

**AO JUÍZO DA Xª VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA
DE XXXXXXXX**

Processo nº : **XXXXXX**

A **CURADORIA ESPECIAL**, função institucional da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, na defesa dos interesses de **FULANO DE TAL**, já qualificado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 335 do Código de Processo Civil apresentar

CONTESTAÇÃO

em resistência à pretensão deduzida por **FULANO DE TAL e Outros**, segundo a exposição e as razões de direito a seguir aduzidas.

I - RESUMO DA LIDE

Trata-se de Ação de Adjudicação Compulsória em que **FULANO DE TAL e outros** ajuízam ação contra **FULANO DE TAL e outros**.

Alegam os autores terem adquirido terrenos no empreendimento imobiliário conhecido como Condomínio Tal, cujo empreendedor é a empresa tal.

Afirmam que na época do negócio, a empreendedora afirmava ser proprietária de XX% do imóvel, o que fez os autores

acreditarem na garantia do prometido registro imobiliário. Posteriormente, foi estabelecido o condomínio entre a empreendedora e os demais réus, sendo que a estes tocam X% do total da área parcelada.

Os autores informam que, em razão do condomínio *pro indiviso* formado entre os réus, encontram dificuldades para a formalização da transferência de propriedade e temem que os imóveis que lhe foram prometidos a venda sejam constritos para pagamento de dívida daqueles que figuram no registro imobiliário como proprietários.

Os autores pedem, dessa forma, a Adjudicação Compulsória das unidades imobiliárias adquiridas da ré EMPRESA TAL, tendo em vista a dificuldade de transferência de propriedade das frações ideais em razão do condomínio *pro indiviso* formado com os demais herdeiros.

É a síntese do necessário.

II - FUNDAMENTO DE FATO E DE DIREITO

A) DA IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO

Conforme se verifica da inicial, os autores pretendem adjudicar imóveis que foram por eles adquiridos, imóveis estes constituídos sob a forma de condomínio *pro indiviso*, formado em razão de sucessão de direitos hereditários entre os réus, dos falecidos FULANO DE TAL e FULANO DE TAL.

Contudo, não merece prosperar o pedido de adjudicação compulsória formulado pelos autores. Isso porque, conforme dito acima, a área em que foram vendidos os imóveis corresponde a um condomínio *pro indiviso*, proveniente de sucessão hereditária, do qual

cabe aos réus, com exceção dos 1º ao 3º, a fração ideal correspondente ao percentual de X do imóvel.

A empresa tal e seus sócios FULANO DE TAL e FULANO DE TAL, respectivamente 1º, 2º 3º réus, foram os vendedores dos lotes dos quais sabiam ser proprietários da fração ideal de X% do objeto do contrato, sem, contudo, apresentar qualquer espécie de documento que ateste que os demais réus tenham consentido com a venda.

Assim, **não poderiam os 3 primeiros réus alienar o imóvel sem o consentimento dos demais herdeiros, sob pena de caracterizar venda a non domino**, ou seja, contrato de compra e venda feito por quem não é o proprietário do bem alienado, contrato este sabidamente ineficaz em relação ao proprietário.

Observemos o que dispõe o Código Civil a respeito do tema:

Art. 1.268. **Feita por quem não seja proprietário, a tradição não aliena a propriedade**, exceto se a coisa, oferecida ao público, em leilão ou estabelecimento comercial, for transferida em circunstâncias tais que, ao adquirente de boa-fé, como a qualquer pessoa, o alienante se afigurar dono.
§ 1º Se o adquirente estiver de boa-fé e o alienante adquirir depois a propriedade, considera-se realizada a transferência desde o momento em que ocorreu a tradição.
§ 2º Não transfere a propriedade a tradição, quando tiver por título um negócio jurídico nulo.

Portanto, como no referido negócio **não houve participação do réu Paulo ou mesmo comprovação de sua anuência** não pode este ser compelido a transferir a propriedade do imóvel da qual detém fração ideal, devendo, pois, o feito ser julgado improcedente.

De tamanha pertinência é o entendimento deste E. TJDF em relação à questão tratada:

APELAÇÃO CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BEM MÓVEL. VEÍCULO AUTOMOTOR. AQUISIÇÃO DE VEÍCULO.

TRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. VEÍCULO PRODUTO DE FRAUDE. NEGÓCIO JURÍDICO NULO. AUSÊNCIA DE RESTRIÇÃO À ÉPOCA DA TRANSAÇÃO. BOA-FÉ SUBJETIVA. DISCIPLINA. SENTENÇA MANTIDA.

1. A propriedade sobre coisa móvel é adquirida no momento da tradição, inteligência do art. 1.267 do Código Civil.

2.A aquisição de veículo, mediante transação realizada por quem não é o proprietário, não obstante gere a presunção de boa-fé ao adquirente, não transfere a propriedade (CC, art. 1.268, § 2º), haja vista ser nulo de pleno direito o negócio realizado com quem não seja proprietário do bem móvel, visto que forja a manifestação de vontade do proprietário.

3.Recurso conhecido e desprovido.

(Acórdão n.1001827, 20150610153329APC, Relator: CARLOS RODRIGUES 6ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 08/02/2017, Publicado no DJE: 14/03/2017. Pág.: 360/391).

APELAÇÃO CÍVEL. NULIDADE CONTRATUAL. OBJETO ILÍCITO. RECONHECIMENTO. IMPRESCRITIBILIDADE. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. NECESSIDADE. AÇÃO PESSOAL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. PESSOA JURÍDICA. OFENSA À HONRA OBJETIVA. NÃO DEMONSTRAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. ARTIGO 21 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA.

- É nulo o negócio jurídico de compra e venda por quem não seja o legítimo proprietário do bem, sobretudo quando o referido bem, além de pertencer a terceiro, se encontra alienado à instituição financeira para garantia de pagamento de dívida.

- A ação declaratória de nulidade de negócio jurídico é imprescritível. Todavia os efeitos concretos do negócio jurídico nulo que se submetem à pretensão condenatória sujeitam-se ao prazo prescricional relativo às ações pessoais, consoante disposto no artigo 205 do Código Civil.

- A configuração do dano moral à pessoa jurídica depende da demonstração de ofensa à sua honra objetiva.

- Consoante dispõe o artigo 21 do Código de Processo Civil, "se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas".

- Apelação conhecida e parcialmente provida. Recurso adesivo improvido. (Acórdão n.631121, 20100111314389APC, Relator: CESAR LABOISSIERE LOYOLA, Revisor: MARIO-ZAM BELMIRO, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 04/10/2012, Publicado no DJE: 13/11/2012. Pág.: 121).

PROCESSO CIVIL. CIVIL. NULIDADE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. BEM ALIENADO PERTENCENTE À TERCEIRO. OBJETO ILÍCITO.

Não comprovando o réu ser o proprietário da coisa alienada ao autor, nem sequer a possibilidade de dela dispor, afigura-se nulo o contrato de compra e venda, porquanto o vendedor não poderia realizar tal negociação.

É importante frisar que **não se está aqui a negar que o adquirente de bem imóvel tenha direito à adjudicação compulsória em desfavor do alienante, quando este se opuser à transferência da propriedade, mas sim, está a resguardar os interesses e os direitos daquele que - ao que consta dos autos - não participou da compra e venda e que, exatamente por isso, não pode ser compelido a transferir sua fração ideal da propriedade em razão de contrato realizado por terceiro.**

De outro modo, não merece acolhimento a alegação de que os autores estavam de boa-fé, posto que isso é irrelevante para a ineficácia do contrato. O que importa em verdade, é que tal contrato fora feito em detrimento dos réus. Leia-se ementa de acórdão do Superior Tribunal de Justiça a respeito do tema:

CIVIL. VENDA A NON DOMINO. **Irrelevância da boa-fé dos adquirentes, posto que a venda foi feita em detrimento dos proprietários do imóvel, vítimas de sórdida fraude.** Recurso especial não conhecido. (REsp 122.853/SP, Rel. Ministro ARI PARGENDLER, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/05/2000, DJ 07/08/2000, p. 104)

Por estes motivos, resta evidente que **a pretensão autoral, tal qual deduzida, se mostra juridicamente impossível, por encontrar óbice no direito de propriedade, garantido constitucionalmente pelo art. 5º, XXII, da Magna Charta.**

B) DA MATÉRIA FÁTICA REMANESCENTE

No que tange aos demais aspectos fáticos, a Curadoria Especial vem se valer da prerrogativa de **contestar por negativa geral**, nos termos do art. 341, parágrafo único, do Código de Processo Civil¹ de sorte a, conforme leciona a doutrina², se manter controvertidos os fatos, recaindo sobre a parte autora todo o ônus da prova, nos termos do art. 333, I, do CPC, *verbis*:

Art. 333. **O ônus da prova incumbe:**

I - **ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;**

[...]

Dessa maneira, impugnam-se todos os fatos articulados na exordial, bem como os documentos unilateralmente colacionados.

III - PEDIDOS

Por todo o exposto, requer-se:

a) sejam **julgados improcedentes os pedidos** formulados na inicial, bem como a extinção da presente ação com resolução de mérito com fulcro no art. 487, I do CPC/15;

c) ao fim, **a condenação dos autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios**, estes a serem **revertidos em favor do** Fundo de Apoio e Aparelhamento do da Defensoria Pública do Distrito Federal - **PRODEF** (art. 1º, Lei Complementar Distrital nº 744 de 04/12/2007), qual seja: Banco BRB

¹ Art. 341. Incumbe também ao réu manifestar-se precisamente sobre as alegações de fato constantes da petição inicial, presumindo-se verdadeiras as não impugnadas, salvo se:

I - não for admissível, a seu respeito, a confissão;

II - a petição inicial não estiver acompanhada de instrumento que a lei considerar da substância do ato;

III - estiverem em contradição com a defesa, considerada em seu conjunto.

Parágrafo único. **O ônus da impugnação especificada dos fatos não se aplica ao defensor público, ao advogado dativo e ao curador especial.**

² Em comentários ao art. 302 do CPC, vejam-se: (a) NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY. *Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante*. 10. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007; (b) ANTONIO CLAUDIO DA COSTA MACHADO. *Código de Processo Civil Interpretado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*. 6. ed. rev. e atual. Barueri, SP: Manole, 2007.

(070), agência 0100, Conta 13251-7, com ressalva para instituição financeira responsável de que seu recolhimento **NÃO deverá ser feito via DAR.**

d) a possibilidade de provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

XXXXXXXX, XX de XXXXXXXX de XXXX.

FULANO DE TAL

DEFENSOR PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL