

**AO JUÍZO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
XXXXXXXXXXXXXX**

Processo nº :XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

FULANA DE TAL,já qualificada nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio da **Defensoria Pública do XXXXXXXXXX**,apresentar

RÉPLIC

diante dos fatos alegados na Contestação de ID XXXXXX por **FULANO DE TAL**, nos termos que passa a expor.

I-SÍNTESE DA LIDE

Cuidam os autos de ação de extinção de condomínio, por meio da qual a requerente busca provimento jurisdicional, no sentido de que sejam cumpridos os termos da decisão judicial homologatória da partilha do bem imóvel objeto da lide, com a sua alienação ou, de forma alternativa, com o exercício, pelo requerido, da opção de compra da quota parte da requerente. Postula, ainda, pela fixação de aluguéis, em favor da requerente, pelo período em que o requerido residiu, exclusivamente, no referido bem até a sua desocupação ou até a sua venda.

Regularmente citado, o réu ofertou contestação, suscitando preliminar de falta de interesse de agir, por ausência de pretensão resistida. No mérito, afirma, em suma, não se opor à venda do bem comum, mas postula a venda extrajudicial do bem, no lugar do leilão. Além

disso, opõe-se ao pedido de pagamento de aluguéis, sob o argumento de que foi morar no imóvel mediante acordo firmado com a parte Autora.

Por fim, a parte autora foi intimada para
apresentar réplica. Eis a síntese do
necessário.

II-DA PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR

Aponta o requerido, em sua defesa, a falta de interesse de agir da requerente, sob o argumento de que não houve pretensão resistida.

Sem razão o réu, todavia.

Ora, a Constituição da República, em seu artigo 5º, XXXV, consagra o princípio da inafastabilidade da jurisdição, de forma que não se exige a busca da solução do conflito, prévia e extrajudicialmente.

Muito antes pelo contrário, salvo as exceções constitucionalmente previstas e aquelas estabelecidas pelos Tribunais Superiores em decisões com caráter vinculante, aquele que se sentir prejudicado pode acionar, diretamente, o Poder Judiciário na busca de seus direitos, não havendo necessidade de tentativa prévia de resolução da questão em vias administrativas, situação que se enquadra na espécie.

Não bastasse isso, o réu ofereceu contestação, resistindo à pretensão autoral no que toca ao pedido autoral de pagamento de aluguéis à autora, o que caracteriza, no mínimo, interesse de agir superveniente.

Com efeito, o interesse de agir se evidencia quando presente o trinômio necessidade-utilidade-adequação, ou seja, quando há necessidade da intervenção do Poder Judiciário para dirimir o conflito estabelecido,

quando o processo se afigura útil para tal fim, bem como quando o instrumento é o adequado para propiciar o resultado.

Assim, como a autora atende ao referido trinômio, indene de dúvidas a presença

do seu interesse de agir na espécie, devendo ser rejeitada a prefacial em comento.

III- DO MÉRITO

Inicialmente, faz-se imprescindível atentar-se ao fato de que a parte ré não demonstrou qualquer fato impeditivo, extintivo ou modificativo do direito da parte autora, não se desincumbindo, portanto, do ônus a ela atribuído, por força do inciso II do artigo 373 do Código de Processo Civil¹.

Por isso mesmo, que a autora reitera os termos apresentados na petição inicial.

Ora, havendo condomínio e existindo conflito entre os condôminos, cabe ao Judiciário decidir o conflito. A esse respeito, confira-se 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.

Sobre o assunto, o CPC ainda preceitua:

Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do

¹ Art. 373. O ônus da prova incumbe:

[...]

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

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.

Conquanto a parte ré afirme que a moradia exclusiva no bem ocorreu mediante acordo entre as partes, ela traz alegações rasas a esse respeito e não nega o uso unilateral alegado na exordial, sendo certo que a conduta do réu, sem uma contrapartida em favor da autora, configura enriquecimento sem causa, vedado no ordenamento jurídico.

Com efeito, estando o requerido, de forma exclusiva, na posse do bem comum, deve a autora receber aluguéis por isso.

Veja-se, a propósito, a jurisprudência pátria:

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 - grifo nosso).

CIVIL. AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL.
DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE DE FATO.
PARTILHA. PERMANÊNCIA DO IMÓVEL
COM UM DOS

EXCOMPANHEIROS. 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 - grifo nosso)

Em última análise, 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.

Registre-se que 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 evitar eventuais atritos, ao estabelecer que "a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão do bem comum".

Assim, merece respaldo a pretensão da autora de extinguir o condomínio, direito que pode ser exercido a qualquer tempo, objetivando a alienação do bem, precedida de avaliação, de modo a repartir o produto alcançado com a venda, nos termos dos artigos 1.322 do Código Civil e 730, 879 a 903, do CPC.

III -DOS PEDIDOS

Ante o exposto, reiteram-se os termos da petição inicial, a fim de que seja dada procedência aos pedidos formulados.

Fulana de tal
DEFENSORA PÚBLICA DO xxxxxxxxxxxxxx