

AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA
DE XXXXXXXXXX/DF

FULANO DE TAL, filho de Pai de Tal e Mãe de Tal, nacionalidade, estado civil, profissão, RG n.º XXXXXXXX, CPF nº XXXXXXXX, residente na XXXXXXXXX, CEP:XXXXXXXX, telefone: XXXXX-XXXX, não possui endereço eletrônico, vem, por intermédio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, com fulcro no art. 134, “caput”, c/c art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição da República, por ser hipossuficiente, de acordo com a Lei nº 1.060/50, propor

AÇÃO DECLARATÓRIA DE VALIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO
c/c ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
(com pedido liminar)

em face de (1) **FULANO DE TAL**, nacionalidade, filho de Pai e Tal e Mãe de Tal, residente na XXXXXXXXXX, CEP: XXXXXXXX, demaís dados desconhecidos; e de

(2) **FULANO DE TAL**, nacionalidade, filho de Pai de Tal e Mãe de Tal, residente na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CEP: XXXXXXXX, demaís dados desconhecidos, pelos motivos fáticos e jurídicos a seguir declinados.

DOS FATOS

Inicialmente, cumpre esclarecer que os Requeridos são representantes do espólio de FULANO DE TAL , falecido em XX.XX.XXXX, o qual, em vida, era nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº XXXXXXXX, CPF nº XXXXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXX, CEP: XXXXXXXX.

O Requerente, *FULANO DE TAL*, adquiriu o imóvel situado na XXXXXXXXXXXX, por meio de Instrumento Público de Substabelecimento de Procuração em seu nome e por Instrumento Particular de Cessão de Direitos.

No dia da celebração do contrato, o Requerente encontrava-se com a sua saúde debilitada, razão pela qual o negócio foi realizado, a seu pedido, entre sua irmã, *FULANO DE TAL* e o então proprietário do imóvel, *FULANO DE TAL*.

Essa é a Cadeia Dominial:

23.06.2000: *FULANO DE TAL* recebeu a doação realizada pelo Governo do Distrito Federal;

08.08.2000: *FULANO DE TAL* transferiu a propriedade do imóvel, através de Instrumento Particular de Cessão de Direitos, para a irmã do Requerente, *FULANO DE TAL*;

08.08.2000: *FULANO DE TAL*, por procuração pública, cedeu direitos sobre o imóvel para *FULANO DE TAL* (º Ofício de Notas de xxxxxxxx, folhas xx, livro xxxx);

29.05.2007: *FULANO DE TAL* substabeleceu a procuração para *FULANO DE TAL* (º cartório de Notas de xxxxxxxxxx, livro xxx, folha xxx);

21.11.2017: *FULANO DE TAL* transferiu, por instrumento particular de cessão de direitos, a propriedade do imóvel para o Requerente, *FULANO DE TAL*.

Desde então, ele tenta regularizar o imóvel e escriturá-lo em seu nome para, enfim, tornar-se o legítimo proprietário da casa, porém, apesar de ser o cessionário dos documentos particulares, bem como o substabelecido na procuração pública, não tem conseguido êxito.

O Requerente reside no imóvel desde o mês de agosto do ano XXXX. Conforme demonstram os documentos juntados aos autos, o imóvel foi escriturado em **XX.XX.XXXX** (Matrícula XXXXXX) e encontra-se em nome de *FULANO DE TAL*, primeiro proprietário, o que indica, por si só, que sua posse, mansa e pacífica, já seria suficiente, inclusive, para o adimplemento da prescrição aquisitiva da propriedade.

Vale ressaltar que o Requerente tentou regularizar a situação do imóvel junto ao Cartório e à CODHAB-DF, porém foi exigida a averbação do inventário na matrícula do imóvel, bem como anuência dos herdeiros. O Requerente não conseguiu obter os documentos e assinaturas necessários.

Desse modo, não restou alternativa ao Requerente senão buscar a tutela jurisdicional do Estado para validar o negócio jurídico existente entre as partes, bem como compelir os Requeridos a regularizar e escriturar o imóvel para, posteriormente, adjudica-lo ao Requerente, e, enfim, ter garantido o seu direito sobre o imóvel *sub judice*.

DO DIREITO

O negócio celebrado entre as partes é válido, embora não tenha sido realizado por escritura pública de compra e venda, pois tem-se que o Requerente efetuou o pagamento exigido e recebeu o imóvel objeto desta demanda, tudo documentado por cessão de direitos e procuração.

A cadeia dominial resta cabalmente demonstrada e o longo período ocupado pelo Requerente alinha-se, também, à política habitacional do Distrito Federal, demonstrando que ele possui os requisitos para possuir o imóvel em nome próprio.

Assim, esta negociação atende aos requisitos elencados no art. 104 do Código Civil Brasileiro, quais sejam:

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Ademais, o Requerente adquiriu o imóvel em questão tendo respeitado o princípio constante no caput do art. 422 do Código Civil. Vejamos:

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Diante dos fatos relatados e dos documentos anexados a esta inicial, resta vastamente demonstrado que o Requerente é legítimo cessionário do imóvel em questão, já que o adquiriu de boa-fé, e cumpriu todas as obrigações inerentes ao negócio, efetuando o pagamento do preço e de todas as taxas de IPTU desde o recebimento do imóvel por parte do Requerido.

Vale destacar que o negócio ocorreu há mais de XX (XXXXXXX) anos e, durante todo este período, não houve qualquer reclamação acerca dos direitos do imóvel em questão pelo Requerido ou qualquer outra pessoa, o que demonstra de forma ainda mais clara a validade do negócio jurídico sob análise. Foi ultrapassado, há muito, o prazo para usucapião do bem, inclusive. Todavia, o Requerente não consegue obter a escritura do imóvel em seu nome pois depende do Requerido.

Sobre o tema vejamos o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

PROCESSO CIVIL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER -
SUCESSIVOS TERMOS DE CESSÃO DO IMÓVEL - CESSIONÁRIO

QUE VISA A OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM.

A revelia tem efeitos restritos à matéria de fato, excluídas as questões de direito, das quais fazem parte as condições da ação. **Estando completa a cadeia sucessória juntada aos autos, é legitimado a estar no pólo passivo da ação de obrigação de fazer o proprietário do imóvel objeto de sucessivos termos de cessão de direitos. O efeito da sucessão é o de transferir a posição negocial do cedente ao cessionário, permanecendo intacta, com exceção da modificação subjetiva, a relação contratual primitiva, inclusive a cláusula que impõe ao proprietário outorgar a escritura definitiva do imóvel, após satisfeita condição devidamente prevista.** A fim de se evitar a sonegação fiscal, eventual suprimento de vontade, caso o mérito seja procedente, poderá ser condicionado ao pagamento de todos os impostos devidos na cadeia sucessória, não constituindo óbice intransponível à apreciação do meritum causae. Extinto o processo sem julgamento do mérito, impossível à instância revisora apreciar as pretensões meritórias do recorrente, sob pena de ferir o princípio do duplo grau de jurisdição, pela supressão de instância. (19980110565803APC, Relator SANDRA DE SANTIS, 5ª Turma Cível, julgado em 04/10/1999, DJ 01/12/1999 p. 30).

A realidade do Distrito Federal demonstra que é rotina, nos diversos cartórios aqui existentes, a elaboração de procurações, substabelecimentos e reconhecimentos de Cessões de Direitos para a venda de imóveis, muito embora a norma material exija escritura pública para tais fins - transmissão de titularidade de imóveis no valor do constante na presente ação. O magistrado, diante de tal realidade, há de aplicar o princípio da adequação, extraindo a vontade das partes contratantes e aproveitando, no que puder, dos negócios jurídicos entabulados sob os auspícios da boa-fé e da aparência de "compra e venda".

Essa é a realidade da população de baixa renda que, apesar de aparentemente ter seu negócio protegido pela atuação dos cartórios, volta-se para buscar auxílio jurídico nesta Defensoria Pública do Distrito Federal. Não há como negar a importância, deletéria, dessa prática cartorária que, às avessas, reconhece aparência jurídica a um negócio que possui forma estrita, prevista no Código Civil.

Assim, resta demonstrada a necessidade de que o Judiciário se imiscua no presente caso, reconhecendo-se a validade dos negócios jurídicos da cadeia dominial o imóvel, **suprindo-se o consentimento** do Requerido e determinando a transferência do bem, por adjudicação compulsória, a fim de que o Requerente possa exercer os direitos inerentes à propriedade.

Eventualmente, caso Vossa Excelência não concorde com o pedido anterior, pugna, ao menos, que o Requerido seja condenado na obrigação de fazer, consistente em comparecer ao cartório de imóveis do Distrito

Federal e providenciar toda a documentação e os atos necessários para que o imóvel seja registrado em nome do Requerente.

Em caso de desídia, pugna para que Vossa Excelência faça incidir *astreintes* e, se mesmo assim permanecer a mora, que officie diretamente o Cartório, suprindo-se a manifestação dos desidiosos e determinando que o registro respeite a cadeia sucessória, provada nestes autos, registrando o imóvel no nome do Requerente, mediante a **adjudicação compulsória**, prevista no Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, em seus artigos 15 e 16, este último com alteração dada pela Lei nº 6.014, de 1973, conforme abaixo:

Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os compromitentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973)

§ 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição.

Ademais, em que pese a negociação ter sido realizado por cessão de direitos e procurações, não há impedimento quanto ao pedido de adjudicação compulsória, conforme entendimento sumulado no Superior Tribunal de Justiça, enunciado nº 239: *“O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”*

Assim, resta demonstrado a necessidade de que o Judiciário se imiscua no presente caso, determinando a adjudicação compulsória, a fim de que o Requerente possa exercer os direitos inerentes à propriedade.

DO PEDIDO LIMINAR

O Código de Processo Civil alberga a hipótese de o Requerente, a fim de proteger o direito vindicado no processo judicial, venha a valer-se de medida cautelar. Vejamos:

Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.

Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.

Art. 295. A tutela provisória requerida em caráter incidental independe do pagamento de custas.

Art. 296. A tutela provisória conserva sua eficácia na pendência do processo, mas pode, a qualquer tempo, ser revogada ou modificada.

Parágrafo único. Salvo decisão judicial em contrário, a tutela provisória conservará a eficácia durante o período de suspensão do processo.

Art. 297. O juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória.

Parágrafo único. A efetivação da tutela provisória observará as normas referentes ao cumprimento provisório da sentença, no que couber.

Art. 298. Na decisão que conceder, negar, modificar ou revogar a tutela provisória, o juiz motivará seu convencimento de modo claro e preciso.

Art. 299. A tutela provisória será requerida ao juízo da causa e, quando antecedente, ao juízo competente para conhecer do pedido principal.

Parágrafo único. Ressalvada disposição especial, na ação de competência originária de tribunal e nos recursos a tutela provisória será requerida ao órgão jurisdicional competente para apreciar o mérito.

.....
.....

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e **qualquer outra medida idônea para assecuração do direito.**

Art. 302. Independentemente da reparação por dano processual, a parte responde pelo prejuízo que a efetivação da tutela de urgência causar à parte adversa, se:

I - a sentença lhe for desfavorável;

II - obtida liminarmente a tutela em caráter antecedente, não fornecer os meios necessários para a citação do requerido no prazo de 5 (cinco) dias;
III - ocorrer a cessação da eficácia da medida em qualquer hipótese legal;
IV - o juiz acolher a alegação de decadência ou prescrição da pretensão do autor.
Parágrafo único. A indenização será liquidada nos autos em que a medida tiver sido concedida, sempre que possível.

Como se vê, o artigo 300, do CPC, vincula o deferimento da medida provisória de urgência cautelar à presença de elementos que evidenciem a probabilidade do direito (*fumus boni juris*) e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*).

Diante da situação do imóvel, que está registrado no nome do requerido, é patente o risco concreto de eventual transferência da propriedade do imóvel para terceiro, o qual também poderá ser prejudicado. Tal risco é constante.

Assim, considerando a narrativa empreendida e os documentos juntados pelo Requerente, que demonstram o *fumus boni juris* e o *periculum in mora*, requer-se o deferimento de liminar, de cunho cautelar, determinando-se que o Requerido **abstenha-se** de realizar a venda deste imóvel a terceiros que não sejam o Requerente e, também, requer seja realizada uma **prenotação** na escritura do imóvel sobre a presente demanda.

A medida vindicada é plenamente reversível e, no presente caso, além de não trazer qualquer prejuízo ao Requerido, exceto prevenir danos ao Requerente, possibilita que ao final da demanda, caso esta seja procedente, seja efetivada a adjudicação do bem.

DOS PEDIDOS

Ante o exposto, pugna o requerente:

- a)** pelo deferimento dos benefícios da justiça gratuita, conforme disposições da lei 1.060/50 e do Código de Processo Civil;
- b)** a concessão do pedido de liminar, *inaudita altera pars*, determinando-se: (i) que o requerido abstenha-se de realizar a transferência da propriedade deste imóvel a terceiros que não seja o Requerente; e (ii) como medida acautelatória, seja realizada prenotação na escritura do imóvel relativa à presente demanda;
- c)** requer a citação pessoal do Requerido, para que compareça à audiência de conciliação e, restando esta infrutífera, oferecer

contestação, sob pena de, não o fazendo, operarem os efeitos da revelia (art. 335, CPC);

d) seja julgada procedente a presente demanda para declarar a validade do negócio jurídico entabulado entre as partes e seja deferida a adjudicação compulsória do imóvel situado na **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **CEP: XXXXXXXXXX**, suprindo-se a eventual vontade do Requerido, reconhecendo-se o Requerente como legítimo proprietário do bem, oficiando-se ao cartório, para tais fins;

e) eventualmente, caso Vossa Excelência entenda de forma diversa, requer que seja declarada a validade do negócio celebrado, condenando a parte Requerida na obrigação de fazer, consistente em comparecer imediatamente ao cartório para providenciar todo o necessário para a escrituração do bem e consequente transferência para o nome do Requerente, sob pena de pagamento de multa diária de R\$ XXXXX (XXXXXX), limitada a R\$ XXXXXXX (XXXXXXX), com fulcro no art. 247 do Código Civil;

f) Por derradeiro, pugna pela condenação do Requerido ao pagamento das custas e honorários, a serem revertidos ao Fundo de Aparentamento da Defensoria Pública do Distrito Federal (*art. 1º da Lei Complementar Distrital nº 744 de 04/12/2007, combinado com o art. 2º, inciso I, do Decreto Distrital nº 28.757, de 07/02/2008*), sendo recolhidos junto ao **Banco XXX, agência XXX, conta XXXXXX (PRODEF)**.

DAS PROVAS: Requer ainda provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidos e demais provas que se fizerem necessárias e forem pertinentes, principalmente pelo depoimento do Requerido e pela prova testemunhal.

Dá-se à causa o valor de **R\$ XXXXXXXXX (XXXXXXX)**.

Termos em que requer e aguarda deferimento.

XXXXXXXXXX/DF, XX de XXXXX de XXXX.

Requerente

Defensor Público do Distrito Federal