MODELO DE PETIÇÃO

ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. DIVÓRCIO.

IMÓVEL UTILIZADO POR EX-CÔNJUGE. INDENIZAÇÃO PELO USO.

TUTELA DA EVIDÊNCIA. QUESITOS. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA .. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..../UF

Autos nº. ...

“Na separação e no divórcio, sob pena de gerar enriquecimento sem causa, o fato de certo bem comum ainda pertencer indistintamente aos ex-cônjuges, por não ter sido formalizada a partilha, não representa automático empecilho ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo do bem por um deles, desde que a parte que toca a cada um tenha sido definida por qualquer meio inequívoco.” [STJ. REsp 1250362/RS, DJE em 20/02/2017.1].

..., brasileiro, separado judicialmente, inscrito no CPF n. ..., , residente e domiciliado em ..., por seus procuradores (instrumento de representação anexo), vem, perante Vossa Excelência, propor

AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS COM PEDIDO DE TUTELA DA

EVIDÊNCIA

em face de ..., brasileira, separada judicialmente, inscrita no CPF n..., residente e domiciliada em ..., pelos fatos e fundamentos a seguir aduzidos:

I – DOS FATOS

01. Requerente e requerida foram casados pelo regime da comunhão parcial de bens, tendo sido decretada a separação do casal em meados de ..., nos autos do processo n.º ....

02. Ao longo do casamento, foram adquiridos onerosamente – comunicando-se, portanto - os seguintes bens: \*adicionar tabela de bens\*

03. Todos os referidos bens serão partilhados na proporção de 50% para cada parte.

04. Tem-se, portanto, que os bens imóveis pertencem à requerente e ao requerido em cotas iguais, na proporção de 50% para cada. Contudo, há cerca de .... anos, desde a separação fática dos cônjuges, a requerida habita e usufrui do imóvel constituído pelo ..., de forma exclusiva. Inegavelmente, o exercício exclusivo da posse do bem comum pela requerida, sem qualquer compensação financeira, gera enriquecimento sem causa. É o que se pretende evitar com a presente ação de arbitramento de aluguéis.

II – DO DIREITO. DO ALUGUEL DO IMÓVEL EM CONDOMÍNIO

05. Levando em consideração o exercício exclusivo da posse de bem comum do casal, exercida pela requerida, e diante do nítido enriquecimento sem causa daí advindo, faz-se necessário o arbitramento de aluguéis referente ao bem imóvel constituído pelo ....

06. Confira-se o entendimento do ínclito Desembargador Dr. Edgard Penna Amorim, do e. TJMG, que, em seu voto, deixou clara a possibilidade de cobrança de aluguéis de bens comuns usufruídos exclusivamente por um dos cônjuges.

(...) Tem-se, ainda, que mesmo o pedido de alimentos compensatórios não é possível ser deferido, haja vista estar condicionado, como visto na doutrina citada, à ausência de recursos da parte requerente que, na espécie, não se verifica, pois, além de seu rendimento mensal decorrente de seu trabalho, como ela própria informa na contraminuta apresentada às f. 165/178-TJ, tem direito a meação de parte do patrimônio adquirido na constância da união estável, com o que concorda o ora agravante, o que lhe possibilita utilizar de meios próprios para usufruir de seu rendimento, até mesmo requerer pagamento de alugueres pelo uso exclusivo do imóvel residencial por parte do recorrente. (...)

07. Com relação à utilização da coisa comum, são precisas as lições de Paulo Nader:

*Na hipótese de um condômino manter a posse direta da coisa, os demais poderão cobrar-lhe pagamento, de acordo com a proporção das frações ideais. Na prática tal fato é comum, especialmente em relação a imóveis residenciais. Se o condômino recusa-se a pagar, a ação própria será a de cobrança e não de despejo.*

08. Dessa forma, na copropriedade, o direito de usar a coisa é compartilhado, devendo os condôminos exercitar o direito, sem impedir, todavia, que os demais também se beneficiem do uso4. Essa é a dicção do artigo 1.319 do Código Civil: Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

09. Como a propriedade do imóvel explicitado se encontra fracionada na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes, a utilização exclusiva do bem gera o enriquecimento sem causa da requerida. Nesse sentido é claro 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.

10. Dessa maneira, estando claro que o bem constituído pelo ..., constitui patrimônio comum; que o referido bem vem sendo utilizado exclusivamente pela requerida; e que o requerente não tem percebido os frutos de sua propriedade; é necessário e urgente que sejam arbitrados aluguéis em favor do mesmo.

11. Nesse sentido, o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

FAMÍLIA - AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL - PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO CÔNJUGE QUE RESIDE NO IMÓVEL DO CASAL. - Embora seja possível, no âmbito da ação de dissolução de união estável, a fixação, a título de indenização, de obrigação no valor correspondente à metade da renda de um presumido aluguel - a ser pago pelo cônjuge que se encontra na posse do bem comum do casal -, é importante observar os elementos fáticos de cada caso concreto. – Na hipótese em que a renda do convivente que reside no imóvel se afigura insuficiente para arcar com as suas despesas e na medida em que não se demonstra a necessidade do convivente, que não se encontra na posse do bem, não é plausível a fixação da obrigação.

12. Esse entendimento é também compartilhado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE INDENIZAÇÃO ENTRE EX-CÔNJUGES, EM DECORRÊNCIA DO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL AINDA NÃO PARTILHADO. ESTADO DE CONDOMÍNIO. Indenização correspondente à metade do valor da renda de estimado aluguel, diante da fruição exclusiva do bem comum por um dos condôminos. Concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Possível dedução. Arts. 1.319 e 1.315 do CC/02".

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. FAMÍLIA. DIVÓRCIO. PARTILHA. INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE COMUM DOS EX-CÔNJUGES AINDA NÃO PARTILHADO FORMALMENTE. POSSIBILIDADE A DEPENDER DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Na separação e no divórcio, sob pena de gerar enriquecimento sem causa, o fato de certo bem comum ainda pertencer indistintamente aos excônjuges, por não ter sido formalizada a partilha, não representa automático empecilho ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo do bem por um deles, desde que a parte que toca a cada um tenha sido definida por qualquer meio inequívoco.

2. Na hipótese dos autos, tornado certo pela sentença o quinhão que cabe a cada um dos ex-cônjuges, aquele que utiliza exclusivamente o bem comum deve indenizar o outro, proporcionalmente.

3. Registre-se que a indenização pelo uso exclusivo do bem por parte do alimentante pode influir no valor da prestação de alimentos, pois afeta a renda do obrigado, devendo as obrigações serem reciprocamente consideradas pelas instâncias ordinárias, sempre a par das peculiaridades do caso concreto.

4. O termo inicial para o ressarcimento deve ser a data da ciência do pedido

da parte contrária, que, no caso, deu-se com a intimação.

5. Recurso especial provido

13. Como parâmetro para a fixação, o requerente apresenta 2 (dois) laudos de mensuração do aluguel do imóvel acima descrito (docs. anexos). Referidos laudos, elaborados por profissionais habilitados, estipulam que o valor ..., fazendo jus o requerente ao recebimento de metade do valor em questão, totalizando ... mensais.

14. Conforme exposto, as partes foram casadas pelo regime da comunhão parcial de bens, tendo sido o imóvel constituído ..., adquirido onerosamente durante o casamento.

15. No caso em tela, em conformidade com o art. 311, IV, do CPC, a própria certidão de casamento, acompanhada pela certidão de registro do imóvel, representa, a contento, prova inequívoca das alegações que fundam o direito do requerente, sendo prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor. Além disso, o requerente já traz aos autos prova pré-constituída acerca do valor médio para locação do bem imóvel em regime de copropriedade.

16. No mesmo ponto, o fato de que a requerida vem usufruindo há mais ... anos de forma exclusiva deste bem comum caracteriza manifesto locupletamento.

17. O recebimento de aluguéis relativos à condição de dono caracteriza direito líquido e certo do requerente, que se encontra despojado dos frutos de seu próprio patrimônio.

18. Dessa forma, presentes os requisitos autorizadores da concessão de tutela da evidência e tendo em vista a prova pré-constituída acerca do valor médio de locação do imóvel em questão, requer seja determinado o pagamento de aluguéis no valor de ... mensais.

IV – DOS PEDIDOS

***Ex positis***, o autor requer:

a) presentes os requisitos constantes do art. 311, IV, do CPC/2015, requer a concessão de tutela da evidência para que sejam pagos aluguéis no importe de ...., conforme média dos laudos de avaliação devidamente elaborados por profissionais habilitados com base no valor médio de aluguel do imóvel.

b) ao final, a confirmação da tutela da evidência concedida, julgando procedente o pedido para condenar a requerida ao pagamento de aluguéis no importe de ... mensais, conforme média dos laudos de avaliação devidamente elaborados por profissionais habilitados com base no valor médio de aluguel do imóvel, na conta corrente seguinte:

c) a condenação da requerida ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, conforme arts. 85 e ss. do CPC/2015.

V – DOS REQUERIMENTOS

20. Para tanto, requer:

a) a citação da requerida para comparecer à audiência de conciliação a ser designada por Vossa Excelência e, querendo, apresentar defesa aos pedidos, advertindo-a acerca dos efeitos da revelia;

b) o cadastramento de todos os procuradores presentes no instrumento de mandato para efeito de publicações e intimações dos atos processuais, sob pena de nulidade;

c) Provar o alegado através de todos os meios de prova em direito admitidos, principalmente através da prova documental pré-constituída, depoimento pessoal da requerida, realização de perícia e juntada de documentos novos que se façam necessários para o deslinde da controvérsia.

21. Para tanto, apresenta desde logo, quesitos e indica assistente técnico para acompanhar os trabalhos periciais, conforme a seguir:

1) Queira o i. Perito identificar e descrever o imóvel objeto dos presentes autos, informando as características físicas e de infra-estrutura urbana, as características físicas da região e a destinação predominante dos imóveis desta região;

2) Considerando que o imóvel objeto dos presentes autos trata-se de um apartamento, queira o i. Perito descrever o tipo, o padrão construtivo, o número de pavimentos do edifício, a área construída, a idade física, o estado de conservação, a ocupação atual da edificação e a infra-estrutura do prédio;

3) Queira o i. Perito determinar o valor do aluguel do imóvel objeto dos presentes autos, utilizando o método adequado, nos termos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

4) Queira o i. Perito classificar os seus Laudos de Avaliação quanto ao Grau de Fundamentação, de acordo com os padrões previstos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

5) Queira o i. Perito classificar os seus Laudos de Avaliação quanto ao Grau de Precisão, de acordo com os padrões previstos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

6) Queira o i. Perito apresentar o “Tratamento Estatístico” utilizado para a determinação dos valores de locação do imóvel em questão, com base nos padrões previstos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

7) Queira o i. Perito apresentar as pesquisas de mercado utilizadas no “Tratamento Estatístico” citado no quesito anterior, informando as fontes de consulta, a localização dos imóveis pesquisados, o valor do aluguel, a data de vigência do contrato, bem como tudo aquilo que foi objeto de tal exame;

8) Queira o i. Perito apresentar o valor total do aluguel do imóvel objeto dos presentes autos.

23. Dá-se à causa o valor de ..., para os fins de direito.

Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)