

AO JUIZO DE DIREITO DA ____VARA CÍVEL DE XXXXXXXX.

Fulan de tal, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do Documento de Identidade nº XXXXXX XXX/XX, CPF XXXXXXXXXX, filho de Pai de tal e Mãe de tal, residente e domiciliado XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, telefones XXXXXXXX ou XXXXXX, email: XXXXXXXXXXXX, Cep: XXXXXXX, vem, com o patrocínio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, propor a presente

**AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO c/c INDENIZAÇÃO c/c
REVOGAÇÃO DE PROCURAÇÃO c/c DANOS MORAIS**

Em desfavor de **Fulano de tal**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do Documento de Identidade nº XXXXXXXX XXX/XX, e do CPF nº XXXXXXXXXXXXXXXX, residente em local incerto e não sabido, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

Dos Fatos

Em X/X/XXXX, o autor vendeu para o réu o imóvel situado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pelo valor de R\$ XXXXXXX os quais foram

devidamente pagos conforme recibo constante na “cessão de direitos” anexa.

No momento da compra do imóvel foi informado que não havia quaisquer pendências com relação à documentação do bem, de forma que fechou negócio, cuja transferência se deu por outorga de procuração e cessão de direitos, já que o imóvel estava em processo de quitação junto à Banco tal. Assim, o imóvel foi vendido ao réu como quitado, livre de qualquer pendência ou ônus. O réu ficou responsável pela quitação perante a Banco tal de contas atrasadas que na época somavam o valor de R\$ XXXXXX.

Ocorre que, logo após a efetivação da compra, o réu não cumpriu com o combinado.

Ressalta-se que o autor voltou a habitar o imóvel no ano de XXXX, uma vez que o mesmo se encontrava abandonado, bem como o imóvel foi objeto de leilão pela Banco tal no ano de XXXX, de onde se denota que o autor demonstrou interesse em continuar com as prestações, refinanciando o imóvel.

Via outra, o autor tentou entrar em contato com o réu de todas as formas com a finalidade de desfazer o contrato, contudo sem êxito uma vez que o réu mudou-se para local incerto e não sabido.

Por fim, o autor informa que vem cumprindo com suas obrigações perante a Banco tal, contudo necessita da presente demanda a fim de se rescindir o contrato de venda firmado entre as partes.

Do Direito

Da Legitimidade Passiva

A legitimidade passiva está demonstrada no desenrolar dos próprios fatos. Quanto ao autor, este foi quem vendeu o imóvel ao réu e recebeu o valor da venda.

Desta forma, o réu não pode negar o conhecimento da situação financeira do imóvel, assim, teria o dever de dar continuidade nas prestações do imóvel, bem como adimplir com suas pendências, fato que não aconteceu. Ademais, este também se obrigou a responder pela evicção

quando se comprometeu a quitar o bem, conforme assinalado no contrato de cessão de direitos, cláusula segunda da cessão de direito, cópia anexa.

Da Anulação do Negócio

É cediço que no campo das relações jurídicas em geral impõe-se a boa-fé como princípio inexorável. Trata-se da Boa-fé objetiva, que se situa no terreno das relações obrigacionais e do negócio jurídico em geral, caracterizada como regra de reta conduta do homem e do bem no entendimento de uma sociedade em certo momento históricos.

Assim, a boa-fé não se funda na vontade das partes, mas é algo exterior ao sujeito, e, no concernente à interpretação, relaciona-se, ora com a hermenêutica integradora, ora com a hermenêutica limitadora. Isso possibilita que o conteúdo do negócio jurídico seja integrado ou limitado por esses deveres, como, por exemplo, o dever do vendedor de tudo fazer para que a coisa vendida seja entregue ao comprador e chegue íntegra a este.

Portanto, desnecessário dizer que o dever de dizer a verdade é genérico, atingindo inelutavelmente quaisquer dos contratantes. O uso de falácias para influenciar a declaração de vontade emitida por uma pessoa a fim de com isso beneficiar-se da torpeza, encontra reação do ordenamento jurídico, que considera o ato derivado.

Dessa forma, consoante artigo 447 do Código Civil, deve o alienante responder pela evicção, sendo imprescindível a reposição das partes ao estado inicial, com a devolução da quantia paga aos autores. Nesse sentido, segue a melhor jurisprudência:

DIREITO CIVIL. COMPRA DE IMÓVEL NA CONDIÇÃO DE QUITADO. HIPOTECA SOBRE O BEM. ERRO PROVOCADO. DOLO. ANULAÇÃO DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA. SOLIDARIEDADE PELO PAGAMENTO ENTRE OS RÉUS.

O contrato de compra e venda firmado entre as partes, no qual estabelece em suas cláusulas que o imóvel se encontra quitado, quando, na verdade, é o mesmo objeto de execução hipotecária, deve ser anulado, retornando as partes ao status

quo ante, em razão de manifesto dolo por parte dos proprietários e vendedores. Tal fato denota enriquecimento ilícito pelos réus e gera obrigação solidária passiva no feito. Apelo conhecido e improvido. Decisão unânime. (20040310079018APC, Relator NATANAEL CAETANO, 1ª Turma Cível, julgado em 22/08/2005, DJ 27/09/2005 p. 185)

CIVIL E PROCESSO CIVIL - CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS - ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO - DOLO - INQUÉRITO POLICIAL - SUSPENSÃO DO PROCESSO. 1. Desnecessária a suspensão do feito até conclusão do Inquérito Policial, eis que os juízos cíveis e criminais não se confundem. 2. Evidenciado pelo conjunto probatório o dolo havido no negócio jurídico, correta a sentença ao decretar a nulidade do contrato de cessão de direitos. 3. Apelo improvido. (20060510012196APC, Relator SANDRA DE SANTIS, 6ª Turma Cível, julgado em 25/10/2006, DJ 14/12/2006 p. 95).

Caso não seja anulado, deve ser rescindido pelo inadimplemento, conforme determina o artigo 475 do CC, senão vejamos:

Art. 475. 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.

Da indenização pelos danos materiais e morais

Dos danos materiais

Demonstrada a necessidade do restabelecimento do '*status quo ante*', resta à apreciação quanto aos danos materiais e morais suportados pelo autor fruto do mal-logrado negócio.

Bem verdade que são danos materiais os prejuízos de cunho econômico causado por violações a bens materiais e a direitos que compõem o acervo da pessoa. Sua indenização segue a regra do *neminem*

laedere, que exige a plena ressarcibilidade de qualquer dano. A reparação destes compreende tanto os prejuízos sofridos pela ação violadora, o dano emergente, como seus respectivos efeitos, os lucros cessantes; em suma, o que efetivamente perdeu e o que razoavelmente deixou de lucrar.

Os danos materiais suportados pelo autor se efetivaram quando da reforma do bem, o qual estava bastante degradado. Assim, os autores pintaram o imóvel, colocaram forro tipo PVC, trocaram telhado, portas etc., enfim, toda a reforma gerou um gasto de R\$ XXXXXX, de acordo com as notas fiscais e recibos anexos.

Além disso, deve ser ressarcido das prestações do imóvel de nº X a XX, no valor de R\$ XXXX, impostos e contas de água e luz que pagou referentes ao período da posse do réu, quais sejam:

IPTU,XXXXXXXX, Agua xxxxxxxx, luzxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx

Dos Danos Morais

Quanto ao dano moral, este resta configurado em razão do ato dos réus, pois presentes os pressupostos da teoria da subjetiva da responsabilidade civil, quais sejam, ato ilícito, nexo de causalidade e o dano a ser reparado, consoante artigo 927 do Código Civil.

A conduta dolosa do réu em alienar imóvel que não mais era de sua propriedade, omitindo do comprador a situação judicial do bem, causou ao autor grave dano moral, quando este sofreu a humilhação de ter sido enganado. Além do mais, houve ainda o fato de serem recepcionados com um mandado de imissão de posse, com autorização, inclusive, de uso de força policial contra sua família, em favor de um terceiro.

Ocorreu que, ante o iminente perigo de ver seu imóvel leilado, por falta de pagamento o autor ficou sabendo mediante carta enviada pela Banco tal, que se não a procurasse no tempo legal o imóvel iria a leilão e seu nome incluso nos cadastros de inadimplentes SPC/SERASA. Além disso,

o ato doloso do réu limitou as economias financeiras do autor que teve de refinancear o imóvel com o agente financeiro.

Do valor da indenização indenizatório

Quanto à fixação do dano, esta deve obedecer a certos critérios de proporcionalidade e adequação, considerando-se a condição sócio-econômica tanto da empresa-Ré, quanto da Autora, o valor do dano sofrido por esta e a repercussão deste dano na sua esfera íntima, e, principalmente, deve o quantum indenizatório ter um caráter, não apenas compensatório, mas inibidor.

A propósito, veja o seguinte precedente do TJDF colacionado:

APELAÇÃO CÍVEL 20010110752982APC DF Registro do Acórdão Número : 179450 Data de Julgamento : 30/06/2003 Órgão Julgador : 1ª Turma Cível Relator : ANTONINHO LOPES Publicação no DJU: 15/10/2003 Pág. : 29 (até 31/12/1993 na Seção 2, a partir de 01/01/1994 na Seção 3) Ementa

1. O VALOR DA INDENIZAÇÃO ATENDERÁ A REPERCUSSÃO DO DANO NA ESFERA ÍNTIMA DO OFENDIDO, AS SUAS PRÓPRIAS CIRCUNSTÂNCIAS, A SUA EXTENSÃO E, AINDA, O POTENCIAL ECONÔMICO-SOCIAL DO OBRIGADO AO RESSARCIMENTO 2. A CONDENAÇÃO EM DINHEIRO DEVE TER A SUA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA DECISÃO QUE O ARBITROU, PORQUE CONCENTRA ATÉ ESSE MOMENTO A INFLAÇÃO DO PERÍODO. FIXAR A INCIDÊNCIA DA CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA DATA DO FATO OU DO AFORAMENTO DO PROCESSO IMPLICA EM ATUALIZAR DUAS VEZES O MESMO DINHEIRO. Decisão PROVER PARCIALMENTE. UNÂNIME. (grifo nosso).

Assim, considerando todos estes elementos para a fixação do quantum indenizatório, sugere-se o valor de R\$ XXXXXX (XXXXXXXX), como justo a indenizar o Autor pelos danos morais.

Do Pedido

Por todo o exposto, requer:

- a. A gratuidade da justiça, conforme artigo 98 do CPC;
- b. Seja oficiado os sistemas SIEL, BACEN JUS, INFOJUD ou RENAJD, conforme art. 319, § 1º do CPC, uma vez que o réu **Fulano de tal**, portador do Documento de Identidade nº XXXXXX XXX/XX, e do CPF nº XXXXXXXX, se encontra em local incerto e não sabido;
- c. a citação do réu, na pessoa de seus representantes legais, para, querendo, comparecer à audiência de conciliação ou mediação, demonstrando desde já o autor o interesse em participar da referida audiência, nos termos do artigo 319, VII do CPC, e, restando infrutífera a conciliação ou a mediação, que a parte requerida apresente resposta no prazo legal, sob pena de sofrer os efeitos da revelia;
- d. que seja julgado procedente o pedido para anular o contrato firmado entre as partes, ou sucessivamente, rescindir o contrato, e condenar o réu ao pagamento do valor de R\$ XXXXXX, referentes aos danos materiais suportados pelos autores; e ainda, no pagamento do valor de R\$XXXXXX (XXXXXXXX) relativos aos danos morais sofridos pelos autores;
- e. a condenação do requerido no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, a serem revertidos em favor do Programa de Assistência Judiciária – PROJUR (art. 5º, inciso II, da Lei Distrital nº 2131, de 12/11/1998), a serem recolhidos junto ao Banco de Brasília-BRB, através de DAR (Documento de Arrecadação) com o código 3746 – honorários de advogados – PROJUR;

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, principalmente pelas provas documentais que acompanham esta peça inicial e pelas testemunhas que serão arroladas posteriormente, as quais deverão ser devidamente intimadas por este juízo.

Dá-se à presente causa o valor de R\$ XXXXXXX

Termos em que, pede e espera deferimento.

XXXXXXXX XX de XXXXX de XXXX.

Fulano de tal
Defensor Público

Fulano de tal
Bacharel em Direito