

**AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

PRIORIDADE NA TRAMITAÇÃO ARTIGO 71 ESTATUTO DO IDOSO

FULANA DE TAL, filha de **FULANO DE TAL** e **Egídia**
FULANA DE TAL, brasileira, solteira, aposentada, analfabeta, RG n.º **XXXX**,
CPF n.º. **XXXXXXXX**, residente na **LUGAX X**, CEP: **XXXXXXXX**, contatos
telefônicos: **(XX)XXXX** e **(XX) XXXXXXX**, sem endereço de e-mail, vem, à
presença de Vossa Excelência, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA**
DO XXXXXXXXXXXX, com fundamento no artigo 282 e seguintes do
Código de Processo Civil, pleitear:

ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO COM PEDIDO LIMINAR

em face de **fulana de tal**, brasileira, solteira, comerciante, RG nº **xxxxxx**
SSP/DF, CPF nº **xxxx**, residente lugar **x**, pelos fatos de direito a seguir
expostos:

DOS FATOS

A Requerente é solteira, idosa, contando, atualmente, com 70 anos (setenta anos) de idade. Ela não teve filhos e nem possui parentes que possua vínculo afetivo no xxxxxx

Ocorre que, em 23 de Maio de 2013, a Requerida, aproveitando-se da situação de limitação física e da pouca instrução da Requerente a convenceu a acompanhá-la até o **cartório do Xº Ofício de Notas do xxxxxxxx**, localizado em xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sem lhe contar o que de fato iriam fazer naquele local. Em nítida má-fé e desonestidade, a Requerida solicitou a requerente que ficasse no veículo, e quando retornou acompanhada do tabelião do referido cartório, solicitou que ela através da sua digital assinasse um documento sem lhe informar do que se tratava o teor do mesmo.

A partir desse feito, foi dada, à requerida plenos poderes para: dar sinal, princípio de pagamento ou o total; estipular cláusulas e condições, receber domínio, direito, ação, investir-se na posse; aceitar e assinar as respectivas escrituras públicas e contratos particulares de qualquer natureza; promover o registro no Cartório de Notas, Registro de Imóveis e onde mais necessário for, podendo assinar livros, papéis, guias, requerimentos, contratos e formulários, juntar e retirar documentos, prestar declarações, efetuar pagamentos de taxas, impostos e emolumentos, autorizar cancelamentos, averbações e matrículas, representar perante bancos em geral, Caixa Econômica Estadual e Federal, podendo abrir, movimentar, transferir e encerrar contas bancárias, emitir, endossar, sacar e assinar cheques, fazer depósitos e retiradas mediante recibos, solicitar saldos e extratos de contas, requisitar talões de cheques, aceitar e receber quitação que for pago; emitir notas promissórias correspondentes as prestações que ficarem estabelecidas, e praticar, enfim, todos os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive

substabelecer, sobre o imóvel situado em XXXXXXXXXXXXXXXX, Recanto das XXXXXX.

Além de convencer a requerente a assinar o documento despojando de seu único imóvel, a Requerida também lhe convenceu a entregar o seu cartão bancário o qual dava acesso a seus rendimentos e todos os seus documentos pessoais, passando esta a controlar todos os recursos financeiros da idosa.

Dessa maneira, a Requerente só percebeu que havia algo errado quando tentou vender seu imóvel em 2019, e foi advertida que para este imóvel havia uma procuração Irrevogável e irretratável, sendo impossível a efetivação da venda.

Com o intuito de se precaver, já que até o momento ela desconhecia essa procuração, a requerente procurou a delegacia de policia especializada de repressão aos crimes de discriminação racial, religiosa, orientação sexual, pessoa idosa ou com deficiência **(DECRIN)** no dia 27/03/2019, para fazer uma queixa crime, e relatar os fatos - **Ocorrência N° X-X.**

A requerente encontra-se em uma situação de vulnerabilidade, uma vez que em posse do referido mandato, a Requerida já tentou por duas vezes transferir o imóvel para outras pessoas, todavia, estes foram revogados de ofício pela defensoria- **ambos, do Cartório de XXXXX, X° ofício de XXX, Prot. XXXXXXXX, Livro XXX, folha XXX e Prot. XXXX, livro XXX, folha XXXXXXX- tentado realizar a venda do único bem da Requerente.**

A requerente reside no mesmo endereço por mais de 16 anos, não possui outro bem imóvel, e depende exclusivamente da sua aposentadoria para o seu sustento.

Ademais, conforme pode ser observado na Certidão de ônus do imóvel retirada no dia 21/05/2013 de n° XXX, do X° Ofício

das notas do XXXXXXXX, nada foi averbado no que tange a uma possível venda do imóvel, sendo assim, não houve transferência da propriedade e a idosa continua a ser titular do imóvel.

Dessa forma, diante da impossibilidade de efetuar a revogação da referida procuração administrativamente e a fim de evitar que a Requerida intente transações que possam, eventualmente, atingir o direito dos Requerentes e terceiros, requer-se a tutela jurisdicional.

II - DO DIREITO

Primeiramente cabe salientar que, apesar da idosa ter cedido procuração em favor de **fulana de tal** - de forma ilegal, uma vez que a idosa não tinha conhecimento de que seu ato estava dando poderes sobre o seu imóvel a uma terceira pessoa - a titularidade do imóvel ainda está no nome da Requerente, o que resta comprovado pela Certidão de Ônus, em anexo.

Ademais, tendo em vista que inexistiu qualquer pagamento de importância pela venda do imóvel, configurando de fato uma **TENTATIVA DE DOAÇÃO** para o Requerido do patrimônio da idosa.

A declaração de nulidade do negócio jurídico, sob este prisma, é uma imposição, de acordo com o art. 167 do Código Civil. Vejamos:

Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou se válido for à substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados. (...) (grifos nossos)

Contudo, no presente caso, a doação não poderia ter ocorrido, pois o objeto do ato corresponde à totalidade dos bens dos Requerentes e estes não dispõem de meios suficientes a garantir a sua subsistência. Portanto, em grave afronta ao disposto nos artigos 548 e 549 do Código Civil:

“Art. 548. É nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador.”

“Art. 549. Nula é também a doação quanto à parte que exceder à de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento.”

A despeito da matéria em questão, nossos Tribunais, assim, têm-se pronunciado:

CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE VALIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. DOAÇÃO DE TODO O PATRIMÔNIO. VALOR SUPERIOR QUE PODERIA SER DISPOSTO EM TESTAMENTO. NULIDADE.

1. Nos termos do artigo 1.175 do Código Civil de 1916, "é nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente para a subsistência do doador".

2. Nula é a doação nos casos em que a doadora, mesmo diante da existência de herdeiro, dispõe de quantia superior àquela permitida para as hipóteses de testamento, conforme disposto no art. 1.176 do Código Civil de 1916, em vigor à época celebração do negócio jurídico.

3. Recurso conhecido e não provido.

(Acórdão n.326771, 20080910064265APC, Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA, Revisor: HUMBERTO ULHÔA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 15/10/2008, Publicado no DJE: 23/10/2008. Pág.: 63).

Igualmente, por mais que se tratasse de doação, a validade de tal negócio jurídico exige formalidade prescrita no Código Civil Brasileiro, devendo ocorrer por escritura pública ou instrumento particular, com menção do respectivo objeto e do donatário, o que não ocorreu na espécie.

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

“Art. 541. A doação far-se-á por escritura pública ou instrumento particular.”

É evidente neste caso que a referida procuração originou-se por fraude, do engodo, da simulação de ato jurídico e por tais razões, não pode gerar nenhum efeito jurídico, já que se trata de negócio jurídico **ILÍCITO**, uma vez que a Requerida aproveitando da boa vontade e pela falta de conhecimento da requerente ludibriou-a de tal modo, convencendo- assinar documentos, dava total direito de posse do **ÚNICO IMÓVEL** de seu patrimônio.

Para consecução dessa transferência de propriedade do bem imóvel, a Requerida valeu-se da confiança que lhe havia sido depositada.

Assim, o ato de transferência do imóvel da idosa, constituiu-se em erro substancial e margeia o estelionato, tornando-o **NULO DE PLENO DIREITO**, por que se trata de ato simulado que aparenta transferir direitos, porém nunca houve intenção de venda e muito menos pagamento do preço para validar tal ato, entre outras causas:

O artigo 147 do Código Civil preceitua, nesse sentido, que:

“Art. 147 - Nos negócios jurídicos bilaterais, o silêncio intencional de uma das partes a respeito de fato ou qualidade que a outra parte haja ignorado, constitui omissão dolosa, provando-se que sem ela o negócio não se teria celebrado.”

Com efeito, também resta configurado o dano moral sofrido pela Requerente. A angústia e o medo de ter a sua propriedade ameaçada, não podem ser considerados um “mero aborrecimento”.

Nesse sentido, dita o Código Civil Brasileiro que:

Art. 186 - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia, violar direito ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano.

Art. 927 - Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, é obrigado a repará-lo.

Parágrafo único - haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Logo, em razão das circunstâncias do caso concreto, com a devida prudência, devem ser arbitrados danos morais a fim de satisfatoriamente reparar a lesão sofrida, em quantia que se mostre condizente com os danos causados aos Requerentes e com a capacidade econômica do Requerido.

Destarte, comprovado fato constitutivo do direito, a nulidade dos negócios jurídicos é medida que se impõe. Nesse passo, devem ser anulados todos os atos celebrados entre as partes.

TUTELA DE URGÊNCIA

A concessão da tutela de urgência faz-se indispensável, posto que os Requerentes encontram-se na iminência de sofrer dano irreversível, de ordem patrimonial, se prevalecente dos atos perpetrados pelo Requerido.

In casu, verifica-se que a demanda presente versa sobre a simulação empreendida através da iminência do negócio jurídico de transferência de uma procuração cedendo poderes sobre o único imóvel do casal, estando, portanto, presente prova inequívoca da verossimilhança dos fatos alegados, configurando e atendendo ao primeiro requisito para a concessão da tutela antecipatória.

Ademais, a relevância da medida e o perigo de dano ou o risco se mostram presentes, pois a permanência da situação fática deixará os idosos a mercê de futuras transações ilegais tendo por objeto a transferência do bem a terceiros, ensejando, assim, dificuldade relevante para o desfazimento dos negócios que seriam celebrados, gerando prejuízo irreparável ao patrimônio jurídico dos Requerentes e até danos a terceiros de boa fé.

DOS PEDIDOS

Assim, os autores, vêm requerer a Vossa Excelência:

- a) Seja concedida a **gratuidade de justiça**, por insuficiência de recursos para pagar as despesas processuais, nos termos do artigo 98 do CPC, consoante declaração anexa;
- b) Seja dada **prioridade à tramitação do presente feito**, nos termos do artigo 71 da Lei nº 10.741/03 e artigo 1048, I, do CPC, consoante comprovação anexa;
- c) A concessão *initio litis* da tutela de urgência para fins de ser declarada a nulidade do negócio jurídico que deu origem à procuração de plenos poderes, celebrada em **xxxxxx**, no Cartório de xxxx, xº Ofício de Notas, na folha nº **196** do livro nº **xxxxx**, bem como a nulidade da própria procuração;
- d) A **citação** do Requerido para tomar conhecimento da presente ação e, querendo, contestá-la em 15 (quinze) dias, sob pena de revelia;

- e) A **procedência** da tutela de urgência e dos pedidos de mérito, com o julgamento definitivo de modo a satisfazer todos os objetivos expostos na presente peça iniciais, a fim de que seja declarada a nulidade do negócio jurídico que deu origem à procuração de plenos poderes, celebrada em **21 de Maio de 2013**, no Cartório de Samambaia, x^o Ofício de Notas, na folha n^o **xxxxxxxx** do livro n^o **xxx**, bem como a nulidade da própria procuração;
- f) Seja a **Requerida** condenada a indenizar a Requerente por danos morais sofridos, aplicando-se lhe a pena pecuniária no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
- g) A **condenação** da Requerida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, a serem recolhidos, os últimos, em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal – PRODEF, Banco do Brasil, Conta Corrente n^o 6830-6, Agência N^o 4200-5, CNPJ 09396049/001-80.

Requer provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, mormente pelos documentos ora juntados.

Dá-se à causa o valor de R\$x (xxxxxxxxxx).