

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
\_\_\_\_VARA CÍVEL DE XXXXXXXX.**

**FULANO DE TAL**, nacionalidade, maior, estado civil, profissão, RG XXXXXX XXX/XX, CPF XXXXXXXXXX, e **FULANO DE TAL**, nacionalidade, profissão, RG XXXXXX XXX/XX, CPF XXXXXXXXXX, ambos residentes e domiciliados na XXXXXXXXXX, Telefones XXXXXXXXXX e XXXXXXXX, cep: XXXXXXXX, vem, com o patrocínio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, propor a presente

**AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO c/c  
INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E  
MATERIAIS**

Em desfavor de **FULANA DE TAL**, nacionalidade, profissão, estado civil, residente na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, telefone XXXXXXXX, e **FULANO DE TAL**, nacionalidade, estado civil, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXX, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

***Dos Fatos***

Em XX/XX/XXXX, o autor adquiriu da primeira ré, com a intermediação do segundo réu, um imóvel situado na XXXXXXXX, pelo valor de R\$XXXXXX (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 através de ações da XXXXXX. Esta quitação, segundo os réus, se daria no máximo em um ano. Assim, o imóvel foi vendido aos autores como quitado, livre de qualquer pendência ou ônus. O segundo réu ficou responsável por esta quitação, segundo a cláusula sexta do contrato de cessão de direitos anexo.

Ocorre que, logo após a efetivação da compra, os autores procuraram a Banco tal a fim de se interar a respeito do referido processo de quitação quando soube por aquele agente financeiro de que não existia nenhum processo de quitação e, inclusive, que havia prestações do financiamento em atraso.

Na data de XX/XX/XXXX, o autor foi procurado pela Sra. Fulano de tal, a qual lhe informou ainda que o imóvel era objeto de litígio junto ao Juízo Vara Cível de XXXXXXXX – processo XXXXXX, possuindo, inclusive, uma ordem de despejo contra quem estivesse morando na casa.

Diante de tal situação, o autor registrou ocorrência policial contra os réus (BO XXXXX) junto à Delegacia de Polícia e ainda ingressou com Embargos de Terceiro (XXXXXX, Vara Cível de XXXXXXXX) a fim de, cautelarmente, suspender a medida de imissão de posse em favor da mutuária Fulana de tal.

A cautelar pretendida pelos autores lhes foi favorável, porém, a referida cautela tem caráter provisório, restando aos requerentes valerem-se da presente demanda a fim de se rescindir o contrato de venda firmado entre as partes, com o respectivo ressarcimento de danos.

## ***Do Direito***

### *Da Legitimidade Passiva*

A legitimidade passiva está demonstrada no desenrolar dos próprios fatos. Quanto a primeira ré, esta foi quem vendeu o imóvel aos autores e recebeu o valor da venda e quem responde pela evicção, nos termos do Código Civil atual.

Em princípio, a simples intermediação não traria a legitimidade *ad causam*, porém, o segundo réu, além de receber parte do valor do imóvel como sinal (documento anexo), também foi um dos procuradores proprietário do imóvel em questão (conforme substabelecimento de procuração realizada em XX/XX/XXXX – documento anexo).

Desta forma, o segundo réu não pode negar o conhecimento da situação financeira do imóvel, assim, teria o dever de informar aos compradores de todas as pendências do bem, 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 sexta, a qual se transcreve:

#### ***CLÁUSULA SEXTA – QUITAÇÃO DO IMÓVEL:***

*Que o saldo devedor do imóvel será quitado pelo FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da Carteira de identidade n.º XXXX – CRECI Xª região DF, CIC n.º XXXXXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXXXXXX, com títulos públicos.*

### *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 da vontade viciada passível de anulação.

No âmbito dos vícios do consentimento, e dos fatos desencadeados durante a negociação do bem, verifica-se a ocorrência de dolo como o artifício e a astúcia empregados para induzir a parte na prática de uma ação que sem isso não praticaria, no presente caso, a compra do referido imóvel pelos autores.

Resta cristalino que os réus, usando de má-fé e princípios torpes, venderam aos autores um imóvel que já não lhe pertencia, já que a ação de rescisão do contrato de venda entre Sra. Fulana de tal e a primeira ré foi distribuída em XX/XX/XXXX. A sentença desfavorável à primeira ré foi proferida em XX/XX/XXXX. Portanto, os réus venderam um imóvel que já era de outrem, não podendo sequer alegar desconhecimento do gravame já que aquele processo teve andamento dentro dos ditames legais, inclusive com a citação da ré, como ora se detrai da sentença anexa.

Assim, os réus agiram com dolo quando venderam o bem omitindo suas pendências judiciais e financeiras. Os réus, dolosamente, utilizaram-se da ‘história’ sobre ‘processo de quitação com Ações da XXXXXX’ com a finalidade de desviar a atenção dos autores a respeito da real situação do imóvel.

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)

Haja vista existir Inquérito Policial em apuração junto às autoridades competentes, a sua não conclusão **não** impede a apreciação deste feito na esfera cível, como posição jurisprudencialmente consolidada. Neste sentido, segue o julgado:

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).

### *Da indenização pelos danos materiais e morais*

#### *Dos danos materiais*

Demonstrada a necessidade do restabelecimento do ‘*status quo ante*’, resta a apreciação quanto aos danos materiais e morais suportados pelos autores fruto do mal-logrado negócio.

Bem verdade que são danos materiais os prejuízos de cunho econômico causados 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 pelos autores 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 (XXXXXXXXXX) de acordo com as notas fiscais e recibos anexos.

#### *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 dos réus em alienar imóvel que não mais era de sua propriedade, omitindo do comprador a situação judicial do bem, causou aos autores 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 sua família arremessada do lar, os autores ingressaram com os embargos de terceiro, o que evitou um dano ainda maior, mas não o retirou da dor, do constrangimento e da humilhação do trâmite judicial. Além disso, o ato doloso dos réus limitou as economias financeiras dos autores que, tão cedo não conseguirão adquirir sua casa própria.

### *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\$ XXXXX (XXXXXX), como justo a indenizar os Autores pelos danos morais.

### ***Do Pedido***

Por todo o exposto, requer:

- a. A gratuidade da justiça;
- b. a citação dos requeridos, nos endereços arrolados na qualificação, para responder à presente, sob pena de revelia;
- c. que seja julgado procedente o pedido para rescindir o contrato firmado entre as partes, condenando-se os réus ao pagamento da importância de R\$XXXX (XXXXXXXXXXXX) referente a devolução do valor pago na compra do imóvel; e ainda que seja julgado procedente o pedido para condenar os réus ao pagamento do valor de R\$ XXXX (XXXXXXXXXXXX), referentes aos danos materiais suportados pelos autores; e ainda, no pagamento do valor de R\$XXXXX XXXXXXXX) relativos aos danos morais sofridos pelos autores;
- d. 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\$XXXXXX  
(XXXXXXXXXXXXXXXXXX);

Termos em que, pede e espera deferimento.

XXXXXXX, XX de XXXXX de XXXX.

DEFENSOR PÚBLICO

Rejane Alves da Silva  
Ceajur XXXX