

**AO JUÍZO DA ____ VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA DE CIDADE**

FULANA DE TAL, filha de **FULANO DE TAL** e **FULANO DE TAL**, brasileira, profissão, ID xxxxx SSP/X , inscrita no CPF sob nº XXXXXX, convivendo em união estável, telefone XXXXX, XXXXX, e **FULANO DE TAL**, filho de fulano de tal e fulana de tal, brasileiro, profissão, portador do RG nº xxxxxx SSP x, CPF sob nº xxxxxxxx, convivendo em união estável, ambos residentes e domiciliados ENDEREÇO, CEP: XXXX, vem respeitosamente, por meio da Defensoria Pública do XXXXX, à presença de Vossa Excelência, conforme arts. 876 e seguintes do CPC/XXXX, requerer

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

contra FULANA DE TAL, na época do registro imobiliário se declarou solteira, brasileira, secretária, portadora do RG nº XXXXX SEP/DF e CPF XXXXXX, **conforme averbação de compra e venda em DATA**, hoje se encontra em local incerto e não sabido, contudo, os autores postulam que seja realizado as pesquisas de endereço pelos sistema SISBAJUD para que se possa realizar a citação pessoal antes da citação por edital, passando a aduzir as razões de fato e de Direito a seguir:

PRELIMINARMENTE - JUSTIFICATIVA DA DESNECESSIDADE DE INCLUSÃO DO ESPÓLIO DE FULANO DE TAL - ÚLTIMO VENDEDOR.

O vendedor FULANO DE TAL, falecido em DATA, último vendedor teve seu inventário aberto sob o nº XXXXXXXX, encerrado por sentença em **DATA**, e era representado pela única herdeira **FULANA DE TAL**, brasileira, estado civil desconhecido, portadora do RG nº XXXXXXXX e CPF nº XXXXXX, filha do de cujos e de FULANA DE TAL, sendo que o de cujos era brasileiro, era militar, era portador do RG nº XXXXXXXX e CPF nº XXXXXXXX, e como se pode verificar o bem imóvel objeto da presente adjudicação não constou na sentença que homologou a partilha, conforme documento em anexo. Portanto, o imóvel ENDEREÇO, matrícula XXXXXXXX, registrado no Xº Ofício de Registro de Imóvel do Distrito Federal, não mais pertencia ao de cujos na época do óbito, haja vista a venda realizada ao segundo requerente, de modo que é desnecessário a inclusão do Espólio.

No presente caso, apenas a requerida possui condições de participar do ato de confecção de escritura e efetivamente transferir o bem imóvel aos autores, pois os anteriores cedentes também não registraram seus negócios na matrícula imobiliária.

1. DOS FATOS

Objetiva a presente ação a adjudicação compulsória a transferência do apartamento situado na ENDEREÇO, matrícula XXXXXX, registrado no Xº Ofício de Registro de Imóvel do Distrito Federal, conforme certidão de ônus reais em nome da proprietária **fulana de tal**, CPF: xxxxxx, expedida em DATA.

O imóvel foi adquirido pelo casal de requerentes por meio da compra de ágio, nos seguintes termos:

Em DATA, o segundo requerente elaborou contrato particular de compra e venda para a aquisição da metade do imóvel objeto com fixação do **pagamento de R\$ X a vista mediante o cheque nº XXXX, Banco do Brasil, Ag. XXXX, Contato Corrente nº XXXXXX**, de FULANA DE TAL em favor de FULANA DE TAL, CPF XXXXXX, sendo acertado que a outra metade seria adquirida em DATA pelo mesmo valor, conforme documentos inclusos.

Em DATA, o segundo requerente e o Sr. FULANA DE TAL elaboraram uma espécie de novo contrato particular de compra e venda do imóvel objeto da presente com força de recibo ao segundo requerente, quitando o preço ajustado no total de R\$ XXXXXX e com promessa de que o imóvel seria entregue em DATA, localizado na ENDEREÇO.

O primeiro pagamento foi realizado em DATA, de R\$ XXXXXX a vista mediante o cheque nº XXXXXXXX, Banco XXXXX, Ag. XXXXXX, Contato Corrente nº XXXXXXXX, quitando a primeira metade do negócio e adquirindo a metade do bem imóvel

Os demais pagamentos que comprovam a aquisição da outra metade, perfazendo os 100% do imóvel adquirido, foram realizados em etapas, na seguinte ordem:

Em **DATA** foi pago a importância de R\$ **XXXXXX**, transferência bancária efetivada por FULANA DE TAL em favor de FULANO DE TAL, CPF XXXXXXXX, Conta Corrente nº XXXXXXXX, Ag XXXXXXXX, Banco X;

Em **DATA** foi pago a importância de **R\$ XXXXXX**, transferência bancária efetivada por FULANO DE TAL em favor de FULANO DE TAL, CPF XXXXXXXX, Conta Corrente nº XXXXXX, Banco do Brasil;

Em **DATA** foi pago a importância de **R\$ XXXXXX**, transferência bancária efetivada por FULANA DE TAL em favor de FULANA DE TAL, CPF XXXXXXXX, Conta Corrente nº XXXXXXXX, Ag XXXX, Banco X;

Em **DATA** foi pago a importância de **R\$ XXXXXX**, transferência bancária efetivada por FULANA DE TAL em favor de FULANA DE TAL, CPF XXXXXXXX, Conta Corrente nº XXXXXXXX, Ag XXXX, Banco X;

Em **DATA** foi pago a importância de **R\$ XXXXXX**, transferência bancária efetivada por FULANA DE TAL em favor de FULANA DE TAL, CPF XXXXXXXX, Conta Corrente nº XXXXXXXX, Ag XXXX, Banco X;

A cadeia dominial das promessas de compra e venda a partir da requerida seguem acostadas aos autos e são constituídas da seguinte forma:

1º Em DATA, **FULANA DE TAL (desconhece se está viva) cedeu via cessão de direitos à FULANO DE TAL, CPF Nº XXXXXX, com anotação do financiamento junto a CEF - clausula quinta, os direitos sobre o imóvel ENDEREÇO, matrícula XXXXX,**

registrado no Xº Ofício de Registro de Imóvel do Distrito Federal, conforme certidão de ônus reais em nome da proprietária **FULANA DE TAL**, CPF: XXXXXXXX.

2º Em DATA, **a anterior cessionária e cedente** FULANO DE TAL e seu esposo FULANO DE TAL, cederam via instrumento particular de cessão de direitos à FULANO DE TAL, CPF nº XXXXXXXX, os direitos sobre o imóvel ENDEREÇO, matrícula XXXX, registrado no Xº Ofício de Registro de Imóvel do XXXXXXXX, conforme certidão de ônus reais em nome da proprietária **FULANA DE TAL**, CPF: XXXXXXXX.

3º Em DATA, **FULANA DE TAL** cedeu via instrumento particular de cessão de direitos à **FULANA DE TAL**, CPF nº XXXXXXXX os direitos sobre o imóvel ENDEREÇO, matrícula xxxx, registrado no xº Ofício de Registro de Imóvel do Distrito Federal, conforme certidão de ônus reais em nome da proprietária **FULANA DE TAL**, CPF: XXXXXX.

4º Em DATA, **FULANA DE TAL** cedeu via instrumento particular de cessão de direitos à **FULANA DE TAL**, CPF nº XXXXXXXX os direitos sobre o imóvel ENDEREÇO, matrícula xxxx, registrado no xº Ofício de Registro de Imóvel do Distrito Federal, conforme certidão de ônus reais em nome da proprietária **FULANA DE TAL**, CPF: XXXXXX., ficando acertado que DATA a outra metade (50%) seria adquirira pelo segundo requerente e pelo mesmo preço de R\$ XXXXXXXX.

5º Contudo, antecipando-se, Em DATA, **FULANA DE TAL** cedeu via instrumento particular de cessão de direitos à **FULANA**

DE TAL, CPF nº XXXXXX os direitos sobre o imóvel ENDEREÇO, matrícula xxxx, registrado no xº Ofício de Registro de Imóvel do Distrito Federal, conforme certidão de ônus reais em nome da proprietária **FULANA DE TAL**, CPF: XXXXX., pelo preço total de R\$ X e pactuaram que seria entregue apenas em DATA.

Desde DATA o citado imóvel encontra-se documentalmente e com direitos de cessão ao segundo requerente **FULANA DE TAL**, **mas a posse direta do referido imóvel estava com FULANA DE TAL, CPF nº XXXXXXXX.** Em vida, **FULANA DE TAL** permitiu que a colega utilizasse o imóvel temporariamente.

Assim, após a data ajustada de entrega, o segundo requerente lançou ação de imissão de posse no ano de DATA, processo nº XXXX, Xª Vara Cível de X, para tomar a posse do referido bem imóvel, pois o apartamento estava ocupado por **FULANA DE TAL**, que era amiga de **FULANA DE TAL**, pessoas estas que nunca tiveram nenhum direito sobre o bem.

Ainda em DATA, ocorreu a audiência de conciliação, na qual foi homologado acordo entre **FULANA DE TAL E FULANA DE TAL**, ajustando a desocupação do imóvel em **DATA**, sentença em anexo.

Entretanto, **a posse direta do bem supracitado por parte do casal de autores ocorreu somente em DATA, quando passaram a residir no apartamento,** assumindo os autores a posse direta, exercendo plenamente todos os requisitos da propriedade, tais como o uso, gozo e fruição.

Assim, no intervalo temporal entre **DATA E DATA**, procuraram **FULANA DE TAL** para regularizar a documentação, por meio das redes sociais, delegacias, pesquisa no google, cartório eleitoral, descobrindo apenas que o título de eleitor esteve ativo até ANO.

Desde DATA os autores estiveram em contato com a BANCO e verificaram o saldo devedor e que havia ação judicial em tramite e passaram a ajustar os termos necessários para a plena quitação, quitando a dívida financiada em sua totalidade em **DATA, no valor de R\$ X; ADM créditos de purgação de mora R\$ X; despesas com execução R\$ X; ADM pagamento de honorários de R\$ X, conforme se verifica dos documentos anexados, sendo que o termo de quitação saiu em nome da requerida, e foi liberado o cancelamento da hipoteca em DATA com o registro na Certidão de Ônus X (cancelamento de hipoteca) em DATA.**

Há prova de que os autores liquidaram todo o saldo devedor junto à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, o que também pode ser extraído pelo protocolo de prenotação junto ao Xº Cartório de Registro Imobiliário **onde consta o nome da primeira requerente** que levou a carta de cancelamento de hipoteca, recibo em nome da primeira requerente.

Os débitos de condomínio predial estão liquidados pelos autores, conforme declaração do Condomínio do X.

Assim, diante da plena aquisição da propriedade pelos autores, e como não encontram a requerida para realizar a afetiva transferência do imóvel via escritura pública, visando regularizar a situação do imóvel, para que este fique efetivamente livre e desembaraçado, e registrado em nome dos requerentes, ingressam com a presente Adjudicação Compulsória.

Em sequência, confirma o pleito de **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL MATRÍCULA X** do imóvel situado na **ENDEREÇO** para que seja registrado em nome do casal de requerentes perante o Xº Cartório de Registro de Imóvel do Distrito Federal, com consequente **SUPRIMENTO DA DECLARAÇÃO DE VONTADE DE FULANA DE TAL**, não emitida voluntariamente pelos motivos expostos, valendo a sentença como título translativo, expedindo o competente mandado ao Xº Ofício de Registro de Imóvel do X.

2. DOS FUNDAMENTOS

É notório que a adjudicação compulsória visa o registro de um imóvel para o qual não se tem a emissão da documentação necessária exigida pela legislação pelo vendedor ou proprietário que consta na matrícula.

Sabemos que o comprador tem a obrigação de realizar o pagamento integral do preço pactuado no contrato e, em contrapartida, o vendedor tem a obrigação de realizar a entrega do imóvel ao adquirente. Assim, uma vez adimplido integralmente o valor do imóvel, surge à obrigação do vendedor de outorgar a escritura definitiva de compra e venda, instrumento hábil para ser

levado ao registro para fins de efetivar a transferência do domínio do imóvel ao comprador, nos termos do art. 1.245 do Código Civil.

Percebe-se, portanto, conforme entendimento do TJDFT que o compromisso de compra e venda não é o único contrato definitivo de eficácia imediata, podendo haver **direito aos autores via cessões de direito que representam o consentimento de vendas em momento anterior. Em toda a cadeia de cessões e instrumentos particulares não constou nenhuma cláusula de arrependimento.**

PROCESSO CIVIL E CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO PROPOSTA POR CESSIONÁRIOS DE DIREITOS DE IMÓVEL. CODHAB. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSIONÁRIO. POSSIBILIDADE DE PLEITAR A LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO ENTRE O PROPRIETÁRIO E O CEDENTE DO IMÓVEL. DECISÃO REFORMADA. 1. Ainda que o cessionário não tenha firmado contrato de promessa de compra e venda com a CODHAB/DF, pode ser outorgada escritura pública definitiva de compra e venda assim que quitado o preço, desde que comprovada a regularidade da cadeia de cessões. 2. **"É possível ao cessionário de direitos e obrigações, que quitou o preço do bem, comprovou a cadeia de cessões, bem assim preencheu os requisitos previstos nos arts. 1.417 e 1.418 do CC, ajuizar a competente ação a fim de obter a outorga da escritura definitiva de imóvel no registro imobiliário, tendo em vista que o direito também deve equacionar lides fundadas em contratos os quais, ainda que não se adéquem ao idealmente previsto em lei, para a transmissão propriedade, reclamam a atuação judicial para a preservação da boa-fé das partes e prevenção do enriquecimento sem causa."** (Acórdão n.945647, Relatora ANA MARIA AMARANTE, 6ª T. CÍVEL, DJE: 07/06/2016. Pág.: 520/529) 3. São legitimados para o polo ativo da ação de adjudicação compulsória os cessionários dos direitos adquiridos, ao passo que são legitimados passivos os cedentes que figuraram no contrato particular de compra e venda (e seus sucessores) e a CODHAB, proprietária do imóvel. 4. Agravo de Instrumento conhecido e provido. Unânime. ([Acórdão 1308436](#), 07140164820208070000, Relator: FÁTIMA RAFAEL, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 14/10/2020, publicado no DJE: 18/12/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Dessa forma e em outras palavras, o imóvel foi transferido por várias cessões que revestem de reais contratos de compromissos de compras e vendas, pois representam as reais intenções dos vendedores, adquirentes, cedentes e cessionários quanto ao domínio do imóvel que se busca adquirir, comprovando as transferências e os pagamentos do preço.

Assim sendo, é fato que não basta à manifestação de apenas uma das partes. Essa manifestação deverá partir de ambos, ou seja, é uma obrigação de fazer recíproca, juridicamente fungível ante a possibilidade de suprimento judicial do consentimento.

Segundo comentários do Desembargador do TJSP, Francisco Eduardo Loureiro, quando da análise do art. 1.417 do CC, ***"na visão contemporânea do direito obrigacional, o pagamento, em sentido amplo, é não somente um dever, mas também um direito do devedor para liberar-se da prestação"*** (LOUREIRO, p.1.413) **grifo nosso**.

Resumidamente, é indiscutível que o princípio da boa-fé objetiva impõe a ambos os contratantes os deveres laterais de conduta, no sentido de colaborar para a conclusão do negócio.

Esse entendimento é inclusive reconhecido pelos Tribunais pátrios, a exemplo do Tribunal de Justiça do Estado de X, que em diversas ocasiões se manifestou no sentido de afirmar a possibilidade da obrigação de fazer ajuizada pelo promitente vendedor.

"Obrigação de fazer - imóvel vendido - **outorga de escritura** - direito do vendedor em regularizar o ato - culpa do adquirente reconhecida - mora

evidente - multa diária e prazos arbitrados com moderação - decisão confirmada - apelo desprovido. (TJSP - Acórdão Apelação 1017392-06.2017.8.26.0562, Relator(a): Des. Giffoni Ferreira, data de julgamento: 17/05/2018, data de publicação: 17/05/2018, 2ª Câmara de Direito Privado)".

"MANUTENÇÃO. INTERESSE DO PROMITENTE VENDEDOR. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE. **PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA.** APELAÇÃO DO RÉU NÃO PROVIDA.

1. Sentença que julgou procedente a ação de obrigação de fazer movida pelo promitente vendedor do imóvel, para compelir o réu (comprador), a providenciar o necessário para o registro do imóvel, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 200,00 até o limite do valor do imóvel atualizado. Manutenção. 2. Interesse do vendedor em compelir o adquirente a providenciar o necessário para a outorga da escritura de compra e venda e o respectivo registro. 3. Responsabilidade do adquirente. Princípio da boa-fé objetiva. É dever de ambas as partes contribuir para a conclusão do negócio jurídico. Falta de condições financeiras que não isenta o comprador do cumprimento da obrigação. 4. Prazo de 30 dias mantido. Decurso de mais de 3 anos desde a propositura da ação, e mais de 1 ano da prolação da sentença. 5. Astreintes. Manutenção. Finalidade de assegurar a efetividade da decisão (medida coercitiva). Razoabilidade do valor arbitrado. 6. Apelação do réu não provida." (Apelação nº 0051698-46.2012.8.26.0577, 9ª

Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. em 26/04/2016)".

Em sequência, cita-se entendimento da 8ª Turma Cível do TJDF:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. HIPOTECA DO TERRENO. QUITAÇÃO DO PREÇO. ESCRITURA PÚBLICA. OUTORGA. RECUSA DA VENDEDORA. **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. POSSIBILIDADE. ASTREINTES. DESCABIMENTO.**

1. Pago integralmente o preço pelo promitente adquirente de unidade autônoma em prédio construído por meio de incorporação imobiliária de apartamentos, recusando a vendedora em outorgar a escritura pública, é possível a adjudicação compulsória decretada judicialmente, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil de 2002. 2. Se o título a ser levado para transferência do domínio no cartório de registro de imóveis é resultante de decreto judicial, descabe imposição de astreintes como coerção para a construtora outorgar escritura pública, uma vez que não haverá mais necessidade da lavratura do ato cartorário. 3. O fato de o terreno sobre o qual foi construído o prédio haver sido dado em hipoteca a agente financeiro não impede a transcrição do título individual no álbum imobiliário, porquanto tal gravame não tem eficácia em relação aos compradores. 4. O equívoco na sentença que julgou procedente o pedido inicial de adjudicação compulsória, mas determinou à vendedora que outorgue a escritura pública sob pena de multa, pode ser corrigido no julgamento da apelação, porquanto se trata de erro material suscetível à convalidação de ofício. 5. Preliminar rejeitada. Recurso parcialmente provido.

([Acórdão 1318056](#), 07205602020188070001, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 11/2/2021, publicado no DJE: 5/3/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Assim, em virtude da proprietária encontrar-se em local incerto e não sabido, bem como, o casal residir no imóvel há quase 10 (dez) anos e terem pago o preço do ágio ao falecido FULANO e quitado toda dívida do imóvel junto à Caixa Econômica, quitação condominial e de tributos, pleiteia-se a **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**, sendo que o pagamento do ITBI, das custas e dos emolumentos devidos na ocasião da transferência do bem imóvel serão carreados pelo casal de autores.

2.1. DA CAUSA DE PEDIR

A causa de pedir é a situação fática dos requerentes em não conseguir finalizar a transferência do bem quitado junto cessionário **FULANO DE TAL** dentro da cadeia de cessões e terem quitado todo o saldo devedor do contrato de financiamento junto a BANCO em nome **FULANA DE TAL**, CPF XXXX, ou seja, todas as provas documentais acostadas aos autos comprovam a existência de cessão de direitos da proprietária original e suas sucessivas transferências até a completa cadeia de cessões final em nome dos autores, portanto, evidenciam a aquisição do bem de forma mansa e pacífica e com o pleno pagamento, contudo, precisam da escritura de compra e venda para o registro imobiliário.

2.2. DO VALOR DO BEM

O imóvel foi avaliado em R\$ X.

3. DOS PEDIDOS

Diante do exposto requer:

- a) A concessão dos benefícios da justiça gratuita, pois atualmente somente a primeira requerente auferir rendimentos de seu vínculo como professora, sendo que o segundo autor não está trabalhando e auferindo renda, conforme declaração de próprio punho hipossuficiente e documentos em anexo; Destaca-se a declaração de imposto de renda da primeira autora constam rendimentos de pessoas jurídicas em ANO **que não mais auferir**, sendo que atualmente só tem como única fonte de renda seu salário como professora municipal de CIDADE, possuindo dois dependentes e gastos com tratamento, bem como não possui outro imóvel além do objeto da presente ação.
- b) A citação **por edital da requerida para ciência da adjudicação do imóvel**, e **em caso de indeferimento** que seja realizado as pesquisas de endereços via SISBAJUD para que se possa realizar a citação pessoal, e em caso de diligências frustradas, que seja deferido a citação por edital, para que apresente contestação;
- c) A **procedência da presente ação de ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** do imóvel matrícula nº X situado na ENDEREÇO, **em favor dos requerentes**, emitindo-se a carta de adjudicação, para que seja o imóvel registrado em nome dos requerentes junto ao Cartório de Registro de

Imóvel do Distrito Federal, com o consequente suprindo a declaração de vontade que não pode ser emitida voluntariamente pela requerida, valendo a sentença como título translativo da propriedade, expedindo o competente mandado ao Registro de Imóvel do Distrito Federal;

- d) A condenação da(s) parte(s) Requerida(s) 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.
- e) Protesta por todos os meios de propriedade admissíveis no direito, destacam-se: documentais, testemunhais e o depoimento pessoal das requeridas caso localizadas pessoalmente, sob pena de confissão.
- f) Dá-se a causa o valor de R\$ X.

Nesses termos, pedem deferimento.

CIDADE/ DATA.

FULANA DE TAL

FULANA DE TAL

FULANA DE TAL COLABORADORA DPDF Nº X - OAB/DF Nº XXXXX

FULANO DE TAL DEFENSOR PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL