

**EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL DA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXX/DF.**

XXXXXX, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora do RG n.º XXXX SSP/XXX e inscrita no CPF sob o n.º XXXXXXXX, representada neste ato por sua procuradora **XXXXXX**, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora do RG n.º XXXX SSP/XXX e inscrita no CPF sob o n.º XXXXXXXX, ambas residentes e domiciliadas na XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX/DF, Telefone: XXXXXXXX, vem, por intermédio da Defensoria Pública do Distrito Federal, por ser juridicamente pobre, requerer

Ação de Adjudicação Compulsória

em face da **XXXXXXXXXXXXXX**, pessoa jurídica de direito privado, CGC nº XXXXXXXXXXXXXXXX, com sede na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX/XX, pelos fundamentos de fato e de direito a seguir expostos:

DOS FATOS

Em XXXXXXXXXXXX de XXXX, a autora adquiriu um imóvel

correspondente ao apartamento n.º XXX do Bloco “X” da XXXXXXXXXXXX/DF, de propriedade da XXXXXXXXXXXX, conforme cópia do compromisso de compra e venda em anexo.

Segundo a cláusula terceira do compromisso de compra e venda, o preço certo e ajustado da venda correspondia ao montante de R\$ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) cujo pagamento foi efetuado da seguinte forma: R\$ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) por meio do cheque n.º XXXXXXXX, R\$ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) por meio da nota promissória com vencimento em XX de XXXXXXXX de XXXX e outra nota promissória no valor de R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXXXX) com vencimento em XX de XXXX de XXXX.

Em XX de XXX de XXXX, a XXXXXX S/A emitiu em favor da autora uma declaração onde constava quitação da dívida referente ao imóvel anteriormente descrito, ficando, portanto, pendente a entrega da da escritura, conforme previsto na cláusula sexta do compromisso de compra e venda.

Ocorre que, naquele momento, devido a sérios problemas de saúde que a autora enfrentava (câncer), todos os seus esforços e gastos foram direcionados para o combate à doença, motivo pelo qual – naquele momento – não exigiu a entrega da escritura, documento necessário para registro do imóvel em seu nome.

Posteriormente, a autora tomou conhecimento dos gravames que incidiam sobre o imóvel (arresto convertido em penhora), os quais já foram cancelados na via judicial, conforme documento em anexo.

Assim, no ano de XXXX, após toda documentação do imóvel encontrar-se sem qualquer irregularidade e/ou pendência, a autora compareceu novamente ao cartório com o intuito de registrá-lo em

seu nome; contudo, a resposta foi negativa, ao argumento de que o imóvel não poderia ser registrado sem que o vendedor lhe entregasse a competente escritura.

Além disso, deveria ser colhida a assinatura do representante da Sersan e, ainda, apresentação da Certidão Negativa de Débitos (CND) expedida pelo [INSS](#), Certidão de Quitação de Tributos Federais, e quanto à dívida ativa da união uma certidão expedida em conjunto pela [Receita Federal](#) e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional.

Ocorre que a autora não logrou êxito na localização da empresa e/ou de seus representantes, especialmente para o fim de exigir o cumprimento do disposto na cláusula sexta do compromisso de compra e venda em anexo (entrega da escritura).

Mediante tal situação não resta outra alternativa senão invocar o Poder Judiciário para resguardar seus direitos.

DO DIREITO

Em sede de mérito, não resta dúvida da existência, *in casu*, do direito invocado pela Autora, haja vista que conforme documentos em anexo, o imóvel foi adquirido da empresa ré no ano de 1996, a promessa de compra e venda foi devidamente registrada, e o preço ajustado entre as partes foi integralmente pago.

Além disso, conforme cláusula sexta do compromisso de compra e venda **“integralizados os valores previstos na cláusula terceira, pelo COMPRADOR, obriga-se a VENDEDORA a outorgar em nome do COMPRADOR, ou em nome de quem por ele for indicado, ou quem legalmente o represente, a competente escritura definitiva de venda e compra do imóvel**

descrito na Cláusula Primeira, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de quaisquer natureza, à exceção daqueles que a partir desta data, forem de responsabilidade do COMPRADOR”.

Todavia, conforme dito, a autora não logrou êxito na localização da empresa ou de seus representantes.

Portanto, evidente sua necessidade quanto ao suprimento judicial para outorga da escritura pública relativamente ao imóvel em questão.

Tal pretensão encontra guarida nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, entre outros.

“Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que não se pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”.

“Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

Demais disso, tem-se a previsão do art. 461 do CPC: **“na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente**

ao do adimplemento”.

Por oportuno, transcrevo jurisprudência em caso similar:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - CONSTRIÇÃO JUDICIAL - INDISPONIBILIDADE DOS BENS DA EMPRESA - QUITAÇÃO COMPROVADA. 01. A constrição judicial visa a impossibilidade de os administradores alienarem os bens restritos àquela empresa, mas preservando as obrigações já assumidas anteriormente, como na hipótese. 02. Comprovada a quitação do imóvel, realizado mediante compromisso de compra e venda, a eventual constrição feita em data anterior não se consubstancia em impedimento para o cumprimento da obrigação firmada. 03. Recurso desprovido. Unânime. (20050110975188APC, Relator ROMEU GONZAGA NEIVA, 5ª Turma Cível, julgado em 12/09/2007, DJ 22/11/2007 p. 365)

Preenchidos, pois, os requisitos necessários, mostra-se perfeitamente possível a adjudicação pretendida pela autora.

Diante do exposto, requer:

- a) os benefícios da justiça gratuita por ser a Autora juridicamente hipossuficiente, conforme declaração em anexo;
- b) a citação do Réu para que compareça em audiência e, querendo, ofereça resposta, sob pena de revelia;
- c) a intimação do Ministério Público;
- d) a procedência do pedido, com a adjudicação compulsória do imóvel

em favor da Autora, expedindo-se o competente mandado para o XX
Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal;

e) A condenação do requerido ao pagamento das custas processuais
e honorários advocatícios, a serem revertidos em favor do Fundo de
Apoio e Aparelhamento do CEAJUR - PROJUR (artigo 1º da Lei
Complementar Distrital n.º 744, de 04 de dezembro de 2007), que
deverão ser recolhidos junto ao Banco XXX, por meio de DAR
(documento de Arrecadação), com código XXX - Honorários de
Advogados - PROJUR.

Dá-se à causa o valor de R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXX).

Nestes termos, pede deferimento.

XXXXXXXXXXXXX/DF, XX de XXXX de XXXX.

XXXXXXXXXXXXX

representada por sua procuradora **XXXXXXXXXXXXX**

DEFENSORA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

XXXXXXXXXXXXX

MATR. XXXX