**ANULAÇÃO DE NEGÓCIO DE COMPRA E VENDA** O Requerente, diante de todas as condições do negócio expostas pelo vendedor e pelo corretor, celebrou contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, obrigando-se a pagar o sinal, algumas prestações e assumir financiamento junto à instituição financeira. Porém, ao contactar a instituição financeira, constatou que as condições das **prestações** a serem pagas **não eram aquelas** anteriormente expostas e que jamais poderia assumir tal dívida. Por ter sido levado a erro, tendo restado comprovado o vício de consentimento, pretende a anulação do negócio, com a **restituição do sinal** e prestações já pagas.

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

..............................................(qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº .... e CIC nº ...., residente e domiciliado na Rua .... nº ...., na Comarca de ...., através de seu bastante procurador e advogado, infra-assinado, ut instrumento da mandato incluso, com escritório na Cidade de ...., na Rua .... nº ...., onde recebe intimações, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, para propor

**ANULAÇÃO DE NEGÓCIO DE COMPRA E VENDA**

com procedimento estabelecido pelo art. 282 e segs. do Código de Processo Civil, contra .... e sua mulher .... (qualificação), residentes e domiciliados na Comarca de ...., na Rua .... nº .... e contra ...., com sede na Comarca de ...., na Rua .... nº ...., Bairro ....

pelas seguintes razões de fato e de direito que passa a expor:

**DOS FATOS**

1. O Requerente em ...., através de Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, adquiriu por compra de .... e sua mulher ...., por intermédio do corretor de imóveis ...., representante da imobiliária ...., um apartamento de nº ...., tipo .... do Edifício ...., localizado na Rua .... nº ...., na Comarca de ...., imóvel este hipotecado em favor de .... Créditos Imobiliário, tudo conforme se vê no documento de nº .... inclusos.

2. Que o interesse na aquisição do aludido imóvel por parte da Requerente se deu pelo "anúncio" publicado em jornal da cidade (....), no qual a Imobiliária .... divulgou a venda do aludido apartamento mediante o pagamento de uma pequena entrada e o saldo o comprador assumiria com prestações mensais de R$ .... (....), aproximadamente.

3. Feito os contratos preliminares, entre o Requerente e imobiliária ...., através da pessoa do Sr. ...., este informou ao Autor que para a realização do negócio, o mesmo deveria comprovar uma renda de R$ .... (....) mensais, e que a prestação do apartamento seria aproximadamente de R$ .... (....) mensais, conforme anúncio.

4. Diante das condições declaradas pelo Vendedor e das possibilidades financeiras do Requerente-comprador, comprovando uma renda líquida mensal de R$ .... (....), documentos comprobatórios anexo, verificado, pois, que poderia assumir um compromisso de R$ .... (....) mensais e, confiando nas declarações do vendedor, o negócio se realizou nas condições avençadas nos documentos nº .... e .... inclusos, sem "anuência" do Banco ....

5. Que o negócio de compra e venda do supracitado imóvel se formalizou pelo preço certo, ajustado e total de R$ .... (....), pagos da seguinte forma: R$ .... (....), já recebidos como sinal e princípio de pagamento; R$ .... (....), também já recebidos em moeda corrente e legal do país; R$ .... (....), representadas através da entrega de um veículo marca ...., modelo ...., certificado nº ...., cor ...., placa ...., pelo que dão plena e geral quitação dos preços descritos nos itens anteriores; e o saldo aproximado de R$ .... (....), o comprador, o assumirá junto ao Órgão Financeiro competente, e de que o mesmo tem pleno conhecimento ....

6. O Requerente ciente de que deveria assumir o saldo aproximado de R$ .... (....), visto que a sua renda mensal o autorizava arcar com tal ônus financeiro, procurou a Agência Financeira ...., para retirar o carnê de pagamento das prestações a vencer a partir da data da celebração do contrato, no importe aproximado de R$ .... (....) mensais, conforme informações da vendedora imobiliária ....

7. Entretanto, para total surpresa do Requerente, ao contatar com a financeira ...., foi informado que o saldo devedor do apartamento citado era de R$ .... (....), e mais, que o valor da prestação é de R$ .... (....) mensais e, que a renda exigida é de R$ .... (....) mensais, tudo conforme documento nº .... anexo.

8. Assim, diante do que foi declarado no Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado entre o Requerente e os primeiros requeridos e, constatado que o comprador, jamais poderia assumir tal dívida, vez que sua renda é insuficiente, procurou a imobiliária .... para desfazimento do negócio. Esta reconhecendo o "erro" que levou o Requerente a praticar, de imediato se comprometeu em revender o imóvel objeto do malfadado negócio, conforme comprova o documento nº .... incluso, no qual se compromete em promover a venda do aludido imóvel, agora com o preço verdadeiro de R$ .... - com entrada de R$ .... e o saldo devedor de R$...., com prestação atual de R$ ...., em 15 anos financiados pelo Banco .... ou à vista por R$ ...., conforme documento incluso.

9. Para solver a importância relativa ao sinal e princípio de pagamento no valor de R$ .... (....), o Requerente pagou aos Requeridos a importância de R$ .... (....) em dinheiro, deixando de obter lucros em aplicações bancárias e mais R$ ...., representados pelo seu automóvel ...., marca ...., ano ...., cor ...., placa ...., causando-lhe sérias perdas e prejuízos no trabalho, além de ter pago à imobiliária ...., a importância de R$ .... (....), referente ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda, conforme recibo incluso, doc. ....

10. Diante dos fatos, está configurado que a vontade do Requerente cerca-se de vício insanável porque a realidade sobre a situação do imóvel (preço real, já que dependia de financiamento) lhe foi omitida pelos promitentes-vendedores, levando-o a erro essencial no ato jurídico praticado, cujo defeito enseja a sua anulabilidade.

Ademais, jamais o Requerente logrará êxito no financiamento junto ao Banco ...., por insuficiência de renda, já demonstrada e, pela causa superveniente apontada no item .... supra.

11. A falsa noção da realidade inserida no Contrato de Compromisso de Compra e Venda, quanto ao preço do imóvel, que para sua plena quitação depende de financiamento, conduziu o Requerente a erro próprio, que se soubesse do valor real do saldo devedor a financiar de R$ .... e não os aproximados R$ ...., com certeza não o teria concretizado.

12. Destarte, os Requeridos deverão restituir ao Requerente a importância recebida como sinal e princípio de pagamento e as parcelas por ventura pagas pelo Requerente junto à agência financeira, corrigida monetariamente, acrescidas de juros de mora, perdas e danos a título de lucros cessantes, pela perda do veículo, que também constitui diminuição no patrimônio do Requerente.

13. A título de ilustração, o Requerente junta três recibos de prestações pagas junto à financeira ...., nas seguintes importâncias - Venc. em .... R$ ....; Venc. em ....; Venc. em .... e, as parcelas já vencidas de .... e .... são de R$ .... e R$ ...., cujo aumento mensal e automático como se vê, jamais poderá o Requerente assumir, pois, ao contrário, fatalmente irá à insolvência.

**DO DIREITO**

14. O vício de consentimento, manifestamente comprovado pela documentação apresentada, autoriza o Autor a formular seu pedido com fundamento nos art. 86 e 147, II do Código Civil, "in verbis":

"Art. 86 - São anuláveis os atos jurídicos, quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial."

"Art. 147 - É anulável o ato jurídico:

I - ....

II - Por vício resultante de erro, dolo, coação, simulação, ou fraude" (arts. 86 e 113).

15. J.M. DE CARVALHO SANTOS, (in Código Civil Brasileiro Interpretado, Vol. II, 12ª Ed.), ao interpretar o art. 86 do Código, citando Clóvis Beliláqua, assim se expressa: "o erro para viciar a vontade deve ser tal que, sem ele o ato não se celebraria". DARCY ARRUDA MIRANDA, (in Anotações ao Código Civil Brasileiro, 1º Vol. pág. 63, 2ª Ed. 1986), Comentando o aludido artigo, assevera: "O erro importa em sua discordância entre a vontade interna e a vontade declarada."

16. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, ( in Instituições de Direito Civil, Vol. I, 10ª Ed., 1987, págs. 350 a359), discorrendo sobre a Teoria dos Defeitos dos Negócios Jurídicos, assevera: "O mais elementar dos vícios do consentimento é o erro. Quando o agente, por desconhecimento ou falso conhecimento das circunstâncias, age de um modo que não seria a sua vontade, se conhecesse a verdadeira situação, diz-se que procede erro. "No negócio jurídico inquinado de erro há uma vontade declarada, porém defeituosa." Na mesma obra, o Ilustre Prof. Caio Mário, comentando o art. 86 do Código Civil, leciona: "Para que torne então defeituoso o ato negocial, e, pois, anulável, o erro há de ser, primeiro a sua causa determinante, e, segundo, alcançar a declaração de vontade na sua substância ..." E, acrescenta mais adiante, "Causa determinante do ato, conduz a elaboração psíquica do agente e influência na sua deliberação de maneira imediata, falseando a vontade volitiva." ORLANDO GOMES, (in Introdução ao Código Civil, Vol. I, 5º Ed., 1977, pág. 507), sobre a rubrica "Defeitos dos Negócios Jurídicos", leciona: "O erro é uma falta de representação que influencia a vontade no processo ou 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 sua vontade de modo diverso do que a manifestaria, se deles tivesse conhecimento exato, ou completo." Mais adiante o autorizado Mestre, na obra já citada, no capítulo: Ineficácia dos Negócios Jurídicos, assevera: "Ato anulável é o que se pratica em desobediência a normas que protegem especialmente certas pessoas e tutelam a vontade do agente contra os vícios que podem destorcê-la." São causas determinantes da anulabilidade do negócio jurídico: a) ...; b) os vícios do consentimento; c) ...;"

17. O Prof. JOÃO CASILLO, (in O erro Vício da Vontade, Edição 1982, RT-SP), dissertando no tema: Teorias sobre o Erro na Vontade, escreve: "Se houver discrepância entre a vontade declarada e a vontade interna ou se a vontade já nasceu defeituosa, haverá vício da vontade". "Toda vez que a vontade for defeituosa por obra exclusiva do agente, temos erro, e se esta vontade foi manifestada num ato jurídico, o Direito tem interesse por este vício do consentimento." (pág. ....) "... é o que se reverte de tal significado, de tal importância, que se o agente soubesse que estava obrando em erro, se soubesse realmente a verdade sobre os fatos, não teria externado sua vontade daquela forma. É o erro de cuja consciência impediria o agente de praticar o ato se o conhecesse." (pág. .... e ....).

18. A formação escorreita do Contrato, cujo decreto anulatório se pretende, justifica o chamamento do segundo réu para compor a lide, vez que intermediou e influiu sobremaneira no negócio.

19. ORLANDO GOMES, (in Contratos, 7ª Ed. Forense, pág. 464), no subtítulo:

Obrigações e Responsabilidades do Corretor segundo parágrafo, leciona:

"Cumpre-lhe ministrar às partes os informes interessantes à realização do negócio. Incumbe-lhe, principalmente, informar toda circunstância influente na apreciação da conveniência da realização do contrato, como, dentre outras, a situação econômica e financeira do outro contraente e a alteração no valor dos bens que serão objeto do contrato a se realizar. Se a oculta ou simplesmente a omite, responde por seu comportamento."

20. A despeito da matéria em questão, nossos Tribunais, assim, têm-se pronunciado:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão - Condição suspensiva - Sub-rogação do financiamento - Incorrência - Restauração do estado das partes da situação anterior - Utilização do imóvel pelo compromissário comprador - Necessidade de apuração do valor locativo, referente ao período, em liquidação" (TJMG - Ap. 68.967 - B. Horizonte - 2ªC-j. 18.2.87 rel. Des. Walter Veado-v.u) - RT-610 p. 222/3.

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Apartamento - Mora do comprador - Inflação - Índices imprevistos - Parte do preço pago - Ação de rescisão - Procedência com devolução das parcelas já recebidas - Aplicação do art. 924 do CC.

Ementa oficial: Rescisão de promessa de cessão de fração ideal de terreno e de apartamento, com cláusula penal prevendo a devolução do imóvel e a perda do sinal e das parcelas pagas se ocorrer inadimplemento. A imprevisibilidade, na data da celebração do contrato, dos atuais índices de inflação que tornam excessivamente oneroso o pagamento das parcelas por parte do adquirente do imóvel, enriquecendo injustamente o alienante com a correção monetária, e fato que não pode deixar de ser considerado pelo Juiz. Tendo o adquirente pago mais da metade do preço do imóvel previsto no contrato tendo natureza penal a referida cláusula, aplica-se o art. 924 do CC, mantendo a reintegradoria de posse, obrigando o alienante a devolver ao adquirente o que efetivamente recebeu do mesmo título de sinal e de parcelas, sem correção monetária deduzida razoável taxa de ocupação." (Ap. Cível 13594 - Acórdão do TJ-RJ, RT-551 p. 177/0).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão - Inadimplemento imputável aos compradores - Financiamento pelo SFH não obtido por eles - Impossibilidade superveniente de executar a obrigação - Caracterização do art. 1.058, parágrafo único, do CC.

"Evidencia impossibilidade superveniente, alheia à vontade do contratante, a mudança de regras na obtenção de financiamento pelo SFH para cumprimento de obrigações assumidas dele depende." (Ap. 83.576-2-14ªC. - j. 17.9.85 - Rel. Des. Dínio Garcia) Acórdão do TJSP (Cível) - RT-605 p. 74/6.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão - Parte do preço a ser financiada por estabelecimento bancário - Financiamento negado - fato não imputável ao devedor - Restituição das partes ao estado anterior.

"Se o compromisso de compra e venda está condicionado à concessão de empréstimo por estabelecimento bancário e este não o concede, impõe-se a rescisão, com a restituição das partes ao estado anterior." (Ap. 85.083-2-14ªC. - j. 16.4.85 - rel. Des. Franciulli Netto). Acórdão do TJSP (Cível) - RT-598 p. 88/0.

21. A melhor doutrina e o direito moderno impõem aos Requeridos restituírem o que receberam, frustando-lhes o dolus malus ou enriquecimento sem causa, tudo retornando ao estado anterior.

**DO PEDIDO**

22. Com fundamento nos dispositivos legais apontados nas interpretações doutrinárias e jurisprudenciais acima transcritas, o Requerente pede a Vossa Excelência, se digne ANULAR o incluso Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado entre as partes, determinando ainda aos Requeridos a devolverem a importância de R$ .... (....), relativo ao sinal, princípio de pagamento, corrigidos monetariamente, bem como ao pagamento de juros, despesas contratuais, perdas e danos (lucros cessantes), custas processuais, honorários advocatícios na base de 20% e ainda devolução das prestações já pagas.

**PROVAS**

23. Para provar o alegado, além das provas documentais já produzidas, protesta pela juntada de novos documentos, exames periciais, depoimento pessoal dos Requeridos, o segundo na pessoa de seu representante legal e, oitiva de testemunhas, cujo rol apresentará oportunamente.

**REQUERIMENTO**

24. À Vista do Exposto, requer a Vossa Excelência a citação dos Réus, o segundo na pessoa de seu representante legal, para responderem aos termos da presente ação e apresentarem a defesa que tiverem, no prazo de 15 dias, tudo sob pena de revelia.

**VALOR DA CAUSA**

25. Para os efeitos legais e fiscais, dá-se à presente o valor de R$ ....

Assim, D. e A. esta com os inclusos documentos, espera pela procedência da ação, na forma do pedido supra.

Termos em que

Pede Deferimento

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

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

Advogado OAB/....