

**AO JUÍZO DE DIREITO XXXX VARA CÍVEL DA  
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXX.**

Processo nº : **XXXXXX**

Feito : **Ação Declaratória de Inexistência do Negócio Jurídico**

Apelante : **Fulano de tal**

Apelado : **Fulano de tal, Fulano de tal, Fulano de tal e Fulano de tal.**

**FULANO DE TAL**, já qualificado nos autos do processo acima mencionado, no qual contende com **FULANO DE TAL, FULANO DE TAL, FULANO DE TAL e FULANO DE TAL**, também já qualificados nos autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por meio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, com fundamento nos artigos 1.009 e ss. do CPC/15, interpor recurso de

**APELAÇÃO  
COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA  
RECURSAL**

contra a v. sentença de fl. X/X, proferida por este MM. Juízo, pelas razões de fato e de direito contidas nas razões em anexo.

Ante a isto, requer que o presente recurso seja recebido nos efeitos suspensivo e devolutivo, remetendo-se os presentes autos ao C. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios para a devida apreciação, **independentemente de preparo, ante a gratuidade de justiça deferida à fl.X.**

XXXXXXX, XX de XXXXXXXX de XXXX.

---

**FULANO DE TAL**

DEFENSOR PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL

**EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO  
FEDERAL E TERRITÓRIOS**

Processo nº : **XXXXXXX**  
Feito : **Ação Declaratória de Inexistência do Negócio Jurídico**  
Apelante : **Fulano de tal**  
Apelado : **Fulano de tal, Fulano de tal, Fulano de tal e Fulano de tal.**

**RAZÕES DA APELANTE**

Ínclita Turma,  
Eméritos Julgadores,  
Excelentíssimo(a) Sr(a). Relator(a),

**I - TEMPESTIVIDADE DO RECURSO**

É certo que a tempestividade é requisito objetivo de admissibilidade do recurso, sendo que não se conhece de apelo interposto fora do prazo legal.

Não menos certo é que, nos termos do artigo 1.003<sup>1</sup> do Código de Processo Civil, o prazo para a interposição do recurso de apelação é de 15 (quinze) dias úteis.

Partindo dessa premissa, de se ver que a Apelante é

---

<sup>1</sup>Art. 1.003. O prazo para interposição de recurso conta-se da data em que os advogados, a sociedade de advogados, a Advocacia Pública, a Defensoria Pública ou o Ministério Público são intimados da decisão.

(...)

§ 5o Excetuados os embargos de declaração, o prazo para interpor os recursos e para responder-lhes é de 15 (quinze) dias.

assistida pela **Defensoria Pública do Distrito Federal** que, por sua vez, goza das prerrogativas da **vista pessoal dos autos e da contagem em dobro de todos os prazos** nos termos do art. 186 do CPC/15<sup>2</sup>.

Destarte, tem-se que o presente recurso é tempestivo, visto que a fluência do prazo para a interposição de tal iniciou-se em XX de XXXXX de XXXX, tendo como **termo final o dia XX de XXXXXXXX de XXXX**.

Portanto, como fora apresentada antes desta data, revela-se tempestiva a presente peça recursal.

## **II - RESUMO DA LIDE**

Trata-se de ação declaratória de inexistência de negócio jurídico combinado com os pedidos de danos morais, anotação no registro e reintegração de posse do imóvel objeto do referido negócio.

Alega, em síntese, que houve a outorga de procuração fraudulenta entre o autor e o primeiro requerido, sendo que este, munido da procuração falsa, fez contrato de cessão de direitos onerosa em favor da segunda requerida.

Ocorre que a procuração foi outorgada em período no qual o autor já estava interditado, além de diversos outros vícios, como o nome errado, a identidade falsa utilizada e a assinatura.

---

<sup>2</sup> Art. 186. **A Defensoria Pública gozará de prazo em dobro** para todas as suas manifestações processuais.

§ 1º **O prazo tem início com a intimação pessoal** do defensor público, nos termos do art. 183, § 1º.

Logo, alegando o vício da procuração que originou os negócios posteriores, requer a declaração de inexistência das relações jurídicas, bem como a consequente reintegração de posse no imóvel objeto da lide.

Os réus foram revéis, exceto o primeiro requerido, que foi citado por edital e contestou por negativa geral.

Julgando antecipadamente a lide, visto que não seria necessária dilação probatória, o Magistrado proferiu a sentença com base nos seguintes fundamentos:

O feito comporta julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil. Os documentos juntados aos autos são suficientes para o deslinde da causa. Por esta razão, não há necessidade de produção de outras provas em audiência. Não há questões preliminares e processuais pendentes de apreciação. Não há vício para ser sanado. As partes são legítimas e estão bem representadas. Presentes os pressupostos processuais subjetivos e objetivos, as condições da ação e os pressupostos de desenvolvimento válido e regular do processo, passo ao mérito. No mérito, cuida-se de ação declaratória de inexistência de relação jurídica entre o autor e os réus, nulidade do contrato de cessão de direitos sobre imóvel, bem como da procuração pública que serviu de instrumento para este negócio jurídico, c/c indenização por dano moral. Em primeiro lugar, cumpre verificar a questão da validade ou não da cessão de direitos sobre o lote e da procuração pública que serviu de instrumento para este negócio jurídico. Não há dúvida de que a cessão de direitos e a procuração atendem a todos os pressupostos no plano da existência (há vontade exteriorizada, objeto e forma - modo). Portanto, tais atos existem juridicamente, motivo pelo qual ingressaram no mundo jurídico e, em consequência, receberam o rótulo de atos jurídicos (aptos a produzir efeitos jurídicos). Assim, como os elementos constitutivos do negócio jurídico são agente, declaração de vontade, objeto e forma, no caso, todos estão presentes. Após adentrar no mundo jurídico, antes de produzir os efeitos jurídicos para o qual é destinado, o fato

jurídico (no caso, a procuração e a cessão de direitos) deve se submeter ao plano de validade e aos pressupostos de validade correspondentes. Embora existam juridicamente, o ato jurídico e o negócio jurídico (únicas espécies de fatos jurídicos que se submetem ao plano de validade) podem ser invalidados. Nesta hipótese, é possível que não produzam efeitos jurídicos.

Os pressupostos de validade são adjetivações dos elementos que constituem os pressupostos de existência. Para verificação de validade do negócio jurídico e do ato jurídico, estes devem conter, no mínimo (há outros fora do referido dispositivo), os elementos de formação de validade descritos no art. 104, do CC, ou seja, agente capaz, objeto lícito, possível e determinável ou determinado e forma prescrita ou não defesa em lei. Além destes pressupostos, como condição de validade, o ato jurídico e o negócio jurídico não podem conter vícios de consentimento, o ato não pode fraudar a lei imperativa, não poderão retratar simulações, entre outras anomalias capazes de levar à invalidação. A vontade, por ocasião de sua exteriorização, não pode estar contaminada ou viciada.

**Após estabelecer estas premissas teóricas, no caso concreto, a cessão de direitos que tem por objeto o imóvel que o autor afirma ser o titular, assim como a procuração pública que serviu de instrumento para este negócio, embora formalmente perfeitos, materialmente são inválidos. O responsável pela alienação e cessão de direitos não tinha legitimidade para fazê-lo porque não estava autorizado pelo titular destes direitos.**

O autor é terceiro em relação à cessão de direitos. O autor não participou deste negócio jurídico. **A ausência de legitimidade do cedente está diretamente vinculada à falsidade da procuração pública de fl. X/X. Assim, para conferir aparência de legitimidade à cessão de direitos, o réu FULANO DE TAL fez uso de procuração falsa.**

Em razão da falsidade da procuração, JOÃO PAULO não tinha legitimidade ou poderes para representar o autor na cessão de direitos. **Portanto, a ausência de legitimidade de FULANO DE TAL, é causa de invalidade da cessão de direitos.**

Não basta a capacidade para validade do ato jurídico. É essencial que haja habilitação para a prática deste ato concreto, em específico, ou seja, que o sujeito tenha poder de disposição ou, no caso, legitimação. A cessão de direitos levada a efeito por FULANO DE

TAL é inválida porque o mesmo não possui legitimidade para representar o autor. Essa é a questão. O mesmo pretendeu conferir dar aparência de legitimidade à cessão de direitos, por meio de uma procuração pública comprovadamente falsa. Assim, em razão da ausência de legitimação, cuja legitimidade também é pressuposto de validade, a cessão de direitos é inválida. Entretanto, embora inválida, tal cessão de direitos pode produzir efeitos jurídicos, em especial na esfera jurídica de terceiros de boa-fé. **A invalidade da cessão de direitos não necessariamente faz com que as partes sejam restituídas ao estado anterior.** O artigo 182 do CC, inclusive, dispõe que a restituição ao estado anterior somente ocorrerá, se possível. Se não for possível, resolve-se em indenização.

**No caso, os cessionários são terceiros de boa-fé. A procuração pública, embora falsa, é prova da boa-fé dos terceiros.** A procuração pública confere aparência de legitimidade e tem o poder de enganar. Por isso, em que pese a invalidade da cessão de direitos, os direitos de terceiros de boa-fé deve ser preservados. **A atual teoria das nulidades/invalidades do direito civil não necessariamente implica na neutralização de qualquer efeito jurídico. Mesmo inválido, é possível a produção de efeitos jurídicos, pois, em razão do pós-positivismo e da constitucionalização do direito civil, no plano de validade, os pressupostos de validade se contrapõem a outros interesses, como é o caso da boa-fé de terceiros.**

A procuração pública, que serviu de instrumento para a cessão de direitos, também é inválida, porque foi preterida solenidade que a lei considere essencial para sua validade. E a solenidade é justamente a participação do real outorgante no ato. O autor não participou da elaboração da procuração. O instrumento é falso. Foi preterida solenidade essencial, participação do interessado outorgante, o que é causa de nulidade da procuração, nos termos do artigo 166, V, do CC. Com efeito, o documento de fls. X/X, lavrado pelo XXº Ofício de Notas e Protesto de Título do Distrito Federal, traz o nome do autor grafado erroneamente, o que se verifica diante da certidão de nascimento do autor (fl.17). Ademais, a assinatura aposta ao instrumento outorgado não condiz com a assinatura do autor, conforme documento de identidade (fl.18). Se não bastasse, na data de outorga do documento, 03/09/2013, o autor já se encontrava aos cuidados do

Lar dos Velhinhos, conforme documento de fl.22, curatela provisória, emitido nos autos da ação de interdição do autor. Assim, dispensa-se prova técnica para verificar a falsidade da procuração pública e a solenidade essencial que foi preterida. Destaca-se, ainda, que nos termos da sentença proferida no processo administrativo na Vara de registros Públicos do DF (fl.X) não houve vício extrínseco do ato, ou seja, o ato existe e como tal não pode ser declarado como inexistente, possibilitando apenas a declaração de nulidade deste, a qual, diante do exposto, será declarado.

**Como a procuração pública é o instrumento da cessão de direitos, não há dúvida de que tal invalidade contamina a cessão de direitos.** A cessão de direitos foi levada a efeito porque não tinha legitimidade e poder de disposição sobre os direitos relativos ao imóvel. Desta forma, o instrumento de cessão de direitos sobre o imóvel (fls.X/X) não foi assinado pelo autor e, considerando a nulidade da procuração pública, tem-se a nulidade do contrato de cessão de direitos sobre o lote diante do vício constatado.

**É imperioso destacar que o autor não emitiu declaração de vontade quanto aos contratos em questão, cessão de direitos e procuração pública.**

Logo, não há como existir qualquer relação jurídica entre ele e os réus. A inexistência de relação jurídico entre o autor, terceiro/estranho à procuração pública e à cessão de direitos, e os réus, não se confunde com a invalidade da procuração pública e da cessão de direitos, em razão dos vícios já apontados.

**Não obstante a inexistência de relação jurídica entre o autor e os réus e a nulidade do contrato de mandato/instrumento de procuração e do contrato de cessão de direitos em tela, não há como se conferir direitos possessórios ao autor, haja vista que não há nos autos qualquer prova de má-fé da segunda e do terceiro réus na aquisição dos direitos possessórios, nos termos do art. 1201, parágrafo único e art. 1211, ambos, do CC.**

Como já ressaltado, os réus adquirentes confiaram que FULANO DE TAL era procurador do autor em razão da procuração pública que o mesmo ostentava. Embora inválidos, os negócios jurídicos geraram efeitos na esfera de terceiros de boa-fé, que devem ser preservados. Restará ao autor, mesmo com a invalidade da procuração e da cessão de direitos e da inexistência de relação jurídica com os réus, busca indenização contra os autores da fraude na

procuração pública. A indenização, no caso, como forma de tutela da boa-fé dos terceiros, é a única via para compor todos os interesses em conflito, haja vista o disposto nos artigos 182 e 1.211, ambos do CC.

**Nada impede que o autor venha a discutir questão possessória com os réus em processo autônomo.** A posse não é fundamento desta demanda, mas uma mera consequência do pedido de invalidade da cessão de direitos e da procuração. Em demanda possessória o autor poderá demonstrar que os atuais ocupantes/possuidores adquiriram de má-fé. Caso contrário, restará apenas o direito à indenização.

Quanto ao pedido de indenização por dano moral, deve ser acolhido em parte. Não restou comprovada conduta ilícita dos segundo, terceiro e quarto réu capaz de gerar dano ao autor, uma vez que, pelo que consta nos autos, agiram com as cautelas esperadas para o ato em questão, diante da aparência de legalidade do instrumento público procuratório apresentado pelo primeiro réu e não há provas de que participaram dolosamente do ato de simulação.

**Quanto ao primeiro réu, os documentos de fls. X/X, X/X e X/X são suficientes para demonstrar a conduta ilícita do primeiro réu, resultando em dano aos atributos da personalidade do autor.**

A violação dos direitos que decorrem da personalidade decorre da ofensa à honra subjetiva e ao nome da parte autora. O sofrimento da parte autora, decorrente da conduta lícita do primeiro réu, ao tolher-lhe sua única propriedade, explicita dano à honra subjetiva e ao nome e não pode ser considerado como simples aborrecimento. O dano é injusto, intolerável, desarrazoado e desproporcional. O primeiro réu fraudou procuração pública e, com isso, causou

prejuízo econômico ao autor. Comprovado o dano moral praticado pelo primeiro réu, o nexo causal e a conduta dolosa ilícita do mesmo, cabe estabelecer o quantum indenizatório. Para tanto, leva-se em conta a situação de hipossuficiência do autor, idoso e incapaz. Com base na análise dos critérios acima elencados, fixo a indenização em R\$ XXXXX (XXXXXXX), como suficiente para, com razoabilidade e proporcionalidade, reparar os danos sofridos pela parte autora, sem, contudo, implicar em enriquecimento sem causa. Sobre o valor da condenação incidirão atualização monetária e juros de mora de X% (XXXXXXX) ao mês



a partir desta data. Inteligência da súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça. Por fim, indefiro o pedido de gratuidade de Justiça ao primeiro réu, haja vista ausência de comprovação de hipossuficiência. Ademais, não há nos autos qualquer declaração de hipossuficiência do mesmo.

**Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para declarar a inexistência de relação jurídica entre o autor e os réus, declarar a nulidade do instrumento público de mandato (fl.X/X) e da cessão de direitos sobre imóvel (fls. X/X) e, finalmente, condenar o primeiro réu ao pagamento de R\$ XXXX (XXXXXX), para o autor, a título de reparação por dano moral, tudo nos termos da fundamentação. Os demais pedidos ficam rejeitados, em especial o pedido possessório, que decorre da invalidade, uma vez que não há prova da má-fé dos possuidores que adquiriram o bem. A invalidade destes atos e negócios garantirá à parte autora indenização contra o primeiro réu, tendo em vista que estes negócios e atos, mesmo inválidos, repercutiram na esfera jurídica de terceiros de boa-fé e tais efeitos devem ser preservados.**

Expeça-se ofício ao Xº Ofício de Registro de imóveis do DF, para que cancele a prenotação de fl. X, informando que a parte é beneficiária de gratuidade de

Justiça. Condeno o primeiro réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios, que fixo em X% do valor da condenação do dano moral, nos termos do art. 85, §2º do CPC.

Irresignada, a parte autora vem interpor o presente recurso, com fulcro nas razões que passa a aduzir.

### **III - DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

#### **A) DA DESCONSTITUIÇÃO DOS EFEITOS DA RELAÇÃO JURÍDICA INVÁLIDA**

Conforme se observa no dispositivo da sentença (fl. X/X), o magistrado entendeu corretamente pela **invalidade da**

**relação jurídica entre o autor e os réus, bem como pela nulidade da procuração e das cessões de direito referentes ao imóvel**, visto que decorreram diretamente da procuração falsa.

Contudo, o juízo monocrático **rejeitou o pedido de reintegração de posse do apelante/requerente no imóvel, mantendo os efeitos dos negócios jurídicos declarados inválidos.**

Em suma, **decisão foi fundamentada com base na suposta boa-fé dos cessionários e na chamada eficácia horizontal dos direitos fundamentais, sem que tenha se produzido uma prova sequer nesse sentido.**

Aliás, tratando-se de fato impeditivo do direito do autor caberia aos próprios Réus a comprovação da pretensa boa-fé, até porque a comprovação pelo autor de elemento anímico dos Réus em negócio no qual não teve nenhuma participação seria exigência de prova manifestamente diabólica.

Neste sentido, aliás, é a disposição do art. 373 do atual Código de Processo Civil, quando estabeleceu o sistema de distribuição do ônus probatório e positivara a teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova:

Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I – ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito;

**II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.**

**1º Nos casos previstos em lei ou diante de peculiaridades da causa relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo nos termos do *caput* ou à maior facilidade de obtenção da provado fato contrário, poderá o juiz atribuir o ônus da prova de modo diverso, desde que o faça por decisão fundamentada, caso em que deverá dar à parte a oportunidade de se desincumbir do ônus que lhe foi atribuído.**

Destaque-se, aliás, que a exceção do 1º Réu, que fora citado por edital e defendido pela Curadoria Especial, **os demais foram devidamente citados (fl. X.X/X) e quedaram-se revéis (fl. X)**, de forma que sua boa-fé, *concessa vênia*, nunca poderia ter sido presumida pelo juízo monocrático, sem malversar a disposição contida no art. 344 do Código de Processo Civil, que estabelece a presunção de veracidade dos fatos articulados pelo autor em caso de revelia, *verbis*:

**Art. 344. Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor.**

*Ex positis*, não há que se falar em manutenção dos efeitos do negócio jurídico realizado, visto que o autor era possuidor de direito do imóvel, sendo que foi vítima de fraude feita por terceiro de má-fé. Logo, não é correto atribuir-lhe a responsabilidade de buscar o

**ressarcimento patrimonial perdido, deste terceiro, que se encontra em local incerto e não sabido.**

Ademais, o provimento jurisdicional exarado pelo juízo singular, além de violar as disposições processuais invocadas, malfez também o regramento jurídico dado ao tema pelo Código Civil, ao tratar do instituto da **evicção**, **assim** definida pela doutrina, *litteris*:

**“Evicção é a perda da coisa em virtude de sentença judicial, que a atribui a outrem por causa jurídica preexistente ao contrato. Todo alienante é obrigado não só a entregar ao adquirente a coisa alienada, como também a garantir-lhe o uso e gozo. Dá-se a evicção quando o adquirente vem a perder, total ou parcialmente, a coisa por sentença fundada em motivo jurídico anterior (*evincere est vincendo in judicio aliquid auferre*)”.**<sup>3</sup>

Contudo, ao contrário do que foi estabelecido em sentença, **quem responde pela evicção é o alienante, não o real proprietário/possuidor do bem. Essa é a regra do artigo 182 c/c 447 do Código Civil, que prevê o instituto da evicção, *verbis*:**

**“Art. 182. Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente.**

**Art. 447. Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção.** Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.”

---

<sup>3</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais, Volume 3, 13ª Edição – São Paulo : Saraiva, 2016.

Logo, **percebe-se evidentemente a existência de regra jurídica expressa para o instituto da evicção, determinando o restabelecimento do *status quo ante* e resguardando o direito de regresso do adquirente lesado, não cabendo ao magistrado flexibilizar tal regra com construção teórica baseada em princípios, presumindo a boa-fé dos adquirentes, sem nenhum lastro probatório para tanto e mormente quando esses são revéis.**

Tal regra advém de lógica sistemática estabelecida pelo legislador, que é assim pelo simples motivo de estabelecer os riscos do negócio preponderantemente ao adquirente. Não poderia ser diferente, afinal, **os riscos devem recair sobre quem está negociando e tem plenas condições de verificar a higidez dos elementos contratuais, não sobre o terceiro que sequer tem conhecimento do negócio jurídico.**

Assim sendo, **os terceiros adquirentes prejudicados deverão buscar reparação contra quem os prejudicou, pois é desse modo que o sistema foi estabelecido, não cabendo ao magistrado modificar o que foi posto pelo legislador, legitimado de direito para tanto.**

Além disso, no caso concreto, **percebe-se que o requerente em nada auxiliou na conduta danosa, visto que, conforme se provou nos autos, já estava interditado**

**no período que a procuração foi outorgada.** Ou seja, **não houve o mínimo de culpa por parte do autor**, não sendo proporcional nem legal que ele perca seu imóvel e busque a reparação monetária depois.

No caso, **se houve culpa em sentido estrito de alguém, foi da adquirente, pois se percebe do instrumento público que o nome do autor está escrito de maneira errada**, faltando cautela à adquirente na celebração do negócio jurídico.

Além disso, **o 1º requerido (alienante) possuía diverso processos criminais por estelionato e uso de documento fácil, os quais são facilmente constatáveis em pesquisa no site do TJDF**, logo, deveria haver, no mínimo, cautela dos demais réus ao celebrar o negócio jurídico.

**Por todas as circunstâncias, percebe-se que a manutenção dos efeitos do negócio jurídico não é a medida correta**, visto que **transfere os riscos do negócio ao indivíduo que foi lesado primariamente** e que não teve participação alguma nas negociações. Além disso, há instituto adequado para a proteção dos direitos de terceiros que adquiriram bens de outros, o qual foi ignorado pela sentença.

**Ante a presunção de má-fé advinda da revelia, inexorável se mostra também o direito do autor à reparação por danos morais**, haja vista que **a perda de bem por fraude de terceiros é situação que desborda os**

**meros dissabores do dia a dia, gerando profundo impacto psicológico** na pessoa vitimada.

Albergando todos os fundamentos supracitados, diversos são os julgados deste Egrégio Tribunal, *litteris*:

**DIREITO CIVIL. NEGÓCIO JURÍDICO. NULIDADE. RETORNO DOS CONTRATANTES AO STATUS QUO ANTE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS PAGAMENTOS REALIZADOS DANO MORAL. COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA. PARÂMETROS. PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. I. De acordo com o artigo 182 do Código Civil, a declaração de nulidade do negócio jurídico tem efeito retro-operante e por isso impõe, como corolário natural e insuperável, a volta das partes à situação patrimonial primígena, sem prejuízo da indenização das perdas e danos sofridas pelo contraente lesado. II. Decretada a nulidade do negócio jurídico, devem ser restituídos ao contratante lesado todos os pagamentos comprovadamente realizados. III. O valor da compensação do dano moral envolve um alto teor de subjetividade, mas subsídios doutrinários e jurisprudenciais fornecem parâmetros para o seu arbitramento de forma equilibrada, adequada e, sobretudo, justa: capacidade econômica e situação pessoal das partes, gravidade e repercussão do dano e nível de reprovação da conduta dolosa ou culposa do agente. IV. **À luz das particularidades do caso concreto, a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) traduz com fidelidade a combinação dos elementos que balizam o arbitramento da compensação do dano moral.** V. Recurso conhecido e parcialmente provido.**

(TJDFT - APC: 20130910072789, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, Data de Julgamento: 20/05/2015, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 22/06/2015 . Pág.: 201);

CIVIL E PROCESSO CIVIL. **AÇÃO DE NULIDADE CONTRATUAL.** PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE DE AGIR. ARREMATACÃO DO BEM. PRELIMINAR REJEITADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. IMÓVEL IRREGULAR. ARTIGO 37 DA LEI N.º 6.766/1979. RESPONSABILIDADE DOS PROMITENTES VENDEDORES. CESSÃO DE DIREITO ENTRE PARTICULARES. ANUÊNCIA DA EMPRESA IMOBILIÁRIA. OBJETO ILÍCITO. **NULIDADE ABSOLUTA DO NEGÓCIO JURÍDICO. RETORNO AO STATUS QUO ANTE.** RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NÃO EVIDENCIADA. CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DELIMITAÇÃO EM PERCENTUAL RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. SUCUMBÊNCIA PARTILHADA.

**1. Se a demanda está fundada justamente na nulidade do contrato e, de fato, o pacto é nulo, este não produz efeitos.**

Sendo assim, a venda ou a perda superveniente do imóvel, em razão de ação de cobrança de condomínio, não atinge a discussão sobre a nulidade do negócio jurídico. Nessa linha, patente a presença do binômio "necessidade-utilidade" da intervenção judicial e, conseqüentemente, o interesse da autora em ver reconhecida a nulidade do contrato e o direito à restituição do montante pago. Preliminar de perda superveniente do interesse de agir rejeitada. 2. A validade do negócio jurídico requer objeto lícito, o que, no caso destes autos, não se constata, razão pela qual se deve reconhecer a nulidade absoluta, de acordo com o artigo 166, inciso II, do Código Civil de 2002. 3. De acordo com o artigo 37, da Lei 6.766/79, a venda ou promessa de venda de parcela de loteamento irregular torna o objeto do negócio ilícito, que por sua vez, leva à nulidade absoluta do contrato por se tratar de vício insanável. 4. Quando verificado o vício insanável no contrato de compra e venda de imóvel, todas as cláusulas, inclusive a que dá direito ao vendedor à retenção de 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, são inválidas, visto que o defeito atinge a nascente do negócio jurídico. 5. Em havendo dois réus sucumbentes e não configurada a solidariedade, visto que esta



não se presume, pois resulta tão somente da lei ou da vontade das partes, a devolução dos valores decorrentes da declaração de nulidade do negócio jurídico será calculada a partir de tabela apresentada pela autora e não impugnada pelos réus. Com efeito, o ressarcimento dos valores serão distribuídos conforme pagamentos realizados ao cedente e/ou à empresa imobiliária referentes a "pagamento à vista", "parcelas relativas à aquisição" e "taxa de transferência". 6. Verificado que os réus, imobiliária e cedente, intermediaram o negócio jurídico que causou prejuízos à autora, pelo princípio da causalidade, compreendem-se ambos sucumbentes. Sendo assim, como a solidariedade não se aplica ao caso, deve ser delimitado o percentual da condenação a título de custas processuais e honorários advocatícios em patamar razoável e proporcional. Sentença reformada parcialmente. Recursos conhecidos. Desprovido o recurso do primeiro réu e provimento parcial do recurso da empresa.

(TJDFT - APC: 20140110064785 DF 0034991-86.2007.8.07.0001, Relator: ALFEU MACHADO, Data de Julgamento: 12/03/2014, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 17/03/2014 . Pág.: 93);

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ADESIVO. AUSÊNCIA DE PREPARO. NÃO-CONHECIMENTO. OCORRÊNCIA DE COISA JULGADA. PRELIMINAR REJEITADA. SENTENÇA ARBITRAL. NULIDADE. LITÍGIO VERSANDO SOBRE DIREITO INDISPONÍVEL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DO PRÓ/DF. NEGÓCIO JURÍDICO. NULIDADE. CULPA DO ALIENANTE E DANO MORAL. INOCORRÊNCIA. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. SENTENÇA REFORMADA. 1 - O recurso adesivo, nos termos do art. 500, § único, do CPC, se subsume às regras do recurso principal e, dessa forma, estando ele desacompanhado do necessário preparo impõe-se o seu não-conhecimento. 2 A decisão proferida no juízo arbitral não induz coisa julgada quando a ação manejada perante o poder judiciário busca a declaração de nulidade daquele ato, nos termos do artigo 33 da lei n.º

9.307/96, "a parte interessada poderá pleitear ao órgão do poder judiciário competente a decretação da nulidade da sentença arbitral, nos casos previstos nesta lei." 3 - Não se submete à arbitragem a discussão referente a cessão de direito real de uso de imóvel objeto do programa de promoção do desenvolvimento econômico integrado e sustentável do distrito federal - PRÓ/DF, haja vista não se constituir direito patrimonial disponível, sendo, portanto, nula a decisão proferida pelo tribunal de mediação e justiça arbitral do distrito federal. Inteligência do artigo 1º, da lei n.º 9.307/96, "as pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis." 4 - É nulo o negócio jurídico de cessão do direito real de uso de imóvel outorgado pela companhia imobiliária de Brasília - Terracap, em razão do programa de promoção do desenvolvimento econômico integrado e sustentável do Distrito Federal - PRÓ/DF, ante a ilicitude do seu objeto (art. 166, inciso II, do Código Civil). 5 - não há de se falar em culpa do cedente pela resolução da avença ou de ocorrência de dano moral por parte do cessionário, quando a indisponibilidade do bem era conhecida de ambas as partes. 6 - **Declarada a nulidade do negócio jurídico de cessão de imóvel do PRÓ/DF, devem as partes retornar ao estado anterior à celebração do ajuste, restituindo-se ao cessionário a parte do preço efetivamente paga e ao cedente a posse do imóvel de que é titular de direito real de uso.** Recurso adesivo do réu não-conhecido. Apelação cível do autor parcialmente provida. (TJDFT - APL: 28502120068070010 DF 0002850-21.2006.807.0010, Relator: ANGELO PASSARELI, Data de Julgamento: 05/08/2010, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: 09/08/2010, DJ-e Pág. 92)

Logo, tendo em vista a exposição acima, **requer que a sentença seja reformada no que tange aos efeitos da relação jurídica declarada inexistente, os quais deverão ser desconstituídos, restabelecendo o status quo ante e**

**reintegrando ao autor na posse do bem invalidamente alienado, bem como condenando o réu a reparar os danos morais causados pelo negócio fraudulento.**

## **B) DO PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA RECURSAL - MANUTENÇÃO DA PRENOTAÇÃO REALIZADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL**

Tendo em vista que a sentença negou a anulação dos efeitos do negócio e, conseqüentemente, a reintegração do autor na posse do bem, **o magistrado entendeu que a prenotação realizada na matrícula do imóvel (fl. 488) deveria ser retirada.**

Ocorre que, **caso a prenotação seja retirada antes do trânsito em julgado da presente apelação, poderão ocorrer diversos danos a direito de terceiros e do próprio autor, visto que o imóvel poderia continuar sendo transferido, aumentando a cadeia da lide objeto do presente processo.**

Logo, tendo em vista tal situação, requer-se a antecipação da tutela recursal, com fulcro no art. 995 do CPC<sup>4</sup>, para que **a prenotação na matrícula do imóvel deve ser mantida visto que inibe a transferência dos direitos**

---

<sup>4</sup> Art. 995. Os recursos não impedem a eficácia da decisão, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

Parágrafo único. A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

**possessórios, auxiliando a conter o aumento dos danos, bem como facilitando a obtenção de resultado útil do processo.**

#### **IV - CONCLUSÃO**

Diante de tudo quanto exposto, requer que o presente recurso seja conhecido e provido para que a sentença seja reformada a fim de dar total procedência aos pedidos postulados na inicial, restabelecendo as partes ao *status quo ante*, reintegrando o autor na posse do imóvel, bem como responsabilizando os réus pelos danos morais ocasionados.

XXXXXX, XX de XXXXX de XXXX.

**FULANO DE TAL**  
DEFENSOR PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL