



**MARQUES & ROCHA ADVOCACIA**  
**DR. RODRIGO ERNANE MARQUES DE FARIAS**  
**OAB/RO 11455**

Rua Raimundo Cantuária nº 4828, Argenor de Carvalho, Porto Velho – RO, CEP 76820-224

E-mail: [Rodrigoernane@outlook.com](mailto:Rodrigoernane@outlook.com)

Fones: 📞 (69) 99902-9152

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_ VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE PORTO VELHO ESTADO DE RONDÔNIA.**

**MAGRITH MAIARA NUNES**, brasileira, separada judicialmente, bacharel em direito, estudante, portadora do RG nº 982967 e do CPF (MF) 979.100.312-20, residente e domiciliada na rua Capão da Canoa, nº 6053, residencial Vila Bela, Bloco E casa 29, bairro Três Marias, CEP 76.812-346, telefone (69) 98424-4045, por seu bastante procurador signatário (mandato em anexo), vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fulcro nos arts. 19 e 20 do CPC c.c. arts. 482 e 1418 do CC, propor a presente:

**AÇÃO DECLARATÓRIA DE VALIDADE DE NEGÓCIO JUÍDICO DE  
COMPRA E COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

em face de **MARIA AUGUSTA SANTOS DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, pedagoga, portadora do RG nº 1.326.185 SESDEC-RO, inscrita no CPF (MF) sob o nº 310.980.105-15, residente e domiciliada na rua Jacy Paraná, nº 2738, Ap. 205, Edifício Vanessa, bairro Roque, nesta cidade de Porto Velho – RO, CEP 76804-430; e **IVAN NASCIMENTO DE SOUSA**, brasileiro, policial civil especial aposentado, médico, portador do CRM nº 2119/RO e inscrito no CPF nº 220.716.522-15, residente e domiciliado rua Francisco Furtado, nº 124, bairro Novo Horizonte, Candeias do Jamary, CEP: 76860-000, pelos substratos fáticos e jurídicos doravante delineados.



## **I – DA JUSTIÇA GRATUITA.**

1.1 Preambularmente vem a Requerente informar à Vossa Excelência que é mãe solteira e arrimo de família, e atualmente se encontra desempregada e estudando, promovendo para a sua subsistência a venda módica de doces e guloseimas, de feita, que não possui renda suficiente para arcar com as custas processuais, sem prejuízo do bem estar familiar, estando, portanto, hipossuficiente se declara pessoa pobre na acepção jurídica do termo, carente da benesse da justiça gratuita na esteira da lei 1050/60, arts. 98 e 99 do CPC.

## **II – DOS FATOS.**

2.1 Insigne Douto Juízo, a Requerente é separada judicialmente, sendo que, conviveu em união estável com o Requerido **IVAN NASCIMENTO DE SOUZA**, no termo de novembro de 2009 à outubro de 2019, perfazendo 9 anos e 11 meses de convivência marital, conforme demonstra a r. Sentença na Ação de reconhecimento e dissolução de união estável, processo nº nº 7051616-39.2019.8.22.0001, que tramitou pela Ínclita 03ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca de Porto Velho – RO.

2.2 Na constância da união estável foram amealhados dois bens imóveis, uma chácara que está em nome da Requerente e que compõe o rol de bens a partilhar na liquidação de sentença do processo supra, e outro, que era de residência do casal, o Imóvel residencial urbano sito na quadra E, casa 29, Condomínio Residencial "Vila Bella", Porto Velho/RO, Matrícula nº 36.882 do 1º Serviço Registral da Comarca de Porto Velho.

2.3 O imóvel era de moradia do casal, que ali residia desde o ano de 2009 pagando aluguel, até que em maio de 2016 fora comprado da Requerida Sra. **MARIA AUGUSTA SANTOS DE OLIVEIRA**, pela quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com o pagamento à vista em depósito em sua conta corrente.

2.4 Para o pagamento do bem, os ex conviventes efetuaram um empréstimo, com a emissão de cédula de crédito bancário (anexo) emitida em nome do Requerido **Ivan**, donde o próprio bem fora dado em garantia, sendo que, a Requerida **Maria Augusta**, assumiu a condição de Garantidora Fiduciante.



2.5 Vale ressaltar, que o imóvel alienado fora adquirido pela Requerida **Maria Augusta**, por meio de projeto social, ou seja o FAR (fundo de arrendamento residencial) da CEF (caixa econômica federal) com fim exclusivo para moradia, havendo cláusula expressa de vedação à alienação do bem, razão pela qual, fora efetuado o contrato de compra e venda de maneira informal, sem o registro na escritura pública, sendo que, o Requerido Ivan é quem ficou com a posse do documento.

2.6 Inobstante, a Requerente passou a ter o domínio do bem, com plena ciência de que era a proprietária. Tanto que, com a quitação do empréstimo da compra da casa, os ex conviventes efetuaram novo empréstimo para a feitura de diversas benfeitorias no imóvel, com a ampliação e construção de uma cozinha externa, área de lazer com churrasqueira de alvenaria e piscina, sendo investido aproximadamente R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

2.7 Com a separação do casal, ante as diversas desavenças e aborrecimentos, o Requerido Sr. Ivan, chegou a pôr o imóvel à venda, se apresentando como proprietário do bem, conforme demonstra o depoimento de testemunha (Sra. Jaqueline) nos autos do processo de reconhecimento de dissolução da União Estável 7051616-39.2019.8.22.0001, (audiências item 2/2, disponibilizado em 17 de Março de 2021 às 08:19).

2.8 Excelência, fato é que o imóvel fora adquirido pelos ex conviventes, sendo paga a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), não bastasse, fora gasta esta mesma quantia em reformas vultuosas, conforme demonstram os documentos em anexo, a compra e venda fora entabulada e aperfeiçoada com o pagamento *in totum* e à vista do valor acordado.

2.9 Ocorre que, com a separação judicial, o Requerido **Ivan**, passou a alegar que o imóvel não seria do casal e que a Requerida Maria Augusta tê-lo-ia cedido para o uso em comodato, de feita que não deveria compor a partilha na separação. Nítida tentativa dos Requeridos em sonegar o bem da partilha na ação de reconhecimento e dissolução de união estável.



2.10 A Requerida Maria Augusta, nos autos do processo nº 7051616-39.2019.8.22.0001 (Audiências Item: 4 de 12 - Disponibilizado em 8 de Março de 2021 às 08:16) fora ouvida como informante e sem prestar o compromisso em dizer a verdade tentou ratificar as alegações do Requerido Ivan de que o imóvel não era do casal, todavia, de forma insubsistente e inconcludente, acabou por revelar a atitude sub-reptícia de ambos na clandestinidade do contrato de compra e venda, com o fim do ocultar o patrimônio e auferir vantagem indevida.

2.11 Em razão da controversa, o Douto Juízo da 03ª Vara de Família, entendeu não ser possível a deliberação sobre a partilha do imóvel residencial naquele feito, determinando que a Requerente buscasse as vias ordinárias para a resolução, é o que se infere da r. Sentença de ID 74216196, *ipsis literis*:

*Apesar de o imóvel em questão ter sido utilizado como residência dos ex-companheiros durante a convivência marital e existirem indicativos de ter sido por eles adquirido, a prova não se mostra suficiente para a conclusão imediata.*

*É verdade que a autora e o réu agiam como se donos fossem do imóvel, indicando-o como sendo o domicílio da família e com comprovação de realização de benfeitorias importantes, como, por exemplo, uma piscina. Ademais, essa fórmula de negócio noticiado pela autora é comum nos casos em que os imóveis são adquiridos por meio de programa ou fundos governamentais, quando vendedor e comprador realizam o denominado "contrato de gaveta".*

*Por outro lado, no caso concreto, não veio aos autos qualquer documento a respeito desse negócio jurídico e, não bastasse isso, MARIA AUGUSTA SANTOS DE OLIVEIRA, que consta como sendo a adquirente do imóvel, foi ouvida durante a instrução processual e afirmou, categoricamente, que o bem ainda pertence a ela.*



*Nesse passo, não é possível a deliberação neste feito, sequer sobre a indenização por eventual acessão ou benfeitoria realizada, pois há interesse de terceira pessoa, que não faz parte do processo, concluindo-se que a melhor solução é a exclusão do bem do monte partilhável e o encaminhamento das partes para as vias ordinárias, onde poderão demandar em face da terceira pessoa, com relação à qual a sentença de divórcio e partilha não tem alcance.*

2.12 Sendo assim, não restou outra opção à Requerente, senão buscar a tutela jurisdicional, para a manutenção de seu direito à meação do bem imóvel em testilha, para que seja reconhecido o aperfeiçoamento do contrato de compra e venda,

### **III – DO DIREITO.**

#### **3.1 Da declaração de Validade do Negócio Jurídico.**

3.1.1 A pretensão da Requerente encontra espeque no art. 482 do CC, para que seja declarada a validade do negócio jurídico de compra e venda do imóvel residencial urbano que é de sua residência e de sua filha menor impúbere, desde o ano de 2009, com a celebração da compra e venda no ano de 2016.

3.1.2 Inobstante a atitude clandestina dos Requeridos em tentar ocultar a compra e venda, e sonegar o bem, a Requerente protesta demonstrar aperfeiçoamento do negócio jurídico, por todos os meios de prova admitidos em direito, especialmente a documental, oitiva de testemunhas e depoimentos dos envolvidos, inclusive com a prova emprestada do processo de nº 7051616-39.2019.8.22.0001.

3.1.3 Sem prejuízo da tomada de novos depoimentos e oitiva de testemunhas, temos a oitiva de testemunha confirmando a compra e venda (Audiências item 2/2, disponibilizado em 17 de Março de 2021 às 08:19), e o depoimento da Sra. Maria Augusta confirmando ter recebido o depósito de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em sua conta bancária (Audiências Item: 4 de 12 – no ponto 00h06m22s -Disponibilizado em 8 de Março de 2021 às 08:16).



3.1.4 Excelência, há posse mansa e irresistida da Requerente com *animus domini*, para fins de moradia, por mais de cinco anos, com prova do depósito de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) na conta da Requerida Maria Augusta, sem qualquer outra contraprestação exigida, e ainda, reformas e ampliação inclusive com a construção de piscina, sendo investido em torno de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no imóvel.

3.1.5 A declaração de validade do negócio jurídico com o reconhecimento do aperfeiçoamento da compra e venda, é a medida de direito e de justiça, justamente na forma do art. 482 do C.C.

### **3.2 Da Sonegação do Bem Imóvel e Conluio.**

3.2.1 Há tentativa dos Requeridos em sonegar o bem com a ocultação da compra e venda. Vale ressaltar que o Requerido Ivan é quem entabulou o negócio com a Requerida Maria Augusta, sendo, que ele é o detentor do cartão do contrato de compra e venda, que não fora levado a registro público.

3.2.2 No entanto, fora pago o preço de R\$100.000,00 (cem mil reais) pelo imóvel, bem como, foram realizadas diversas reformas, inclusive com a construção de piscina, dispendendo-se aproximadamente mais R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

3.2.3 A hermenêutica jurisprudencial é uníssona em desobrigar o registro público como *conditio sine qua nom* para o aperfeiçoamento do negócio jurídico de compra e venda, *ipsis literis*:

Adjudicação compulsória. Imóvel. Compra e venda. Pagamento. Prova. Pedido procedente.

É procedente o pedido de adjudicação compulsória decorrente da compra e venda de imóvel, se comprovada a existência de contrato entre as partes e o pagamento do preço estipulado.

Apelação, Processo nº 0001518-79.2013.822.0002, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 2ª Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Marcos Alaor Diniz Grangeia, Data de julgamento: 23/03/2017



**MARQUES & ROCHA ADVOCACIA**  
**DR. RODRIGO ERNANE MARQUES DE FARIAS**  
**OAB/RO 11455**

Rua Raimundo Cantuária nº 4828, Argenor de Carvalho, Porto Velho – RO, CEP 76820-224

E-mail: [Rodrigoernane@outlook.com](mailto:Rodrigoernane@outlook.com)

Fones: (69) 99902-9152

Adjudicação compulsória. Promessa de compra e venda. Início de prova escrita.

Prova testemunhal. Espólio. Prejuízo aos herdeiros. Inexistência.

Procede a adjudicação compulsória oferecida pelo promissário-comprador, ante a recusa da outorga da escritura imobiliária, se incontroversa a quitação do preço do imóvel, sendo suficientemente demonstrada a validade do contrato, mediante início de prova escrita corroborada por provas testemunhais.

É válido o negócio jurídico realizado entre o espólio e comprador do imóvel, se os herdeiros anuíram, seus direitos foram preservados e o herdeiro menor não sofreu prejuízo, tendo seu quinhão reservado em depósito bancário.

Apelação, Processo nº 1006193-78.2007.822.0002, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 2ª Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Roosevelt Queiroz Costa, Data de julgamento: 30/06/2010

Apelação cível. Adjudicação compulsória. Compra e venda imóvel. Cumprida a obrigação. Manutenção da sentença.

Correta é a decisão que, constatando a existência do contrato e do pagamento do preço estipulado entre as partes, julga procedente o pedido de adjudicação compulsória.

Apelação, Processo nº 0006367-37.2008.822.0013, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 1ª Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Raduan Miguel Filho, Data de julgamento: 08/11/2011

Reexame necessário. Adjudicação compulsória. Compromisso de compra e venda. Desnecessidade de registro. Anuência do Estado.

O direito à adjudicação compulsória **independe do registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis**, especialmente diante da anuência do ente público em promover a transferência da titularidade do bem.

Reexame Necessário, Processo nº 0172786-49.2009.822.0001, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 1ª Câmara Especial, Relator(a) do Acórdão: Des. Francisco Prestello de Vasconcellos, Data de julgamento: 17/11/2011

Súmula nº 84 STJ:

É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.

Súmula nº 239 STJ:

O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.





**MARQUES & ROCHA ADVOCACIA**  
**DR. RODRIGO ERNANE MARQUES DE FARIAS**  
**OAB/RO 11455**

Rua Raimundo Cantuária nº 4828, Argenor de Carvalho, Porto Velho – RO, CEP 76820-224

E-mail: [Rodrigoernane@outlook.com](mailto:Rodrigoernane@outlook.com)

Fones: 📞 (69) 99902-9152

RECURSO ESPECIAL N. 30-DF (89.0008165-9)

Relator: Ministro Eduardo Ribeiro

Recorrentes: Benigno Cavalcante Filho e outro

Recorrido: Helio Peixoto Barbosa

Advogados: José de Campos Amaral

Mario Honorio Teixeira Filho

**EMENTA**

Promessa de venda de imóvel. Instrumento particular.

Adjudicação compulsória. Decreto-Lei n. 58/1937. Lei n. 6.766/1979.

A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público.

O direito à adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* a inscrição no registro de imóveis.

3.2.4 Nesse passo, a declaração de validade do negócio jurídico de compra e venda é a medida de direito e de justiça.

#### **IV – PETITÓRIO.**

*Ex positis*, pede e requer:

4.1 Pela citação dos Requeridos no endereço declinado nesta peça exordial, na forma do art. 246, § 01º do CPC, sem prejuízo de outros meios que se fizerem necessários ao aperfeiçoamento da citação, na esteira do art. 246 do CPC, para querendo, ofertem resposta no prazo legal, sob pena de revelia na forma do art. 344 do CPC;

4.2 Seja designada audiência de tentativa de conciliação, instrução e julgamento;

4.3 Seja julgada totalmente procedente a presente ação, sendo acolhidos todos os pedidos iniciais, para que o seja declarada a validade do negócio jurídico de compra e venda do Imóvel residencial urbano sito na quadra E, casa 29, Condomínio Residencial "Vila Bella", Porto Velho/RO, Matrícula nº 36.882 do 1º Serviço Registral da Comarca de Porto Velho, entabulado em maio de 2016;





**MARQUES & ROCHA ADVOCACIA**  
**DR. RODRIGO ERNANE MARQUES DE FARIAS**  
**OAB/RO 11455**

Rua Raimundo Cantuária nº 4828, Argenor de Carvalho, Porto Velho – RO, CEP 76820-224

E-mail: [Rodrigoernane@outlook.com](mailto:Rodrigoernane@outlook.com)

Fones: 📞 (69) 99902-9152

4.4 Pela condenação dos Requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais;

4.5 Pela concessão da benesse da justiça gratuita na esteira da lei 1050/60, arts. 98 e 99 do CPC.

4.6 Protesta provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito especialmente a documental, oitiva de testemunhas e depoimentos das partes envolvidas na esteira do art. 369 do CPC;

4.7 Dá-se à presente para fins de alçada o valor de R\$ 200,000 (duzentos mil reais).

Termos em que,

Pede deferimento.

Porto Velho – RO, 01 de novembro de 2022.

---

**RODRIGO ERNANE MARQUES DE FARIAS**  
**OAB/RO 11455**