

# PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

## DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

### LEI 8.245/91 — NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA - DENÚNCIA VAZIA

#### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ....<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE ...., já qualificado nos autos em epígrafe, de AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA, que promove em face de ....., vem respeitosamente perante V. Exa., por seu procurador que esta a subscreve, REFUTAR a contestação exteriorizada pelo requerido, haja vista que a mesma não possui o condão de desconstituir o pedido prefacial, mas tão somente o de tumultuar o feito, prorrogando, assim, a permanência do locatário no imóvel objeto da presente demanda. I. Alega o requerido, como matéria preliminar, que não recebeu a Notificação Premonitória, menosprezando, assim, a fé pública que a lei confere ao empregado juramentado, no cumprimento de suas atribuições. O mesmo, ao cumprir a notificação dando ciência ao locatário do desinteresse do locador em continuar com a relação locatícia entre as partes, certificou às fls. .... verso: "CERTIFICO que após diligência, em data de hoje, procedi a entrega da primeira via desta Carta-Notificação à seu destinatário, que recebeu e tomou conhecimento de seu inteiro teor, o REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ." (grifo nosso) II. A segunda preliminar trazida pelo contestante expõe que a notificação não foi efetuada pelo locador, mas sim pela Imobiliária ....., dizendo não possuir a mesma poderes para tanto, alegação esta facilmente refutada pela simples análise do instrumento de procuração, constante às fls. ...., onde o Sr. .... conferiu à Imobiliária ....., dentre outros, poderes para promover despejos, cobranças e notificações contra seus inquilinos. Não bastasse isso, a própria empresa administradora do imóvel foi quem assinou o contrato de locação firmado entre as partes, como administradora que é do imóvel, conforme e já citada procuração constante às fls. .... dos autos. III. Quanto ao mérito, melhor sorte não socorre ao contestante, haja vista que seus argumentos são desprovidos de qualquer fundamentação jurídica que sustentem as alegações esposadas. Alegando a ocorrência de acordo firmado entre as partes, quanto a uma Ação Revisional de Aluguel proposta pelo autor, tenta o contestante, de forma equívoca, enquadrar a denúncia desmotivada, aos moldes do que dispõe o art. 78, parágrafo único, da Lei 8.245/91, "verbis": "Art. 78 ... Parágrafo Único: Na hipótese de ter havido revisão judicial ou amigável do aluguel, atingindo preço de mercado, a denúncia somente poderá ser exercitada após vinte e quatro meses da data da vigência desta Lei." Primeiramente, constata-se que o acordo celebrado em audiência, não elevou o valor do locatício aos preços de mercado, pois do mesmo nada consta a respeito. Quanto ao segundo requisito que o dispositivo legal reclama, o jurista Sílvio Capanema de Souza, em sua obra "A Nova Lei do Inquilinato Comentada", pg. 354, 2ª edição, Ed. Forense, em muito nos elucida: "Quanto à ocorrência de revisão judicial, queremos crer que bastará que a citação do locatário se tenha dado no período de 20 de dezembro de 1990 a 20 de dezembro de 1991, sendo irrelevante que a ação ainda não se tenha encerrado. Isto porque, nas ações revisionais, o aluguel novo, atualizado, retroage à data da citação. Logo, mesmo que a ação revisional ainda esteja em curso, tenha ou não sido prolatada a sentença, se a citação ocorreu no período antes referido, a denúncia só poderá ser exercitada vinte e quatro meses após a citação. Se a citação se efetivou antes de 20 de dezembro de 1990, mesmo que a ação revisional ainda esteja em curso, não se aplicará a regra do parágrafo único, uma vez que, nesta hipótese, a revisão judicial, terá ocorrido há mais de doze meses antes da vigência da lei nova." (grifos nossos) Como a citação do réu ocorreu em .... de ....., perfeitamente cabível é a regra do art. 78, caput, da Lei 8.245/91, que veio permitir a denúncia vazia aos contratos de locação residenciais, desde que notificado o locatário, concedendo-lhe o prazo de doze meses para desocupação, como de fato ocorreu. "Ex positis", requer-se a V. Exa., a desconsideração das preliminares argüidas na contestação, bem como a procedência do pedido prefacial, decretando-se o despejo do requerido, bem

como condenando-o ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, por ser de direito e merecida JUSTIÇA Nestes Termos, Pede Deferimento. ...., .... de .... de .... Advogada