

## **AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DO RIACHO FUNDO - XX**

**1ª REQUERENTE - FULANA DE TAL**, brasileira, divorciada, aposentada, RG nº XXXX XXX e CPF nº XXXXX, filha de FULANA DE TAL, residente e domiciliada na **QS X, conjunto X, Lote X, Apartamento XX - XXX - XXX, CEP nº XXX**, telefone: (X) XXX (whatsapp), e-mail: XXXXX@hotmail.com, e

**2º REQUERENTE - FULANO DE TAL**, brasileiro, divorciado, aposentado, RG nº XXXX e CPF nº XXXXX, filho de FULANO DE TAL, residente e domiciliado na **QN XXX, conjunto XX, lote XXX, apartamento XX, XXX - DF, CEP nº XXX**, telefone: (X) XXXX (whatsapp), e-mail: XXXXX@hotmail.com, ambos neste ato representados por sua filha e procuradora (ut instrumento de mandato incluso) **FULANA DE TAL**, brasileira, casada, do lar, filha de FULANO DE TAL e Maria Alves, RG nº XXXXXX e CPF nº XXXXXX, residente e domiciliada na **QN XX, conjunto XX, casa XX, XXXXX - XX, CEP nº XXX**, telefone: (XX) XXX, e-mail: [andrea\\_XXXXXX@hotmail.com](mailto:andrea_XXXXXX@hotmail.com), vêm, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXXXXX**, com base no art. 62, I e seguintes, da Lei nº 8.245/91, propor a presente

### **OBRIGAÇÃO DE FAZER CC RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO**

em desfavor de **XXXX**, CNPJ nº XXXXX, com sede situada na XXX, conjunto XX, chácara XXX (em frente à XXX, conjunto XX, casa XX), XXX - XX, CEP nº XXXX, na pessoa de seu representante legal, **FULANO DE TAL**, brasileiro, solteiro, empresário, filho de FULANO DE TAL e FULANA DE TAL, RG nº XXXXX e CPF nº XXXXXX, residente e domiciliado no seu mesmo endereço empresarial acima informado,

telefones: (XX) XXXX, e-mails: XXXXXX, pelos fatos e fundamentos que passam a expor:

## **DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA**

Nos moldes preconizados pelo art. 98, do Código de Processo Civil, a pessoa natural, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios, tem direito à gratuidade da justiça. No presente caso, trata-se de pessoas hipossuficientes, razão pela qual estão sendo assistidas pela Defensoria Pública, são aposentados pelo INSS, possuem rendas insuficientes para o custeio das despesas processuais e de honorários advocatícios, sem que comprometam o próprio sustento, conforme CTPS e extratos bancários anexos.

## **DA TRAMITAÇÃO PRIORITÁRIA**

Os autores são idosos, razão pela qual fazem jus à tramitação prioritária, nos termos do Estatuto do Idoso e art.1048, inciso I, do CPC.

## **I - DOS FATOS**

Em XXXXX os autores celebraram **contrato particular de promessa de permuta de fração ideal do terreno, situado na QS XX, conjunto XX, casa XX, XXXX**, de propriedade dos requerentes, certidão de ônus, cópia anexa, **por 2 (duas) unidades autônomas da requerida**, uma a ser construída na referida fração ideal de terreno e destinada **para a 1ª requerente** e outra já construída, situada na X, conjunto X, lote X, apartamento X, XXXXXX, **para o 2º requerente, já entregue**, onde atualmente reside o 2º

---

requerente, **todas já acabadas**, conforme cláusula primeira do contrato de permuta, cópia anexa.

Também, na mesma data de XXXX foi formulado entre o 2º requerente e a requerida, o contrato individual de Cessão de Direitos sobre o imóvel a ser transferido pela requerida ao 2º requerente, acima especificado, bem como, na data de xxxxx, entre a 1ª requerente e a requerida, foi firmado o contrato individual de Cessão de Direitos sobre o imóvel a ser construído para a 2ª requerida, como parte de pagamento do imóvel permutado, cópias anexas, como contratos aditivos ao principal, individualizado para cada requerente, correspondente à permuta do imóvel principal.

Conforme **parágrafo primeiro da cláusula primeira** do referido contrato principal de permuta anexo, foi ajustado entre as partes que a requerida pagaria, **durante 24 (vinte e quatro) meses, o aluguel do imóvel situado na xxx, conjunto xx, lote xx, apartamento xx, xxxxx, ou até a entrega definitiva do prédio a ser construído na área permutada**, para os requerentes morarem.

No **parágrafo quarto da cláusula primeira** do contrato de permuta, anexo, a requerida assumiu também o compromisso exclusivo de, a partir da aprovação do projeto arquitetônico da construção de um prédio no terreno permutado dos requerentes, arcaria com **“todas as despesas oriundas da execução da obra, tais como água, luz, encargos sociais e/ou impostos e quaisquer outras despesas que porventura venham a ocorrer e/ou ser necessárias ao desenvolvimento da construção”**.

**A requerida não honrou totalmente com os seus compromissos assumidos no contrato de permuta, pois não**

---

entregou a unidade autônoma que se obrigou a construir para a primeira requerente, no prazo estabelecido (12 meses), deixou de pagar as despesas de aluguel para os pmutantes, bem como não pagou as despesas de IPTU, água e luz, o que ensejou o **acordo extrajudicial** de pagamento, ajustado por intermédio da Gerência de Conciliação da Defensoria Pública do xxxxx, cópia anexa.

Novamente a requerida não honrou aquele compromisso assumido no acordo extrajudicial formulado, o que ensejou a execução desse título extrajudicial nos autos do Pje nº xxxxxx, em curso na Vara Cível do xxxxxxx, conforme Inicial de Execução de Título Extrajudicial, cópia anexa, onde foi proferida a Decisão Interlocutória, cópia anexa, que reconheceu a obrigação da requerida nos termos do que foi formulado no acordo, todavia, **declarou a não abrangência naquela execução de valores não mencionados no acordo, nos seguintes termos: “não houve qualquer previsão na transação ora executada de abrangência de valores ulteriores aos períodos mencionados”.**

No referido acordo extrajudicial executado, foi determinado por decisão judicial o pagamento por parte da executada dos seguintes encargos, transcritos na referida decisão interlocutória:

*“todos os aluguéis atrasados, referentes aos meses de **xxx de xx, janeiro, março, abril, junho, dentro de 60 (sessenta) dias**, a contar do dia x, no valor de R\$ xxxxxx (quatro mil reais)”, consoante sua cláusula segunda.”*  
(grifamos)

*Por sua vez, a cláusula terceira do ajuste prevê que a executada compromete-se “**a pagar os IPTUs pendentes, referentes aos anos de xxxxxxxxxxxx proporcional [sic]***

---

**ao período até a data da entrega do imóvel”.**  
(grifamos)

Frisou ainda a r. decisão interlocutória que:

*“Da leitura das cláusulas transcritas, extrai-se que, malgrado a relação jurídica material objeto dos autos tenha cunho de trato continuado, **não houve qualquer previsão na transação ora executada de abrangência de valores ulteriores aos períodos mencionados**”*  
(grifamos)

Assim, a inadimplência da requerida persiste e abrange outras cláusulas.

**PRIMEIRA INADIMPLÊNCIA** - Ocorre que a unidade a ser construída para residência da 1ª Requerente, **só foi entregue pela requerida no dia xxxxx**, conforme Termo de Recebimento das chaves, posse e vistoria, cópia anexa, restando **assim pendentes de RESSARCIMENTO pela requerida à primeira requerente os aluguéis correspondentes ao período de xxx a xxxx, que foram custeados, exclusivamente, pela 1ª Requerente quando deveriam ter sido custeados pela requerida**, pois a primeira requerente diante do descumprimento por parte da requerida em não alugar o imóvel prometido, obrigou-se a alugar em seu nome um imóvel menor para não ficar desamparada, conforme contrato de aluguel do imóvel – xxxx, com prazo de xxxxxx, o qual foi prorrogado até que pudesse mudar para o imóvel prometido pela requerida, atestando os recibos de aluguéis pagos pela 1ª Requerente, cópias anexas, com valor de R\$ xxxx (xxxx)

**SEGUNDA INADIMPLÊNCIA** - Outro ponto de inadimplência praticado **pela requerida contra a primeira**

---

**requerente**, quanto ao apartamento entregue **pela requerida à 1ª requerente**, o qual **possui metragem menor do que foi acertado pelo instrumento particular de cessão de direitos de imóvel como parte do acerto de pagamento do contrato principal de permuta, ou seja, o imóvel entregue à primeira requerente possui x<sup>2</sup> (x) menor** em relação ao que foi ajustado no contrato individual de Cessão de Direitos formulado com a 1ª requerente, anexo: A cláusula Primeira do aditamento do contrato principal de permuta previa a entrega de um imóvel com **x m<sup>2</sup> (x)**, e quando do recebimento das chaves, percebeu-se que o ajuste pactuado não foi cumprido pela requerida, conforme Laudo de Vistoria subscrito pelo Engenheiro fulano de tal, CREA nº xxxxxxxx, cópia anexa, **sendo devida portanto, a fixação de indenização por parte da requerida à 1ª requerente, pelo valor proporcional diante da entrega de apartamento menor ao que foi ajustado. O imóvel recebido pela primeira requerente com metragem menor foi avaliado em xxxx (xxxx), enquanto o apartamento com metragem de xxx metros quadrados possui valor maior, o que comprova o segundo inadimplemento da requerida quanto 1ª autora.** Assim, deve a requerida indenizar a primeira autora quanto ao valor da diferença entre os imóveis, o imóvel prometido e o imóvel efetivamente entregue.

**TERCEIRO INADIMPLEMENTO** – Como já explanado acima, não foi abarcado pela execução de título extrajudicial o pagamento dos encargos do imóvel permutado pelos requerentes, **correspondentes a obrigação da requerida pagar os débitos de xxxx, xx e xxxx (taxa de execução de obras)**, obrigações assumidas pela requerida no parágrafo quarto da cláusula primeira do contrato de permuta anexo, acima transcrita.

---

Assim, a presente ação tem por objeto a imputação da **obrigação de fazer, pagar e ressarcir à requerida**, para a finalidade de cumprir as suas obrigações contraídas no **CONTRATO DE PERMUTA, não abrangidas pela execução do título extrajudicial executado**, concernentes ao seguinte:

1 - Ressarcir os **aluguéis pagos pela 1ª requerente**, referente ao **período de XXXXX**, nos valores discriminados na planilha de cálculos abaixo e anexa, a título de **RESSARCIMENTO no montante de R\$ XXXX (XXXXXXXXXXXX)**:

### ***Resultado do Cálculo (em Real)***

**Requerente:** XXX

**Requerido:** XXXXXX

### **Correção Monetária**

**Atualizado até**XXXX

**Juros Incidentes:** XXX

**Percentual de Juros:** XXXX

### **Valores Devidos**

--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--





--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--


**2 - efetuar o pagamento dos débitos de água, luz e taxa anual de obras, posteriores a entrega do imóvel permutado pelos autores, cumprindo a cláusula primeira e parágrafo quarto do contrato principal de permuta, correspondente ao imóvel situado na QS XX, conjunto XX, casa XX, XXXXX,** bem como transferir o cadastro desses encargos para o seu nome, isto é, alterar o cadastro junto a CAESB, CEB para o nome da empresa, nas respectivas empresas, inclusive na Secretaria de XXXXXXXXXXXX, para que não gere mais lançamentos de IPTU em nome dos requerentes, conforme comprovantes dos débitos não quitados pela requerida que segue em anexos e planilhas demonstrativas abaixo:

### **DÉBITOS CAESB**

**3 - pagar indenização proporcional à 1ª requerente** correspondente à metragem menor do imóvel entregue a ela (XXX para XXX<sup>2</sup>), **no valor de R\$ XXX (XXXXX),** tendo em vista a

---

avaliação desse imóvel no valor de R\$ XXX (XXXXXXXX), conforme Avaliação de Imóvel e seu anexo, cópia anexa, realizada pela Invicta Emp. XXXX – CJ – XXXX, Corretor de Imóveis XXXXX – CRECI XXXXXX

Conforme planilhas demonstrativas acima, o **montante dos valores inadimplidos atualizados que** a requerida deve pagar e ressarcir perfaz um total de **RXXXXX (XXXXXXXX)**.

## II DO DIREITO

Conforme o narrado, a requerida descumpriu parte do contrato de permuta celebrado com os requerentes.

O artigo 475 do Código Civil estabelece que *“a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, **se não preferir exigir-lhe o cumprimento**, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”*. (grifamos)

## III - DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Nos termos do art. 334, § 5º do Código de Processo Civil, os Requerentes manifestam **interesse na designação de audiência de conciliação**.

## IV DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requerem:

- a) Seja concedido a gratuidade da justiça aos requerentes, conforme comprovantes de renda e declarações de hipossuficiência inclusas;

- b)** Pelo interesse na audiência de autocomposição, conforme preceitua o art. 334, § 5º do Código de Processo Civil, caso não haja acordo, que a requerida apresente resposta aos termos da presente ação, sob pena de revelia e confissão;
- c)** Que seja julgada procedente a presente ação, para condenar a requerida a obrigação de fazer, pagar, ressarcir e indenizar as obrigações inadimplidas por sua culpa nos seguintes termos:

**1 - Ressarcir à 1ª requerente** os aluguéis pagos pela primeira requerente, referente ao período de XXXXX1, **no valor de R\$ XXX (XXXXXXXXX)**, discriminados na planilha de cálculos acima, **a título de RESSARCIMENTO;**

**2 - Efetuar o pagamento dos débitos de água, luz e taxa anual de obras** posteriores a entrega do imóvel permutado pelos requerentes, **referente ao imóvel situado na XXX, conjunto X, casa X, XXXXX, bem como proceder à transferência de cadastro desses encargos para o seu nome, nas respectivas empresas, inclusive na Secretaria de Fazenda do X, para que não gere mais lançamentos de IPTU, água e energia elétrica no nome dos autores,** conforme planilhas demonstrativas acima, no valor de **R\$ X (XXXXX) e os que se vencerem no curso da lide;**

**3 - Pagar indenização à 1ª requerente** correspondente à metragem proporcional a menor do apartamento entregue a ela, pelo

---

descumprimento do ajuste aditivo ao contrato de permuta, cláusula primeira da cessão de direitos de imóvel em pagamento ao pactuado no contrato principal de permuta, ou seja, entregou um imóvel com  $Xm^2$  enquanto deveria entregar um com metragem de  $X^2$ , correspondente ao **valor da diferença em R\$ XXXX (XXXXX);**

**d)** A condenação da requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, a serem revertidos em favor do Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública do DF – PRODEF (art. 3º da Lei Complementar Distrital nº 908/2016, Decreto nº 28.757/2008), e depositados no Banco de Brasília S/A – BRB, Código do banco 070, Agência 100, conta 013251-7, PRODEF, podendo, também depositar o valor dos honorários do PRODEF via PIX para a chave – Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública do DF – CNPJ 09.396.049/0001-80.

Requerem provar o alegado pelo documental incluso e por todos os meios de prova em direito admitidos, depoimento pessoal do representante legal da requerida, perícia.

Dá-se à causa o valor de R\$ XXXXX (XXXX).

Termos em que, pedem deferimento.

---

---

---

---

Defensor Público do XXXXX

---