

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUÍZ DE DIREITO DA \_\_\_\_ VARA  
CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXXXX-XX.**

**Tramitação Prioritária - Art. 71 do Estatuto do Idoso (Lei  
10.741/2003).**

**FULANO DE TAL**, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, RG n. XXXXXX SSP/XX, CPF n. XXXXXXXX, filha de **FULANO DE TAL** e **FULANO DE TAL**, residente e domiciliada na XXXXXXXX, CEP n. XXXXXX, telefone: (XX)XXXXXXX, (XX)XXXXXXX, sem endereço de e-mail, vem, respeitosamente, por intermédio da Defensoria Pública do Distrito Federal (art. 4º, inc. IV da LC nº 80/94), promover a presente

**AÇÃO ANULATÓRIA DO NEGÓCIO JURÍDICO DE VENDA  
DE IMÓVEL c/c PERDAS E DANOS**

em desfavor de **FULANO DE TAL**, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, filiação desconhecida, RG n. XXXXXX SSP/XX, CPF n. XXXXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXX, CEP n. XXXXXXXX, endereço eletrônico desconhecido, e **FULANO DE TAL**, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, filiação desconhecida, RG n. XXXXXX SSP/XX, CPF n. XXXXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXX, CEP n. XXXXXXXX, Telefone: (XX) XXXXXXXX e XXXXXXXX, endereço eletrônico desconhecido, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

**I - DOS FATOS**

A Requerente é pessoa idosa, contando, atualmente, com XX (XXXXXXXX) anos de idade.

É mãe de XX (XXXXXX) filhos, a saber: FULANO DE TAL, FULANO DE TAL, FULANO DE TAL e FULANO DE TAL (1º Requerido). Todos eles são fruto do relacionamento da Requerente com FULANO DE TAL, com quem foi casada entre XXXX e XXXX, quando transitou em julgado a ação de divórcio (cópias anexas), estando separada de fato desde XXXX, quando o seu cônjuge desapareceu, não se sabendo o seu paradeiro.

No ano de XXXX, a Requerente recebeu, a título gratuito, um lote sito à ~~XXXXXXXXXX~~, decorrente do fracionamento de uma chácara localizada no local, o qual é o seu **único bem imóvel**.

O imóvel é decorrente de parcelamento irregular, mas se encontra **em processo de regularização junto ao órgão competente, conduzido pela Requerente**.

A Requerente, entretanto, sempre foi turbada em sua posse pelo 1º Requerido, seu filho, que, apesar de ter outra moradia, não raras vezes impedia que a Requerente permanecesse residindo no imóvel e fizesse as benfeitorias no terreno, alegando que iria “arrumar a casa para a mãe” e que “cuidaria de tudo sobre o imóvel”.

A Requerente, dada a insistência do 1º Requerido em se manter no imóvel, alegando que dele cuidaria para a sua mãe, fez um acordo informal com este no qual o 1º Requerido permaneceria cuidando do imóvel, à título de comodato, já que, naquele local,

imóveis que estivessem desocupados corriam sérios riscos de serem invadidos por terceiros.

O 1º Requerido, então, usaria o imóvel e dele cuidaria, se comprometendo a devolvê-lo à Requerente assim que esta lhe pedisse, já que era a legítima possuidora do imóvel. Ficaria, portanto, obrigado o 1º Requerido a conservar, como se seu fosse, o imóvel, usando-o até que lhe fosse pedido de volta pela Requerente.

Neste interregno, o 1º Requerido explorou comercialmente o terreno, inclusive utilizando-o para criação de pássaros “curió”, como local de venda de móveis e artigos domésticos usados e de caixas de som automotivo. Sempre prometia que estava “cuidando” do imóvel para a Requerente, alimentando ali uma relação de confiança entre as partes, que configurou posse a título de comodato.

Durante os mais de XX (XXXXXX) anos em que a Requerente possuiu o imóvel como seu, as condições ruins do imóvel e as dificuldades impostas pelo 1º Requerido para que permanecesse em imóvel seu impediram que a Requerente exercesse uma posse plena. No ano de ANO, a Requerente morou no terreno durante mais de XX (XXXXXXXX) meses, saindo depois com a insistência do 1º Requerido.

Vale salientar que, nos termos da Portaria n. XX, de XX de XXXXXXXX de XXXX, publicada no DODF (anexo), a Requerente foi devidamente identificada como ocupante de imóvel na XXXXXXXX, conforme “Verificação de Ocupação de Imóvel – VOI 2004”, estando seu nome vinculado ao endereço “XXXXXXXXXX” que mais tarde, em face da implementação de projeto urbanístico aprovado pelo CONPLAN, veio a se tornar “XXXXXXXXXX”, conforme certidão anexa.

Ademais, a fim de comprovar a posse da Requerente, juntam-se declarações do GDF que atestam que a Requerente foi moradora do referido lote, conforme consta nos registros da CAESB, em conta referente à MÊS de ANO e em Declaração da Administração Regional do XXXXXXXX, de XX de XXXXXXX de XXXX (todas anexas).

Ocorre que o 1º Requerido, agindo de má-fé, celebrou com o 2º Requerido uma **cessão de direitos de caráter gratuito** do imóvel em questão, o que configurou verdadeiro ato de esbulho possessório do imóvel, **em XX de XXXXXX de XXXX**.

De lá pra cá, o 2º Requerido tem iniciado vultosa construção no terreno, fato que significou a perda da posse para a Requerente que, com XX anos, não pode retomar o imóvel por força própria, vindo a recorrer ao judiciário para reparar lesão ao seu direito de legítima possuidora.

O 1º Requerido cedeu imóvel que não era seu, do qual **não detinha a melhor posse**, razão pela qual não deve prosperar a referida Cessão de Direitos particular.

Ademais, **não há de se falar em boa-fé do 2º Requerido na aquisição do imóvel, já que esta ocorreu de forma gratuita, o que afasta, para a diligência de pessoa média, qualquer presunção de que sobre aquele imóvel não pendia litígio do qual se poderia identificar eventual problema.**

Assim, caracterizada a fraude da transação realizada, de modo que o 1º Requerido obteve vantagem ilegal, vendendo para o 2º Requerido, um imóvel que não era titular da propriedade, sem autorização e ciência da legítima possuidora do bem, o que faz prova a Cessão de Direitos gratuita que ratifica o conhecimento do Sr. FULANO DE TAL de que o imóvel não pertencia ao 1º Requerido.

Assim sendo restou à Requerente as vias judiciais ordinárias para buscarem a defesa de seus direitos e reconhecimento da nulidade dos atos praticados de forma ilegal, fraudulenta e dolosa pelos Requeridos, tendo inclusive já ajuizado ação de reintegração de posse, **Autos n.º XXXXXXXXX**, a qual tramita na Xª Vara Cível de Brasília.

Eis o breve relato dos fatos.

## **II - DO DIREITO**

A **posse da Requerente** está comprovada por toda a prova documental juntada a exordial, conforme as declarações anexas, inclusive em razão de se constar o seu nome na Portaria n. XX, de XX de XXXXXXXX de XXXX, bem como pela prova testemunhal que pode ser produzida caso necessário.

Nos termos do artigo 1.196, possuidor é *“todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”*. Ora, a Requerente, que iniciou sua posse sobre o bem em XXXX, tinha sobre este os poderes de usar, gozar, dispor e reaver, próprios do instituto da propriedade.

Mesmo que a Requerente exercesse apenas a posse indireta do bem durante o período em que seu filho, 1º Requerido, exercia a

posse direta deste, em razão da **relação de confiança que existia com ele, própria do vínculo materno**, conforme redação precisa do artigo 1.197, a posse direta não anula a indireta, sendo possível ao possuidor direto a defesa de sua posse contra o indireto, *in verbis*:

*Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.*

Apesar do consentimento de moradia, pela relação de confiança entre as partes, mãe e filho, a posse do **1º Requerido** passou a ser injusta, **quando, arbitrariamente, cedeu o imóvel a título de doação à terceiro, na data de XX de XXXXXXXX de XXXX**, verdadeiro **vício de clandestinidade**, (art. 1.200 do CC) do qual a Requerente só veio a tomar ciência no mês de XXXXXXXX de XXXX, quando tomou conhecimento da cessão de direitos celebrada entre os Requeridos em que o filho cedeu, ilicitamente, o **ÚNICO PATRIMÔNIO** da idosa, deixando-a "ver navios".

Nesse sentido, considerando a celebração de negócio jurídico realizado, sem autorização e conhecimento da Requerente, o Código Civil Brasileiro, em seus artigos, assim estabelece:

"Art. 104 - A validade do negócio jurídico requer:

- I - agente capaz;
- II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
- III - forma prescrita ou não defesa em lei".

É evidente neste caso que a referida venda é originária da fraude, do engodo, da simulação de ato jurídico, conforme se prova. E por tais razões, não pode gerar nenhum efeito jurídico, já que se trata de negócio jurídico ILÍCITO, uma vez que o **1º Requerido** não

dispunha de poderes e legitimidade para vender o imóvel da Requerente.

Vê-se, portando, MM. Juiz, que os atos praticados margeia o estelionato e são **ABSOLUTAMENTE NULOS**, nos expressos termos do que dispõe o artigo 166 inciso II do Código Civil:

Art. 166 - é nulo o negócio jurídico quando:

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

IV - não revestir a forma prescrita em lei.

Portanto, evidente que o fato do **1º Requerido** celebrar o negócio jurídico com o **2º Requerido**, sendo nulos todos os atos praticados e decorrentes, por consequência.

Conforme relatado, atualmente a Requerente mora de favor na casa de outra filha, FULANO DE TAL. Tem XX anos de idade e recebe tão somente 1 (um) salário mínimo de benefício previdenciário. A posse do bem é essencial ao seu sustento e a idosa deseja o ingresso no imóvel a fim de nele morar, o que não lhe foi permitido pelo 1º Requerido.

Pelos fatos retro narrados, não há dúvida que os Requeridos, através de suas ações criminosas, trouxeram danos de grande monta à Requerente, visto que macularam sua honra subjetiva, vez que foi obrigada abdicar do conforto que usufruía em seu próprio teto e passar a residir de “favor” na casa da filha FULANO DE TAL.

Nesse sentido, subsiste o direito da proprietária de pleitear indenização pela fruição decorrente da posse pelo **2º Requerido**, até mesmo para evitar o enriquecimento ilícito deste.

Outrossim, caso a Requerente não residisse no imóvel, o mesmo poderia se encontrar alugado, gerando renda em benefício da idosa, estando, ela, assim, deixando de lucrar durante todo o ínterim de ocupação pelo **2º Requerido**.

Como constatado no sítio XXXX que é líder absoluto em anúncio de aluguel e venda de imóveis no Distrito Federal, imóvel semelhante ao da idosa está oferecido para aluguel, em média, pelo custo mensal de R\$ XXXX (XXXXXX reais).

Portanto, considerando o período de ocupação do **2º Requerido (XX/XX/XXXX a XX/XX/XXXX)**, se o imóvel estivesse locado, teria obtido, até o presente momento, cerca de R\$ XXXXX (XXXXXXXXX reais).

Nesse sentido, dita o Código Civil Brasileiro que:

Art. 186 - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 927 - Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, é obrigado a repará-lo.

§ único - haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.



No momento em que foi violada a honra subjetiva da Requerente, nasceu para os Requeridos a obrigação de indenizá-la por "danos morais", conforme preceitua o texto constitucional e o art. 159 do Código Civil:

“Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia, violar direito ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano”.

O dano moral decorre do próprio fato, ainda mais quando se trata a Requerente, de pessoa idosa, que perde seu patrimônio da forma como ocorrido, em que o próprio filho a quem ela confiou, cedeu a terceiros o seu **ÚNICO** imóvel.

A toda evidência, trata-se de fato grave, a perturbar o equilíbrio psíquico da Requerente, a lhe impor angústia e medo de não recuperar o bem, não podendo, ser considerado um “mero aborrecimento”, pois nesta sede a dor e angústia é bem maior que de um evento cotidiano.

Portanto, considerando que a Requerente comprova fato constitutivo do seu direito, deve ser anulado o negócio jurídico celebrado entre os Requeridos a fim de restabelecer a posse e propriedade da idosa no imóvel em questão, bem como ser indenizada por perdas e danos.

### **III - DOS PEDIDOS**

Ante todo o exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) Seja concedida a **gratuidade de justiça**, por insuficiência de recursos para pagar as despesas processuais, nos termos do artigo 98 do CPC, consoante declaração anexa;
- b) Seja dada **prioridade à tramitação do presente feito**, nos termos do artigo 71 da Lei nº 10.741/03 e artigo 1048, I, do CPC, consoante comprovação anexa;
- c) A **citação** dos Requeridos para tomar conhecimento da presente ação e, querendo, contesta-la em 15 (quinze) dias (artigo 564, CPC);
- d) Que, contestada ou não, seja a presente ação julgada totalmente procedente para fins de ser declarada a nulidade de todos os atos, principalmente, o negócio jurídico que deu origem à Cessão de Direitos, celebrada em **XX de XXXXXX de XXXX**, restituindo o imóvel sito à XXXXXXXX ao patrimônio da Requerente, com retorno ao *status quo ante*;
- e) Seja o **2º Requerido** condenado a pagar o valor de aluguel referente aos meses em que usufruiu do imóvel, desde a celebração do negócio fraudulento, **XX/XX/XXXX a XX/XX/XXXX**, que compreende o valor de R\$ **XXXXX** (XXXXXXX reais), devendo este valor ser atualizado de acordo com as prestações mensais vincendas até a efetiva a desocupação e devolução do bem à legítima proprietária;
- f) A condenação dos Requeridos a indenizar a Requerente na quantia de R\$ XXXXX (XXXXXXX reais), a título de indenização por danos morais;
- g) A **condenação** dos Requeridos ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, a serem recolhidos, os últimos, em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal – PRODEF (art. 3º, da Lei Complementar Distrital n. 908/2016), devendo o valor ser

depositado no Banco de Brasília S.A. - BRB, Código do banco 070, Agência 100, Conta 013251-7, PRODEF.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos em direito, em especial pelas testemunhas e informantes abaixo arrolados.

Dá-se a causa o valor de **R\$ XXXXXX** (XXXXXXXXX reais).

---

**FULANO DE TAL**

Requerente

---

**FULANO DE TAL**

Analista de Políticas Públicas/ Colaboradora da DPDF  
Advogada - OAB/XX XXXXX

---

**FULANO DE TAL**

Defensora Pública

**ROL DE TESTEMUNHAS (DOCUMENTOS ANEXOS):**

**a)FULANO DE TAL**, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, residente e domiciliado na XXXXXXXX, CEP n. XXXXXX, telefones: (XX)XXXXXX e (XX)XXXXXX;

**b)FULANO DE TAL**, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, residente e domiciliado na XXXXXXXX, CEP n. XXXXXXXX, telefones (XX)XXXXXX e (XX)XXXXXX.

## **DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA DE RENDA**

**FULANO DE TAL**, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, RG n. XXXXX SSP/XX, CPF n. XXXXXXXX, filha de **FULANO DE TAL** e **FULANO DE TAL**, residente e domiciliada na XXXXXXXX, CEP n. XXXXXXXX, telefone (XX)XXXXXXX, (XX)XXXXXX, sem endereço de e-mail, declara, com a finalidade de obter a gratuidade da justiça (art. 98 e seguintes do Código de Processo Civil), que não possui condições econômicas e financeiras para arcar com as custas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo de sustento próprio ou da família, estando ciente de que, se falsa for esta declaração, incorrerá nas penas do crime do art. 299 do Código Penal (falsidade ideológica), além do pagamento de até 10 (dez) vezes os valores das custas judiciais sonegadas.

Declara, ainda, estar ciente de que, ocorrendo mudanças de endereço, comunicará imediatamente ao juízo.

Igualmente, compromete-se a comparecer quinzenalmente ao fórum e/ou à Defensoria Pública para acompanhar ou dar andamento ao processo, ficando ciente de que, nos termos do art. 485, inciso III do Código de Processo Civil, o processo poderá ser extinto sem julgamento de mérito quando o autor deixar de promover os atos e diligências que lhe competir.

XXXXXXX-XX, XX de XXXXXXX de XXXX.

---

**FULANO DE TAL**