

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

FULANO DE TAL, filha de **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, à presença de Vossa Excelência, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL - NÚCLEO DE XXXXXXXXXX**, com fundamento na legislação vigente, propor a presente ação de:

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em face de **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 domiciliado no ENDEREÇO, CEP: XXXXX-XXX, telefone: (XX) XXXXX-XXXX, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

DOS FATOS

A Requerente casou-se com o Requerido no ano de ANO, e ambos conviveram juntos até ANO. Durante este período o casal adquiriu dois imóveis situados ENDEREÇO, CEP: XXXXX-XXX, e tiveram X filhos.

Ocorre que o Requerido, com a intenção de construir imóvel para residir com a Requerente, alienou X% do lote X para construir a casa que se encontra no outro lote X.

Em MÊS de ANO, o casal se divorciou, porém, as partes já se encontravam separadas de fato desde ANO. Ressalta-se que a r. sentença judicial proferida pelo Douto Juízo da Vara de Família e de Órfãos e Sucessões de XXXXXXXXX/UF consignou que os bens seriam objeto de sobrepartilha.

Desta forma, por meio do processo n. XXXXX-X/XX, houve a partilha dos bens do casal, na proporção de X% (XXXXXXX por cento) sobre o imóvel situado no ENDEREÇO e XX% XXXXXXXX por cento) sobre os eventuais direitos sobre o imóvel situado no ENDEREÇO.

Acontece que até a presente data o Requerido não demonstra interesse em vender os bens imóveis, e assim pagar a respectiva parte da Requerente e ainda, o que é pior, pagar uma quantia referente ao aluguel dos imóveis, já que o mesmo está residindo no imóvel supracitado desde ANO, segundo afirmações da Requerente. Inclusive, a Autora já procedeu à notificação extrajudicial do Requerido, para que ele exerça seu direito de preferência e extinga o condomínio pagando à requerente o valor de R\$ XX.XXX,XX.

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 alienação dos bens.

Frisa-se, ainda, que a Requerente vem arcando com os débitos tributários do imóvel desde ANO, ao passo que o Requerido tem se ocultado para não lhe ressarcir os pagamentos efetuados.

Vislumbra-se que o Requerido quer morar gratuitamente e sem dar satisfação à também proprietária do imóvel e ainda sem se comprometer ao pagamento de qualquer quantia concernente ao aluguel.

Cabe salientar que segundo avaliação feita por corretor de imóveis em MÊS de ANO, o valor do imóvel situado no ENDEREÇO é de aproximadamente R\$ XX.XXX,XX (VALOR POR EXTENSO reais).

Já em relação ao valor médio do imóvel no ENDEREÇO, este é de cerca de

R\$ XX,XXX,XX (VALOR POR EXTENSO reais), conforme avaliação realizada por corretores imobiliários.

Ademais, ainda vale destacar que o valor médio do aluguel para cada imóvel é de cerca de R\$ XXX,XX.

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, 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 o requerido na posse do bem, injustamente, deve a autora ser ressarcida 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 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 dos bens imóveis pleiteada pela Autora, bem como a condenação do Réu ao pagamento de valor a título de aluguel devidos.

DOS GASTOS JÁ EFETUADOS PELA REQUERENTE QUE DEVERÃO SER RESSARCIDOS PELO REQUERIDO

Cabe se destacar que a Requerente tem arcado com os débitos tributários (IPTU e demais taxas) referentes aos imóveis desde 1996, além disso, na tentativa de dar cumprimento a r. sentença proferida na ação de sobrepartilha, a própria tem tentado entrar em contato com o Requerido para extinguir o condomínio, e para tanto contratou um advogado em Minas Gerais para efetuar serviços extrajudiciais. Além dos gastos com advogado, ela também despendeu uma grande quantidade de dinheiro com passagens aéreas e terrestres, corretores imobiliários, entre outros gastos.

Segue tabela de gastos efetuados pela Requerente:

<u>Despesas com</u>	<u>Ano</u>	<u>Valor em R\$</u>
<u>Notificação extrajudicial</u>	XXXX	XXX,XX
<u>Bilhetes de passagens</u>	XXXX	XXX,XX

<u>rodoviárias</u>		
<u>Bilhete aéreo</u>	XXXX	XXX,XX
<u>Registro de imóveis</u>	XXXX	XXX,XX
<u>Avaliação de imóvel</u>	XXXX	XXX,XX
<u>Advogado</u>	XXXX	XXX,XX
Total das despesas		X.XXX,XX

Além dos valores supracitados, segue tabela com os pagamentos tributários efetuados pela Requerente:

<u>Despesas com</u>	<u>Valor em R\$</u>	<u>Exercício/ Vencimento</u>
<u>IPTU e Expediente</u>	XXX,XX	XXXX a XXXX
<u>Acordo de IPTU</u>	XXX,XX	XXXX
<u>IPTU e Expediente</u>	XXX,XX	XXXX a XXXX
<u>Acordo de IPTU, coleta de lixo e expediente</u>	XXX,XX	XXXX a XXXX
<u>Coleta de lixo e IPTU</u>	XXX,XX	XXXX
<u>Acordo de IPTU</u>	XXX,XX	XXXX
<u>IPTU e taxas</u>	XXX,XX	XXXX, XXXX e XXXX
Total das Despesas	X.XXX,XX	

Desta forma, ao final quando da alienação dos bens imóveis pertencentes aos litigantes, deverá ser abatido/descontado da parte que caberá ao Requerido, o valor de R\$ X.XXX,XX, valor este que deverá ser creditado/ressarcido a favor da Requerente, referente aos diversos gastos já efetuados pela mesma referente a presente lide.

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, devendo informar se tem interesse na compra da quota-parte da Autora, referente aos bens que se pretende a venda judicial;

c) caso não haja acordo entre as partes, sejam os bens objeto da presente demanda alienados judicialmente, nos termos do art. 730, do CPC, aplicando-se ainda o disposto nos arts. 879 a 903, do CPC, com a divisão do produto da venda entre as partes litigantes, extinguindo-se assim o condomínio existente entre as partes, **devendo ainda da parte que couber ao Requerido ser deduzido/abatido o montante de R\$ X.XXX,XX** referente aos gastos efetuados pela Requerente destacados na presente petição, valor este que deverá ser pago à Requerente (*acrescido a cota parte do Requerente*);

e) Seja o requerido condenado a pagar aluguel, desde a data da citação do Requerido, no valor de metade do aluguel dos imóveis a serem alienados, no valor de R\$ XXX,XX mensais para o Requerente mensais, contados a partir da data que foi proferida a sentença de sobrepartilha dos bens objeto do presente feito, **ou de forma subsidiária, a partir da data de citação do Requerido**;

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\$ XX.XXX,XX

Nesses termos, pede deferimento.

XXXXXXXX-UF, XX/XX/XX XX:XX:XX

FULANO DE TAL_

Requerente

FULANO DE TAL

Defensor Público