**AÇÃO EVICTÓRIA** -**Venda de imóvel declarada nula**, considerada assim, por ser **fraude a execução**. Evicção. Pede-se a restituição dos valores pagos, indenização por benfeitorias e prejuizos.

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

............................................, (qualificações), residentes e domiciliados na cidade de .... na Rua .... nº ...., por seu procurador infra-assinado, advogado inscrito na OAB/...., sob nº ...., com escritório na Rua .... nº ...., onde recebe intimações e notificações, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., com o fim de propor uma **AÇÃO EVICTÓRIA**, contra ...., (qualificação), residente e domiciliado na cidade de ...., na Rua .... nº ...., alicerçando sua pretensão no que prevê o Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.107 e seguintes - sendo o procedimento a observar-se o ordinário (art. 282 e outros do CPC) e para tanto, pedem venia para fundamentar o que segue:

Breve histórico dos antecedentes e fatos que viabilizam o pedido de prestação jurisdicional.

1-

Os autores, como decorre do contido na escritura pública de compra e venda, lavrada pelo .... de Tabelião de Notas da Comarca de .... no Livro ...., folha .... em data de ...., adquiriram dos réus o seguinte bem:

Imóvel constituindo o lote de terreno sob nº .... da quadra ...., sito na Rua ...., na Comarca de ...., sem benfeitorias, de forma regular, com área de .... m², medindo .... de frente para a Rua nº .... da planta, por .... de extensão em ambas laterais, confrontando na lateral direita de quem da citada rua olha para o imóvel, com o lote ...., na lateral esquerda com o lote .... e fundos com .... confronta com o lote ...., com a indicação fiscal, nº .... - compra essa, - quanto à terra nua, ajustada e quitada no ato no valor de R$ ...., conforme o que melhor esclarece a certidão inclusa (doc. ....).

2-

Como nos documentos do registro público não constava, como ainda não consta, a existência de uma casa, réus e autores, diante do fato de ter sido por aqueles construída uma moradia de alvenaria, de mais ou menos .... m², no mesmo terreno, este acessório foi adquirido, por R$ ...., sendo o pagamento feito por recibo particular (fora da escritura) e assinado pelo procurador dos vendedores, que também os representou na referida escritura pública. (doc. ....)

3-

O negócio imobiliário de que se dá notícia, para o fim de valer contra terceiros e atribuir aos autores o direito de propriedade, foi transcrito na esteira da matrícula nº ...., Registro Geral nº .... da .... Circunscrição Imobiliária de ...., ato praticado no dia .... (doc. ....).

Da pendência judicial com gravame a atrair o imóvel retro caracterizado.

4-

Porém, ao tempo em que os autores estabeleceram a transação, o imóvel objeto da mesma já se encontrava comprometido ao longo de uma ação de Execução de Título Extrajudicial, devidamente embargada (Embargos do Devedor), processada e julgada pelo juízo da .... ª Vara Cível da Comarca de ...., autos nº .... sendo exeqüente - ..... - .... - ...., sendo que, justamente os réus da presente demanda adquiriram desta - ......, ao tempo solteira - o imóvel, vendendo-o de imediato venderam-no aos ora autores (leia-se o ...., registros constantes nos termos a matrícula nº .... (doc.2).

5-

Na mencionada Execução de Título Extrajudicial, em processo específico, .... alegou que a venda do imóvel feita por ...., este réu no episódio "sub-judice" foi em fraude de execução, transitando vitoriosa sua tese, para afinal ser confirmada por sentença que declarou a nulidade da dita venda, bem como aquela feita por .... à ora Autora (conforme fotocópias da decisão que se alude em anexo - doc. 4).

Por sinal, a conseqüência congente da sentença já fluiu seus efeitos, sendo as transações imobiliárias ditas retrocanceladas, tudo como nitidamente impõe o ato de Averbação ...., datado de ...., junto ao do Registro de Imóveis da .... Circunscrição de .... (doc. anexo ...., verso, último registro).

Os direitos dos autores diante da decisão do Juízo da .... ª Vara Cível conforme retro foi explanado.

6-

A lei defere efetivo instrumento a quem sofre os efeitos da evicção, conseqüência que sofreram os autores que é, justamente, a Ação Evictória ou Ação de Evicção.

De Plácido e Silva, em seu imortal VOCABULÁRIO JURÍDICO, expressa:

"A ação de evicção, nome que se dá ao direito de agir em juízo por parte do evicto para haver a indenização pela perda sofrida, ou seja, a restituição do valor da venda, acrescido das despesas naturais do contrato e dos prejuízos decorrentes da evicção ou recomposição da coisa ou do direito em seu estado anterior ..."

A presente situação encontra respaldo no que define o art. 1.107, do Código Civil:

"Art. 1.107 - Nos contratos onerosos, pelos quais se transfere o domínio, posse ou uso, será obrigado o alienante a resguardar o adquirente dos riscos da evicção, toda vez que se não tenha excluído expressamente esta responsabilidade."

7-

Verte, induvidosamente, no episódio que se devolve à estima de V. Exa. que já se sufragou os efeitos da evicção contra os autores, diante do veredito proferido pelo Juízo da .... ª Vara Cível da capital e o cancelamento do registro do imóvel que adquiriram dos réus na respectiva circunscrição imobiliária (faz-se remissões aos documentos .... e ....).

8-

Via de conseqüência, eclode o direito subjetivo que lhes assegura o pedido de tutela jurisdicional com o fim de serem as requerentes ressarcidas dos prejuízos que sofreu, aqueles a que alude o artigo 1.109 e seus incisos I, II e III, bem como de verba indenizatória, pois como ensina Benedito Barros, na obra - "Princípio de Direito Processual" - Editora Borsoi - edição 1959, pág. 299:

"A ação evictória é pessoal e sua forma processual é a ordinária. Confunde-se mesmo com a ação de indenização, a única diferença é o seu fundamento legal."

9-

Acresce-se, como ponderação de fato, ainda, que os autores realizaram inúmeras benfeitorias no imóvel, mais acentuadamente representadas por reformas na casa ali existente , o que lhes assegura o direito de reclamar indenização - "quantum" a ser apurado, além, naturalmente, de exigir perdas e danos como natural compensação dos prejuízos que visão sofrer, em virtude da evicção.

Nestas condições, a presente Ação de Evicção, que deverá obedecer ao rito ordinário e aos seus termos deverá responder, ou deverão responder os réus, cujas citações ora se requer, para que sejam compelidos a ressarcir os prejuízos decorrentes da transação imobiliária anulada pelo Juiz da .... ª Vara Cível, consistindo o pedido, a saber:

a) Devolução dos valores que receberam pela venda da casa e do terreno, em recibos distintos, no total de R$ ...., acrescido de juros e correção monetária a partir da data da quitação.

b) Indenização pelas benfeitorias, em especial pelas operadas na casa existente no imóvel, valor que, igualmente, deverá ser levantado por força de perícia.

c) Ressarcimento das despesas de contrato de compra e venda, registro do imóvel e mais custas judiciais.

Requer-se a V. Exa., mais ainda, que no mandado de citação dos réus conste a advertência - contida no artigo 1.116 do Código, isto em relação aos alienantes anteriores ou anterior - principalmente .... de quem adquiriram o imóvel, para a garantia de regresso, posto que a condição especial da presente situação evictória dispensa os autores do chamamento do alienante à autoria, uma vez que o atual proprietário do imóvel - .... (doc. ....) logrou o cancelamento do registro imobiliário em pedido de fraude contra os credores, sem ter formulada a ação competente para obter a posse, embora já esteja com o domínio assegurado.

Ficam à espera da procedência da ação, para que o decreto condenatório estipule o pagamento das verbas retro aludidas, valores sempre acompanhados de juros e corrigidos monetariamente, mais honorários profissionais e despesas do processo.

Especifica-se, desde já, as provas seguintes: depoimento pessoal dos réus, ouvida de testemunha, perícia e avaliações, inspeção judicial, juntada de novos documentos.

Nestes Termos

Pede Deferimento

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

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

Advogada OAB/...