
LEI 8.245/91 — LOCAÇÃO COMERCIAL - COMPRA E VENDA - NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA - JULGAMENTO ANTECIPADO**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE, já qualificada nos autos em epígrafe, de AÇÃO DE DESPEJO POR NOVO ADQUIRENTE, que promove contra, por seu advogado que esta a subscreve, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, IMPUGNAR a contestação exteriorizada pelo requerimento, pelo que passa a aduzir: I - PRELIMINARMENTE Da irregularidade da representação Na contestação apresentada, a requerida encontra-se irregularmente representada. O ordenamento civil pátrio prescreve que qualquer ente dotado de capacidade jurídica, ao recorrer a qualquer órgão do Poder Jurisdicional do Estado, deve fazê-lo devidamente credenciado, apresentando documentação passível de fazer prova de sua personalidade e, portanto, de sua capacidade de postular em Juízo. Tratando-se de pessoa jurídica, a mera juntada de instrumento de mandato pela requerida não é suficiente ao seu credenciamento perante esse respeitável Juízo, haja vista não constituir documento hábil para a prova de sua identidade. Ademais, não se sabe se o opositor da assinatura na aludida procuração tem poderes para assim proceder, haja vista que dita procuração deveria vir acompanhada de cópia do Contrato Social ou, até mesmo, certidão simplificada expedida pela Junta Comercial do Paraná, documentos esses que efetivamente completariam e tornariam regular a representação daquela perante o Juízo, na medida em que estabeleceriam ilação documental entre a mesma e seu representante. Requer-se, portanto, com fundamento no art. 13 do Código de Processo Civil, seja determinado à requerida que regularize a sua representação, sob pena de ser decretada a sua revelia.

NO MÉRITO As alegações trazidas pela contestante, não possuem o condão de elidir a procedência do pedido prefacial, haja vista serem as mesmas inverídicas e, de não contarem com a documentação necessária à sua comprovação. Quanto à preliminar trazida pela requerida, de ilegitimidade ad causam, não deve a mesma prosperar, haja vista que na data da propositura da presente medida, a autora era a proprietária do imóvel que pretende retomar, bem como continua sendo, conforme comprova o Registro Geral fornecido pela Circunscrição Imobiliária de, juntado aos autos às fls., documentos estes suficientes para provar-se o domínio. Relativamente à data de aquisição pela autora do imóvel que pretende retomar, percebe-se pela simples leitura do Registro Imobiliário que a mesma se deu em, sendo efetuada em a transcrição junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Assim, em, data do envio da notificação premonitória à locatária, a autora, como nova adquirente do imóvel objeto da presente ação, nada mais fez do que exercer um direito que a lei lhe confere, disposto no art. 8º caput, e parágrafo 2º, da Lei 8245/91. O art. 8º da citada lei, assim dispõe: "Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusulas de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel. Parágrafo 1º Parágrafo 2º - A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação." A alegação de que a requerente permutou o imóvel que pretende retomar torna-se irrelevante na medida em que na data da propositura da presente medida, que se deu em, a autora comprovou possuir todos os requisitos legais exigidos para postular a retomada do imóvel, em especial possuir o domínio, conforme atesta a Matrícula Imobiliária juntada às fls. Outrossim, no que diz respeito à alegada ineficácia da notificação premonitória promovida por, percebe-se que a mesma o fez na qualidade de procuradora da autora, e para tanto, junta documento com o probatório do fato alegado. "Ex

positis", tendo em vista que as alegações expendidas são irrelevantes para o desate da demanda bem como desprovidas de documentos que comprovem as alegações trazidas pela contestante, requer-se a Vossa Excelência o julgamento antecipado do feito, com a procedência do pedido prefacial, condenando-se a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios na base usual. Nestes Termos Pede Deferimento, de de Advogado