
LEI 8.245/91 — LOCAÇÃO COMERCIAL - COMPRA E VENDA - ILEGITIMIDADE ATIVA - CONTRATO COM TERMO CERTO - NOTIFICAÇÃO INVÁLIDA**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE estabelecida na Comarca de, na Rua nº, Bairro, por seu procurador (procuração anexa), tendo citada por via postal, cujo AR foi juntado aos autos em, vem apresentar CONTESTAÇÃO à AÇÃO DE DESPEJO proposta por, nos termos seguintes: 1. A suplicada exerce desde a locação não residencial do imóvel onde tem seu estabelecimento, renovado por um contrato de prazo determinado de seis meses em, prorrogado na forma da lei, sendo locadora a então proprietária Fundação Assistencial e Previdenciária (doc. fls. e verso). 2. A Autora pretende rescindir a locação alegando que se tornou proprietária do imóvel em, quando adquiriu a locadora acima mencionada, e que não deseja continuar a locação. A ação é proposta com fundamentos no artigo 8º da lei 8.245/91, e foi precedida da notificação de fls. 8. 3. Preliminarmente, a autora é parte ilegítima para promover a ação de despejo, por não ser mais a proprietária do imóvel, consoante se constata pelos termos da própria petição inicial e dos fatos excludentes do pedido a seguir revelados. 3.1. Em primeiro lugar, a autora declara textualmente que adquiriu o imóvel em, mas os documentos pretensamente comprobatórios de sua condição de adquirente atestam que a aquisição do imóvel retomando (duas lojas contíguas), através de permuta, ocorreu por escritura pública lavrada às fls. do Livro, em, nas notas do 7º Tabelião desta Comarca de (Certidão do RGI de fls.). 3.2. O aparente equívoco é, porém, a ponta do "iceberg" que oculta a verdadeira e atual propriedade do imóvel, de que não mais é titular a autora. Com efeito, em, a firma, comunicou à Suplicada que o imóvel objeto da presente ação, que era administrado por (a subscritora do contrato), passara a ser administrado pela E em a mesma administradora, na qualidade de repres entante de, proprietária do imóvel, ofertava à ré-locatária, preferencialmente, a venda do imóvel locado, pelo preço de R\$ 3.3. Bem se vê que, em (data declarada na inicial como da aquisição), outro era na verdade o novo proprietário a que se refere a notificação premonitória de, promovida pela administradora, sem declarar-lhe o nome. A suplicada tem seguras informações de que esse novo proprietário, cuja notificação não declara ser a autora, até porque era ela permutante desde, na realidade é um terceiro que sucedeu à autora também através de permuta, cuja negociação se iniciou através de processo perante a Vara de Família da Comarca de, a requerimento de e sua esposa, pais do permutante e adquirente, o filho menor Trata-se do processo nº, no qual foi deferida a expedição de alvará judicial autorizando a que se fizesse a permuta de terreno pertencente ao menor com o imóvel da Rua nº, o prédio objeto desta ação de despejo. 3.4. A prova desse fato, de fundamental relevância para a defesa, só poderá ser feita por solicitação em ofício de V. Exa., no interesse da Justiça ao MM. Juízo de Direito da Vara de Família, cujo Cartório não fornece certidão, por se tratar de processo de interesse de menor. Isto posto, falta à ação condição essencial à sua propositura, a legitimidade de parte, o que enseja a extinção do processo com julgamento de mérito, nos termos do art. 267 - VI do CPC. 4. Desde já fica evidente também, pelos termos da notificação e da petição inicial antes analisados, que do "relato dos fatos não decorre logicamente a conclusão", pelo que a inicial é inepta e deverá ser indeferida, com extinção do processo, por força do disposto no art. 301 - III c/c art. 267 - I do CPC. 5. Há ainda, sob outro aspecto, obstáculo a que o processo tenha seguimento. É ineficaz a notificação premonitória promovida por, pois não é nem nunca foi proprietária do imóvel reto mando. Tampouco essa notificação é promovida por procurador, nela não se declara o nome do "novo proprietário", que não teria mais interesse na continuação da relação locatícia, como se vê doc. de fls., que instrui a inicial. "Cabe

aqui invocar o preceito do art. 6º do CPC, de que ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei". A denúncia a que está condicionada a propositura da ação de despejo e da qual decorreria o prazo de desocupação previsto no artigo 8º da Lei do Inquilinato, não foi, portanto, validamente efetivada