**ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO C/C PERDAS E DANOS -** Falta de legitimidade de seu celebrante. Venda de bem imóvel por quem **não era** **proprietário**. Caracterização de ilícito penal.

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

................................., ............. (qualificação) portadora da Cédula de Identidade/RG sob o nº...., portadora da Cédula de Identidade/RG sob o nº...., residente e domiciliada na Rua ...., Cidade de.......... ...............................................(qualificação) portadora da Cédula de Identidade/RG nº...., .... e seu marido ...., (qualificação) portador da Cédula de Identidade/RG sob o nº...., ambos residentes e domiciliados na Rua .... nº ...., por seu advogado (procuração em anexo), com escritório na Rua .... nº ...., nesta cidade, onde recebe intimações e notificações, vêm, mui respeitosamente, perante V. Exa. propor uma

**AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO C/C PERDAS E DANOS - observado o PROCEDIMENTO SUMÁRIO**

em face de ............................, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de ...., na Rua .... nº ...., inscrita no CGC/MF nº ...., representada neste ato por seu sócio gerente o Sr. ...., (qualificação) portador da Cédula de Identidade/RG sob o nº...., e sua mulher .... (qualificação), portadora da Cédula de Identidade/RG nº ...., residentes e domiciliados na Rua .... nº ...., com fundamento no artigo 147-II, do Código Civil, pelo que passa a expor e requerer:

I.

Que o marido da primeira Requerente e pai dos demais, Sr. .... já falecido, adquiriu da Requerida, ..., o imóvel com as seguintes características e confrontações: Lote nº .... da quadra ...., da planta ...., situado em lugar ...., município de ...., medindo .... metros de frente para a Rua .... nº ....; .... metros da frente aos fundos do lado direito de quem da Rua olha o imóvel, confrontando com o lote nº ...., lado esquerdo com igual metragem confronta com o lote nº ...., e na linha de fundos com .... metros confronta com o lote nº ...., todos da mesma planta, com a área total de .... m², sem benfeitorias, com a inscrição cadastral nº ...., da prefeitura de ....;

II.

Que, a citada aquisição ocorreu consoante contrato de compromisso de compra e venda nº ...., firmado em .... de .... de ...., averbado sob nº ...., no Livro ..... - Aux. de Cartório de Registro de Imóveis da .... Circunscrição (atual .... Circunscrição) desta Comarca, conforme consta da Escritura Pública de Compra e Venda anexa. Que após quitado integralmente o preço do imóvel, na forma avençada naquele compromisso, foi o referido lote de terreno transferido definitivamente para o comprador, ...., como dá notícia a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. ...., Livro nº ...., pelo ...º Tabelião da Comarca de ...., em .... de .... de ...., e devidamente transcrita sob o nº ...., do Livro nº ...., do Cartório de Imóveis da ....ª Circunscrição da Comarca de ...., em .... de .... de ...., documentos inclusos;

III.

Que, com o falecimento de ...., ocorrido em .... de .... de ...., seus bens foram inventariados, por arrolamento, cujos autos tramitaram pelo MM. Juízo de Direito da .... Vara Cível desta Comarca e conforme FORMAL DE PARTILHA, anexo, foram partilhados aos Requerentes, incluindo o acima descrito lote de terreno;

IV.

Que ao levar o já referido Formal de Partilha a registro na ...ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de ...., constataram, com surpresa, que: "FEITA A VERIFICAÇÃO DO TÍTULO PROTOCOLIZADO DEIXAMOS DE REGISTRÁ-LO PELOS MOTIVOS SEGUINTES:

1. O IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE FORMAL DE PARTILHA JÁ FOI TRANSFERIDO DEFINITIVAMENTE PARA ...., CONFORME ...., REG. GERAL DESTE OFÍCIO."

Tudo segundo se depreende da Ficha de Apresentação, Prenotação nº ...., do Prot. ...., datado de ...., daquele Ofício (doc. anexo);

V.

Que, os Requerentes procuraram a origem desta transação e verificaram que a ...., por escritura pública de Compra e venda lavrada às fls. ...., Livro ...., em .... de .... de ...., nas notas do Tabelionato do ...., vendeu o lote acima descrito a ...., apesar de já tê-lo vendido anteriormente, em caráter definitivo a ...., consoante provam os documentos inclusos.

VI.

Que, esta última transação configura ato ilícito, eis que, a venda foi realizada por quem não era mais dono, por non domino. A venda e compra por não proprietário é nula de pleno direito e, face a existência do registro nº ...., da ....ª Circunscrição Imobiliária. O indisputável direito real, contra o qual nenhuma operação constitutiva ou translativa de direito real deverá prevalecer, e que tal direito pode opor-se contra o adquirente do citado lote e contra ele se fazer valer, pela sua característica que vale erga omnes.

VII.

Como se não bastasse a nulidade já apontada. Outra, clara e insofismável, ressurge: a cessionária, ...., que representou a Requerida, ...., bem como o procurador daquela que assinou a escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do Tabelionato do ...., não tem capacidade para representá-la.

"As pessoas jurídicas serão representadas, ativa e passivamente, nos atos judiciais e extrajudiciais, por quem os respectivos estatutos designarem, ou não designando, pelos seus diretores." (art. 17, do Código Civil).

"Enquanto o instrumento de contrato não for registrado não terá validade entre os sócios nem contra terceiros, mas dará ação a estes contra todos os sócios solidariamente." (art. 301, in fine, do Código Comercial).

A prova da assertiva acima está consubstanciada na certidão anexa (Contrato Social), expedida pela Junta Comercial do....., onde se constata: "que fazem parte da sociedade com sócios, .... e ...."

Para reforçar a prova os Requerentes juntam respeitável decisão, prolatada pelo MM. Juiz de Direito da .... Vara Cível, onde é analisado, com profundidade, o procedimento ilícito da Requerida.

No mesmo sentido juntam certidões dos distribuidores da Comarca de .... até a data de ....

Ex positis, requer-se a V.Exa. a citação de ...., na pessoa de seu representante legal, na Rua .... nº .... e de .... na Rua .... nº ..., ou onde possam ser encontrados, a fim de responderem aos termos da presente, sob as penas do artigo 319, do Código de Processo Civil, e como consequência seja a presente ação julgada procedente, para declarar nula de pleno direito a escritura de compra e venda lavrada às fls. ...., do Livro nº ...., do Tabelionato de ...., da Comarca de ...., e conseqüente matrícula sob o nº ...., da .... Circunscrição do Registro Imobiliário, com a condenação dos réus em perdas e danos, custas judiciais, juros, correção monetária, honorários e demais cominações legais. Ainda, na conformidade do artigo 44, do Código de Processo Penal e artigo ..., do Código de Divisão e Organização Judiciária do Estado ...., requerem que V. Exa. determine a extração das principais peças dos autos e sejam encaminhadas ao Excelentíssimo Procurador Geral da Justiça, considerando que os Requeridos infringiram as normas do artigo 171, parágrafo 2º, inciso I do Código Penal.

Dando à presente o valor de R$ ....

Nestes Termos

Pede deferimento.

ADVOGADO OAB/....