

**AO JUÍZO DA
XXXXXXX/UF.**

VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE

FULANO DE TAL, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, portador da cédula de identidade n. XXXXX- SSP/UF e inscrito no CPF n. XXX.XXX.XXX-XX, domiciliado no ENDEREÇO, telefone (XX) XXXXX-XXXX, 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, portador da cédula de identidade n. XXXXX- SSP/UF e inscrito no CPF n. XXX.XXX.XXX-XX, domiciliado no ENDEREÇO, telefone (XX) XXXXX-XXXX, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

DOS FATOS

O Requerente conviveu X anos com a Requerida e durante este relacionamento tiveram X filhos, e adquiriram o imóvel situado no ENDEREÇO e dividas a serem partilhadas entre o casal no valor total de R\$ XX,XXX,XX.

Em MÊS de ANO o casal se divorciou consensualmente, onde a sentença judicial homologou o acordo do casal de fls. XX/XX do processo do divórcio, pela qual houve acordo com relação a partilha do referido imóvel na proporção de XX% (XXXXXX por cento) e das dívidas na proporção de XX% .

Acontece que até a presente data a Requerida não demonstra interesse em vender o bem **imóvel**, e assim pagar a respectiva parte do Requerente e ainda, não tem interesse em ressarcir o Requerente dos valores da dívida celebrada tão somente em seu nome junto ao Banco TAL, no valor à época do divórcio de R\$ XX.XXX,XX, conforme docs de fls. XX, do processo de divórcio, e, o que é pior, pagar sequer uma quantia referente a aluguel do imóvel, no qual ela reside sem nenhuma preocupação.

O Autor com sentimento de frustração com o que vem ocorrendo, informa que desde a data da sentença proferida na ação de divórcio deixou claro que auxiliaria a Requerida com a venda, indicando corretores, anunciando em jornais locais e através de placas e faixas. Ocorre que a Requerida sempre se negou a obter a ajuda oferecida e nem se dedicou para realizar a venda ou ao menos o anúncio. Coloca empecilhos para a visita de corretores.

Destarte, fica claro que a Requerida 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\$ XXX.XXX,XX (VALOR POR EXTENSO reais) hoje, por conta da valorização, estima-se ser este o valor de mercado atual.

Por outro lado, cabe destacar que na sentença de divórcio do casal também houve a partilha das dívidas comuns, as quais na data do ajuizamento da ação de divórcio correspondia a R\$ XX.XXX,XX, que atualizada para a presente data perfaz um valor de R\$ XX.XXX,XX.

Assim, **temos que o Requerente é credor da Requerida da metade desse valor, ou seja, de R\$ XX.XXX,XX**, eis que as dívidas encontram-se tão somente em seu nome perante o Banco TAL.

Desta forma, quando da venda do imóvel do casal em juízo e no momento da partilha do valor obtido com a alienação, deverá ser abatido/descontado no valor destinado a Requerida e repassado ao Requerente, o valor de R\$ **XX.XXX,XX**, **correspondente ao crédito que o Requerente detém perante a Requerida referente a metade das dívidas do casal que foram objeto de partilha no momento do divórcio,** efetuando-se assim, uma compensação de créditos/débitos entre as partes.

Ademais, ainda vale destacar no que toca aos alugueis devidos pela parte requerida, os quais seriam de aproximadamente no valor de R\$ **XX.XXX,XX** (VALOR POR EXTENSO reais).

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.

Além disso, estando a requerida na posse do bem, injustamente, deve o autor ser ressarcido pelo valor dos acessórios (alugueis) 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 pelo Autor 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 Autor, bem como a condenação da Ré 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 da Ré, 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 a Ré seja obrigada 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 entre as partes

litigantes, sendo que no momento da partilha do valor obtido com a alienação, deverá ser abatido/descontado no valor destinado a Requerida e repassado ao Requerente, o valor de R\$ **XX.XXX,XX**, **correspondente ao crédito que o Requerente detém perante a Requerida referente a metade das dívidas do casal que foram objeto de partilha no momento do divórcio**, efetuando-se assim, uma compensação de créditos/débitos entre as partes.

e) Seja a requerida condenada a pagar aluguel, desde a sentença de partilha do bem, no valor de metade do aluguel de imóvel semelhante, no valor de R\$ **XX.XXX,XX** (VALOR POR EXTENSO reais) mensais para o Requerente mensais;

f) 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\$

Nesses termos,
pede deferimento.

XXXXXXXXXX-UF, DIA de MÊS de ANO

FULANO DE TAL

FULANO DE TAL

Defensor Público