

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUÍZ DE DIREITO DA ____ VARA
CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXXXXXXXXX**

Tramitação Prioritária - Art. 71 do Estatuto do Idoso (Lei 10.741/2003).

FULANA DE TAL, brasileira, divorciada, aposentada, RG n. xxxxxx SSP/DF, CPF n. xxxxx, filha de fulano de tal e fulano de tal, residente e domiciliada na lugar tal, CEP nxxxx, telefone: (xx)xxxxxxxxx, (xx)xxxxxxxxx, sem endereço de e-mail, vem, respeitosamente, por intermédio da Defensoria Pública do xxxxxxxxxxx (art. 4º, inc. IV da LC nº 80/94), promover a presente

**AÇÃO ANULATÓRIA DO NEGÓCIO JURÍDICO DE VENDA DE
IMÓVEL c/c PERDAS E DANOS**

em desfavor de **fulano de tal**, brasileiro, solteiro, autônomo, filiação desconhecida, RG n. xxxx SSP/DF, CPF n. xxxxx, residente e domiciliado na lugar x, CEP n. xxxxxxxxxxx, endereço eletrônico desconhecido, e **fulano de tal**, brasileiro, solteiro, vigilante, filiação desconhecida, RG n. xxxxx SSP/DF, CPF n. xxxxx, residente e domiciliado na lugar x, CEP n. xxxxx, Telefone: (xx) xxxxxxxxxxx, endereço eletrônico desconhecido, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

I - DOS FATOS

A Requerente é pessoa idosa, contando, atualmente, com 81 (oitenta e um) anos de idade.

É mãe de 04 (quatro) filhos, a saber: fulana de tal, fulana de tal, fulano de tal e fulano de tal (1º Requerido). Todos eles são fruto do relacionamento da Requerente com xxxxx xxxx, com quem foi casada entre 1952 e 2015, quando transitou em julgado a ação de divórcio (cópias anexas), estando separada de fato desde 1975, quando o seu cônjuge desapareceu, não se sabendo o seu paradeiro.

No ano de 2004, a Requerente recebeu, a título gratuito, um lote sito à **LUGAR X**, decorrente do fracionamento de uma chácara localizada no local, o qual é o seu **único bem imóvel**.

O imóvel é decorrente de parcelamento irregular, mas se encontra **em processo de regularização junto ao órgão competente, conduzido pela Requerente**.

A Requerente, entretanto, sempre foi turbada em sua posse pelo 1º Requerido, seu filho, que, apesar de ter outra moradia, não raras vezes impedia que a Requerente permanecesse residindo no imóvel e fizesse as benfeitorias no terreno, alegando que iria “arrumar a casa para a mãe” e que “cuidaria de tudo sobre o imóvel”.

A Requerente, dada a insistência do 1º Requerido em se manter no imóvel, alegando que dele cuidaria para a sua mãe, fez um acordo informal com este no qual o 1º Requerido permaneceria cuidando do imóvel, à título de comodato, já que, naquele local, imóveis que estivessem desocupados corriam sérios riscos de serem invadidos por terceiros.

O 1º Requerido, então, usaria o imóvel e dele cuidaria, se comprometendo a devolvê-lo à Requerente assim que esta lhe pedisse, já que era a legítima possuidora do imóvel. Ficaria, portanto, obrigado o 1º Requerido a conservar, como se seu fosse, o imóvel, usando-o até que lhe fosse pedido de volta pela Requerente.

Neste interregno, o 1º Requerido explorou comercialmente o terreno, inclusive utilizando-o para criação de pássaros “curió”, como local de venda de móveis e artigos domésticos usados e de caixas de som automotivo. Sempre prometia que estava “cuidando” do imóvel para a Requerente, alimentando ali uma relação de confiança entre as partes, que configurou posse a título de comodato.

Durante os mais de 12 (doze) anos em que a Requerente possuiu o imóvel como seu, as condições ruins do imóvel e as dificuldades impostas pelo 1º Requerido para que permanecesse em imóvel seu impediram que a Requerente exercesse uma posse plena. No ano de 2013, a Requerente morou no terreno durante mais de 06 (seis) meses, saindo depois com a insistência do 1º Requerido.

Vale salientar que, nos termos da Portaria n. 90, de 27 de Dezembro de 2007, publicada no DODF (anexo), a Requerente foi devidamente identificada como ocupante de imóvel na Vila Estrutural, conforme “Verificação de Ocupação de Imóvel – VOI 2004”, estando seu nome vinculado ao endereço “LUGAR X” que mais tarde, em face da implementação de projeto urbanístico aprovado pelo CONPLAN, veio a se tornar “LUGAR X conforme certidão anexa.

Ademais, a fim de comprovar a posse da Requerente, juntam-se declarações do GDF que atestam que a Requerente foi

moradora do referido lote, conforme consta nos registros da CAESB, em conta referente à Dezembro de 2013 e em Declaração da Administração Regional do XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (todas anexas).

Ocorre que o 1º Requerido, agindo de má-fé, celebrou com o 2º Requerido uma **cessão de direitos de caráter gratuito** do imóvel em questão, o que configurou verdadeiro ato de esbulho possessório do imóvel, **em 06 de Junho de 2016**.

De lá pra cá, o 2º Requerido tem iniciado vultosa construção no terreno, fato que significou a perda da posse para a Requerente que, com 80 anos, não pode retomar o imóvel por força própria, vindo a recorrer ao judiciário para reparar lesão ao seu direito de legítima possuidora.

O 1º Requerido cedeu imóvel que não era seu, do qual **não detinha a melhor posse**, razão pela qual não deve prosperar a referida Cessão de Direitos particular.

Ademais, **não há de se falar em boa-fé do 2º Requerido na aquisição do imóvel, já que esta ocorreu de forma gratuita, o que afasta, para a diligência de pessoa média, qualquer presunção de que sobre aquele imóvel não pendia litígio do qual se poderia identificar eventual problema.**

Assim, caracterizada a fraude da transação realizada, de modo que o 1º Requerido obteve vantagem ilegal, vendendo para o 2º Requerido, um imóvel que não era titular da propriedade, sem autorização e ciência da legítima possuidora do bem, o que faz prova

a Cessão de Direitos gratuita que ratifica o conhecimento do Sr. Ronaldo Cirino de que o imóvel não pertencia ao 1º Requerido.

Assim sendo restou à Requerente as vias judiciais ordinárias para buscarem a defesa de seus direitos e reconhecimento da nulidade dos atos praticados de forma ilegal, fraudulenta e dolosa pelos Requeridos, tendo inclusive já ajuizado ação de reintegração de posse, **Autos n.º XXXXXXXXX**, a qual tramita na Vigésima Segunda Vara Cível de XXXXXXXXXXXX.

Eis o breve relato dos fatos.

II - DO DIREITO

A **posse da Requerente** está comprovada por toda a prova documental juntada a exordial, conforme as declarações anexas, inclusive em razão de se constar o seu nome na Portaria n. 90, de 27 de Dezembro de 2007, bem como pela prova testemunhal que pode ser produzida caso necessário.

Nos termos do artigo 1.196, possuidor é *“todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”*. Ora, a Requerente, que iniciou sua posse sobre o bem em 2004, tinha sobre este os poderes de usar, gozar, dispor e reaver, próprios do instituto da propriedade.

Mesmo que a Requerente exercesse apenas a posse indireta do bem durante o período em que seu filho, 1º Requerido, exercia a posse direta deste, em razão da **relação de confiança que existia com ele, própria do vínculo materno**, conforme redação precisa do artigo 1.197, a posse direta não anula a indireta, sendo possível ao possuidor direto a defesa de sua posse contra o indireto, *in verbis*:

Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Apesar do consentimento de moradia, pela relação de confiança entre as partes, mãe e filho, a posse do **1º Requerido** passou a ser injusta, **quando, arbitrariamente, cedeu o imóvel a título de doação à terceiro, na data de 06 de Junho de 2016**, verdadeiro **vício de clandestinidade**, (art. 1.200 do CC) do qual a Requerente só veio a tomar ciência no mês de outubro de 2016, quando tomou conhecimento da cessão de direitos celebrada entre os Requeridos em que o filho cedeu, ilicitamente, o **ÚNICO PATRIMÔNIO** da idosa, deixando-a "ver navios".

Nesse sentido, considerando a celebração de negócio jurídico realizado, sem autorização e conhecimento da Requerente, o Código Civil Brasileiro, em seus artigos, assim estabelece:

"Art. 104 - A validade do negócio jurídico requer:

- I - agente capaz;
- II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
- III - forma prescrita ou não defesa em lei".

É evidente neste caso que a referida venda é originária da fraude, do engodo, da simulação de ato jurídico, conforme se prova. E por tais razões, não pode gerar nenhum efeito jurídico, já que se trata de negócio jurídico ILÍCITO, uma vez que o **1º Requerido** não dispunha de poderes e legitimidade para vender o imóvel da Requerente.

Vê-se, portando, MM. Juiz, que os atos praticados margeia o estelionato e são **ABSOLUTAMENTE NULOS**, nos expressos termos do que dispõe o artigo 166 inciso II do Código Civil:

Art. 166 - é nulo o negócio jurídico quando:

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

IV - não revestir a forma prescrita em lei.

Portanto, evidente que o fato do **1º Requerido** celebrar o negócio jurídico com o **2º Requerido**, sendo nulos todos os atos praticados e decorrentes, por consequência.

Conforme relatado, atualmente a Requerente mora de favor na casa de outra filha, Maria de Lurdes da Silva. Tem 81 anos de idade e recebe tão somente 1 (um) salário mínimo de benefício previdenciário. A posse do bem é essencial ao seu sustento e a idosa deseja o ingresso no imóvel a fim de nele morar, o que não lhe foi permitido pelo 1º Requerido.

Pelos fatos retro narrados, não há dúvida que os Requeridos, através de suas ações criminosas, trouxeram danos de grande monta à Requerente, visto que macularam sua honra subjetiva, vez que foi obrigada abdicar do conforto que usufruía em seu próprio teto e passar a residir de “favor” na casa da filha Maria de Lourdes.

Nesse sentido, subsiste o direito da proprietária de pleitear indenização pela fruição decorrente da posse pelo **2º Requerido**, até mesmo para evitar o enriquecimento ilícito deste.

Outrossim, caso a Requerente não residisse no imóvel, o mesmo poderia se encontrar alugado, gerando renda em benefício da idosa, estando, ela, assim, deixando de lucrar durante todo o ínterim de ocupação pelo **2º Requerido**.

Como constatado no sítio wimoveis - "<http://www.wimoveis.com.br>" que é líder absoluto em anúncio de aluguel e venda de imóveis no Distrito Federal, imóvel semelhante ao da idosa está oferecido para aluguel, em média, pelo custo mensal de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais).

Portanto, considerando o período de ocupação do **2º Requerido (06/06/2016 a 17/07/2017)**, se o imóvel estivesse locado, teria obtido, até o presente momento, cerca de R\$ **9.750,00** (nove mil e setecentos e cinquenta reais).

Nesse sentido, dita o Código Civil Brasileiro que:

Art. 186 - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 927 - Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, é obrigado a repará-lo.

§ único - haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

No momento em que foi violada a honra subjetiva da Requerente, nasceu para os Requeridos a obrigação de indenizá-la

por "danos morais", conforme preceitua o texto constitucional e o art. 159 do Código Civil:

“Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imperícia, violar direito ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano”.

O dano moral decorre do próprio fato, ainda mais quando se trata a Requerente, de pessoa idosa, que perde seu patrimônio da forma como ocorrido, em que o próprio filho a quem ela confiou, cedeu a terceiros o seu **ÚNICO** imóvel.

A toda evidência, trata-se de fato grave, a perturbar o equilíbrio psíquico da Requerente, a lhe impor angústia e medo de não recuperar o bem, não podendo, ser considerado um “mero aborrecimento”, pois nesta sede a dor e angústia é bem maior que de um evento cotidiano.

Portanto, considerando que a Requerente comprova fato constitutivo do seu direito, deve ser anulado o negócio jurídico celebrado entre os Requeridos a fim de restabelecer a posse e propriedade da idosa no imóvel em questão, bem como ser indenizada por perdas e danos.

III - DOS PEDIDOS

Ante todo o exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) Seja concedida a **gratuidade de justiça**, por insuficiência de recursos para pagar as despesas processuais, nos termos do artigo 98 do CPC, consoante declaração anexa;

- b) Seja dada **prioridade à tramitação do presente feito**, nos termos do artigo 71 da Lei nº 10.741/03 e artigo 1048, I, do CPC, consoante comprovação anexa;
- c) A **citação** dos Requeridos para tomar conhecimento da presente ação e, querendo, contesta-la em 15 (quinze) dias (artigo 564, CPC);
- d) Que, contestada ou não, seja a presente ação julgada totalmente procedente para fins de ser declarada a nulidade de todos os atos, principalmente, o negócio jurídico que deu origem à Cessão de Direitos, celebrada em **06 de Junho de 2016**, restituindo o imóvel sito à LUGAR X ao patrimônio da Requerente, com retorno ao *status quo ante*;
- e) Seja o **2º Requerido** condenado a pagar o valor de aluguel referente aos meses em que usufruiu do imóvel, desde a celebração do negócio fraudulento, **06/06/2016 a 17/07/2017**, que compreende o valor de R\$ **9.750,00** (nove mil e setecentos e cinquenta reais), devendo este valor ser atualizado de acordo com as prestações mensais vincendas até a efetiva a desocupação e devolução do bem à legítima proprietária;
- f) A condenação dos Requeridos a indenizar a Requerente na quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de indenização por danos morais;
- g) A **condenação** dos Requeridos ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, a serem recolhidos, os últimos, em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento da Defensoria Pública do Distrito Federal – PRODEF (art. 3º, da Lei Complementar Distrital n. 908/2016), devendo o valor ser depositado no Banco de Brasília S.A. – BRB, Código do banco 070, Agência 100, Conta 013251-7, PRODEF.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos em direito, em especial pelas testemunhas e informantes abaixo arrolados.

Dá-se a causa o valor de **R\$ XXXXX** (XXXXXXXXXX).

FULANA DE TAL

Requerente

FULANA DE TAL

Analista de Políticas Públicas/ Colaboradora da DPDF
Advogada – OAB/DF XXXX

FULANA DE TAL

Defensora Pública

Ação; Anulatória; Negócio; Jurídico; Venda; Imóvel; Com; Perdas;
Danos; único; bem; imóvel; Regularização; prioridade; tramitação;
presente; feito; Lei; 10741;