

**AO JUIZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA
ESPECIAL DE XXXXXXXX**

FULANO DE TAL, brasileiro, divorciado, pastor missionário, autônomo, inscrito no CPF (MF) nº. XXXX, RG nº XXXX, residente e domiciliado na QNM XX, conjunto X, lote nº. XX, barraco XXXXX, XXXX. - CEP nº.XXX, telefone XXX, com endereço eletrônico: XXXX@gmail.com, filiação: **FULANO DE TAL** e **FULANA DE TAL**,

<p>ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUEL</p>
--

em desfavor de **FULANA DE TAL**, solteira, assistente administrativo, inscrita no CPF (MF) nº XXXX, RG nº XXXX, CNH nº XXX - XXXX, residente e domiciliada na **SQS XX, bloco X, apartamento XXX, XXXXX, CEP: XXXX**, endereço eletrônico: XXXX@gmail.com), filiação: **FULANO DE TAL** e **FULANA DE TAL**, em razão das justificativas de ordem fática e de direito, abaixo narradas.

I. DA PRELIMINAR DE BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA

Requer o autor a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, com fulcro no disposto na Lei nº 1.060/50, c.c. o art. 4º, § 1º, da Lei nº 7.510/86, Lei nº 7.871/89 e art. 5º, inc. LXXIV, da Magna Carta, em virtude de ser pessoa hipossuficiente na acepção jurídica do termo, sem condições de arcar com as custas decorrentes do processo, sem prejuízo do sustento próprio, conforme Declaração de Hipossuficiência, em anexo.

Ademais, o requerente é assistido pela Defensoria Pública, auferindo renda abaixo menor que cinco salários-mínimos, conforme

Resolução nº 140/2015 – DPDF, fazendo jus a obter a gratuidade da justiça, nos termos do art. 98 do CPC.

Neste jaez, apresentam-se extratos também do cartão de crédito, extratos bancários da XXX e contrato de locação do requerido para demonstração de sua condição de beneficiário dos serviços oferecidos pela Defensoria Pública do XXXXXX e gratuidade da Justiça.

II.DOS FATOS

O Requerente adquiriu o percentual de **58,673%** sobre a propriedade de do imóvel descrito na matrícula XXXX, descrito como apartamento nº XXX, Bloco X, XXX, , conforme matrícula devidamente averbada em XXXXX, restando o percentual de 41,327% a FULANA DE TAL, genitora do autor.

Em XXXX, o autor, vendeu sua cota parte de **58,673%** do imóvel sito na SQS XX, bloco X, apartamento XXX XX conforme Instrumento de Escritura Pública de Compra e Venda realizada entre as partes da ação vertente, tal imóvel possui a matrícula de nº XXXX registrado no Xº Ofício de registro de imóveis do X, sendo que com relação a cota parte remanescente, XX% (XXXX) do referido imóvel, trata-se de herança deixada por FULANA DE TAL, mãe das partes processuais da presente actio e do restante dos seus irmãos, tendo em vista que todos são os legítimos sucessores da falecida., entretanto ainda não há conhecimento de ingresso da ação de inventário. (certidão de óbito anexa)

O negócio jurídico deu-se no importe de R\$ xxxx (xxxx) sendo realizado um pagamento inicial de R\$ xxx (xxx) à vista e por uma emissão de nota promissória em favor do requerente no valor

de R\$ xxxx (xxxxx), cártula não honrada pela requerida conforme explanação a seguir.

Vale frisar que tendo em vista o inadimplemento da obrigação estampada no instrumento de compra e venda em tela, em que pese o requerente ter tentado por várias vezes a solução extrajudicial do negócio, este interpôs uma ação de rescisão contratual a qual resultou no processo nº XXXXX, Xª Vara Cível de XXXX, sendo a mesma procedente no que tange ao pleito rescisório, ocorre, todavia, que a requerida **encontra-se na posse do imóvel**, bem como não tem interesse em pagar pela posse do imóvel ao requerente, não restando alternativa senão a propositura da presente.

Insta salientar que o autor buscar indenização pelo uso, por isso o aluguel deve ser fixado e pago pela requerida ao autor na proporção do percentual pertencente a este, neste sentido, com base na avaliação de profissional da área, o valor concernente aos alugueres do imóvel perfazem o quantum de R\$ XXXX (XXXXX) valor este que se baseia a presente para demonstrar o valor justo e comercializado para fixar o objeto deste lide, ou seja o autor faz jus com base na sua cota parte de **X% ao aluguel mensal de R\$ X (XXXXXXXXXX)**.

A título elucidativo, juntam-se alguns anúncios publicitários de imóveis, em renomados sites imobiliários, congêneres ao estampado no processo vertente em que se corrobora o laudo de avaliação utilizado nesta ação de arbitramento de aluguel de imóvel, conforme segue.

Desta feita, diante da permanência da requerida no imóvel sem nenhum contraprestação indenizatória pelo uso de parte da

propriedade do autor, pleiteia-se o arbitramento e após o valor ser fixado, seja a requerida condenada a pagar o valor de aluguel correspondente a cota de XXX% pelo uso a título de aluguel mensal do imóvel até que o imóvel seja vendido pela extinção de condomínio e ou efetivamente desocupado.

III. DOS FUNDAMENTOS - DO ARBITRAMENTO E COBRANÇA DOS ALUGUÉIS

Não podendo a coisa ser fracionada sem alteração de sua substância (art. 87 do CC), será qualificada pela indivisibilidade. Nesse caso, a coisa será gerida em regime de condomínio, sendo que cada condômino responde pelos frutos que recebeu. Cita-se o Art. 1.319 do CC:

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Assim, entende-se que frutos colhidos ou percebidos são os frutos que foram separados do principal, ou seja, os que já foram repassados à esfera de poder do possuidor, não estando mais junto à coisa, ou seja, o imóvel usufruído integralmente pela ré sem pagamento de aluguel ao autor, que **está se colocando em oposição desde o ajuizamento da ação de rescisão contratual deve ser reparado com indenização pelo uso a título de aluguel.**

Assim, o patrimônio comum persiste sob a forma de condomínio, ainda não definido expressamente pela falta de inventário do percentual da genitora falecida, porém, a requerida faz jus a cota a ser partilhada da parte da propriedade de sua genitora em comum com o autor, mas como o autor já é parcialmente proprietário pela compra e venda, cabe àquele que não está na posse

do imóvel o direito de exigir aluguel correspondente ao uso da propriedade, conforme os artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil.

No ponto da fixação de aluguel, dispõe o Código Civil:

Art. 884 - Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Nesse sentido, torna-se inequívoca a necessidade da requerida pagar indenização ao autor a título de aluguel, sob pena de se verificar um insustentável enriquecimento sem causa por parte dele.

Por outro lado, é previsto no Código Civil o dever dos condôminos de permitir a utilização da coisa pelos demais:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Considerando o uso exclusivo do imóvel requerida, sem qualquer pagamento ao autor da parte que lhe cabe, devido o pagamento de aluguel, conforme julgados hodiernos emanados pelo Egrégio TJDF, *in verbis*:

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. CÔNJUGE SOBREVIVENTE. IMÓVEL DESTINADO A RESIDÊNCIA. OUTROS IMÓVEIS DE NATUREZA DIVERSA. POSSIBILIDADE. RESSALVA PARA CONSTITUIÇÃO DE NOVA FAMÍLIA. LEI 9.278/96. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. 1. Estabelece o art. 1.831 do Código Civil a garantia ao

cônjuge sobrevivente do direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência, desde que seja o único a inventariar. 2. A proteção é conferida pela legislação de regência ao companheiro supérstite que não possua outro local para residir enquanto este viver ou não constituir nova união ou casamento, nos termos do art. 7º da Lei 9.278/96. 3. **Em ação de arbitramento de aluguéis, o termo inicial para o pagamento coincide com a citação realizada nos autos, porquanto a partir do ajuizamento da ação é que se verifica o inconformismo incontestado da parte coproprietária e se constitui em mora a devedora.** 4. Recurso da ré desprovido. Recurso adesivo dos autores provido. (Acórdão 1312605, 07182460420188070001, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 3/2/2021, publicado no DJE: 11/2/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. IMÓVEL COMUM. USO EXCLUSIVO. INVENTÁRIO. BENFEITORIAS. GRATUIDADE. IMPUGNAÇÃO. I - Os elementos dos autos permitem concluir que as autoras não possuem condições econômicas para arcar com as despesas processuais; portanto comprovada a insuficiência de recursos exigida pelo art. 5º, inc. LXXIV, da CF e art. 98, caput, do CPC, rejeita-se a impugnação apresentada pela parte adversa. II - **O uso exclusivo do imóvel comum por uma das herdeiras gera a obrigação de indenizar as demais pela privação do bem, sob pena de enriquecimento sem causa, em valor correspondente ao aluguel mensal do imóvel objeto do litígio, cuja importância será levada para o inventário e nele partilhada, nos termos da r. sentença.** III - A ré não comprovou as benfeitorias supostamente realizadas no imóvel e os valores despendidos, a amparar o seu alegado direito de retenção. IV - Apelação desprovida.

IV. DA TUTELA DE EVIDÊNCIA

Não há dúvida quanto ao direito do autor, encontrando-se nos autos provas documentais das alegações.

Assim, deve ser concedida a tutela de evidência, determinando-se desde logo que a requerida pague indenização, somado a isso pelo fato do autor ser missionário religioso, sem auferir renda fixa, vivendo de ajuda dos beatos, pagando aluguel, enquanto não ocorra a sua alienação (art. 311, IV, do CPC) ou desocupação efetiva, **no valor de R\$ XXX (XXXXXXXXXX) mensais até a efetiva venda dos direitos ou a efetiva desocupação.**

V. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer:

- a) os benefícios da justiça gratuita, por ser economicamente hipossuficiente, conforme declaração anexa;
- b) que seja deferida a tutela de evidência, determinando-se à requerida que **pague indenização mensal** ao requerente a título de aluguel do bem imóvel no valor de **R\$ XXXXXX (XXXXX), a ser pago todo o dia 05 de cada mês;**
- c) a citação da ré para, caso queira, oferecer resposta no prazo legal, sob pena de revelia;
- d) **A procedência do pedido** para condenar a requerida ao pagamento de indenização a título de aluguéis pelo uso do bem imóvel de propriedade do autor com base na quota parte de **58,673%** sobre a propriedade e proporcionalmente ao valor de mercado do referido aluguel alcançando o somatório de R\$ XXXX (XXXXXXXX) na forma narrada no escorço fático em prol do autor de forma mensal e com data de vencimento todo dia 05 de cada mês com correção monetária e juros em conta bancária a ser informada pelo autor.
- e) a condenação da requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, a serem revertidos em favor do Fundo de Apoio e

Aparelhamento da Defensoria Pública do XXXX -
XXXX - (art. 3º da Lei Complementar Distrital nº
908/2016), que deverão ser depositados no Banco de
Brasília S.A. - BRB, Código do banco 070, Agência
100, conta 013251-7, PRODEF.

Protesta-se provar o alegado por todos os meios de prova
em direito admitidos, documentos, testemunhas e depoimento
pessoal da requerida.

Dá-se à causa o valor **de R\$ XXXX (XXXXXXXX)** valor de
doze parcelas de alugueres.

Nestes termos, pede deferimento.

Brasília, XXXXXX

XXXXX

XXXX

Assessor da Defensoria do XX
OAB-XX XX

XXX

DEFENSOR PÚBLICO DO XXX