

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL DA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXX

Prioridade de Tramitação: IDOSO.

FULANO DE TAL, brasileiro, casado, aposentado, **analfabeto**, filho de FULANO DE TAL e de FULANA DE TAL, RG XXXX e CPF XXXXX, residente e domiciliado no Setor XXX (XXX), Quadra XX, Conjunto X, Casa XX, XXX, CEP: XXX, telefone XX, não possui e-mail, vem, sob o patrocínio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO XX**, 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 xxxx e CPF xxxx, residente e domiciliada no xxxxx (xx), Quadra xxx, Conjunto x, Casa xx, xxxx, CEP: 72238-136, telefones: (xx) xxxx; de **Fulana de tal**, brasileira, casada, corretora de imóveis, filha de fulano de tal e de fulana de tal; , RG xxxx - xxx, CPF xxxx, residente e domiciliada na xxx, Chácara xx, Conjunto x, Casa xx - xxxxx, CEP: xxx, telefones: (xx) xxxx / (xx) xxxx; e de **Fulana de tal**, brasileira, solteira, contadora, filha de fulano de tal e de fulana de tal, RG XXXX e CPF XXX, residente e

domiciliada no XXX (XXX), Quadra XX Conjunto A, Casa XX, XXXXXX, CEP: XXXX, 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 FULANO 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 XX de XXX de XX, o autor adquiriu um lote no **XXXX, Quadra XXX, Conjunto X, Casa X - XXX**, de FULANO 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 XXXX (XXXX) do imóvel em que reside à FULANA , pelo valor de R\$ XXXX.

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\$ xxxx, 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 xxxx de xxx (xxxx, x^a Vara de Família e de Órfãos e Sucessões de xxxx), 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\$ xxxx é absolutamente incompatível com a venda de 60,94% por R\$ xxxxxx 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\$ xxxxx

Termos em que, pede deferimento.

xxx
Requerente

xxx
Colaborador - xxx

xxxx
DEFENSOR PÚBLICO DO xxx
Mat. xxx
