**Ação de despejo**, antes de ser proposta a ação, já não era mais proprietária do imóvel em questão. Verificou-se que outro já era o proprietário quando da propositura da venda do imóvel, tendo a ré-locatária preferência sobre a venda. Configura-se a falta de condição essencial à sua propositura, qual seja a legitimidade de parte, o que enseja a extinção do processo sem julgamento de mérito.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... VARA CÍVEL DA COMARCA DE** ....

................................................ estabelecida na Comarca de ...., na Rua .... nº ...., por seu procurador (procuração anexa), tendo citada por via postal, cujo AR foi juntado aos autos em ...., vem apresentar

**CONTESTAÇÃO** à AÇÃO DE DESPEJO proposta por ...., nos termos seguintes:

1. A suplicada exerce desde .... a locação não residencial do imóvel onde tem seu estabelecimento, renovado por um contrato de prazo determinado de seis meses em ...., prorrogado na forma da lei, sendo locadora a então proprietária Fundação Assistencial e Previdenciária (doc. fls. .... e verso).

2. A Autora pretende rescindir a locação alegando que se tornou proprietária do imóvel em ...., quando adquiriu a locadora acima mencionada, e que não deseja continuar a locação.

A ação é proposta com fundamentos no artigo 8º da lei 8.245/91, e foi precedida da notificação de fls. 8.

3. Preliminarmente, a autora é parte ilegítima para promover a ação de despejo, por não ser mais a proprietária do imóvel, consoante se constata pelos termos da própria petição inicial e dos fatos excludentes do pedido a seguir revelados.

3.1. Em primeiro lugar, a autora declara textualmente que adquiriu o imóvel em ...., mas os documentos pretensamente comprobatórios de sua condição de adquirente atestam que a aquisição do imóvel retomando (duas lojas contíguas), através de permuta, ocorreu por escritura pública lavrada às fls. .... do Livro ...., em ...., nas notas do 7º Tabelião desta Comarca de .... (Certidão do RGI de fls. ....).

3.2. O aparente equívoco é, porém, a ponta do "iceberg" que oculta a verdadeira e atual propriedade do imóvel, de que não mais é titular a autora.

Com efeito, em ...., a firma ...., comunicou à Suplicada que o imóvel objeto da presente ação, que era administrado por .... (a subscritora do contrato), passara a ser administrado pela .... E em .... a mesma administradora ...., na qualidade de representante de ...., proprietária do imóvel, ofertava à ré-locatária, preferencialmente, a venda do imóvel locado, pelo preço de R$ ....

3.3. Bem se vê que, em .... (data declarada na inicial como da aquisição), outro era na verdade o novo proprietário a que se refere a notificação premonitória de ...., promovida pela administradora ...., sem declarar-lhe o nome.

A suplicada tem seguras informações de que esse novo proprietário, cuja notificação não declara ser a autora, até porque era ela permutante desde ...., na realidade é um terceiro que sucedeu à autora também através de permuta, cuja negociação se iniciou através de processo perante a .... Vara de Família da Comarca de ...., a requerimento de .... e sua esposa, pais do permutante e adquirente, o filho menor ....

Trata-se do processo nº ...., no qual foi deferida a expedição de alvará judicial autorizando a que se fizesse a permuta de terreno pertencente ao menor com o imóvel da Rua .... nº ...., o prédio objeto desta ação de despejo.

3.4. A prova desse fato, de fundamental relevância para a defesa, só poderá ser feita por solicitação em ofício de V. Exa., no interesse da Justiça ao MM. Juízo de Direito da .... Vara de Família, cujo Cartório não fornece certidão, por se tratar de processo de interesse de menor.

Isto posto, falta à ação condição essencial à sua propositura, a legitimidade de parte, o que enseja a extinção do processo com julgamento de mérito, nos termos do art. 267 - VI do CPC.

4. Desde já fica evidente também, pelos termos da notificação e da petição inicial antes analisados, que do "relato dos fatos não decorre logicamente a conclusão", pelo que a inicial é inepta e deverá ser indeferida, com extinção do processo, por força do disposto no art. 301 - III c/c art. 267 - I do CPC.

5. Há ainda, sob outro aspecto, obstáculo a que o processo tenha seguimento.

É ineficaz a notificação premonitória promovida por ...., pois não é nem nunca foi proprietária do imóvel retomando. Tampouco essa notificação é promovida por procurador, nela não se declara o nome do "novo proprietário", que não teria mais interesse na continuação da relação locatícia, como se vê doc. de fls. ...., que instrui a inicial.

"Cabe aqui invocar o preceito do art. 6º do CPC, de que ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei".

A denúncia a que está condicionada a propositura da ação de despejo e da qual decorreria o prazo de desocupação previsto no artigo 8º da Lei do Inquilinato, não foi, portanto, validamente efetivada por quem de direito e por isso não pode produzir o efeito pretendido.

Configura-se, pois, na falta de notificação válida, a "ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo", nos precisos termos do art. 267 - IV do CPC.

6. Acresce e em conseqüência, no caso dos autos, que o não exercício eficaz da denúncia da locação por notificação premonitória tornou o autor carecedor do próprio direito à ação que teria como adquirente do imóvel locado, "ex vi" do disposto no parágrafo 2º do art. 8º da Lei 8.245/91, "in verbis".

"A denúncia deverá ser exercida no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação."

7. Provas indicadas pela contestante:

a) expedição de ofício ao MM. Juízo de Direito da .... Vara de Família da Comarca de ...., para o fim explicitado no item 3 supra, sub-item 3.3;

b) depoimento pessoal do representante legal da autora;

c) juntada de documentos;

d) audição de testemunhas.

Pede-se que as intimações sejam endereçadas à contestante, para o seu estabelecimento na Rua .... nº ...., e que o nome do advogado signatário desta seja inserido nas publicações oficiais.

8. Por tais razões, espera a contestante que V. Exca. se digne julgar extinto o processo sem julgamento de mérito ou que, se não acolher desde logo as preliminares, no mérito julgue improcedente a ação, por não assistir à autora, na invocada qualidade de adquirente, direito à denúncia vazia do contrato, nas circunstâncias expostas, condenando-a nas custas e em honorários advocatícios, de 20% sobre o valor da causa.

Pede Deferimento

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

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

Advogado