

# PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

## DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

LEI 8.245/91 — AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO - NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA - CARÊNCIA DE AÇÃO

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ....<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... (qualificação), portador do CPF/MF nº ....., residente e domiciliado nesta Cidade, por intermédio de seu procurador e advogado no final assinado, vem à presença de V. Exa., apresentar CONTESTAÇÃO à AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA, requerida por ....., por esta e na melhor forma de direito. PRELIMINARMENTE: DA CARÊNCIA DA AÇÃO Que o réu não recebeu a NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. No entanto, a prova do afirmado é impossível, pois está cerceado em sua defesa. Conforme se vê às fls. .... verso, o empregado juramentado que subscreveu a certidão não fez qualquer menção quanto ao local e horário nos quais se procedeu a entrega da primeira via. Uma vez que o réu na qualidade de ....., atua em .... (....) hospitais, sendo um fora da Comarca de ....., e com capacidade de provar horários de permanência no trabalho. Desta forma, sabendo o horário e o local em que foi Notificado, poderia provar o contrário. Acontece que, com certidão do funcionário do cartório, descaracterizada, sem os fundamentos básicos, como horários e local, o réu vê cerceada a sua defesa. Assim sendo, está refutada a certidão de fls. .... verso, pela consecução incorreta, destituída de informações importantes e necessárias para evitar cerceamento de defesa. O réu, além de não ter recebido a Notificação, não poderia dela tomar conhecimento, caso viesse a receber, porque não tem nenhuma locação em que é locadora Imobiliária .... A relação processual contenciosa, portanto, não se constituiu, de vez que lhe faltou pressuposto essencial exigido pela Lei. A ação de despejo com fulcro no artigo 78 da Lei do Inquilinato pressupõe a prévia notificação do locatário, pelo locador, com concessão do prazo de doze meses para desocupação. Portanto, a Notificação válida é, de rigor, um pressuposto para o desenvolvimento válido e regular deste processo de despejo imotivado. "Para retomar imóv el locado amparado na chamada denúncia vazia o locador, obrigatoriamente, tem que denunciar a locação vigente por tempo indeterminado. Assim, não realizada a notificação prévia, falta à ação condição de procedibilidade e de desenvolvimento sem julgamento do mérito. RT 640/163." E também, a Lei do Inquilinato de nº 8.245 de 1991 é clara e direta: - O LOCADOR denuncia. "Art. 78. As locações residenciais que tenham sido celebradas anteriormente à vigência desta Lei e que já vigorem ou venham a vigorar por prazo indeterminado, poderão ser denunciadas pelo locador, concedido o prazo de doze meses para a desocupação." (grifo nosso). O locador é que comunica sua vontade. E a forma escrita pela qual o senhorio dá conhecimento de sua vontade ao Locatário é a NOTIFICAÇÃO. No entanto, a NOTIFICAÇÃO de fls. .... não foi efetuada pelo locador, portanto, não é válida para o presente caso. O Sr. .... não demonstrou a sua vontade. O Locatário não poderia reconhecer o pedido e deixar o imóvel, pois sempre teve como seu locador o Sr. .... É só ver, a NOTIFICAÇÃO foi efetuada pela IMOBILIÁRIA ....., firmada por prepostos desta firma, mas sem qualquer menção que a firmaram por .... A NOTIFICAÇÃO não menciona uma única vez o nome do Sr. ...., proprietário e locador, contida no contrato de locação à fls. .... Assim, a NOTIFICAÇÃO fala em propriedade da NOTIFICANTE e está assinada pela Imobiliária ....., traduzindo, assim, claramente que a Imobiliária ....., se considera locadora e, provavelmente, deve ser a atual proprietária do imóvel. Deste modo, como a Imobiliária .... se considera locadora para Notificar e atual proprietária do imóvel, deve demonstrar o título de propriedade, para provar a sua "Legitimatio ad causam" na notificação premonitória. Sendo assim, a NOTIFICAÇÃO apresentada à fls. .... é nula, para o presente caso, e ausente a prévia denúncia, é judicialmente impossível o pedido do autor, por falta de respaldo legal. Nestas condições, impõe-se a aplicação dos dispositivos cabíveis do diploma processual, devendo o processo ser extinto, sem julgamento do mérito, visto o Autor ser carente do direito

da ação. NO MÉRITO "AD ARGUMENTANDUM" Que o autor, Sr. ...., intentou, em ...., uma Ação Revisional, doc. .... a ...., em face do réu, Dr. ...., a qual tramitou pela ....<sup>a</sup> Vara Cível sob nº .... Acontece que firmaram um acordo, no dia .... de ...., em audiência, doc. nº .... e ...., no qual avençaram entre outras: I - As partes resolvem fixar o valor do novo aluguel em R\$ .... a partir do mês da citação, ocorrida em .... de .... de

**NOTA DA REDAÇÃO**

RT