DESPEJO EM VIRTUDE DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE A LOCAÇÃO

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da (...)

(...), por seus procuradores (documentos 01 e 02), com escritório na (...), onde receberão intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, aforar em face de (...), a competente

Ação de despejo,

o que faz com supedâneo no artigo 8º da Lei 8.245/1991, e pelas razões de fato e de direito que, a seguir, articuladamente passa a aduzir:

Fatos

Por escritura pública de cisão com incorporação de bens, celebrada no dia (...) (documento 03), devidamente registrada na matrícula do imóvel junto ao (...) ofício de Registro de Imóveis da Capital, no dia (...) (documento 04), a autora tornou-se proprietária do imóvel da rua (...).

O referido imóvel encontra-se locado ao réu, mediante contrato escrito, celebrado pelo transmitente, tendo seu início no dia (...), com aluguel mensal atual de R$ (...) (documento 05).

Como não convém manter a locação, a autora notificou tempestivamente o réu no dia (...) (documento 06), para que desocupasse o imóvel no prazo legal de 90 (noventa) dias.

Entretanto, o referido prazo decorreu in albis, sem que tenha o réu atendido o aviso.

Inclusive, somente para informação do juízo, o réu não paga aluguéis e encargos desde que houve a transmissão. Assim, a autora injustamente tem que suportar despesas referentes ao uso do imóvel pelo Réu, tais como IPTUs, despesas condominiais etc., que serão cobradas posteriormente, em ação própria.

Vê-se, portanto, que a situação é extremamente desconfortável e iníqua, fazendo-se mister a imediata tutela jurisdicional para que cesse o locupletamento indevido do réu, não obstante a causa de pedir da presente ação com fulcro no artigo 8º da Lei 8.245/1991.

Direito

Determina o artigo 8º da Lei 8.245/1991:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

§ 1º (...)

§ 2º A denúncia deverá ser exercida no prazo de 90 dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após este prazo, a concordância na manutenção da locação.

Ensina a respeito Sylvio Capanema de Souza:

É irrelevante, para efeito da denúncia, a forma de alienação, que pode ser onerosa ou gratuita, pelo que estão legitimados para exerce- lá, o comprador, promissário comprador, cessionário, promissário cessionário, permutam-te, além do credor que receba o imóvel locado em dação em pagamento.

Continua o preclaro doutrinador:

Para que se aplique a regra do artigo 8º, será essencial que a alienação do imóvel locado se opere por atos inter vivos, tal como a compra e venda, promessa de compra e venda, doação, permuta, dação em pagamento, incorporação ao capital da sociedade, fusão, cisão.

Com relação ao § 2º esclarece:

Cometeu o legislador um grave erro de redação, que poderá acarretar perplexidades ao intérprete, ao aludir, no § 2º do artigo 8º “registro de venda”, quando o correto seria dizer “do título aquisitivo”.

É no mesmo sentido a lição da professora Maria Helena Diniz ao comentar o artigo, o que faz da seguinte forma:

O dispositivo sub exame refere-se a hipótese de transferência da posição jurídica do titular do domínio relativamente ao prédio locado, mediante alienação. Por alienação não se deve entender apenas a venda, mas também permuta, a doação, a execução forçada, o estabelecimento de usufruto etc. E o novo adquirente do imóvel locado será aquele que vier a substituir ao locador, por ato inter vivos, no seu direito de propriedade, constituindo-se, portanto, um terceiro, alheio à relação jurídica ‘ex locato’ (‘res inter alios acta, aliis neque nocet neque prodest’); nada tem que ver com o inquilino, nem mesmo respondendo pelas benfeitorias do locatário (STF, súmula 158); por conseguinte, não terá dever algum de respeitar o contrato locatício efetivado para fins residenciais ou não, em que não foi parte, podendo denunciá-lo, dando prazo de 90 dias para a evacuação, sem qualquer justificação (denúncia vazia) (...)

Citação

Isto posto, requer seja citado o réu por intermédio do sr. oficial de justiça com os permissivos do artigo 212, § 2º, do Código de Processo Civil, (ou por via postal, se o contrato permitir) para que, no prazo da lei, ofereça a defesa que tiver, sob pena de aplicar-lhe os efeitos da revelia.

Pedido

Ex positis, requer-se, ainda, digne-se Vossa Excelência:

Julgar, ao final, procedente a ação, declarando extinta a relação ex locato, decretando o despejo, com a condenação do réu no pagamento das custas processuais e honorários de advogado do autor.

Audiência de Conciliação

Nos termos do art. 334, § 5º, do Código de Processo Civil, a autora desde já manifesta, pela natureza do litígio, desinteresse em autocomposição.

Ou

Tendo em vista a natureza do direito e demonstrando espírito conciliador, a par das inúmeras tentativas de resolver amigavelmente a questão, a autora desde já, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil, manifesta interesse em autocomposição, aguardando a designação de audiência de conciliação.

Provas

Requer-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, incluindo perícia, produção de prova documental, testemunhal, inspeção judicial, depoimento pessoal sob pena de confissão caso o réu (ou seu representante) não compareça, ou, comparecendo, se negue a depor (art. 385, § 1º, do Código de Processo Civil).

Valor da causa

Dá-se à causa o valor de R$ (...) (doze vezes o aluguel vigente).

Termos em que,

Pede deferimento.

Data

Advogado (OAB)