

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

IMÓVEL COMERCIAL — LOCAÇÃO - RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - DECADÊNCIA -
RETOMADA DO RÉU - EXTINÇÃO DO PROCESSO - ART. 269/CPC

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... - DO ESTADO DO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º, com sede na Comarca de, na Av. n.º, por seu advogado adiante assinado (procuração anexa - doc.) endereço para intimações na Rua n.º, na Comarca de, Estado do, comparece respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para oferecer sua CONTESTAÇÃO à Ação Renovatória de Contrato de Locação, sob n.º/...., que lhe é movida por Lojas, pelos fundamentos de fato e de direito que seguem. 1. Certamente a presente ação somente foi proposta para tumultuar a solução do conflito de interesses existente entre as partes, pois a autora não preenche mais os pressupostos básicos para a propositura da renovatória, inclusive, o lapso temporal previsto para tanto. De todo modo, diga-se, de plano, que a ação renovatória n.º/...., a que alude a inicial, já foi julgada improcedente, com o acolhimento do pedido de retomada do réu. A DECADÊNCIA DO DIREITO À RENOVAÇÃO 2. Apenas para efeito de se analisar se a ação foi proposta atentamente ou não, toma-se em consideração a já superada tese da autora de que os contratos de locação em causa - anteriores ao contrato anulado - permaneceriam em vigor com a anulação do novo contrato, analisando-se prazo de duração e termos inicial e final de cada um dos contratos. 3. De acordo com o contrato de locação acostado como documento n.º (fls./....), o prazo de locação seria de anos, com início em/..../.... e término em/..../...., assegurando-se a renovação por igual período - de/..../.... a/..../.... -, consoante disposto na cláusula primeira. Por sua vez, o outro contrato de locação (doc. n.º - fls./....), com o mesmo prazo de duração, teria início em/..../.... e término em/..../...., assegurada a renovação por igual período - de/..../.... a/..../.... - (cláusula primeira). Considerando-se, para exame da caducidade do direito à renovação, que seja provida a apelação interposta pela autora contra a r. sentença que julgou improcedente a renovatória anterior (autos n.º/....), a autora teria a locação renovada por mais anos a contar do vencimento de cada contrato, ou seja, no caso do primeiro contrato, de/..../.... a/..../.... e no do segundo contrato, de/..../.... a/..../.... 4. Tanto a Lei de Luvas (Decreto n.º 24.150/34), em seu art. 4º, quanto a Lei de Locações em vigor (Lei n.º 8.245/91), art. 51, § 5º, estatuem que: "decai do direito à renovação o locatário que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor." É certo que se conta esse prazo de seis meses de acordo com a Lei n.º 810/49, que dispõe, em seu art. 2º, que: "considera-se mês o período de tempo contado do dia do início ao dia correspondente do mês seguinte." Assim, seis meses antes do fim do primeiro contrato, cujo termo final seria/..../.... ocorreria em/..../.... e do segundo contrato, cujo termo final seria/..../...., ocorreria em/..../.... Para a renovação do primeiro contrato a ação deveria ter sido interposta no interregno de/..../.... a/..../.... e do segundo contrato no interregno de/..../.... a/..../.... Contudo, a ação foi proposta apenas no dia/..../...., ou seja, meses após o termo fatal previsto para o aforamento da renovatória do primeiro contrato e dias no tocante ao segundo contrato, em razão do quê decaiu a autora do direito à renovação dos contratos. De plano, não ajuizada a ação no interregno legal, operou-se a decadência e perdeu a autora o direito à renovação. 5. Ressalta o réu que o presente caso não versa acerca de questões controversas na doutrina e jurisprudência - se a citação foi efetiva da no interregno legal ou se o atraso na citação pode ou não ser imputado à autora (no caso, por óbvio, poderia, pois a citação somente ocorreu em/..../...., mais de meses após o termo final) -, porquanto, no caso em tela, o próprio ajuizamento da ação foi a destempo, restando extreme de dúvida a decadência do direito à

renovação. Por isso, espera o réu seja julgado extinto o processo, com julgamento do mérito, conforme disposto no art. 269, inc. IV, do Código de Processo Civil. A QUESTÃO DE FUNDO 6. Na impensável hipótese de esta ação prosseguir, o réu faz seus o