

EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA XXXXXXXXX

A ser distribuído por dependência
ao proc. XXXXX

FULANO DE TAL, japonesa, casada, autônoma, RNE nº.
XXXXXX e CPF nº. XXXX, residente e domiciliada na XXXXXX, lote 07, casa
04, XXXX, telefone:XXXX e XXXXX (recado com sua filha FULANA DE TAL,
que também pode auxiliar como interprete) , vem, por intermédio da
DEFENSORIA PÚBLICA DO XXXXXXXX, por ser economicamente
hipossuficiente, propor

**AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO
(COM ANTECIPAÇÃO DE TUTELA)**

em desfavor do **Fulano de tal**, japonês, casado, agricultor, RNE nº.
XXXXXX e CPF nº. XXXXX, e **FULANA DE TAL**, XXX, solteira, estudante, RG
nº. XXXX e CPF XXX, ambos residentes e domiciliados na Chácara XXX,
XXXX, CEP: XXXX, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

I - DOS FATOS

A autora (juntamente com seu marido FULANO DE TAL) em
XXXXXX elaborou procuração outorgando a seu irmão, primeiro réu,

poderes a fim que de administrasse um bem imóvel de propriedade deles localizado na XXXXXXXXXX, em virtude de viagem ao Japão.

Ocorre que a autora e seu marido ao comparecerem ao Cartório do XXXXXXXX junto com o primeiro réu realizaram uma escritura pública em favor dele, mas por não serem fluentes em português a procuração foi emitida com cláusulas que não transmitiam a real vontade da autora e seu marido. Consta no instrumento:

Conferindo-lhes poderes especiais para vender, prometer vender, ceder, transferir, alienar, permutar, alugar, zelar, administrar o(s) referido(s) imóvel(is) a quem quiser e pelo preço e condições que ajustar, podendo para tanto, receber o produto da venda, passar recibos e dar quitação, transmitir domínio, direito, ação e posse, dar limites e confrontações, assinar as competentes escrituras, contratos e/ou re-ratificações, concordar e discordar de cláusulas e condições, responder pela evicção de direito, obrigando-lhes a dar a venda por boa, firme e valiosa, também por seus herdeiros e sucessores, requerer certidões, promover registros e averbações, descrever e caracterizar o(s) imóvel(is), receber quantias relacionadas com o(s) aluguel(is), rescindir contratos, promover ações de despejo, juntar e retirar documentos, prestar declarações, apresentar provas, cumprir exigências, pagar taxas, multas e impostos, assinar as declarações exigidas pelo Decreto 93.240/86, constituir advogados com os poderes da cláusula AD JUDITIA para as ações que versarem sobre o(s) imóvel(is) e praticar todos os demais atos necessários aos fins deste mandato. Podendo inclusive substabelecer.

Tal instrumento de procuração estabelecia ainda:

A presente é outorgada em caráter irrevogável, irretratável e isento de prestação de contas.

Cumpre esclarecer que a autora em nenhum momento desejava transferir a propriedade de seu imóvel, ficando claro que não houve um simples erro, mas ignorância total do teor da procuração. Importante frisar que o primeiro réu não efetuou nenhum pagamento à autora, que não tinha conhecimento que estava efetuando uma procuração em causa própria substitutiva de uma escritura pública de doação, portanto não existiu vontade, liberalidade por parte dela.

Tendo tomado conhecimento do teor do instrumento de mandato em xxx de xxxx, a autora propôs ação declaratória de nulidade da procuração, nº. xxxxx, tramitando na Vara Cível da Circunscrição Judiciária do xxxxxx.

Ocorre que antes da instauração do referido processo, em xx de xx, o primeiro réu, que vinha ameaçando a autora de vender seu imóvel, que causaria prejuízo ao patrimônio da autora, utilizou o instrumento de mandato em seu favor, realizando contrato de compra e venda com sua filha FULANA DE TAL Ono, segunda ré da presente demanda, no valor de R\$ XXXX (XXXXX) conforme cópia em anexo da escritura pública do imóvel lavrada no cartório de Xº Ofício de Registro de Imóveis do XXXXXX.

Importante observar que a segunda ré, FULANA, tem XX anos de idade, é estudante, não trabalha, dependendo financeiramente do primeiro réu, seu pai, de modo que não teria, em tese, patrimônio suficiente para arcar com a compra de um imóvel.

Calha asseverar ainda que a requerente nunca teve acesso a nenhuma informação relativa à realização do contrato de compra e venda, bem como não recebeu qualquer quantia decorrente do negócio em questão.

II - DO DIREITO

Da inexistência do contrato de compra e venda pela ausência de vontade da parte

O negócio jurídico sustenta-se na vontade das partes. Conforme ensinou Orlando Gomes: “Embora a vontade da pessoa só adquira valor jurídico se manifestada de acordo com os preceitos legais, é, sem dúvida, o elemento produtor do negócio jurídico, sem o qual não se criam realidades jurídicas concretas” (Gomes, Orlando, *Introdução ao Direito Civil*, 4.^a edição, ed. Forense, Rio de Janeiro, 1974, p. 297).

É assim direito da autora, uma vez que nunca quis realizar o contrato de compra e venda de seu imóvel, ver declarada a inexistência da relação jurídica.

Da nulidade do contrato de compra e venda simulado

Por outro lado, seria também nulo o contrato de compra e venda em face da simulação, já que, como explicado, a autora nunca quis realizar a venda de seu imóvel, que foi realizada pelo seu irmão, primeiro réu a sua sobrinha, segunda ré, sem a anuência da requerente. O Código Civil assim dispôs sobre a simulação:

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:

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;

O egrégio TJDFT já entendeu evidente a simulação se o pai transfere ao filho que é seu dependente cotas sociais, *verbis*:

CIVIL. NEGÓCIO JURÍDICO. TRANSFERÊNCIA ONEROSA DE COTAS DE PESSOA JURÍDICA. SIMULAÇÃO MANIFESTA. NULIDADE.

01. A transferência de cotas sociais do pai ao filho, este dependente financeiramente do primeiro, não merece agasalho jurídico, pois revela manifesta simulação, mormente quando efetivada logo depois da separação de corpos do pai com a atual mulher e pouco antes do acerto patrimonial.

02. A aderência da parte prejudicada ao plano de partilha, quando desconhecia o vício, não tem o desiderato de quitação plena, como forma de inviabilizar a declaração de nulidade manifesta.

03. Reconhecida a nulidade do negócio jurídico, o bem objeto do ato simulado retorna ao patrimônio do ex-marido, oportunizando-se a sobrepartilha.

04. Recurso conhecido e provido.

(20020110036328APC, Relator SANDOVAL OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, julgado em 18/02/2009, DJ 30/03/2009 p. 103)

Ainda:

ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA - PROCURAÇÃO UTILIZADA PARA FINS ILÍCITOS - ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO - PROCURADOR QUE TRANSFERE IMÓVEL PARA SEU PRÓPRIO FILHO, SEM O DEVIDO PAGAMENTO PARA A OUTORGANTE.

Quando a autora demonstra a veracidade do fato constitutivo do seu direito que repousa na ocorrência de simulação de negócio jurídico, com a indevida utilização de instrumento procuratório, cabe aos réus comprovar o fato negativo apresentado, evidenciando, no caso, que a alienação do imóvel foi lícita, a partir da indicação precisa do pagamento do preço em favor da proprietária-outorgante. (APC4885898, Relator EDSON ALFREDO SMANIOTTO, 2ª Turma Cível, julgado em 28/08/2000, DJ 14/03/2001 p. 28)

Quanto ao tema, o egrégio Superior Tribunal de Justiça assim já decidiu:

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. ARGUIÇÃO DE RELEVÂNCIA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL. ASSINATURA FALSIFICADA. NULIDADE ABSOLUTA.

1. NÃO TENDO SIDO INTERPOSTO AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA O DESPACHO DENEGATÓRIO DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO, PROFERIDO ANTES DA PROMULGAÇÃO DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988, A POSSIBILIDADE DE ADMITIR O RECURSO COMO

ESPECIAL DEVE SER EXAMINADA "NOS LIMITES DAS QUESTÕES SUSCITADAS NA ARGUIÇÃO DE RELEVÂNCIA", CONFORME DECIDIU O STF (FLS. 1.252).

2. OS ATOS JURÍDICOS NULOS NÃO PRESCREVEM, PODENDO SER DECLARADOS NULOS A QUALQUER TEMPO. PRECEDENTES DA TURMA.

3. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

(Resp 7.364/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18.02.1997, DJ 10.11.1997 p. 57741) (Grifo nosso.)

E, ainda:

CIVIL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NULIDADE DA ESCRITURA - PRESCRIÇÃO - MATÉRIA DE FATO.

I- RESULTANDO PROVADO QUE A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA FOI FORJADA, O ATO É TIDO COMO NULO E NÃO CONVALESCE PELA PRESCRIÇÃO. A NULIDADE É PERPETUA, NO SENTIDO DE QUE, EM PRINCÍPIO NÃO SE EXTINGUE POR EFEITO DA PRESCRIÇÃO, EIS QUE O DECURSO DO TEMPO NÃO CONVALIDA O QUE NASCEU INVÁLIDO.

II- MATÉRIA DE PROVA EM QUE SE FORROU A CAUSA, NÃO SE A EXAMINA NO ESPECIAL.

III- RECURSO NÃO CONHECIDO.

(REsp 12511/SP, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 08.10.1991, DJ 04.11.1991 p. 15684) (Grifo nosso.)

Por fim:

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÕES DE USUCAPIÃO E REIVINDICATÓRIA. TÍTULOS NULOS. IMPRESCRITIBILIDADE.

1. ATOS JURÍDICOS NULOS NÃO PRESCREVEM, PODENDO SER DECLARADOS NULOS A QUALQUER TEMPO, NÃO VIOLANDO LEI FEDERAL O ACÓRDÃO QUE, ACOLHENDO ESSE ENTENDIMENTO, JULGA PROCEDENTE AÇÃO DE USUCAPIÃO E IMPROCEDENTE AÇÃO REIVINDICATORIA.

2. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

(AgRg no Ag 84867/PR, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27.08.1996, DJ 14.10.1996 p. 39005) (Grifo nosso.)

III - DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA

O art. 273 do CPC prevê a possibilidade de antecipação de tutela em caso de risco de dano irreparável ou de difícil reparação em razão da demora do procedimento judicial.

No caso em comento, com o contrato de compra e venda realizado entre o primeiro réu e segunda ré, fica evidente o risco de a autora vir a perder o bem. Em virtude de constar o nome da segunda ré no registro imobiliário o que gera a possibilidade de terceiro de boa-fé vir a contratar com ela.

Portanto faz-se necessária a antecipação de tutela a fim de que seja determinado ao registro de imóveis que averbe o bloqueio da transferência do bem de forma imediata, impedindo o iminente prejuízo à autora.

Importa ainda observar que não há prejuízo irremediável à segunda ré só por ver sustado seu direito de alienação do bem até a decisão final no feito. Não há qualquer risco de irreversibilidade da medida antecipatória.

IV - DO PEDIDO

Diante do exposto, requer:

- a) os benefícios da justiça gratuita, por ser a Autora economicamente hipossuficiente, nos termos da Lei nº 1.060/50;
 - b) que seja concedida a antecipação de tutela para que seja promovido o bloqueio ao registro de imóveis da transferência do bem de forma imediata;
 - c) a citação dos réus para, querendo, responder no prazo legal, sob pena de sofrerem os efeitos da revelia;
 - d) sejam os réus intimados a apresentar o contrato de compra e venda do imóvel situado na XXXX, XXX, Bloco X, loja XX, XXXX bem como prova do pagamento da segunda ré em favor do primeiro réu;
 - e) que seja julgado procedente o pedido para declarar a nulidade do contrato de compra e venda, voltando-se ao *statu quo ante*, em razão da simulação;
 - f) que sejam os réus condenados ao pagamento das custas e honorários advocatícios, a serem os últimos revertidos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento do XXXXX – XXXXLei Complementar Distrital nº 744, de 04.12.2007), a serem recolhidos junto ao Banco X, através de XXXX
-

(Documento de Arrecadação) com o código XXX – Honorários Advocatícios.

Requer provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial, pelo documental e pelo depoimento pessoal dos dois réus, sob pena de confessos.

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

Nestes termos, pede deferimento.

X

AUTORA

DEFENSOR PÚBLICO DO XXXX

XXX

Estagiária – matr. XXXX

Rol De Testemunhas

1) FULANO DE TAL

Endereço: XXX, Bloco X, apartamento XXX, XXX, CEP: XXXX

Telefone: XXXXXX

2) FLANA DE TAL

Endereço: XXX, Bloco X apartamento XXXX, XXXX

Telefone: XXXX

3) FULANO DE TAL

Endereço: XXXX, Chácara XX, XXX, CEP: XXXXX

Telefone: XXX
