**CONTESTAÇÃO à AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA** **VAZIA**

A retomada do imóvel pretendida pelo Autor só é válida quando houver a notificação premonitória, não tendo o Autor realizado tal notificação, e sendo esta pressuposto de procedibilidade e desenvolvimento para a ação de despejo baseada na denúncia vazia, pretende o Réu que o processo seja extinto sem julgamento do mérito por carência de ação.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... ª 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 imóvel 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, contente 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 .... ª 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 ...., conforme fls. ....

Evidência o acordo, que a Locação passou a ser regida pela Lei 8.245 de 1991, em vigor na ocasião.

Deste modo, a retomada do imóvel só seria cabível nas formas estipuladas pela Lei 8.245/91, em seus artigos 46 e 47.

Portanto, o artigo 78 e seu parágrafo único não oferecem respaldo legal ao presente feito.

Que o réu não recebeu a Notificação apresentada nos autos.

E, pela certidão efetuada erroneamente pelo Cartório, vê sua defesa cerceada.

Ante o exposto, comprovada a inexistência do direito do Autor, deve a presente ação, caso conhecido o mérito, ser julgada improcedente, condenando o Autor ao pagamento das custas processuais, honorários de advogado e demais cominações legais.

Protesta por todos os gêneros de prova em direito admitidos, depoimento pessoal do autor, que, desde já, requer, testemunhas e documentos.

Termos em que,

Pede Deferimento.

...., .... de .... de ....

..................

Advogado OAB/...