

PETIÇÃO (MOD) IMOBILIÁRIO

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

LEI 8.245/91 — NOTIFICAÇÃO - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - INÉPCIA DA INICIAL - DENÚNCIA - LOCAÇÃO COMERCIAL

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª CÍVEL DA COMARCA DE AUTOS nº AÇÃO DE DESPEJO, (qualificação), residente e domiciliado em, na Rua nº, portador da Cédula de Identidade/RG nº, por seu procurador judicial infra-assinado (mandato anexo), com endereço profissional a Rua nº, onde recebe intimações e notificações, mui respeitosamente vem perante V. Exa. apresentar CONTESTAÇÃO à pretensão de, já qualificado nos autos acima mencionados, o que faz pelos fatos e fundamentos seguinte: PRELIMINARMENTE INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL Salvo melhor juízo, a exordial não atende aos requisitos e exigências legais, haja vista que da narração dos fatos não decorre logicamente a conclusão. 02. Com efeito, a composição do pólo ativo apresenta-se deficiente e confusa, não sendo possível identificar-se com precisão a autoria. Tanto é verdade que, ao invés de identificar quem propõe, afirma que:, procurador de, nomeia e constitui sua bastante procuradora "in assinada", ... 03. Mas, quem propõe a ação e Ou só Data venia, o preâmbulo é confuso. E a confusão continua quando o texto aduz "Autor" (singular), quando o mandato de fls., em que pese a redação imprecisa, foi assinado apenas por 04. Assim, por não haver indicação do pólo ativo (CPC, art. 282, II), s.m.j., a inicial é inepta (CPC, art. 295, par. único, I e II), devendo, pois, ser indeferida. 05. Mas isso não é tudo. DA CARÊNCIA DE AÇÃO 06. A denúncia vazia no contrato por prazo indeterminado não existe forma especial. No entanto, para a sua validade, eficácia ou regularidade, deve atender os requisitos básicos, identificando-se as partes, o objeto e condições da denúncia, o que não ocorreu no caso vertente. 07. A notificação extrajudicial de fls. denuncia que "o proprietário" (singular) não tem mais interesse na manutenção do contrato de locação, por não mais lhe convir. 08. Conforme contrato acostado às fls., dois são os locadores, e a certidão de fls., apesar de desatualizada, indica a pluralidade de proprietários. 09. Vislumbra-se, pois, que a notificação de fls. é irregular e ineficaz, não irradiando efeitos e nem autorizando a retomada via ação de despejo, haja vista que não identifica com precisão quem pretende por fim ao contrato, denunciando-o. 10. Com efeito, havendo pluralidade (locadores e proprietários), a simples denúncia genérica de "proprietário" (singular), sem nenhuma outra identificação de quem seja, não possui eficácia e nem gera direitos ou obrigações, não autorizando, pois, a retomada pretendida, que existe notificação premonitória regulamentar. 11. Como visto, dois são os locadores, mas não se identificou quem denunciou a relação ex-locado e nem quem pretende, precisamente, exceder a remota do imóvel, via ação de despejo. 12. Assim, além de não identificar precisamente o pólo ativo, o que constitui inépcia da petição inicial, a pretensão também não merece prosperar por não haver sido instruída com notificação premonitória válida e eficaz, como requer a legislação vigente (CPC, art. 283). 13. Nestas condições, requer sejam acolhidas as preliminares ora argüidas, declarando-se extinto o processo, sem julgamento do mérito (CPC, art. 267, I, IV e VI), condenando-se o autor ao pagamento das despesas que deu causa, honorários advocatícios, inclusive. 14. Se assim não entender Vossa Excelência, roga-se vênha para adentrar às questões pertinentes ao mérito. NO MÉRITO 15. Na hipótese das preliminares eventualmente não prevalecerem, insta asseverar que o réu promoveu e efetivou várias benfeitorias necessárias no imóvel locado. Por isso, para sua retomada, os locadores deverão proceder à indenização prévia do locatário, sob pena de retenção pelas benfeitorias. 16. As benfeitorias realizadas pelo locatário-réu, durante a vigência do contrato de locação, totalizam a importância de R\$ (atualizada), equivalente a BTN, conforme especificação abaixo: a) substituição de (....) R\$ b) substituição de (....) R\$ c) substituição de (....) R\$ 17. Nestas condições, para a rescisão do

contrato locatício, devem os locadores indicar as benfeitorias necessárias realizadas pelo locatário, sob pena de retenção do imóvel até o efetivo ressarcimento. 18. requer a produção de todas as provas admitidas em direito, em especial a oitiva de testemunhas, juntada de novos documentos, vistorias e perícias contábil e de edificações. Nestes Termos. Pede Deferi