**ANULAÇÃO DE ESCRITURA** Compromisso de compra e venda. Outorga de escritura pública que não fora registrada. Venda do mesmo imóvel a terceiro. **Falsificação de documentos**. Terceiro investido na posse do imóvel. Má fé. Benfeitorias construidas por terceiro de má fé.

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

..................................... e sua mulher ........., (qualificação de ambos), residentes e domiciliados em ...., Estado ...., na Rua .... nº ...., por seu advogado (procuração em anexo), adiante assinado, com escritório profissional, sito na Rua ....................... nº ...., onde recebe notificações e intimações, vem perante Vossa Excelência, com fulcro nos artigos 58 a 63, 86 a 113, 524, 536 inciso V, e 547 in fine do Código Civil, e nos artigos 282, 292 e 926 do Código de Processo Civil, além dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, vêm promover a presente

**AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS,**

**E AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DE IMÓVEL POR ACESSÃO DE CONSTRUÇÃO**

contra ........................................ (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG sob o nº ...., inscrito no CPF/MF sob o nº...., residente e domiciliado na cidade de ...., Estado ...., na Rua .... nº ...., e ...., pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade de ...., inscrito no CGC/MF sob o nº ....,na Rua .... nº ...., na Cidade de ...., Estado do ...., pelos motivos que passam a expor:

I.

O primeiro Requerente é compromissário comprador do imóvel constituído pelo lote nº .... (....) da Quadra .... (....), com a área de .... m², do loteamento denominado ...., situado no Município e Comarca de ..., ...., conforme se vê pelo incluso contrato de promessa de compra e venda (fotocópia autenticada), firmado em ...., e averbado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de .... em .... , consoante se verifica pela inclusa certidão de averbação por fotocópia autenticada.

II.

O primeiro Requerente pagou as prestações normalmente, e, em ...., recebeu a carta anexa, da .... empresa vendedora do loteamento, e ora constante como segunda ré, na qual a mesma comunica que procederia à lavratura da escritura definitiva do imóvel.

III.

Acontece porém, que a .... deixou de lavrar a escritura definitiva do imóvel em favor dos Requerentes, e a situação permaneceu apenas com a averbação do contrato no cartório imobiliário consoante acima descrito.

IV.

Mais tarde, quando em viagem a ...., o primeiro Requerente se dirigiu ao .... para inspecionar o seu terreno, quando para sua surpresa, lá verificou a construção de uma casa, do que jamais tivera conhecimento.

V.

Assim, dirigiu-se ao Cartório do Registro de Imóveis de ...., e lá, obtendo certidão do imóvel, verificou que o mesmo havia sido vendido pela ...., na pessoa de um procurador, .... (doc. anexo), ao primeiro Requerido .... através de escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do .... º Tabelionato de .... em data de .... (doc. anexo).

VI.

Não bastasse a ilegalidade da escritura em favor de um terceiro que não o primeiro Requerente, a mesma contém falsidades grosseiras, a saber:

- Constam como intervenientes de dita escritura pública de compra e venda ele, o primeiro autor, e sua mulher "...." (verbis), com cédulas de identidade nº ...., portadores do CPF/MFsob os nº .... (verbis), residentes e domiciliados na ...., Estado de ...." (verbis).

Acontece que o nome da segunda Requerente é:

...., e não ....; sua identidade e C.P.F. são :

R.G.: .... - doc. anexo;

C.P.F.: .... - doc. anexo

A identidade do primeiro Requerente é:

R.G.: .... - doc. anexo;

C.P.F.: ....

O casal não reside, assim como nunca residiu na citada "....", em ....

Por fim, Excelência, os Requerentes não assinaram a escritura pública de compra e venda do lote .... da Quadra .... do ...., lavrada nas notas do .... º Tabelionato da Capital em ...., à folha .... do Livro ...., como anuentes e não receberam a quantia de R$ .... em moeda corrente. As assinaturas que lá constam como sendo suas são falsificadas, e feitas por pessoas que falsamente se identificaram como sendo os Requerentes.

Tanto assim é, que o endereço residencial declarado é falso, o nome da segunda Requerente é falso, o número de identidade do casal e CPF da segunda Requerente, são falsos, conferindo apenas a primeira parte do número do CPF do primeiro Requerente, e divergindo o controle, que não é .... como consta da escritura, mas sim ...., como se vê pelo incluso documento.

VII.

Apesar dessa bateria de falsidades grosseiras, Excelência, a escritura foi registrada no Cartório de Imóveis de ...., como se vê pela inclusa cópia da matrícula, a qual inclusive menciona em sua averbação nº .... de .... a promessa de compra e venda em favor do primeiro Requerente.

VIII.

Assim, o lote de terreno ficou "legalizado" em nome do primeiro Requerido ...., o que por óbvio constitui esbulho possessório praticado em função da falsidade da escritura.

Tal esbulho implicou na construção de uma casa, e conseqüente perda da posse que vinha sendo mantida tranqüilamente pelos autores, que aliás vêm pagando os impostos do terreno.

IX.

Desse modo, há que ser anulada a escritura pública de venda e compra inquinada, assim como o registro nº .... da matrícula .... do Cartório do registro de Imóveis da Comarca de .... em .... em nome de ...., e consequentemente reintegrados os Requerentes na posse do imóvel em tela, inclusive com a declaração de aquisição da construção lá feita, em seu favor, por acessão, além da condenação dos Requeridos nas perdas e danos decorrentes da perda da posse, as quais incluem aluguéis e condenação em quantia a ser apurada em liquidação de sentença, face à impossibilidade da construção de casa segundo os critérios dos Requerentes, com aproveitamento do terreno segundo a sua vontade.

X.

Na espécie, o terreno é o principal, e a casa é o acessório. Dispõe o art. 59 do Código Civil:

"Art. 59. Salvo disposição especial em contrário, "a coisa acessória segue a principal."

Ainda o Código Civil:

"Art. 61. São acessórios do solo:

"...

"...

"III - as obras de aderência permanente, feitas acima ou abaixo da superfície."

Da aquisição por Acessão:

"Art. 536. A acessão pode dar-se:

"...

"...

"...

"...

"V- pela construção de obras ou plantações."

"Art. 547. Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário as sementes, plantas e construções, mas tem direito à indenização. Não o terá, porém, se procedeu de má-fé, caso em que poderá ser constrangido a repor as coisas no estado anterior e pagar os prejuízos."

Aí estão, Excelência, os dispositivos legais que amparam a pretensão dos Requerentes, que se viram esbulhados em sua propriedade diante de uma fraude.

XI.

Nestas condições, vêem-se os Requerentes compelidos à propositura da presente ação de anulação de escritura pública de compra e venda c/c reintegração de posse, indenização por perdas e danos, e aquisição da ropriedade imóvel por acessão de construção, de rito comum ordinário, contra os Requeridos .... e ...., pelo que requerem que Vossa Excelência:

a) a citação dos réus ...., em seu endereço na Rua .... nº ...., na cidade de ...., através de expedição de correspondência com aviso de recebimento, na forma da lei, e da empresa .... na pessoa de seu representante legal, através também a expedição de correspondência com aviso de recebimento e o endereço sito na Rua .... nº...., dos termos da presente ação, para, querendo, no prazo legal, contestar;

b) a procedência da presente ação para o efeito de decretar a anulação da escritura pública de compra e venda lavrada nas notas do .... º Tabelionato de .... à folha .... do Livro ...., em .... de .... de ...., entre partes .... e ...., com a qual os autores não anuíram, e conseqüente cancelamento do registro de nº .... de ...., efetuado na matrícula nº .... do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de .... desse Estado, e reintegrando os Requerentes na posse do imóvel em questão, constituído pelo lote nº .... (....) da Quadra .... do ...., situado no Município e Comarca de .... desse Estado, declarando a aquisição por acessão da construção que lá se encontra, em favor dos Requerentes, e ainda condenando os Requeridos na indenização por perdas e danos decorrentes da perda da posse, e que desde já são especificados como aluguéis e valor em dinheiro a serem apurados em execução de sentença ante o fato de não terem os Requerentes aproveitado do terreno com construção segundo seus próprios critérios, além de condenar os Requeridos no pagamento das custas processuais, honorários advocatícios à base usual de 20% sobre o valor da causa atualizado, e demais cominações legais;

c) julgada procedente a ação na forma acima requerida, requerem também sejam desde logo expedidos os competentes mandados de anulação e cancelamento aos Cartórios referidos, para que promovam as devidas anotações;

d) requerem ainda, sejam extraídas peças do processo enviadas ao Douto Representante do Ministério Público, a fim de que o mesmo tome as providências que entender para que sejam apenados criminalmente os responsáveis pela falsificação da escritura ora denunciada;

e) seja o oficial, do .... º Tabelionato de Notas intimado a exibir as assinaturas da referida escritura e apresentar cópias de todos os documentos de identidade dos signatários, se as tiver;

f) requerem finalmente a produção de provas por todos os meios em direito admitidos, notadamente pelos depoimentos pessoais dos requeridos (a segunda na pessoa de seu representante legal), inquirição de testemunhas, juntada de documentos, perícias e outros, sem qualquer exceção, e que serão indicados no momento certo, sendo o caso.

Dá-se à presente o valor de R$ .... (....).

Termos em que,

Pedem Deferimento.

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

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

Advogado