

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA – SP.

Processo a distribuir

JOSELITO MONTEIRO ALVES, brasileiro, desempregado, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 18.867.742, inscrito no CPF sob o nº 068.967.578-09, residente e domiciliado na Passagem Manoel de Falla, nº 29, Casa Grande/SP, CEP 09960-548, por seu advogado ao final subscrito, nomeado Pelo Convenio Defensoria Pública/OABSP (nomeação e procuração anexas), vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, propor a presente

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO c.c. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS

contra, **ISABEL MARIA PIO**, brasileira, merendeira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 25.217.334, inscrita no CPF sob o nº 142.500.768-65, residente e domiciliada na Rua dos Revolucionários, nº 38, Vila Nova Conceição, Diadema/SP, CEP: 09993-230, telefone (11) 95124-1154, pelos fatos e fundamentos jurídicos a seguir elencados.

I – DA JUSTIÇA GRATUITA

Primordialmente, requer sejam concedidos os benefícios da Gratuidade da Justiça (conf. declaração de hipossuficiência em anexo), uma vez que o Requerente não possui condições de arcar com as custas e demais emolumentos sem prejuízo próprio e de sua família.

II – DOS FATOS

A parte Autora é coproprietária, juntamente com a ré, do imóvel situado à Rua dos Revolucionários, nº 38, Vila Nova Conceição, Diadema/SP, CEP: 09993-230, registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Diadema/SP, Matrícula 15.416, inscrição municipal nº 32.128.023.00.

A dissolução da união estável foi decretada em 03 de março de 2024, conforme sentença proferido pelo juízo da 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro de Diadema/SP, nos autos nº 1000715-42.2014.8.26.0161, cuja cópia da sentença transitada em julgado segue anexa a esta exordial.

A ré se nega a vender o imóvel, bem como a sair do imóvel, se negando a qualquer tipo de acordo ou conciliação amigável, usando-o exclusivamente enquanto o Requerente tem de pagar aluguel para ter um teto mesmo sendo coproprietário do imóvel.

O Imóvel residencial está devidamente cadastrado no Município de Diadema com inscrição nº 32.128.023.00, com valor venal R\$ 212.333,86 (duzentos e doze mil e trezentos e trinta e três reais e oitenta e seis centavos), sendo o valor de aluguel aproximadamente de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais), conforme pesquisa online anexa. **Diante do exposto, o autor não teve alternativa, a não ser recorrer ao judiciário.**

III – DO DIREITO

Diante dos fatos acima narrados, não restando alternativa, requer a parte Autora a extinção de condomínio bem como arbitramento de aluguel a fim de que a Ré pague o valor referente ao período que desfrutou gratuitamente do imóvel, cujo valor de mercado para fins de locação gira em torno de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais), bem como indenização pelo uso exclusivo do bem comum.

III.a. DA EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

O pedido de extinção de condomínio se funda no art. 1322 do Código Civil, in verbis:

"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 o que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior."

Para Caio Mário da Silva Pereira:

"a comunhão não é a modalidade natural da propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito freqüentemente gerador de rixas e desavenças, e fomentador de discórdias e litígios. Por isto mesmo, considera-se um estado transitório, destinado a cessar a todo tempo. A propósito, vige então a idéia central que reconhece aos condôminos o direito de lhe pôr termo...é lícito aos condôminos acordarem em que a coisa fique indivisa...Guardada essa ressalva, pode qualquer condômino a todo tempo exigir a divisão da coisa comum (Código Civil, art. 629)"... e acentua que: "Quando a coisa for indivisível ou se tornar, pela divisão, imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizados os outros, será vendida. Em tal caso, qualquer dos condôminos requererá a alienação com observância do disposto no Código de Processo Civil, sendo o bem vendido em hasta pública, na qual serão observadas as preferências gradativas: o condômino em condições iguais prefere ao estranho; ... Praceado o bem, e deduzidas as despesas, o preço será repartido na proporção dos quinhões ou sortes". (Instituições de Direito Civil, 11ª ed., p. 134/135).

Orlando Gomes, discorrendo sobre o tema, elucida que:

"O condomínio extingue-se: 1º) pela alienação da coisa; 2º) pela divisão. A alienação é voluntária ou forçada. No primeiro caso, a título gratuito ou oneroso. Tanto de coisas divisíveis como indivisíveis. Quando não é possível o uso e gozo em comum, podem os condôminos deliberar a venda do bem. Se um deles opta pela venda, os outros não podem decidir que seja administrada ou alugada. O condomínio só não se extingue pela venda se a unanimidade dos condôminos resolver que deve ser mantido. Em se tratando de coisa indivisível, a extinção só se verifica, necessariamente, por alienação". (Direitos Reais, 10ª ed., p. 203/204).

Assim, pugna-se pela extinção do condomínio da coisa comum.

Página 3 de 7

III.b. DO ARBITRAMENTO DO ALUGUEL

Reza o Código Civil em seus artigos 1314 e 1319, verbis:

“Artigo 1314 – 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 grava-la.”

“Artigo 1319 – Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.”

Como se vê, a lei autoriza a fixação de aluguel entre os coproprietários, já que todos os condôminos, de direito, têm a prerrogativa de usar e fruir da coisa.

No caso em tela, não há como se negar o direito da parte autora de exigir o pagamento do aluguel, vez que a ré está se utilizando do imóvel com exclusividade, enquanto a parte Autora tem que pagar aluguel para ter um teto sob sua cabeça.

Válido registrar, ainda, que diante da impossibilidade de se realizar o desdobro do bem, é o caso de alienação judicial da integralidade do imóvel, nos termos do art. 1.320 do CC.

Assim, após apurado os valores referentes aos aluguéis mensais, requer seja a Requerida condenada a efetuar o pagamento dos aluguéis desde decretação da dissolução da união estável, ante a utilização exclusiva do bem comum.

Nesse sentido:

“COISA COMUM – Ação de extinção de condomínio cumulada com arbitramento de aluguel – Sentença de procedência do pedido - Inconformismo manifestado – Descabimento – Utilização exclusiva de imóvel comum por parte da ex-esposa - Possibilidade de arbitramento de aluguel antes da efetivação partilha – Separação de fato que cessa o estado de mancomunhão, passando o bem ao estado de condomínio – Indenização devida

Página 4 de 7

na proporção de 50% do valor locativo – Sentença mantida – Recurso improvido, com observação.” (TJ-SP - AC: 10050772120198260482 SP 1005077-21.2019.8.26.0482, Relator: Rui Cascaldi, Data de Julgamento: 24/03/2022, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/03/2022)

“ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM POR EX-CÔNJUGE. DATA INICIAL DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. Sentença de parcial procedência. Irresignação do réu. Inexistência de empecilho. Pedido do réu de afastamento da condenação de pagar indenização pelo uso exclusivo do bem. Não acolhimento. Há obrigação de pagamento de aluguéis pela parte que fez, desde a separação de fato, o uso exclusivo do bem. Em que pese tratar-se de mancomunhão sobre o bem até o momento da partilha - instituto assemelhado à indivisão do monte-mor de uma herança antes da partilha. Aplicação da regra do condomínio (art. 1.319, CC), possibilitando a cobrança de aluguéis, sob pena de enriquecimento indevido da parte que usufrui o bem por longo período de tempo até que haja a prolação da sentença de partilha. Precedentes deste Tribunal e do STJ. Arbitramento dos aluguéis. Cabimento. Inteligência do artigo 1.319 do Código Civil. Dívida desde a citação. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJ-SP - AC: 10011015320188260704 SP 1001101-53.2018.8.26.0704, Relator: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 28/06/2022, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/06/2022)

A jurisprudência de nossos Tribunais se mostra pacífica no sentido de evitar o enriquecimento ilícito da parte que busca se utilizar de imóvel em condomínio sem se responsabilizar pelo pagamento proporcional do aluguel ao terceiro coproprietário.

Por derradeiro, ressalta-se que é perfeitamente possível a cumulação dos pedidos de extinção de condomínio e o arbitramento do pagamento de aluguéis, consoante precedente do Tribunal de Justiça de São Paulo (5ª Câmara - Seção de Direito Privado. Apelação n. 9 575.251.4/9-00 - voto nº 1531 5 Comarca: Cruzeiro - 2ª vara - processo n. 4096/2007. Natureza da Ação: Extinção De Condomínio - Livro IV e Alienação De Bens e Arbitramento De Aluguel).

Assim, necessário que o Requerido seja responsabilizado a realizar o pagamento do aluguel desde a separação de fato, ante a utilização exclusiva do

bem comum, correspondente a metade de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais), ou em valor a ser arbitrado por perícia técnica.

V – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

1. a concessão dos benefícios da justiça gratuita, haja vista que o autor é pessoa hipossuficiente, não tendo condições de arcar com as despesas processuais em detrimento de seu sustento e de sua família, tanto que é patrocinado pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, conforme o artigo 4º da Lei 1060/50;

2. a regular citação da ré para que, querendo, apresente sua resposta sob pena de revelia;

3. a total procedência da ação, determinando-se a extinção do condomínio sobre o imóvel situado à Rua dos Revolucionários, nº 38, Vila Nova Conceição, Diadema/SP, CEP: 09993-230, registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Diadema/SP, Matrícula 15.416, inscrição municipal nº 32.128.023.00, com a consequente condenação da ré ao pagamento dos aluguéis no valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) mensais desde a decretação da dissolução da união estável, ante o uso exclusivo da coisa comum;

4) seja expedida certidão de honorários nos termos do Convênio Defensoria Pública/OAB-SP, em favor deste causídico.

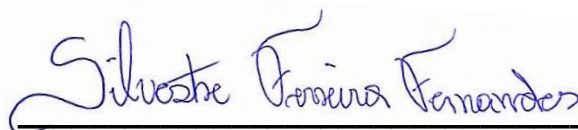
5) Condenação da ré nos honorários advocatícios e custas processuais.

6) Requer a produção de todas as provas admissíveis no direito, reservando-se o direito de usar os demais recursos probatórios que se fizerem necessários ao deslinde da ação.

Dá-se à causa o valor de R\$ 212.333,86 (duzentos e doze mil e trezentos e trinta e três reais e oitenta e seis centavos).

Termos em que,
Pede deferimento!

Diadema, 11 de março de 2024.



Dr. SILVESTRE FERREIRA FERNANDES
OAB/SP nº 441.341