

**AO JUÍZO DA
XXXXXXXXXX /DF.**

VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE

FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da RG nº. XXX.XXX SSP/XX, inscrita no CPF sob o nº. XXX.XXX.XXX-XX, residente e domiciliada em Endereço, telefone: XXXX-XXXX, email: XXXXXXXXXXXXXXX@XXXX.com, vem, respeitosamente, por intermédio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, por ser hipossuficiente, observando o procedimento sumário, propor a presente:

AÇÃO INOMINADA com pedido de LIMINAR

em face de **FULANO DE TAL**, nacionalidade, estado civil, portadora do RG nº. XXXXXXXXXXXX SSP/XX e CPF nº. XXX.XXX.XXX-XX, residente e domiciliado em Endereço, CEP: XXXXXX-XX, em vista das seguintes razões de fato e de direito.

Preliminarmente, o **Requerente informa que está desempregado**, razão pela qual não auferia renda, justificando seu pedido aos

benefícios da gratuidade de justiça, nos termos do art. 98 do CPC, eis que não pode arcar com o pagamento das custas e honorários sem prejuízo do seu sustento e de sua família.

Esclarece que o Requerente estava vivendo com valores advindos da Previdência Privada, porém, atualmente, tais valores não ultrapassam a quantia total de R\$ XXX,XX.

DOS FATOS:

Em XXXXXX de XXXX, os litigantes já se encontravam separados de fato, por razões de incompatibilidade na vida conjunta. Todavia, a Requerida permaneceu residindo de forma exclusiva no imóvel do casal situado em **ENDEREÇO, CEP: XXXXX-XX.**

Logo, foi ajuizado o processo de divórcio de nº XXXXXXXXXXXX, o qual ainda não foi julgado, tendo sido o Requerente citado para comparecer a uma audiência de conciliação em XX/XX/XXXX.

Com relação ao imóvel, **cumpre esclarecer que a gleba de terras foi objeto de uma doação feita em favor do Requerente e de seus irmãos em XXXX**, conforme contrato particular de doação.

Em XXXXX de XXXX, a irmã do Requerente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, cedeu e transferiu a fração ideal de X/X, equivalente a X.XXXX m² do imóvel ao Requerente e a outra irmã XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

O Requerente era igualmente proprietário de uma quitinete localizada em endereço, em endereço-XX, a qual foi vendida por cerca de R\$ XX mil no ano de XXXX, conforme documentação anexa. Ademais, também possuía XXXXX veículos e XXXX motos, todas vendidas no mesmo período pelo valor total médio de R\$ XX.XXX,XX, como podem atestar alguns XXX anexos.

Logo, é possível aferir que **tais bens já eram de propriedade exclusiva do Requerente**, tendo sido **adquiridos anteriormente ao casamento** com a Requerida, razão pela qual não faria jus a qualquer quota ou participação na partilha de tais bens.

Percebe-se que a quantia média de R\$ XXX.XXX,XX obtida naquela época, anteriormente ao casamento do Requerente com a Requerida, foi suficiente para a construção das benfeitorias presentes no imóvel, considerando que com a devida atualização monetária, com juros de apenas X,X %, o valor atual seria de R\$ XXX.XXX,XX.

Enquanto as partes ainda namoravam, o Requerente realizava campanhas políticas em diversos Estados, exercendo sua função de publicitário, razão pela qual pleiteou que a Requerida fizesse **simples pagamentos** aos executores da obra a ser realizada na gleba, pagamentos esses efetuados com os valores adquiridos em função das referidas vendas dos bens particulares do Requerente.

Tal fato pode ser corroborado pela cópia do e-mail do arquiteto encaminhado ao Requerente e com o testemunho do marceneiro, tendo em vista que a responsabilidade pela obra e seu respectivo adimplemento era tão somente do Requerente.

Há, ainda, notas fiscais que comprovam que todo o material de construção utilizado na obra foi adquirido pelo Requerente, consoante documento anexo, nos quais consta o nome do Requerente como responsável pelo pagamento, eis que os valores para a compra dos materiais e pagamento de mão-de-obra da construção eram provenientes de valores que o Requerente possuía antes do início do seu casamento com a Requerida.

Como se observa as benfeitorias realizadas no imóvel foram resultado da sub-rogação de valores particulares e exclusivos que o Requerente possuía antes do casamento com a Requerida.

Ademais, **consta um financiamento XXXXXXXXX junto a XXX, em nome do Requerente, feito em XXXX**, cuja finalidade era financiar a construção do imóvel em debate, consoante documento anexo.

Pouco tempo depois de terem se conhecido e namorado, as partes realizaram o casamento civil em XX/XX/XXXX, o qual foi registrado em XX/XX/XXXX.

Assim, o imóvel **no qual a Requerida se encontra residindo pertence com exclusividade ao Requerente**, sendo que em relação às benfeitorias realizadas quando se encontrava namorando com a Requerida, estas também foram custeadas com recursos exclusivos do Requerente oriundos da venda de bens do mesmo (**sub rogação**), que possuía anteriormente ao início de sua união com a Requerida.

Assim, o bem em questão e as benfeitorias pertencem com exclusividade ao Requerente.

Ocorre que desde a separação do casal, a Requerida passou a residir no local sem que houvesse qualquer contraprestação em favor do

Requerente, razão pela qual este deseja receber a quantia que lhe cabe no valor do aluguel do bem.

O Requerente, por meio de contatos com corretores, constatou que o valor médio para o aluguel está avaliado em R\$ R\$ X.XXX,XX, conforme laudo de avaliação.

Ora Excelência, o Requerida está na cômoda situação de morar de graça, sendo **que deveria pagar ao Autor XXX% do valor do aluguel, haja vista que a mesma reside na gleba que foi doada ao Requerente antes do relacionamento das partes, cuja edificação foi construída com valores exclusivamente pertencentes ao mesmo, em sub-rogação dos bens particulares**, de modo que não há que se falar em qualquer direito a favor da Requerida em relação a partilha de benfeitorias no imóvel em discussão na presente lide.

Diante da impossibilidade de acordo amigável entre as partes, a Requerente recorre à tutela jurisdicional.

DO DIREITO

A narração fática anteriormente delineada tem alicerce legal no artigo 186 do Código Civil:

Art. 186 – Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

No caso concreto estão presentes todos os pressupostos da responsabilidade civil:

- a) conduta da Requerida em utilizar exclusivamente o bem, sendo muito confortável para ele manter ad infinitum a situação atual;*
- b) dano causado ao Requerente que, apesar de ser proprietário, não recebe nada da utilização exclusiva do bem por parte da Requerida;*
- c) relação de causalidade entre a conduta e o dano causado;*
- d) culpa da Requerida, na modalidade negligência, por omissão ao cumprimento de sua obrigação de fazer (pagar aluguel), gerando dano a parte autora.*

Há posicionamento firme da jurisprudência, quanto ao cabimento dos aluguéis pela parte que fica exclusivamente na posse do imóvel comum, como forma de compensar a outra parte pela ocupação do imóvel utilizado, inclusive, o Colendo STJ, entendeu que a cobrança dos aluguéis pode ocorrer antes da partilha:

“Mulher receberá aluguel de ex-marido pelo uso exclusivo de imóvel pertencente a ambos

15/02/2017 Fonte: Assessoria de Comunicação do IBDFAM (com informações do STJ)

A partir de decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ), **um homem terá de pagar aluguel à ex-mulher pelo uso exclusivo de imóvel pertencente ao casal.** Inicialmente, o Tribunal de segunda instância havia decidido pela inviabilidade da compensação financeira, sob a justificativa de que, para tal, seria primordial a realização da partilha de bens. Entretanto, a deliberação foi reformada pelo STJ, que, por meio do relator, ministro Raul Araújo, afirmou que **“admitir a indenização antes da partilha tem o mérito de evitar que a efetivação dessa seja prorrogada por anos a fio, relegando para um futuro incerto o fim do estado de permanente litígio que pode haver entre os ex-cônjuges, senão, até mesmo, aprofundando esse conflito, com presumíveis consequências adversas para a eventual prole”.**

Para o relator, quando homologada a separação judicial, a mancomunhão – antes existente entre os cônjuges – transforma-se em condomínio, regido pelas regras comuns da compropriedade, admitindo, assim, o ressarcimento. “É atribuição das instâncias ordinárias determinar quem é a parte mais fraca da lide a merecer devida proteção; quem está procrastinando a efetivação da partilha e que, portanto, deve sofrer as consequências adversas de seus atos; se o pagamento da indenização ou o uso exclusivo do bem representa prestação de alimentos in natura etc.”, destacou Raul Araújo. O ministro entende que o reconhecimento do direito à indenização exige que a parte devida a cada cônjuge tenha sido definida por qualquer meio inequívoco.

(...)

Conforme a advogada Anislay Romero da Frota Moares, presidente do IBDFAM/CE, os tribunais nacionais oscilam bastante entre a procedência e improcedência do pedido de arbitramento de indenização por uso exclusivo de imóvel do casal. “Nada obstante, recentemente o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o ex-marido terá que pagar aluguel por uso exclusivo da coisa imóvel comum”, comenta. Ainda de acordo com ela, “a decisão ganha mais relevo quando inserida no contexto de valorização de precedentes, inaugurado pelo Código de Processo Civil 2015, por revelar a ratio decidendi, apontando a tese jurídica a ser aplicada a situações concretas que se assemelhem aos antecedentes, segundo os quais foi originalmente construída”, acrescenta.

Anislay ressalta que o mérito da decisão aborda uso exclusivo da coisa imóvel comum, independentemente da existência de filhos. **“Não há impedimento legal para que a parte pleiteie o aluguel por uso exclusivo do imóvel do casal também em sede de tutela provisória, inclusive liminarmente. A proteção constitucional do art. 5º, XXXV, da CRFB/88, ao direito de ação é ampla, não se podendo restringir o acesso ao Poder Judiciário de maneira discriminatória e desarrazoada.** Isso não quer dizer, no entanto, que o juiz não possa analisar as características do caso concreto. Assim, a procedência da tutela provisória, seja ela de urgência ou de evidência,

somente será efetivada quando presentes os requisitos processuais específicos para sua concessão”, conclui.

Ademais, o art. 1659, II, do CC preconiza que **são excluídos da comunhão**, quando o regime de bens for o da comunhão parcial, **os bens adquiridos com valores exclusivamente pertencentes a um dos cônjuges em sub-rogação dos bens particulares**, conforme restou demonstrado nos fatos.

Nesta linha, e considerando que o imóvel ora em discussão pertence com exclusividade ao Requerente, **é admissível o arbitramento de aluguéis a serem pagos pela Requerida.**

E, mesmo de forma subsidiária, caso se entenda que a Requerida teria direito a algum percentual das benfeitorias existentes no imóvel, temos que a mesma ao permanecer na posse exclusiva do imóvel, **possibilita o reconhecimento do direito do Requerente (co-proprietário do imóvel em questão) de ser indenizado pela fruição exclusiva do bem comum pela co-proprietária varoa, a partir do momento em que cessou a vida em comum do casal, fato este ocorrido em XXXXXX de XXXX.**

DO VALOR A SER ARBITRADO PARA O ALUGUEL/ DA INDENIZAÇÃO

Pela utilização exclusiva do imóvel comum é devida indenização para a parte Autora, estimada com base no valor do aluguel do imóvel, que está avaliado em R\$ X.XXX,XX, **sendo devido ao Requerente a proporção de XXX% do valor do aluguel do imóvel**, durante todo período ocupado, ou de forma subsidiária, que a Requerida seja condenada ao pagamento de metade desse valor a favor do Requerente.

Por fim, plenamente cabível o deferimento de tutela provisória de urgência para se determinar à Requerida que proceda ao depósito mensal em juízo do valor da cota-parte dos aluguéis devidos à Requerente, eis que a mesma faz jus a estes valores.

DOS PEDIDOS

Isto posto, requer:

1. a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, conforme art. 98 do CPC;

2. o deferimento de tutela provisória de urgência, nos termos do art. 330 e seguintes do CPC, para se determinar à Requerida que proceda ao depósito judicial do valor devido do aluguel a favor da Requerente, ou seja, **realize mensalmente o depósito do valor de R\$ X.XXX,XX, valor que deverá ficar a disposição deste juízo;**

3. 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;

4. **Seja ao final a demanda julgada procedente para:**

4.1 - **seja fixado/arbitrado judicialmente o valor do aluguel do imóvel ocupado pela Requerida,** referente ao imóvel ora em discussão e pertencente em condomínio entre as partes litigantes, **em R\$ X.XXX,XX;**

4.2 - seja a Requerida **condenada ao pagamento mensal a favor da Requerente de XXX% do valor mensal do aluguel,** referente ao imóvel objeto de discussão no presente feito, ocupado exclusivamente pela mesma, que equivale ao valor mensal de R\$ X.XXX,XX, **tendo como data inicial o mês de XXXXXX de XXXX** até a data em que o condomínio sobre o imóvel for encerrado ou a Requerida passar a efetuar mensalmente o pagamento do valor devido a favor da Requerente, ou ainda, a Requerida desocupe o imóvel pertencente ao Requerente, **requerendo ainda, como pedido subsidiário,** caso se entenda que a Requerida tem direito a algum percentual sobre as benfeitorias existentes no imóvel em discussão no presente feito, **que a Requerida seja condenada ao pagamento de metade desse valor a favor do Requerente,** cujo início do pagamento **será o mês de XXXXXX de XXXX;**

4.2 - **alternativamente**, e caso este r. juízo entenda de modo diverso ao pedido constante no item 4.2, requer que seja a Requerida **condenada ao pagamento mensal a favor da Requerente de XXX% do valor mensal do aluguel**, referente ao imóvel objeto de discussão no presente feito, ocupado exclusivamente pela mesma, que equivale ao valor mensal de R\$ X.XXX,XX, **valor este que será devido a partir do momento da data da citação da Requerida** e deverá abranger até a data em que o condomínio sobre o imóvel for encerrado ou a Requerida passar a efetuar mensalmente o pagamento do valor devido a favor da Requerente, ou ainda, a Requerida desocupe o imóvel pertencente ao Requerente, **requerendo ainda, como pedido subsidiário**, caso se entenda que a Requerida tem direito a algum percentual sobre as benfeitorias existentes no imóvel em discussão no presente feito, **que a Requerida seja condenada ao pagamento de metade desse valor a favor do Requerente, cujo início do pagamento será a partir da data da citação da Requerida**;

5. que o (a) (s) Requerido (a) (s) seja (m) condenado (s) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem revertidos ao PROJUR, que deverão ser depositados no Banco de Brasília S.A. - BRB, Código do banco 070, Agência 100, conta 013251-7, PROJUR.

Protesta provar o alegado pelos documentos ora juntados, especialmente pela tomada em audiência do depoimento pessoal da Requerente e do Requerido, este último sob pena de confissão, oitiva em audiência das testemunhas ao final arroladas, **que deverão serem intimadas por meio de oficial de justiça**, realização de perícia, cujo rol de quesitos segue ao final.

Atribui à causa o valor de R\$ XX.XXX,XX

Pede deferimento.

XXXXXXXXXX/DF, de XXXXX de 20XX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Requerente

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Defensor Público

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Estagiária

ROL DE QUESITOS PERÍCIA

- 1 - Descrever com minúcias as características do imóvel objeto de discussão no presente feito;
- 2 - Informar o valor mensal para a locação do imóvel descrito;
- 3 - Se necessário prestar outras informações que o caso requeira.