

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_\_\_ VARA CÍVEL DA  
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE CIDADE

**Prioridade de Tramitação: IDOSO.**

**FULANA DE TAL**, brasileiro, casado, aposentado, **analfabeto**, filho de **FULANA DE TAL** e **FULANO DE TAL**, RG XXXXXX SSP/DF e CPF XXXXXXXX, residente e domiciliado no ENDEREÇO, CEP: XXXXX, telefone XXXXXXX, não possui e-mail, vem, sob o patrocínio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO DF**, propor

**AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO POR  
SIMULAÇÃO  
(com tutela de urgência)**

em desfavor de **FULANA DE TAL**, brasileira, casada, copeira, filha de **FULANA DE TAL**, RG XXXXX SSP/DF e CPF XXXXXXX residente e domiciliada no ENDEREÇO, CEP: XXXX, telefones: XXXXXXX; de **fulana de tal**, brasileira, casada, corretora de imóveis, filha de **FULANA DE TAL E FULANA DE TAL**, RG XXXX - SSP/DF, CPF XXXXXXX, residente e domiciliada ENDEREÇO, CEP: XXXX, telefones: XXXXXXXXXX; e de **FULANA DE TAL**, brasileira, solteira, contadora, filha de **FULANA DE TAL E FULANA DE TAL**, RG XXXXXSSP/DF e CPF XXXXXXX, residente e

---

domiciliada no Setor ENDEREÇO, CEP XXX, em decorrência das razões de fato e de direito a seguir.

## **DOS FATOS**

Preliminarmente, cumpre informar que o autor é **analfabeto** e, portanto, não sabe ler, conforme certidão de casamento anexa, na qual consta assinatura a rogo de fulana de tal, tendo o autor apostado sua impressão digital no documento. Saliente-se que o autor teve AVC há cerca de 03 anos, possuindo dificuldades para se expressar e andar.

Em data, o autor adquiriu um lote no endereço, de **FULANA DE TAL** para residir com sua esposa e suas duas filhas (partes requeridas).

Devido a problemas de saúde, tendo permanecido sem trabalhar por longo tempo, o autor passou a vivenciar dificuldades financeiras que o levaram a decidir, juntamente com sua esposa, por vender fração de 100,00m<sup>2</sup> (39,06%) do imóvel em que reside à FULANA DE TAL, pelo valor de R\$ XXX.

Na mesma ocasião, a primeira requerida, aproveitando-se do fato de o autor ser analfabeto, o convenceu a assinar cessão de direitos transferindo a fração sobejante (60,94%) para suas duas filhas (segunda e terceira requeridas), pelo valor de R\$ X, alegando tratar-se de documento necessário para assegurar que a parte remanescente não seria invadida pela terceira compradora (FULANA). Saliente-se que, se o autor soubesse do que se tratava de alienação da parte do lote que lhe restava, jamais teria assentido em assinar o documento. Foi ainda outorgada procuração às duas filhas para administrar o lote (docs. anexos).

Dessa forma, o autor transferiu o imóvel para as filhas sem conhecimento do verdadeiro teor do documento, acreditando na alegação

---

de sua esposa de que se tratava de requisito necessário à formal transferência da cota parte a terceiros.

O autor somente teve conhecimento da artimanha simulada no momento em que sua esposa requereu o Divórcio Litigioso em novembro de ANO (XXXXX, X<sup>a</sup> Vara de Família e de Órfãos e Sucessões de Ceilândia), tendo ele sempre acreditado que teria realizado a transferência de apenas parte de seu imóvel para terceiros.

Vale ressaltar que o autor é analfabeto, não lhe sendo possível compreender o verdadeiro teor dos documentos sem ajuda de quem lhe faça a leitura. Ressalte-se ainda que as partes requeridas nunca finalizaram a transferência do imóvel, sendo que as cobranças de IPTU e TLP sempre foram realizadas em nome do autor, tendo ele pago até os dias atuais (ver comprovante anexo). O autor ainda reside no imóvel, nunca tendo realizado qualquer atitude que demonstrasse intenção de transferi-lo. O autor também informa jamais ter recebido qualquer quantia das requeridas relativo ao suposto negócio.

## **DO DIREITO**

O negócio jurídico que aparentemente se realizou entre o autor e as requeridas foi a celebração de uma venda a preço certo de R\$ XXXXX, valor esse que o autor jamais recebeu. Ressalte-se a incoerência entre os valores supostamente negociados: a venda de 39,06% a terceiro por R\$ XXXXX é absolutamente incompatível com a venda de 60,94% por R\$ XXXXXXXX às requeridas.

Os seguintes fatos deixam claro que o autor jamais teve a intenção de transferir o imóvel:

---

a) O autor é analfabeto e não possui qualquer outro lugar para residir;

b) O autor ainda vive no imóvel objeto da lide, não demonstrando qualquer intenção de deixá-lo ou transferi-lo, nem demonstrando qualquer comportamento que demonstre tal intenção;

c) O autor nunca deixou de pagar os valores de IPTU e TLP, sendo que as cobranças sempre foram e ainda são realizadas em seu nome;

d) As requeridas, de posse do instrumento particular de cessão de direitos imobiliários, nunca finalizaram a suposta transferência junto aos órgãos fiscais e cartórios;

e) A segunda requerida não mora no imóvel, não tendo ela realizado qualquer benfeitoria que demonstrasse sua intenção objetiva de possuí-lo;

f) Não há qualquer razão para o autor transferir o imóvel para a primeira e a terceira requeridas sendo que ele continua residindo no imóvel junto com elas e pagando o IPTU.

Portanto, fica evidente que houve simulação, já que o autor jamais teria realizado a venda do imóvel para a segunda e a terceira requeridas, se tivesse ele conhecimento do verdadeiro teor do documento particular de transferência. Assim, cabível a declaração de nulidade do negócio, nos termos do art. 167 do Código Civil:

Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.  
§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:  
(...)  
II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

---

Ademais, fica evidente fraude e má-fé de que se utilizou a requerida, a qual arditosamente e se aproveitando do analfabetismo e inocência do autor, o induziu a assinar documento do qual desconhecia o teor, valendo-se ainda de argumentos inverídicos. Saliente-se que foram tais inverdades que convenceram o autor tratar-se de formalidade essencial à conclusão do negócio e que garantiria a impossibilidade de invasão da parte do imóvel em que residem.

### **DA TUTELA DE URGÊNCIA**

O CPC prevê a possibilidade de liminar em tutela de urgência, art. 300, presentes os requisitos. Há prova anexa de que o autor cedeu às duas últimas rés a posse do lote em que reside. Há prova ainda de que é analfabeto, bem como de que continua a pagar o IPTU. Assim, deve-se conceder a liminar, suspendendo-se os efeitos da cessão de direitos em questão bem como da procuração, até decisão final no feito, de modo que fique o autor protegido de qualquer medida prejudicial a ele, como a cessão do lote em que reside a terceiros.

### **DO PEDIDO**

Diante do exposto, requer:

a) a concessão dos benefícios da justiça gratuita, por ser o Autor hipossuficiente economicamente, conforme declaração anexa;

b) a prioridade de tramitação, em razão de tratar-se de pessoa idosa (67 anos) nos termos do art. 1.048, I do CPC/2015;

---

c) que seja deferida a liminar em tutela de urgência, suspendendo-se os efeitos da cessão de direitos e da procuração respectiva, acima referidas, até decisão final no feito;

d) a citação das requeridas para comparecer à audiência de conciliação (art. 334 do CPC/2015), podendo informar o desinteresse por ela no prazo previsto no § 5º do referido diploma legal, sob pena de arcar com a multa prevista no § 8º do mesmo dispositivo;

e) a procedência do pedido para declarar a nulidade do contrato particular de cessão de direitos de imóvel travado entre as partes em litígio, em razão da simulação;

f) a procedência do pedido, ainda, declarando-se a nulidade da procuração outorgada pelo autor e pela primeira ré às duas outras rés, suas filhas, uma vez que tal procuração é acessória, devendo seguir o curso dado ao negócio principal (cessão de direitos);

g) a condenação da Rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem revertidos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal - PRODEF - ( art. 3º, da Lei Complementar Distrital nº 908/2016), que deverão ser depositados 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, especialmente pela prova documental e pelo depoimento pessoal das requeridas, sob pena de confissões.

Confere à causa o valor de R\$ X.

Termos em que, pede deferimento.

CIDADE/DATA.

---

*FULANA DE TAL*  
Requerente

---

*FULANA DE TAL*  
Colaborador -

---

DEFENSOR PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL