

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso

re -

DESPEJO — IMÓVEL - FINS COMERCIAIS - DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL - SUBLOCAÇÃO - DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AUTOS N.º e, devidamente qualificados nos autos em epígrafe - Ação de despejo por infração contratual proposta em face de -, por intermédio de seu procurador abaixo assinado, vêm respeitosa e perante V. Exa., tendo em vista a publicação constante da certidão de fls., apresentar IMPUGNAÇÃO à contestação e documentos de fls., na forma abaixo: 1. Da contestação: Sustenta a Requerida, em preliminar, a legitimidade ativa de, a qual não teria sido incluída no pólo passivo da demanda, bem como a carência da ação fundada nos artigos 267, I, 283, caput, e 295, III do Código de Processo Civil. No mérito, invoca o item ... do contrato - o qual prevê o pagamento dos alugueres a partir de .../.../... - e aduz nunca ter destinado o imóvel para finalidade diversa da contratada, ou então sublocado o mesmo. Alega residir em outro endereço e a ocorrência de prejuízos decorrentes, entre outros motivos, da permanência de um cidadão chamado no local, o qual seria mantido "pelos autores" (fls.). Por fim, entende ter sido afrontado o seu direito de recebimento de cópia do contrato de locação. Requer, ao final, a improcedência da ação com os ônus daí advindos. 2. Das preliminares: Sem razão a Requerida quando suscita a ausência de citação de, vez que esta não mais ocupa o imóvel objeto do contrato em exame. Desta sorte não há interesse processual dos Autores em demandar contra alguém que não resistiu à sua pretensão de desocupação do imóvel. A propósito, para ATHOS GUSMÃO CARNEIRO "Consiste a legitimação para a causa na coincidência entre a pessoa do autor e a pessoa a quem, em tese, a lei atribui a titularidade da pretensão deduzida em juízo, e a coincidência entre a pessoa do réu e a pessoa contra quem, em tese, pode ser oposta tal pretensão." (in, Intervenção de terceiros. São Paulo: Editora Saraiva, 2ª ed., 1983, p. 25, grifos nossos). JOSÉ FREDERICO MARQUES não destoa deste entendimento ao pontuar que relaciona-se "a legitimação passiva, àquele em face do qual a pretensão levada a Juízo deverá produzir seus efeitos, se acolhida." (in, Manual de direito processual civil. São Paulo: Ed. Saraiva, vol. I, 13ª ed., 1990, p. 177). E, sujeita à pretensão deduzida pelos Autores, como já assinalado, está somente aquela responsável pelas infrações contratuais noticiadas na inicial e única ocupante do imóvel, isto é, a Requerida. Igualmente improcedente o argumento de carência da ação, uma vez que o artigo 267, I c/c o artigo 295, III do CPC aplica-se aos casos em que inexistente interesse processual, situação que não se verifica no caso em tela, no qual bem caracterizada restou a violação do contrato por parte da Ré. Ademais, se a sublocação não foi demonstrada documentalmente é porque os autores dispõem de outros meios de prova, tal como a testemunhal, aliás meio adequado para este tipo de situação. Não por outro motivo, sem qualquer amparo a alegação de inépcia da inicial diante do disposto no artigo 283, caput do CPC. 3. Do mérito: Cumpre, de início, destacar que duas são as infrações contratuais cometidas pela Requerida e objeto da presente lide, quais sejam, a destinação do imóvel para fins residenciais e a sublocação de algumas de suas unidades sem o consentimento dos Autores. Não constitui fundamento da ação a falta de pagamento de alugueres como equivocadamente supõe a Requerida quando invoca o item ... do contrato (vide contestação às fls.....). Portanto, não se aplica ao caso o item do r. despacho de fls. De outro lado, a pretensão de pagamento dos alugueres e despesas que vencerem durante a lide (cfme. alínea "...." dos pedidos da inicial - fls.), refere-se obviamente aos meses posteriores à data prevista no citado item ... do contrato, os quais sequer encontram-se vencidos. Ademais, sustenta a Requerida serem inverídicas as alegações de infração

contratual, mas não exhibe qualquer prova ou argumento consistente em tal sentido. A propósito menciona residir com um senhor de nome THIRSO SILVA GOMES sem, contudo, comprovar a assertiva. O mesmo se diga em relação aos argumentos de que teria sofrido prejuízos pela permanência no imóvel, por ordem dos Autores, de um cidadão chamado (fls. ...). Nada mais fantasioso, eis que os Autores desconhecem o aludido cidadão, o qual provavelmente abrigou-se no local com o