**AÇÃO COMINATÓRIA** Compra e venda de imóvel rural, com procurador de proprietário. Procuração com poderes para efetuar tal negócio jurídico. **Revogação da procuração**. Impossibilidade de consubstanciar escritura pública de compra e venda.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ....**

..........................................., (qualificação), residente e domiciliado na ...., no município de ...., Estado do ...., inscrito no CPF/MF sob o nº ...., por seu procurador judicial infra firmado, conforme instrumento de mandato incluso, com escritório profissional na Rua .... nº ...., na cidade de ...., onde recebe intimações e notificações, vem mui respeitosamente à elevada presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 287, 644 e 645, todos do Código de Processo Civil, para propor a presente

**AÇÃO COMINATÓRIA**

contra .................................., (qualificação), residente e domiciliado na Rua .... nº ...., na cidade de ...., Estado do ...., portadora da Cédula de Identidade/RG sob o nº...., inscrita no CPF/MF sob o nº ...., o que faz pelos fatos e fundamentos seguintes:

**OS FATOS**

O Requerido .... e o Sr. ...., possuíam em condomínio diversos Imóveis Rurais, todos fazendo parte da Gleba nº ...., do Imóvel ...., nos municípios Comarca de ...., com numeração e áreas assim discriminadas:

a) Lote rural nº ...., com área de .... ha.

b) Lote rural nº ...., com área de .... ha.

c) Lote rural nº ...., com área de .... ha.

d) Lote rural nº ...., com área de .... ha.

e) Lote rural nº ...., com área de .... ha.

f) Lote rural nº ...., com área de .... ha.

Em data de ...., o Requerido e o Sr. ...., firmaram TERMO DE ESTIPULAÇÕES E ACORDO DE VONTADES, segundo o qual coube ao Requerido o seguinte:

a) Parte do imóvel rural nº ...., com área de .... hectares;

E, ao Sr. ...., o seguinte:

a) Parte do Imóvel Rural nº ...., com área de .... ha.

b) Imóvel Rural nº ...., com área de .... ha.

c) Imóvel Rural nº ...., com área de .... ha.

d) Imóvel Rural nº ...., com área de .... ha.

e) Imóvel Rural nº ...., com área de .... ha.

f) Imóvel Rural nº ...., com área de .... ha.

Como se vê dos itens 1º e 2º do Termo supra referido e anexo (doc. nº ....). O respectivo Termo foi levado a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de ...., em data de ....

Por força do referido Termo de Estipulação e Acordo de Vontades, coube ao Sr. ...., entre outros, o lote rural nº ...., com área de .... ha. da Gleba nº .... do Imóvel ...., município e comarca de ....

O Sr. ...., posto ser dono e possuidor do lote rural supra referido, por sua vez, vendeu-o ao ora Requerente, ...., conforme contrato particular de compra e venda, em data de .... Por esta razão o imóvel nº ...., da Gleba ..., do imóvel ...., passou a pertencer ao requerente. (doc. nº ....)

O imóvel adquirido pelo Requerente se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de .... em nome do requerido ...., matrícula nº ...., em data de ...., conforme faz certo a certidão anexa (doc. nº ....).

Na época em que foi pactuado o Termo de Estipulações e Acordo de Vontades, ou mais precisamente .... dias após, em ...., o Requerido ...., outorgou procuração Pública no Tabelionato .... ao Sr. ...., cujos poderes, o outorgado poderia passar a escritura pública definitiva ou ‘a quem o mesmo indicar’. Inexplicavelmente, o Requerido, em data de .... revogou a dita procuração, como se vê da Certidão no verso do documento aqui citado. (doc. ....).

Ora, Exa., primeiro o Requerido firma um Termo tornado público passando o imóvel rural nº ..... para o domínio do Sr. ...., após outorgada a procuração pública para transmitir o imóvel revoga a mesma.

Tal atitude caracteriza que o Requerido não cumpriu com sua obrigação, qual seja, a de transferir o título definitivo por escritura pública a que se obrigava fazei-lo. Malgrado os esforços despendidos pelo Requerente, o Requerido se nega faze-lo, sempre com evasivas alegações.

**O DIREITO**

O ordenamento jurídico vigente contempla a Ação Cominatória disposta nos artigos 287, 644 e 645 do Código de Processo Civil, com procedimento ordinário, caracterizando-se, pelo fato de obter o Requerente, da parte do juiz, a emissão de um preceito para que o demandado faça alguma coisa, sob a cominação de certa pena.

"Art. 287. Se o autor pedir a condenação do réu a abster-se da prática de algum ato, a tolerar alguma atividade, ou a prestar fato que não possa ser realizado por terceiro, constará da petição inicial a cominação da pena pecuniária para o caso de descumprimento da sentença."

"Art. 644. Se a obrigação consistir em fazer ou não fazer, o credor poderá pedir que o devedor seja condenado a pagar uma pena pecuniária por dia de atraso, no cumprimento, contado o prazo da data estabelecida pelo juiz".

"Art. 645. A condenação na pena pecuniária deverá constar da sentença, que julgar a lide."

No caso em tela, o Requerente procura o amparo da Lei para que o requerido venha a outorgar Escritura Pública definitiva sobre o Imóvel Rural nº ...., da Gleba ...., do Imóvel ...., situado no Município e comarca de ...., com área total de .... ha. que adquiriu do Sr. ...., e que, a este lhe coube por força do Termo de Estipulações e Acordo de Vontades já referido.

A jurisprudência reiteradamente tem decidido que a ação cominatória é remédio jurídico quando se quer exigir que lhe seja feita a transmissão de Escritura Pública de Imóvel, assim:

"Quando a promessa de Compra e Venda de imóvel não se regular pelo Decreto nº 58/1937, pode ser o promitente comprador se utilizar da Ação Cominatória para exigir do promitente vendedor a escritura pública transmissora de domínio ou as perdas e danos". (ac. unân. da 3ª Câm. TJSC de 5.3.81, na apel. 16.452, rel Des. Reynaldo Rodrigues Alves). In Cód. de Processo Civil Anotado, vol II, p. 1.088/89, 4ª ed. 1988.

**O PEDIDO**

Ante ao exposto, requer:

A citação do Requerido Sr. ...., no endereço referido no início, para tomar conhecimento dos termos desta inicial de Ação Cominatória, que terá curso no procedimento ordinário do CPC e contestá-la, querendo, sob pena de revelia e confissão, no prazo de lei.

Seja o Requerido compelido a efetuar a transmissão do Imóvel Rural nº ...., da Gleba ...., do Imóvel ...., com área de .... ha. situado no município de ...., constante da matrícula nº ...., por escritura pública, em favor do requerente, sob pena de não o fazendo, pagar uma pena pecuniária do valor de R$ .... (....) por dia de atraso, atualizáveis por ocasião da conta, no cumprimento conforme artigo 644, do Código de Processo Civil, e, a aplicação do princípio da sucumbência para o pagamento das custas e dos honorários advocatícios

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito permitidos, pelo depoimento pessoal do Requerido, que desde já se requer, provas testemunhais que serão arroladas no momento processual oportuno, e, em sendo necessária, a prova pericial.

Dá-se à causa o valor de R$ ....

Nestes termos,

Pede deferimento.

...., .... de .... de ....

..................

Advogado OAB/...