

**AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE
XXXXXXXXXX/UF.**

FULANO DE TAL, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL , PROFISSÃO, portadora da carteira de identidade nº XXXXXX- SSP/UF, inscrita no CPF sob o nº XXX.XXX.XXX-XX, residente e domiciliada no ENDEREÇO, CEP: XXXXX-XXX, telefone: (XX) XXXXX-XXXX, vem, sob o patrocínio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DF**, requerer

**EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO / CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
ALIENAÇÃO JUDICIAL**

FULANO DE TAL, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL , PROFISSÃO, portadora da carteira de identidade nº XXXXXX- SSP/UF, inscrita no CPF sob o nº XXX.XXX.XXX-XX, (preso CDP) , pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

DOS FATOS

A Requerente conviveu X anos com o Requerido e, durante este relacionamento, eles tiveram XX filhos e adquiriram o imóvel situado no ENDEREÇO.

Em ANO o casal dissolveu a união estável e na sentença judicial homologatória, proferida em MÊS de ANO, ficou firmada a partilha do referido imóvel na proporção de X% (XXXXX por cento) para cada parte, ainda, foi acordado que o referido imóvel será vendido no prazo máximo de X ano.

Acontece que até o início de MÊS de ANO, o requerido estava morando no imóvel enquanto a requerente teve de se mudar para outro local. Além disso, o Requerido não tem demonstrado qualquer interesse em vender o bem imóvel nem tampouco de aluga-lo para divisão de rendimentos.

A Requerente já se encontra em uma situação de insegurança jurídica, haja vista que até hoje não obteve resposta no que toca à sentença judicial que deixou claro a respeito da alienação do bem.

A autora alega que desde a sentença judicial homologatória deixou claro que auxiliaria o requerido com a venda, mas este sempre se negou a obter a ajuda oferecida, e nem se dedicou para realizar a venda do imóvel.

A requerente afirma que já recebeu duas propostas para compra do imóvel, mas que o requerido ignorou-as. Segundo aquela, este não tem a mínima intenção de vender o imóvel.

Faz-se necessário explicitar o porquê do requerido ter deixado o imóvel. Ocorre que no dia XX/XX/XXXX o requerido, que tinha posse do bem, foi preso pelo crime de tráfico de drogas e agora seu filho, de outro relacionamento, detém a posse do bem.

Diante deste quadro, a requerente tentou voltar a residir no imóvel para dar continuidade às tentativas de venda, mas encontrou dificuldades por parte do filho do requerido, o qual se nega a entregar o bem.

A respeito da avaliação do imóvel, tanto a autora quanto o réu estipularam o valor aproximado de R\$ XX.XXX,XX (VALOR POR EXTENSO reais), por conta da valorização, estima-se o valor de mercado atual.

Por fim, fica claro que a Requerente só quer ver seu direito exercido por meio da alienação da parte que lhe cabe e o cumprimento da sentença proferida.

DO DIREITO

Inicialmente, calha asseverar que o termo de audiência representa **um título executivo judicial.**

À luz dos dispositivos legais do Código Civil, havendo condomínio e existindo conflito entre os condôminos, cabe ao Judiciário decidir:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

(...)

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

(...)

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Ainda:

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Diz o CPC:

Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903.

Além disso, estando o requerido na posse do bem, injustamente, deve a autora ser ressarcido pelo valor dos acessórios (aluguéis) que deixou de receber por todo o período, senão vejamos:

CIVIL. AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE DE FATO. PARTILHA. PERMANÊNCIA DO IMÓVEL COM UM DOS EX-COMPANHEIROS. PAGAMENTO DE ALUGUEL. TERMO INICIAL. VALOR. PROPORÇÃO. HONORÁRIOS. CABIMENTO. 1. **No caso em comento, não há dúvidas que o patrimônio das partes está em condomínio, sendo lícito a qualquer um dos condôminos pleitear a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão, nos termos do artigo 1320 do Código Civil.** 2. **A fruição do bem por um dos ex-companheiros, antes de efetivada a partilha nos termos do acordo homologado judicialmente, caracteriza-se comodato tácito, haja vista a presença dos requisitos inerentes a tal modalidade de negócio jurídico, quais sejam, unilateral, gratuito, temporário e vinculado a bem não fungível.** 3. **Nessas condições, cabível o pagamento do valor do aluguel do imóvel até que haja a efetiva desocupação ou até que o bem seja alienado, sendo o valor devido a partir do momento em que se dá ciência à parte da não anuência com o uso gratuito do bem, ciência que, no caso, ocorreu com a citação da ré.**(Acórdão n.745530, 20120110419335APC, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Revisor: TEÓFILO CAETANO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 18/12/2013, Publicado no DJE: 09/01/2014. Pág.: 118)

Aqui, importante frisar que a venda de coisa comum indivisível, quando haja divergência em relação à alienação ou quanto ao valor do bem

em comum, deve ser promovida judicialmente, através de procedimento de jurisdição voluntária previsto nos artigos 730, 879 a 903 do Código de Processo Civil. O direito de um dos condôminos em face dos demais, no que se refere à pretensão de dissolução da propriedade em comum, é potestativo, pois não é obrigado a manter essa condição perpetuamente. Em vista disso, **o art. 1.320 do Código Civil facilita a extinção visando a evitar eventuais atritos ao estabelecer que "a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão do bem comum".**

Assim, reconhecido o direito incidente a cada parte ideal do imóvel aos condôminos, merece respaldo a pretensão de extinguir o condomínio, direito que pode ser exercido a qualquer tempo objetivando a alienação judicial do bem, precedida de avaliação, de modo a repartir o produto alcançado com a venda. Se para qualquer dos condôminos não é mais conveniente permanecer em condomínio, o pedido de extinção merece provimento,

Não tendo sido promovida espontaneamente a venda do imóvel, é cabível a venda judicial, o que enseja o acolhimento da pretensão autoral, que tem respaldo nos arts. 1.322 do Código Civil e 730, 879 a 903, do CPC.

Por oportuno, esclareço que o direito vindicado pela Autora encontra-se amparado, expressamente, no artigo 1.322 do Código Civil vigente. Confira-se:

“Quando a coisa foi indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendido e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condomínio ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior”.

No caso em comento, não há dúvidas que o patrimônio das partes está em condomínio, sendo, portanto, lícito a qualquer um dos condôminos pleitear a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua

parte nas despesas da divisão. Essa a inteligência do artigo 1320 do Código Civil. Nesse sentido, colaciono aresto do c. Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL - FAMÍLIA - SEPARAÇÃO LITIGIOSA - PARTILHA - AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL - IMÓVEL COMUM UTILIZADO POR APENAS UM DOS CÔNJUGES - POSSIBILIDADE - DIREITO DE INDENIZAÇÃO - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL DEMONSTRADO - RECURSO PROVIDO. - Conforme jurisprudência pacífica desta Corte, a circunstância de ter permanecido o imóvel comum na posse exclusiva da varoa, mesmo após a separação judicial e a partilha de bens, possibilita o ajuizamento de ação de arbitramento de aluguel pelo cônjuge afastado do lar conjugal e co-proprietário do imóvel, visando a percepção de aluguéis do outro consorte, que serão devidos a partir da citação. (REsp 673.118/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2004, DJ 06/12/2004, p. 337).”

Nesse contexto, conclui-se ser possível a alienação forçada do bem, pleiteada pela Autora, bem como a condenação do Réu ao pagamento de valor a título de aluguel devidos.

DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer:

a) A concessão dos benefícios da gratuidade de justiça, nos termos do art. 98, do CPC;

b) A citação do Réu, para comparecer a audiência de conciliação/mediação, **considerando o interesse da Autora na sua realização (art. 319, VII, do CPC)**, e restando frustrada essa, que apresente resposta no prazo de 15 dias, sob pena de revelia;

c) Que o Réu seja obrigado a cumprir a determinação judicial, qual seja: a alienação do imóvel situado no ENDEREÇO, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da citação ou alternativamente, opte pela compra da quota-parte da Autor, no prazo de 30 dias da citação;

d) caso haja descumprimento do pedido supracitado, requer seja fixada multa diária no valor a ser estipulado por Vossa Excelência, e que seja o bem alienado judicialmente, com a divisão do produto da venda na proporção de XX% para cada parte litigante;

e) Seja o requerido condenada a pagar aluguel, desde a sentença de partilha do bem, no valor de metade do aluguel de imóvel semelhante, no valor de R\$----- mensais para a Requerente mensais;

f) a condenação do requerido ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, a serem revertidos os últimos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento do Centro de Assistência Judiciária do Distrito Federal PROJUR, a serem recolhidas junto ao Banco de Brasília - BRB.

Protesta e requer provar o alegado por todos os meios de prova permitidos em direito, em especial pela prova documental.

Atribui-se à causa o valor de R\$_____.

Nesses termos, pede deferimento.

XXXXXXXXXX-UF, XX/XX/XX XX:XX:XX

FULANO DE TAL

Requerente

FULANO DE TAL

Defensor Público