MODELO DE PETIÇÃO

AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

(nome, qualificação, CPF e e-mail), casado com (nome, qualificação, CPF e e-mail), ambos residentes e domiciliados na ..., (nome, qualificação, CPF e e-mail), casado com (nome, qualificação, CPF e e-mail), ambos residentes e domiciliados na ..., (nome, qualificação, CPF e e-mail), casado com (nome, qualificação, CPF e e-mail), ambos residentes e domiciliados na ..., e (nome, qualificação, CPF e e-mail), casada com (nome, qualificação, CPF e e-mail), ambos residentes e domiciliados na ..., por seus procuradores *in fine* assinados, ut instrumentos de procurações anexas, (doc. n. ...), vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, ajuizar AÇÃO DE ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO Em face de (nome, qualificação, endereço, CPF e e-mail), (nome, qualificação, endereço, CPF e e-mail), por meio de seu curador (nome, qualificação, endereço, CPF e e-mail), o que fazem com base nos fatos e fundamentos expostos. a seguir

**DOS FATOS**

Os autores, em ..., celebraram com os réus um Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda para adquirir a propriedade do bem imóvel constituído pelas casas situadas à Rua ...n. ... e terrenos formados pelos lotes ... e ... do quarteirão ... da ... Seção Suburbana, Bairro ..., registrados sob o n. ..., Livro ..., folha ..., Cartório do ... Ofício de Registro de Imóveis de ..., tendo sido ajustado pela venda o valor de R$ ... (...), nos termos da cláusula segunda do referido contrato (doc. n. ...).

O Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda foi única e exclusivamente celebrado para que os promitentes compradores pudessem edificar dentro da área adquirida, conforme dispõe o contrato, *in verbis*:

*O (A) PROMISSÁRIO (A) (ES) COMPRADOR (A) (ES), será emitido na posse do imóvel, no ato da assinatura do contrato.*

*Parágrafo Único: A fim de possibilitar a construção do prédio no iate descrito na cláusula* *primeira deste contrato, os PROMITENTES VENDEDORES autorizam e se comprometem:*

Como forma de pagamento pelo bem, restou estabelecido o seguinte:

*a) R$ ... (...) que serão pagos após o requerimento e análise da Informação básica atualizada dos lotes e da Consulta do Patrimônio Histórico e Cultural para verificação de possível impedimento de construção de uma edificação de qualquer natureza em área de Interesse histórico ou restrição de construção da Prefeitura Municipal. Fica estipulado que coso haja qualquer tipo de impedimento administrativo legal para a edificação nos lotes, o presente contrato será rescindido de pleno ou direito, sem qualquer tipo de ônus, penalidade ou indenização para ambas as partes.*

*b) R$ ... (...), que serão pagos peio PROMISSÁRIO COMPRADOR a favor dos PROMITENTES VENDEDORES, no ato do registro do Formal de Partilha, perante* *o Cartório de Registro de Imóveis.*

*c) R$ ... (...), representados neste ato pelo apartamento 102, a ser construído, 02 quartos sendo 01 suíte, 01 sala, 01 cozinha, área privativa externo e 02 (duas) vagas cobertas de garagem, situado na rua ..., n. ..., bairro ..., nesta cidade ..., imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus e gravames e que deverá construído no prazo aproximado de ... meses a partir da assinatura deste instrumento, com HABITE-SE da Prefeitura de ... e CND do INSS prazos exigidos pelos respectivos órgãos, para os PROMITENTES VENDEDORES, sem qualquer tipo de despesas paro despesas de transmissão do escritura em cartórios, para que possam realizarem a transferência do imóvel acima mencionado. (...) O referido imóvel será transferido para os PROMITENTES VENDEDORES ou a quem estes indicarem mediante assinatura de termo escrito.*

*d) R$ ... (...). que serão pagos 30 dias após o ato de desocupação de todos os moradores do imóvel objeto do presente contrato*.

Uma vez na posse do imóvel, os promitentes compradores assumiriam a responsabilidade de iniciar as obras, aprovar os projetos estruturais a ela referentes, bem como negociar com terceiros eventual alienação de frações ideais do terreno, senão vejamos:

*Parágrafo Único: A fim de possibilitar a construção do prédio no lote descrito na cláusula primeira deste contrato, os PROMITENTES VENDEDORES autorizam e se comprometem*:

1) Aprovar o projeto arquitetônico, bem hidráulicos, elétricos, cálculo estrutural data da assinatura deste CONTRATO;

2) Iniciar as obras após aprovação do projeto e expedição do alvará de construção, assumindo, por sua conta exclusiva e direta, todos os custos diretos e indiretos inerentes à construção:

3) Compromissar com terceiros a alienação das frações ideais:

4) E mediante procuração outorgada pelos PROMITENTES/VENDEDORES assinar documentos junto com a prefeitura, Crea-..., INSS, na aprovação de projeto, abertura de matrícula CEI, dar entrada no CREA/... e demais assuntos relacionados a construção no referido lote.

Até o presente momento, os autores já pagaram aos réus o valor de R$ ... (...) pelo negócio celebrado, conforme recibo em anexo (doc. n. ...), valor este referente aos itens ... da Cláusula Segunda - Preço e Forma de Pagamento. como, aprovar os projetos e outros necessários.

Ocorre que os autores, após 2 (dois) anos da celebração do contrato, ainda não se imitiram na posse do imóvel, pois este encontra-se ocupado por aproximadamente 31 (trinta e uma) famílias, cuja maioria reside naquele local há mais de 30 (trinta anos).

Os autores, quando da celebração do contrato, não tinham noção da real situação do imóvel, pois o adquiriram acreditando que as famílias o ocupavam a título de aluguel regular, e não de invasão, e que não haveria dificuldades em se imitir na posse do imóvel.

Cabe dizer que durante toda a negociação de compra e venda, os réus nunca informaram aos autores a verdadeira condição em que se encontrava o imóvel. Os promitentes vendedores sempre disseram que as famílias que lá se encontravam pagavam aluguel. Inclusive, os corretores de imóveis responsáveis também partilhavam da mesma informação, qual seja, de que aquelas famílias haviam firmado contrato de aluguel então proprietários, e que não haveria problema com relação à saída daquelas famílias do imóvel.

Os autores, que não sabiam da real dimensão do problema do negócio jurídico celebrado, só ficaram cientes desta quando foram se imitir na posse do imóvel e verificaram que lá viviam aproximadamente 31 (trinta e uma) famílias, cuja residia naquele local há mais de 30 (trinta anos).

A situação encontrada pelos autores apresentou-se de tal forma com relação ao imóvel adquirido que inviabilizou a concretização do negócio jurídico celebrado, pois não existem meios legais disponíveis para se aperfeiçoar o contrato. Importante dizer que foi ajuizada em ..., a ação reivindicatória (doc. n. ...), com o intuito de se tentar viabilizar ao máximo o negócio jurídico celebrado. Porém, o que se tem de concreto até o presente momento é que a finalidade do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, que era a de edificar, restou frustrada diante da real situação encontrada no imóvel.

Ainda, o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda fora celebrado sem um dos requisitos essenciais para sua validade, qual seja, autorização judicial para que o curador da Sra. ..., o Sr. ..., pudesse vender o imóvel pertencente à curatelada. Diga-se, jurídico, é nulo de pleno direito, pois o aval judicial para a realização do negócio é requisito fundamental para tornar o ato legítimo.

Desta maneira, o negócio jurídico celebrado entre as partes tornou-se absolutamente inviável, sendo imprescindível a sua anulação, tendo em vista o disposto em lei, conforme se demonstrará que sem esta autorização judicial o negócio a seguir.

**DO DIREITO**

**DA NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO**

**a) Da ausência de autorização Judicial para venda do imóvel - Nulidade absoluta**

A legislação civil brasileira, que regula os atos jurídicos nulos, é bastante clara sobre o assunto e em momento algum deixa transparecer qualquer dúvida.

No caso em análise, conforme processo de n. ... (doc. n. ...), o Sr. ... é curador da Sra. ..., pessoa Interditada, e promoveu sem autorização judicial a venda do bem imóvel para os autores.

A autorização Judicial para venda de bens imóveis do interditado está prevista Código Civil, em seus artigos 1.748, III e IV, 1.749, II, e 1.750, do Código Civil, que embora destinado à tutela, aplica-se, também, à curatela, em face dos artigos 1.774 e 1.781, senão vejamos:

*Art. 1.748. Compete também ao tutor, com autorização do juiz:*

*III - transigir;*

*IV - vender-lhe os bens móveis, cuja conservação não convier, e os imóveis nos casos em que for permitido;*

*Parágrafo único. No caso de falta de autorização, a eficácia de ato do tutor depende da aprovação ulterior do juiz.*

*Art. 1.750. Os imóveis pertencentes aos menores sob tutela somente podem ser vendidos quando houver manifesta vantagem, mediante prévia avaliação judicial e aprovação do Juiz.*

*Art. 1.774. Aplicam-se à curatela as disposições concernentes à tutela, com as modificações dos artigos seguintes*.

*Art. 1.781. As regras a respeito do exercício da tutela aplicam-se ao da curatela, com a restrição do art. 1.772 e as desta Seção*.

Como se vê, para que a pessoa interditada possa alienar um imóvel é imprescindível a autorização Judicial para tanto, sob pena de nulidade absoluta do negócio jurídico.

Segundo discussão doutrinária, temos os atos Jurídicos nulos, anuláveis e inexistentes. Nas palavras de Maximilianus Cláudio Américo Führer, na obra Resumo de Direito Civil, 27§ edição, editora Malheiros, temos:

“*Nulidade é o vício que impede o negócio jurídico de produzir efeitos. A nulidade absoluta caracteriza-se pela falta de algum elemento substanciai do negócio jurídico: livre manifestação da vontade, agente capaz, objeto lícito e forma prevista ou não defesa em lei. Também haverá nulidade casos expressamente previstos em lei. (...) A nulidade absoluta é de ordem pública e pode ser arguida o qualquer tempo, por qualquer pessoa, admite convalidação ou ratificação e não se sujeita a prescrição. (...)*”

Então, a venda de imóveis de propriedade do interditado autorização judicial torna o ato jurídico nulo, pois falta um dos elementos essenciais, qual se\a, forma prevista em lei.

Assim, o negócio jurídico celebrado seja, a autorização judicial para conferir legitimidade à venda.

Neste sentido, é a jurisprudência do Eg. TJMG, senão vejamos:

“*AÇÃO DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO - PROMESSA DE VENDA E COMPRA EFETIVADA POR INTERDITO SEM AUTORIZAÇÃO JUDICIAL - INVALIDADE. Se a compra e principalmente a venda do imóvel pelo interdito se deu após a sentença de interdição, necessária se faz a autorização judicial especial expressa no artigo 251, parágrafo único, inciso IV, do Código Civil, sob pena de anulação do negócio jurídico*.” (TJMG - Apelação Cível 2.0000.00.426441- 9/000, Relator(a): Des.(a) Elias Camilo, DJ 09/03/2005)

Ante o exposto, não restam dúvidas que a ausência de autorização judicial para venda de imóvel de propriedade de pessoa interditada gera nulidade absoluta, ensejando a anulação do negócio jurídico.

A declaração de invalidade do contrato de produz efeito *ex tunc*, de acordo lição de Maria Helena Diniz:

“*Com a invalidação do ato negociai ter-se-á a restituição das partes contratantes ao status quo ante, ou seja, ao estado em que se encontravam antes da efetivação do negócio. O pronunciamento da nulidade absoluta relativo requer que as partes retornem ao estado anterior como se o ato nunca tivesse ocorrido. Por exemplo, com a nulidade de uma escritura de compra e venda, o comprador devolve o imóvel, e o vendedor, o preço*.” (Código Civil Anotado, Saraiva, pág. 168).

Desta maneira, requer seja declarada a nulidade do negócio Jurídico realizado entre as partes, devendo as partes retornarem ao status quo existente antes da celebração do contrato.

**b) Do erro com relação ao negócio - Nulidade relativa**

Conforme dito alhures, o negócio jurídico celebrado entre as partes consistia na compra e venda de imóvel constituído pelas casas situadas à ..., e terrenos formados pelos lotes ..., Município de ..., autores de edificar dentro deste lote,

Dentro deste imóvel, havia casas edificadas e barracões onde residiam algumas pessoas e famílias.

Os autores, promitentes compradores, não tinham conhecimento da real condição em que as pessoas residiam nas casas construídas dentro do terreno, pois os réus, durante toda a fase de negociação contratual, diziam que aquelas pessoas que lá estavam moravam de aluguel e que não haveria transtorno com relação à saída destes do imóvel, inclusive, comprometendo-se a ajudar no que fosse preciso para a retirada destes moradores quando da efetivação da venda, conforme disposto no contrato, senão leia-se:

Parágrafo Primeiro: As providências para a desocupação dos moradores referido imóvel, assim como as custas serão de responsabilidade exclusiva dos promissórios COMPRADORES, sendo que os PROMITENTES VENDEDORES, se comprometem a colaborarem para o que for preciso para a realização da desocupação dos moradores no imóvel objeto, em especial indicando o nome e imóvel/barracão que cada um reside, desde que tenha as informações e documentos.

Os réus a todo o momento levaram os autores a acreditar que a desocupação das pessoas que viviam no imóvel se daria sem maiores complicações, fazendo questão, inclusive, de registrar sua “*boa-fé*” referido contrato.

Ainda, os réus vincularam a dos moradores, senão veja-se:

a) R$ ... (...), que serão pagos 30 dias após o ato de desocupação de todos os moradores do imóvel objeto do presente contrato.

Frisa-se que toda esta negociação nada mais foi do que um golpe minuciosamente estudado.

Os réus, em tese, são proprietários do imóvel em questão. Ocorre que o referido imóvel está ocupado por aproximadamente 31 (trinta e uma famílias, cuja maioria reside naquele local há mais de 30 trinta anos|.

Não obstante, os réus, mesmo sabendo desta situação, não se furtaram a negociar com os autores a venda do bem.

Primeiro, os réus ofereceram o imóvel a um preço razoável aos autores. Segundo, estando os autores dispostos a negociar, foi-lhes dito que todos os moradores que viviam no imóvel estavam em regime de aluguel e que não haveria problemas em sua retirada. Terceiro, já ludibriados, os autores celebraram o contrato com os réus e ardilosamente incluíram no instrumento cláusulas irrealizáveis, com o único e exclusivo intuito de demonstrar uma falsa boa-fé, a fim de que os autores não desconfiassem do golpe.

Quarto, e por último, quando do pagamento do imóvel, os réus intencionalmente deixaram para os autores pagarem a maior parcela do contrato por último e vincularam esta à desocupação do terreno, a fim de que os autores não desconfiassem que estavam sendo enganados. Em contrapartida, os réus exigiram dos autores o pagamento de mais da metade do valor do contrato adiantado, antes da imissão na posse, inclusive com a transferência de um apartamento para os réus, conforme item 'c' da Cláusula Segunda do contrato.

A verdade é que os autores foram ludibriados pelos réus, pois nunca lhes fora dito qual a verdadeira condição das pessoas que viviam no imóvel, se proprietárias ou mesmo se locadoras.

Ante o exposto, resta evidente a existência de erro dos autores em relação ao negócio, pois os réus criaram uma história que não condizia com a realidade.

Como se sabe, o erro é o vício de consentimento no qual há uma falsa percepção da realidade pelo agente, seja no tocante à pessoa, ao objeto, ou ao próprio negócio jurídico. Orlando Gomes, com sua percuciência de sempre, leciona:

“*O erro é uma falsa representação que influencia vontade na fase da formação. Influi na vontade do declarante, impedindo que se forme em consonância com sua verdadeira motivação. Tendo sobre um fato ou sobre um preceito noção inexata ou incompleta, o agente emite vontade de modo diverso do conhecimento exato ou completo*”. (Introdução ao direto civil. Rio de Janeiro: Forense, 201, p.417).

No caso em análise e conforme demonstrado, não restam dúvidas de que existiu erro com relação ao próprio negócio jurídico, devendo ele ser anulado.

Para anular o negócio, o erro deve ser substancial (essencial). Assim dispõe o Código Civil de 2002; no processo ou sua que a manifestaria, se deles tivesse

Art. 138. São anuláveis os negócios jurídicos, quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio.

Art. 139. O erro é substancial quando:

I - interessa à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração, alguma das qualidades a ele essenciais;

II - concerne à identidade ou à qualidade essencial da pessoa a quem se refira a declaração de vontade, desde que tenha influído nesta de modo relevante;

III - sendo de direito e não implicando recusa à aplicação da lei, for o motivo único ou principal do negócio Jurídico.

É essencial o erro que, dada sua magnitude, tem o condão de impedir a celebração da avença, se dele tivesse conhecimento um dos contratantes, desde que relacionado à ou a natureza do negócio, ao objeto principal da declaração de vontade, a qualidades essenciais do objeto ou pessoa.

No caso em análise, tanto foi essencial celebração do negócio e o ajuizamento da ação reivindicatória, estes foram judicialmente notificados pela Defensoria Pública do Estado de ... (doc. n. ...), acerca da existência da usucapião por parte dos moradores do imóvel.

A existência da usucapião, anterior à compra do bem, pressupõe erro com relação ao negócio por parte de quem o adquire e dolo por parte de quem o vende.

Neste sentido é a jurisprudência pátria consolidada pelo Supremo Tribunal Federal:

“*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EXISTÊNCIA DE USUCAPIÃO EM FAVOR DO ADQUIRENTE. OCORRÊNCIA MALICIOSO. DOLO CONFIGURADO. ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. 1. O erro é vício do consentimento no qual há uma falsa percepção da realidade pelo agente, seja no tocante à pessoa, ao objeto ou ao próprio negócio jurídico, sendo que para render ensejo à desconstituição de um ato haverá de ser substancial e real. 2. É essencial o erro que, dada sua magnitude, tem o condão de impedir a celebração da avença, se dele tivesse conhecimento um dos contratantes, desde que relacionado à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração de vontade, a qualidades essenciais do objeto ou pessoa. 3. A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade em razão da posse prolongada da coisa, preenchidos os demais requisitos legais, sendo que aqui, como visto, não se discute mais sobre o preenchimento desses requisitos para fins de prescrição aquisitiva, sendo matéria preclusa. De fato, preenchidos os requisitos da usucapião, há, de forma automática, o direito à transferência do domínio, não sendo a sentença requisito formal à aquisição da propriedade. 4. No caso dos autos, não parece crível que uma pessoa faria negócio jurídico para fins de adquirira propriedade de coisa que já é de seu domínio, porquanto o comprador já preenchia os requisitos da usucapião quando, induzido por corretores da imobiliária, ora recorrente e também proprietária, assinou contrato de promessa de compra e venda do imóvel que estava em sua posse ad usucapionem. Portanto, incide o brocardo nemo plus iuris, isto é, ninguém pode dispor de mais direitos do que possui. 5. Ademais, verifica-se do cotejo dos autos uma linha tênue entre o dolo e o erro. Isso porque parece ter havido, também, um induzimento malicioso à prática de ato prejudicial autor com o propósito de obter uma declaração de vontade que não seria emitida se o declarante não tivesse sido ludibriado - dolo (CC/1916, art. 92). 6. Portanto, ao que se depreende, seja pelo dolo comissivo de efetuar manobras para fins de obtenção de ao uma declaração de vontade, seja pelo dolo omissivo na ocultação de fato relevante - ocorrência da usucapião também por esse motivo, há de se anular o negócio jurídico em comento. 7. Recurso especial não provido*.” (RECURSO ESPECIAL Ns 1.163.118 – RS (2009/0210626-4) RELATOR: Ministro luís Felipe Salomão)

**DE ERRO ESSENCIAL. INDUZIMENTO**

Ante o exposto, requer a anulação do negócio jurídico, tendo em vista o incontestável erro a que os autores foram submetidos, com base nos artigos 138 e 139 do Código Civil.

**c) Do rescisão contratual — impossibilidade de concretização do negócio jurídico — inadimplemento de obrigação**

Conforme dito alhures, o negócio jurídico celebrado entre as partes consistia na compra e venda de imóvel constituído pelas casas situadas à Rua ..., n. ..., e terrenos formados pelos lotes ... e ... do quarteirão ... da ... Seção Suburbana, Bairro ..., Município de ..., com o único e exclusivo objetivo por parte dos autores de edificar dentro deste lote, *in verbis*:

(...)

Como se vê, é clarividente que a finalidade deste contrato é a edificação dentro do imóvel transacionado. Tanto é verdade o que se diz que os réus outorgaram uma procuração (doc. n. ...) aos autores para, *in verbis*:

“*representa-los junto a órgão públicos federais, estaduais e municipais e de serviços públicos ou não, cartórios gerais, podendo com plenos poderes, entre outros, fazer pedido de demolição das edificações, aprovação de construção, assinar plantas e projetos arquitetônicos, cadastramento junto à Receita Federal do Brasil, comprar concreto usinado dos fornecedores de concreto, contratar advogado(s) com poderes da cláusula “ad judicia” votar nas deliberações das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias do condomínio a ser edificado no imóvel situado na Rua ... e terrenos formados por portes dos lotes ... e ... do quarteirão ..., da ... Seção Suburbana, Bairro ..., registro ..., livro ..., folha ..., ficha ... imóvel este registrado no cartório do ... Oficio de Registro de Imóveis de ..., inclusive poderes para votar nas assembleias gerais para eleição de sindico e subsíndico, e enfim, praticar todos os demais ato administrativos necessários, bem como assinar o que necessário for à regularização do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no referido imóvel, podendo ainda substabelecer*”.

Por outro lado, o contrato prevê em sua cláusula Segunda, que caso haja qualquer tipo de impedimento administrativo ou judicial para a edificação dos lotes, ou seja, para o adimplemento contratual, este será rescindido automaticamente, senão vejamos:

“*Fica estipulado que caso haja qualquer tipo de impedimento administrativo ou legal para a edificação nos lotes, o presente contrato será rescindido de pleno direito, sem qualquer tipo de ônus, penalidade indenização para ambas as partes*.”

Ora. O contrato é absolutamente claro ao rezar que caso haja qualquer tipo de impedimento administrativo ou legal para a edificação nos lotes, este será rescindido de pleno direito, sem qualquer tipo de ônus, penalidade ou indenização para ambas as partes.

Ocorre que dentro do imóvel objeto do contrato, conforme já demonstrado, existem diversas casas edificadas e barracões que servem atualmente de residência para algumas pessoas e famílias, motivo pelo qual a desocupação do imóvel edificação tornou-se, por conta deste fato, inviável, pois os ocupantes se recusam de toda a forma a sair.

Foram envidados por todos os esforços tanto no âmbito administrativo quanto no âmbito judicial para que o imóvel pudesse ser desocupado. O próprio contrato é nítido no sentido de que seriam tomadas pelos envolvidos todas as providências necessárias para a desocupação do imóvel, senão vejamos:

*Parágrafo Primeiro: As providências para a desocupação dos moradores referido imóvel, assim como os custas serão de responsabilidade exclusiva dos promissórios COMPRADORES, sendo que os PROMITENTES VENDEDORES, se comprometem a colaborarem para que for preciso para a realização da desocupação dos moradores no imóvel objeto, em especial indicando o nome no e imóvel/barracão que cada um reside, desde que tenha as informações e documentos*.

Todavia, até o presente momento, e passados dois longos anos da assinatura do contrato e da procuração, não foi possível aos promitentes compradores, tendo em vista os motivos acima expostos, se imitirem na posse do imóvel a fim de realizarem o objetivo da transação. E mais, de acordo com a realidade encontrada no imóvel absolutamente Impossível às partes cumprirem com o objeto do contrato, pois há famílias que já têm direitos de propriedade sobre frações do imóvel.

Dessa maneira, não existe solução senão a rescisão do contrato de pleno direito. Os impedimentos verificados foram a oposição das famílias com relação à desocupação do imóvel por defenderem a existência de usucapião.

Assim, reitera-se que não fora realizada qualquer tipo de edificação por parte dos autores no lote, por conta única e exclusivamente de impedimentos administrativos e judiciais ao contrato, com a consequente aplicação da cláusula acima, devendo este ser rescindido de pleno direito.

**PEDIDOS**

***Ex positis***, os autores requerem a Vossa Excelência que determine a expedição de mandado de citação dos réus para, querendo, contestar a presente ação no prazo legal, sob pena de revelia (art. 319, CPC).

Após, os autores procedentes os presentes pedidos, para:

a) declarar a nulidade do negócio jurídico consistente na compra e venda de imóvel constituído pelas casas situadas à Rua ... n. ..., e terrenos formados pelos lotes ... e ... do quarteirão ... da ...Seção Suburbana, Bairro ..., Município de ..., em razão da ausência de autorização judicial para venda de imóvel de propriedade de pessoa interditada:

b) caso não seja esse o entendimento de V. Exa, o que se admite pelo princípio da eventualidade, anular o negócio jurídico consistente na compra e venda de imóvel mencionado no item a), tendo em vista o erro substancial a que os autores foram submetidos, com base nos artigos 138 e 139 do Código Civil:

c) ainda que esse não seja o entendimento de V. Exa, o que se admite pelo princípio da eventualidade, rescindir o contrato de compra e venda do imóvel mencionado no item a, com base na cláusula segunda, alínea "a" do instrumento contratual.

d) no caso de procedência de qualquer das hipóteses acima, é devido o ressarcimento aos autores do valor total pago aos réus de RS ... (...) referente ao pagamento da quantia prevista na cláusula segunda, alíneas c do contrato de compra e venda, devidamente acrescido de juros legais e correção monetária, nos termos da Lei.

e) a produção de provas testemunhal, documental, depoimento pessoal dos réus e todas as demais provas em direito admitidas.

f) por fim, em atendimento ao disposto no art. 39, I, do Código de Processo Civil, informam que recebem intimações na ..., n. ..., salas ..., Bairro ..., .../..., CEP ..., bem como requerem o cadastramento nos autos dos procuradores abaixo assinados, para que sejam os mesmos intimados pela imprensa oficial de todos os atos processuais, sob pena de nulidade.

Valor da causa: R$ ... (...)

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)