

**AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE
XXXXXXX.**

FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº
XXXXXX - XXX/XX e CPF nº XXXXXXXXXXXXX, residente e domiciliado no
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Cep: XXXXXX XXXXXX- telefone: (XX)
XXXXXXXXXX, vem, sob o patrocínio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DF**,
requerer

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

Em face de **FULANO DE TAL**, nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº
XXXXXX - XXX/XX e CPF nº XXXXXXXXXX, residente e domiciliado na
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Cep XXXXXX, telefone (XX) XXXXXX/XXXXXXX ,
pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

DOS FATOS

A Requerente conviveu X anos com o Requerido e durante este relacionamento tiveram X filhos, e adquiriram o imóvel situado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Em XXXX o casal se divorciou consensualmente e na sentença judicial ficou firmado a partilha do referido imóvel na proporção de X% (XXXXXX por cento) para cada parte. Contudo o Requerido continuou residindo no imóvel e se comprometeu a pagar o aluguel da autora.

Acontece que o Requerido não demonstra interesse em vender o bem **imóvel de maior valor**, e assim pagar a respectiva parte do Requerente e ainda, o que é pior, pagar sequer uma quantia correta referente ao aluguel do imóvel em que a autora reside acordado.

O Requerido contribui com valores que variam entre R\$ XXXX e R\$ XXXXX sendo que o valor que a autora paga de aluguel é de R\$ XXXXX.

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 o pagamento do seu aluguel.

A Autora com sentimento de frustração com o que vem ocorrendo, alega que desde aquela sentença deixou claro que auxiliaria a Requerida com o aluguel. Ocorre que o Requerido sempre se negou a obter a ajuda oferecida de forma integral e nem se dedicou para realizar a venda ou ao menos o anúncio.

Destarte, fica claro que a Requerido quer morar gratuitamente e sem dar satisfação ao também proprietário do imóvel e ainda se comprometer ao pagamento de qualquer quantia concernente ao aluguel.

Cabe salientar que segundo avaliação feita por corretor de imóveis aquela época era de aproximadamente R\$ XXXXX (XXXXXX) hoje, por conta da valorização, estima-se o valor de mercado atual.

Por fim, fica claro que o 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.**

Por outro lado, havendo condomínio e existindo conflito entre os condôminos, cabe ao Judiciário decidir. Diz o Código Civil:

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.

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 vendida 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 pelo Autora.

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 do Autor 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 na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, no prazo máximo de X (XXXXXX) dias da citação ou alternativamente, opte pela compra da quota-parte da Autor, no prazo de X 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 entre as partes litigantes;

e) a condenação da requerida 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\$ XXXXXX (XXXXXXXX).

Nesses termos, pede deferimento.

XXXXXXX, XX/XX/XX XX:XX:XX

FULANO DE TAL
Requerente

FULANO DE TAL

Defensor Público