

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA        VARA DA  
FAZENDA PÚBLICA DO XXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da Carteira de Identidade n.º XXXXX SSP/XX, Inscrito no CPF sob o nº XXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CEP XXXXXX, tel: XXXXXXXX, vem, respeitosamente, **por meio do patrocínio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**, apresentar

**AÇÃO COMINATÓRIA**

em face do **SEDUH - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, domiciliado no SCS Lotes XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Brasília/DF - CEP: XXXXX, telefone: XXXXXXXXXXXX pelos fatos e fundamentos a seguir:

---

## **DOS FATOS**

No dia 23.03.2004, a Autora por meio de contrato de cessão de direitos registrado no Cartório do XXXXXXXXXXXX de Brasília, adquiriu a posse de um lote sito à XXXXXXXXXXXX - DF, conforme faz prova o documento anexo (doc.3).

O referido lote originalmente era de posse de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a qual foi autorizada provisoriamente pela SEDUH - Secretaria do Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, na data de XX/XX/XXXX, a habitar o local.

Ocorre que, no dia XXXXXXXX, mesmo não tendo recebido autorização definitiva pelo SEDUH para a regularização do lote, XXXX transferiu seus direitos sobre o mesmo a XXXXXXXXXXXX, pela importância de R\$ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX), conforme descrito no contrato anexo a esta exordial (doc. 5).

Assim, no mesmo dia em que realizou o negócio jurídico com XXXXX, FULANO DE TAL transferiu a posse do lote, através de contrato de cessão de direitos à Autora, pelo valor de R\$ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX), (doc. 3).

Ressalta-se que a Autora já recebeu duas notificações do SEDUH, em nome de XXXXXXXX, para que esta cumpra certas exigências, entre as quais, a de pagar taxa de formalização de processo no valor de R\$ XXX (XXXXX), comprovar dependente e comprovar residência no Distrito Federal em 1999, 2000 e 2001 (doc. 6 e 7).

Diante das notificações, a Autora se dirigiu a SEDUH, a fim de regularizar as pendências mencionadas, levando consigo o contrato de cessão de direitos. Entretanto, foi informada que o

documento não era válido e que FULANA DE TAL deveria comparecer pessoalmente a SEDUH para regularizar a situação, visto ser ela a legítima autorizada a possuir o lote.

A Autora tentou de várias maneiras localizar XXXXXX, mas todas infrutíferas.

Importante mencionar, a necessidade de regularização da situação, posto que a Autora e sua família já residem no lote e não possuem condições de mudar-se para outro local. A Autora e seu cônjuge encontram-se desempregados e possuem dois filhos menores, (doc. 8 e 9), sendo que um deles possui paralisia cerebral (doc. 10), necessitando, assim, de cuidados especiais todo o tempo. A única fonte de renda da família vem dos “bicos” que realiza o marido, que mesmo desempregado, aufera cerca de R\$ XXXX (XXXXX) mensais. A Autora, por sua vez, não trabalha, visto ter que cuidar do filho deficiente em tempo integral.

Salienta-se que, o cônjuge da Autora fez contrato de mútuo perante a Caixa Econômica Federal para que fosse possível a compra do lote à vista (doc. 4).

Desta forma, não vendo outra forma de ver seu direito protegido, vem ao Poder Judiciário para tentar solucionar a situação.

## **DO DIREITO**

A Requerente apresenta todos os requisitos para que seu lote seja regularizado. Isso porque preenche os requisitos dispostos

na Lei Distrital nº. 2731/2001, no artigo 1º e em seu parágrafo único, a saber:

Art. 1º Ficam regularizados em favor dos atuais ocupantes, os lotes que foram ocupados do Programa de Assentamentos de Baixa Renda do Distrito Federal.

“Parágrafo único. Aplicam-se as disposições contidas no caput, exclusivamente aos atuais ocupantes que residem nesses imóveis há mais de dois anos.

A Requerente reside no imóvel há mais de dois anos, já perfazendo o primeiro requisito exigido.

No mesmo sentido, o decreto 20.426/99 não deixa dúvida que a Requerente preenche todos os requisitos. Senão vejamos:

“Art. 3º - São condições indispensáveis para inscrição no CIDHAB:

I - ser maior de 21 (vinte e um) anos ou emancipado na forma da Lei;

II - ter residência e domicílio no Distrito Federal há pelo menos 05 (cinco) anos consecutivos;

III - não ser, nem ter sido proprietário, promitente comprador, cessionário, concessionário ou usufrutuário de imóvel residencial no Distrito Federal;”

A Requerente está com 25 anos e reside no Distrito Federal há mais de 5 (cinco) anos. Como se pode verificar nos arquivos do SEDUH, ela nunca foi proprietária, promitente compradora, cessionária, concessionária ou usufrutuária de imóvel residencial no Distrito Federal.

Os programas habitacionais estabelecidos na lei e decreto acima citados somente podem ser compreendidos como

concretização do direito constitucional à moradia (artigo 6º, *caput*, da Constituição Federal). Esse é o entendimento do professor Nelson Rosenvald, a saber:

O direito à moradia traduz necessidade primária do homem, condição indispensável a uma vida digna e complemento de sua personalidade e cidadania. Atua com eficiência normativa imediata, tutelando diretamente situações jurídicas individuais. É muito mais que o “direito à casa própria”, a necessidade do Estado de cumprir obrigações de fazer, centradas na prática de políticas públicas capazes de garantir um abrigo adequado, decente e apropriado a quem necessita de um mínimo vital<sup>1</sup>.

O fato em questão trata-se de tutela cominatória, como mesmo vê-se exposto no art. 287 do CPC:

*“Art. 287. Se o autor pedir que seja imposta ao réu a abstenção da prática de algum ato, tolerar alguma atividade, prestar ato ou entregar coisa, poderá requerer cominação de pena pecuniária para o caso de descumprimento da sentença ou da decisão antecipatória da tutela (arts. 461, § 4º, e 461-A)”.*

Quanto à possibilidade de estipulação de perdas e danos, a sábia jurisprudência tem o seguinte:

**Classe do Processo :** APELAÇÃO CÍVEL 20020510074614APC DF

**Registro do Acórdão Número :** 231073

**Data de Julgamento :** 05/09/2005

**Órgão Julgador :** 1ª Turma Cível

**Relator :** AQUINO PERPÉTUO

---

<sup>1</sup> ROSENVALD, NELSON. **DIREITOS REAIS**. Rio de Janeiro: Impetrus, 3ª edição, 2004, p. 232.

**Ementa**

PROCESSO CIVIL - REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL - VEDAÇÃO DA PRÁTICA DE CAPITALIZAÇÃO - LEGALIDADE E LIMITAÇÃO DA COMISSÃO DE PERMANÊNCIA.

1) A REDAÇÃO DO ART. 192, CAPUT, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL EXIGE LEI COMPLEMENTAR PARA REGULAMENTAR O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. O ART. 62, § 1º, III, DA CONSTITUIÇÃO VEDA A EDIÇÃO DE MEDIDAS PROVISÓRIAS SOBRE MATÉRIA RESERVADA A LEI COMPLEMENTAR. A MP 2.170/2001 NÃO TEM FORÇA NORMATIVA PARA AVANÇAR CONTRA O DECRETO 22.626/33 CUJA EFICÁCIA FOI MANTIDA PELA LEI 4.515/64. DE TAL MANEIRA, SOMENTE NAS HIPÓTESES EM QUE EXPRESSAMENTE AUTORIZADA POR LEI COMPLEMENTAR, A CAPITALIZAÇÃO DE JUROS SE MOSTRA ADMISSÍVEL.

2) NÃO É POTESTATIVA A CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ A COMISSÃO DE PERMANÊNCIA, CALCULADA PELA TAXA MÉDIA DE MERCADO APURADA PELO BANCO CENTRAL DO BRASIL, LIMITADA À TAXA DO CONTRATO (STJ: SÚMULA 294). ENTRETANTO, NOS TERMOS DA SÚMULA SUPRACITADA, A COMISSÃO DE PERMANÊNCIA DEVE SER LIMITADA À TAXA DOS JUROS REMUNERATÓRIOS CONSTANTE DO CONTRATO.

3. *A MULTA COMINATÓRIA DEVE SER RAZOAVELMENTE FIXADA PELO JUIZ, OBEDECENDO-SE O VALOR DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL, MAIS PERDAS E DANOS, ATENDIDAS AS CONDIÇÕES ECONÔMICAS DO DEVEDOR.(grifo nosso).*

**Decisão**

DAR PARCIAL PROVIMENTO NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR. UNÂNIME.

**Indexação**

SUCESSIVO AO 179590.

**Ramo do Direito**

DIREITO CONSTITUCIONAL  
DIREITO CIVIL

Como se pode ver, a Autora preenche os requisitos para ser merecedora do referido lote, vez que preenche as exigências básicas exigidas pelo SEDUH para se inscrever no SEDUH, assim como compromete-se a cumprir as demais exigências formais requeridas pelo SEDUH, quais sejam: **pagar taxa de formalização de processo no valor de R\$ XXXX (XXXXX), comprovar dependente e comprovar residência no DF em 1999, 2000 e 2001 (doc. 6 e 7).**

**DO PEDIDO**

Posto isso, requer:

a) os benefícios da assistência judiciária, por ser juridicamente hipossuficiente, conforme declaração anexa;

b) a citação do Réu para que, querendo, apresente contestação, sob pena de revelia e confissão;

c) a intimação do ilustre membro do Ministério Público;

d) a procedência do pedido, de maneira a declarar a existência de todos os negócios jurídicos existentes, bem como da existência de todos os requisitos necessários para participação no Programa de assentamento de Baixa Renda do Distrito Federal, previstos no Decreto 2731 / 2001;

e) a condenação do réu a realizar a transferência da titularidade à autora do XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - DF;

f) a condenação do Réu nas custas processuais.

Requer, por fim, provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, principalmente pelos documentos aqui apresentados.

Dá-se à causa o valor de R\$ XXXXXXXXXXX (XXXXXXXX).

Nestes termos, pede deferimento.

XXXXXX, XX de XXX de XXXX.

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Autora

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEFENSOR PÚBLICO

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CEAJUR mat.XXX