

---

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a) de Direito da \_\_\_\_ Vara Cível da  
Circunscrição Judiciária de XXXXXX

**FULANO DE TAL**, nacionalidade, estado civil, portador da CI n.º XXXXX - XXX/XX e inscrito no CPF sob o n.º XXXXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXX, CEP XXXXXX, telefones (XX) XXXXXXXX e XXXXXXXX e **FULANO DE TAL**, nacionalidade, estado civil, recolhido na casa de detenção “XXXXXX”, vêm respeitosamente à presença de V.Ex.a, por intermédio da *Defensoria Pública do Distrito Federal*, propor a presente

**AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO  
C/C AÇÃO DE COBRANÇA (em caráter  
eventual)**

Contra os herdeiros de Fulana de tal, a saber: **FULANO DE TAL e FULANO DE TAL**, residentes e domiciliados na XXXXXXXXXXXX, CEP XXXXXX, telefone XXXXXX, e **FULANO DE TAL**, residente e domiciliada em local incerto e não sabido, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

---

---

## **I - DOS FATOS**

Em meados do ano de XXXX, o primeiro autor firmou contrato verbal de compra e venda de imóvel com Fulana de tal (mãe dos réus), no valor de R\$ XXXXX. No ato da compra foram pagos R\$ XXXXX a título de sinal, ficando ajustado que o restante seria pago por Fulano de tal em X (XXXXX) dias, o que nunca foi feito. Embora tenham sido estas as condições pactuadas verbalmente pelas partes, nos recibos assinados pelo primeiro autor constou o recebimento de R\$ XXXXX, de um total de R\$ XXXXXX (recibos anexos – observa-se que o recibo de R\$ XXXXX engloba os recibos de datas anteriores).

O imóvel objeto da transação, situado na XXXXXXXXXX, é de propriedade do pai dos autores, Fulano de tal, que na época já se encontrava desaparecido há mais de X (XXXX) anos. Registre-se que não havia inventário aberto do proprietário do imóvel, Fulano de tal, e somente no ano de XXXX foi proposta pelo primeiro requerente a ação de declaração de ausência (autos nº XXXXXX, da Xª Vara de Família, Órfãos e Sucessões da XXXXXX).

Não bastasse a ausência de inventário, na época da transação o primeiro autor era menor púbere (X anos) e o segundo autor era menor impúbere (X anos), sendo que a mãe era falecida e o pai, como dito acima, estava desaparecido. A sr.a Fulano de tal era amiga da família e conhecia todas as circunstâncias que impediam a alienação do imóvel, inclusive o envolvimento do primeiro autor com drogas, mas mesmo assim prosseguiu na compra, tendo convencido os autores a saírem do imóvel, com o argumento de que o valor a ser pago seria suficiente para comprarem uma casa de menor valor em outra localidade, e ainda sobraria dinheiro para eles. Segundo Fulano de tal, quando os autores atingissem a maioridade, poderiam regularizar a transferência do imóvel. Vê-se que a Sr.a Fulana de tal aproveitou-se da situação de fragilidade e inexperiência dos autores para obter vantagens na negociação.

---

Os autores saíram de casa e passaram a morar de aluguel, usando o dinheiro que haviam recebido na transação do imóvel. O primeiro autor passou então a procurar um imóvel de menor valor em localidades como XXXXX e condomínio XXXXX. Logo percebeu que havia feito um péssimo negócio e resolveu tentar obter dinheiro para desfazê-lo. Possuído pelas drogas, praticou vários roubos e foi preso, ainda no ano de XXXX. O segundo autor continuou residindo de aluguel até ser também preso, no ano de XXXX.

Após a sua saída da prisão, o primeiro autor tentou retomar o imóvel, mediante ação judicial, mas o processo foi extinto sem mérito por ter sido proposto contra apenas um dos herdeiros (autos nº XXXXXX, da Xª Vara Cível da XXXXX - cópias anexas).

Durante todo este tempo, os autores foram privados de um bem que lhes pertence de direito e se viram obrigados a pagar aluguel. O prejuízo que sofreram é imenso e deve ser reparado pelo espólio, representado pelos réus, podendo haver compensação com os valores que os autores deverão restituir aos réus no caso de retorno das partes ao estado anterior. O prejuízo sofrido pelos autores equivale ao valor do aluguel do imóvel transacionado, no período entre a alienação e a data em que ambos os autores deixaram de pagar aluguel, por terem sido recolhidos à prisão (XX/XX/XXXX a XX/XX /XXXX). O valor do aluguel deve ser apurado mediante avaliação judicial.

A pretensão dos requerentes é, em primeiro lugar, obter a declaração judicial da nulidade do negócio celebrado, com o retorno das partes ao estado anterior, compensando-se os danos causados aos autores com o valor a ser restituído por eles. Eventualmente, caso não seja reconhecida a nulidade do negócio jurídico, o que admite-se apenas por amor ao debate, os requerentes pretendem o recebimento do restante do preço, não inteiramente

---

pago pela adquirente, de responsabilidade do espólio.

## **II - DO DIREITO**

### **II.1 - nulidade do negócio jurídico**

O contrato verbal de alienação acima noticiado deve ser anulado por ausência de requisitos de validade do negócio jurídico.

Em primeiro lugar, o imóvel foi vendido por quem não tinha poder de disposição sobre ele, pois é de propriedade do pai dos requerentes e na época não havia a abertura de inventário ou de declaração de ausência.

Em segundo lugar, a forma imposta por lei para transferência de imóveis não foi observada, pois, conforme arts. 130 e 134, II, do Cód. Civil de 1916, vigente à época, a escritura pública é da substância do ato nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis.

**Art. 130.** Não vale o ato, que deixar de revestir a forma especial, determinada em lei (art. 82), salvo quando esta comine sanção diferente contra a preterição da forma exigida.

**Art. 134.** É, outrossim, da substância do ato a escritura pública: (Redação dada pelo Decreto do Poder Legislativo nº 3.725, de 15.1.1919)

I – (...);

**II** - nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), excetuado o penhor agrícola. (Redação dada pela Lei nº 7.104, de 20.6.1983)

Em terceiro lugar, o negócio jurídico é nulo por

---

incapacidade do agente, nos termos do art. do Código Civil de 1916, uma vez que os requerentes eram incapazes à época da alienação e praticaram o ato sem a devida representação, cabendo enfatizar que o requerente José Eduardo era menor impúbere. Esta é a inteligência que se extrai da norma contida nos artigos 82, 145 e 146 do Cód. Civil de 1916:

**Art. 82.** A validade do ato jurídico requer agente capaz (art. 145, I), objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (arts. 129, 130 e 145).

**Art. 145.** É nulo o ato jurídico:

**I** - quando praticado por pessoa absolutamente incapaz (art. 5º);

**II** - quando for ilícito, ou impossível, o seu objeto;

**III** - quando não revestir a forma prescrita em lei (arts. 82 e 130);

**IV** - quando for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

**V** - quando a lei taxativamente o declarar nulo ou lhe negar efeito.

**Art. 146.** As nulidades do artigo antecedente podem ser alegadas por qualquer interessado, ou pelo Ministério Público, quando lhe couber intervir.

**Parágrafo único.** Devem ser pronunciadas pelo juiz, quando conhecer do ato ou dos seus efeitos e as encontrar provadas, não lhe sendo permitido supri-las ainda a requerimento das partes.

Destaca-se, por oportuno, que a nulidade é insuscetível de convaler pelo decurso do tempo. Sob a égide do Código Civil

---

de 1916, desprovido de dispositivo expresso a respeito, este era o entendimento doutrinário e jurisprudencial predominante, e que acabou por ser normatizado no art. 169 do atual Código:

**Código Civil de 2002**

**Art. 169.** “o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.”

## **II.2 - cobrança da parcela não paga**

Na eventualidade de não se declarar a nulidade do negócio jurídico, o que admite-se apenas para argumentar, há de ser admitida a cobrança da parte do preço não paga pela adquirente.

Com efeito, os autores receberam apenas a quantia de R\$ XXXXXX, de um total ajustado de R\$ XXXXXX. **O valor restante jamais foi pago.** Por falta de cautela e de discernimento, uma vez que na época era dependente químico, o primeiro autor assinou recibos nos quais consta o recebimento de R\$ XXXXXX (XXXXXX) de um total de R\$ XXXXXX (XXXXXX). De toda forma, ainda que prevaleçam os termos do recibo, por não ser possível a prova do valor ajustado verbalmente, o espólio, representado pelos réus, deve responder pela parte do preço não paga pela adquirente, no limite das forças da herança.

## **III - PEDIDOS**

- a) a concessão dos benefícios da **justiça gratuita**, com fulcro no art. 4º da Lei nº 1060/50, uma vez que os requerentes não possuem condições financeiras para custearem o processo sem prejuízo da subsistência própria e da família;
- b) a **citação dos réus** para responderem aos termos da

---

presente ação, sob pena de revelia, devendo a terceira ré ser citada por edital;

- c) a **prodedência do pedido**, para o fim de anular o contrato verbal de compra e venda do imóvel situado na XXXXXX, com a conseqüente imissão dos autores na posse do imóvel;
- d) na eventualidade de não se acatar o pedido de nulidade do negócio jurídico, a procedência do pedido de cobrança, condenando-se o espólio, representado pelos requeridos, a pagarem aos autores a quantia de R\$ XXXX, a ser atualizada desde o dia XX/XX/XXXX;
- e) a condenação dos réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes a serem revertidos em favor do PROJUR - Programa de Assistência Judiciária do Distrito Federal (art. 5º, inciso II, da Lei Distrital nº 2.131/98), devendo ser recolhidos junto ao BRB - Banco de Brasília, mediante DAR - Documento de Arredação, com o **código de receita 3746 - Honorários Advogado/Prog. Assist. Judic. - PROJUR**;

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidas, em especial pela documentação juntada com a inicial, vistoria judicial e pela oitiva das testemunhas constantes do rol adiante descrito.

Dá-se à causa o valor de R\$ XXXX.

Nestes termos,

Pede deferimento.

XXXXXX, XX de XXXXXX de XXXX.

---

**FULANO DE TAL**

**FULANO DE TAL**

**FULANO DE TAL**  
***Defensor Público***

**ROL DE TESTEMUNHAS:**

1- FULANO DE TAL, residente na XXXXXXXXXXXXX, telefone XXXXXXXX;

2- FULANO DE TAL, residente na XXXXXXXXXXXXX;