**ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM** Imóvel adquirido em **condomínio e indivisível** por força da lei de zoneamento urbano. Discórdia em relação ao preço. Pedido de alienação judicial.

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ....**

"A comunhão e a matriz da discórdia, por isso mesmo a justiça é convocada para desfazê-la em virtude do desacordo dos comunheiros. Sua decisão não pode ficar condicionada ao juízo de uma das partes se a vontade de uma delas não coincide com a da outra." (Ac. da 3ª Câm. Civ. do TJ/MG - RT 534, página 191).

..............................................., (qualificação), a sua mulher (qualificação), casados entre si pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua ....... nº ...., através de seu advogado constituído com os poderes conferidos no incluso instrumento de mandato, com escritório profissional na Rua...., nº..., vêm, perante V. Exa. amparados nos artigos 632, 1.117, inciso II, 1.118 do Código Civil, 1.103, 1.112, inciso IV e seguintes do Código de Processo Civil, propõem contra:

........................ viúva de ...., residente e domiciliada na Rua .... nº ....

e ...................., pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua .... nº ...., ambas na Vila ...., desta cidade,

**AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM**,

argumentando e comprovando o seguinte:

**PRELIMINARMENTE**

1. Em .../.../..., por Escritura Pública de Compra e Venda, outorgada em ...., as fls. .... do Livro nº ...., do tabelionato ...., desta Comarca, o Requerente, juntamente com outros condôminos adquiriram de ...., parte ideal correspondente a ....% do imóvel situado nesta cidade que assim se descreve:

"O terreno situado nesta cidade, medindo .... metros de frente para a Rua ...., fazendo fundos com a Rua ...., antigamente Rua ...., confrontando-se ao sul, com terreno de sucessores de .... e ao norte, com propriedade dos sucessores de .... e do espólio de ...., sem benfeitorias", matriculado sob o nº .... no Registro Geral de Imóveis desta Comarca.

2. Em .../.../..., adquiriu de .... e outros, parte ideal correspondente a ....% e de .... e sua mulher, ....% do referido imóvel, conforme provam os Registros nºs. .... - Protocolo .... e .... - Protocolo .... - Matrícula nº ...., do Registro Geral de Imóveis desta Comarca. (doc. nº ....).

3. Com essas aquisições, os Requerentes são proprietários da fração ideal de .... do imóvel.

4. Não adquiriram as frações ideais de ...., de ....% e ...., de ....%, totalizando ....% (doc. nº ....).

5. O condômino ..... é falecido. .... Autos ...., processados pelo Juízo de Direito da Vara Cível desta Comarca, foi homologado por sentença em .../.../..., transitada em julgado, indicada e nomeada ...., nos termos do artigo 1.040, inciso do Código de Processo Civil. (doc. nº ....).

**O DIREITO**

6. O artigo 632 do Código Civil conceitual:

"Quando a coisa for indivisível, ou se tornar pela divisão, imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o preço, preferindo-se na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, entre os condôminos o que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior."

7. A Prefeitura de ...., em .../.../..., promulgou a Lei nº 158/80. A Súmula é a seguinte:

"Fixa normas para aprovação de loteamentos, arruamentos, desmembramentos e desdobro de terrenos e dá outras providências."

Na Seção VI - Dos Lotes - O artigo 57 determina:

"em todos os loteamentos ou desmembramentos de terrenos a serem aprovados pelo Município, os lotes deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

a. - zc. 1 - frente de 10.00m e área de 300.00 m²";

O Capítulo VIII - Do Desmembramento, o artigo 68 prescreve:

"Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas pelo loteamento, em especial o art. 57 e o estabelecido para as faixas "nom aedidicandi".

E no Capítulo IX - Do Desdobro, orienta o artigo 73:

"Será admitido o desdobro de lote terreno em dois ou mais lotes, desde que as respectivas áreas venham a medir, no mínimo (cento e cinquenta) metros quadrados e tendo de frente mínima de 7.00 metros, com acesso direto para a via pública". (doc. nº ...).

8. Segundo as disposições da mencionada Lei, o imóvel do qual a fração ideal de ....% pertence aos Requerentes, é Indivisível porque mede .... metros de frente para a Rua ...., localizado em zona de "uso predominantemente comercial", junto ao centro comercial e bancário da cidade.

9. O Código de Processo Civil, no Capítulo II trata das Alienações Judiciais, conceituando o artigo 1.117.

"Também serão alienados em leilão, procedendo-se como nos artigos antecedentes:

I - omissis;

II - a coisa comum indivisível ou que, pela divisão, se tornar imprópria ao seu destino, verificada previamente a existência de desacordo quanto a adjudicação a um dos condôminos."

10. Após os Requerentes adquirirem a fração ideal de ....% do imóvel comum, pretenderam comprar as frações .... de ....% e ....% das Requeridas.

Ofertaram-lhes em proporção, idêntico valor .... aos demais condôminos, atualizado monetariamente.

As Requeridas concordaram vender as frações ideais, mas o preço que pediram, dele discordaram os Requerentes por abusivos e inviável.

Propuseram então vende-lhes a fração ideal ....%, pelo mesmo valor pago aos condôminos, atualizado monetariamente.

As Requeridas disseram-lhes que não tinham interesse na compra.

11. O comportamento das Requeridas não deixou aos Requerentes outra alternativa senão pedirem a ALIENAÇÃO JUDICIAL DA COISA COMUM, pois para isso têm amparo nas Leis Civil, Processual Civil, Doutrina e Jurisprudência, razão pela qual respeitosamente pedem se digne V.Exa. determinar:

11.1- a citação dos condôminos: - ...., na pessoa do cônjuge supérstite, residente e domiciliada na Rua ...., nesta cidade;

11.2- ...., na pessoa da representante legal, ...., no endereço ...., nesta cidade, para, querendo, nos termos do artigo 1.119 do Código de Processo Civil, "dizerem do seu direito";

11.3- avaliação do imóvel comum, por Perito nomeado por V. Exa. (art. 1.114 do CPC), indicando os Requerentes para Assistente Técnico, o Eng. ...., (qualificação), residente e domiciliado na Rua .... nº ...., nesta cidade.

11.4- a intervenção em todos os atos do procedimento, do Ilustre Dr. Promotor de Justiça da Comarca.

12. Apresentado o Laudo, colhida a manifestação das partes, querem os Requerentes ADJUDICAR as frações ideais pertencentes às Requeridas, mediante depósito em dinheiro dos .... proporcionais, assegurando o direito à adjudicação nos termos dos artigos 632 e 1.777 do Código Civil.

13. Ocorrendo desacordo manifestado fundamentalmente pelas Requeridas quando a adjudicação das frações ideais que lhes pertencem, pedem seja o imóvel ALIENADO JUDICIALMENTE, conforme manda o artigo 1.777/CC, observando-se, quanto a preferencia assegurada aos Requerentes na ocasião da alienação judicial, o disposto no artigo 1.118 do diploma processual civil.

14. Requerem, finalmente, a procedência da Ação a não sendo oferecida resposta, seja sentenciada no prazo estabelecido no artigo 803 do CPC.

Havendo contestação fundamentada, requerem a designação de audiência de instrução e julgamento, pretendendo, desde já, produzirem provas em audiência, observando o elenco contido no artigo 452, inciso II, II e III do diploma processual, consistindo elas no depoimento pessoal das representantes legais das Requeridas, pena de confesso, testemunhal, depositando o rol em Cartório, dentro do prazo legal e demais modalidades admitidas.

Não sendo acolhida a resposta, pedem a condenação dos Requeridos na sucumbência legal, abrangendo custas processuais, honorários de Perito e Assistente Técnico, verba advocatícia fixada segundo o percentual contido no artigo 20, § 3º do CPC, atendido o conteúdo das letras "a", "c" e demais despesas comprovadas.

Valor de alçada R$ ....

Nestes Termos

Pede Deferimento.

...., .... de .... de ....

...................................

Advogado OAB/.....