**Anulação do Ato Juridico** -Compra e venda de imóvel gravado com cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade. Ignorância do gravame. Quitação. Anulação do negócio jurídico.

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

...................................................., (qualificação), portador do CPF nº .... e RG nº ...., residente e domiciliado na Rua .... nº ...., por seus procuradores "in fine" assinados, mandato incluso, com escritório profissional na Rua .... nº ...., onde recebe avisos, notificações e intimações, vem, pela presente propor contra:

............................, (qualificação), residente e domiciliado na Rua .... nº ....e..................................., (qualificação), residente e domiciliado na Rua .... nº ....

**AÇÃO ORDINÁRIA DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO COM PERDAS E DANOS,** com fundamento nos artigos 282 do CPC., c/c com artigos 145, 116 e 1.056 do Código Civil , pelos motivos e fundamentos que passa a expor:

I.

Em .... de .... de ...., na forma estabelecida no contrato anexo, o Requerente pagou aos Requeridos a importância de R$ ...., como sinal de negócio e princípio de pagamento do imóvel de propriedade dos Réus, constituído pelo apartamento no ...., situado nesta ...., na Rua ...., com respectiva fração ideal do solo a ele correspondente de .... m², do terreno onde se encontra edificado dito imóvel, registrado sob nº .... dia livro .... do Cartório de Registro de Imóveis da .... Circunscrição desta Comarca, ficando o restante do preço, ou seja, R$ ...., para o ato da assinatura definitiva da escritura, que obrigaram-se a outorgá-la.

II.

Tratando-se de pessoa integra, de índole irrepreensível, o autor, num gesto de confiança, adiantou, sem que fosse pactuado, por solicitação dos Requeridos, alegando estarem financeiramente necessitados, a quantia de R$ ...., sendo R$ ...., em .../.../..., R$ ...., .../.../..., reduzidos, assim, para R$ .... antigos, o saldo devedor, sem contudo, providenciarem, alegando uma série de empecilhos, a outorga definitiva da escritura, por motivos que mais tarde viriam à tona, para o espanto e surpresa do Requerente.

III.

Ocorre que, inexplicavelmente, os Requeridos se recusaram a cumprir com a parte que a eles cabia, pois sabiam que seria impossível cumpri-la, uma vez que quando da compra do referido imóvel, por parte do Sr. .... e sua mulher, avós dos Réus, o mesmo o fez em nome dos netos, só que gravado com as cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade vitalícias, conforme comprova certidão anexa.

IV.

Os contratos exigem, para sua celebração e para que se tornem perfeitos e acabados, o preenchimentos de formalidades legais, ou seja, capacidade, objeto lícito, forma prescrita e não defesa em Lei. Como V. Exa. pode notar, o Autor foi ilaqueado em sua boa-fé, sendo enganado dolosamente pelos Réus, pois venderam algo que não poderia ser alienado, locupletando-se ilicitamente com dinheiro de Requerente de forma inadmissível e injusta, tornando, desta forma, o ato jurídico nulo de pleno direito, pois o contrato firmado entre as partes não pode produzir efeitos, vez que é um natimorto, senão vejamos:

Consagram os artigos do Código Civil:

Art. 116: "As condições fisicamente impossíveis, bem como as de não fazer coisa impossível, tem-se por inexistente. As juridicamente impossíveis invalidam os atos a elas subordinados."

Art. 145: "É nulo o ato jurídico

I - . . .

II. - quando for ilícito, ou impossível seu objeto".

V.

Evidentemente que o ato jurídico é nulo, pois a obrigação de transferir o domínio do bem, por parte dos Requeridos, sem ônus ou qualquer outro impeditivo, não foi satisfeita, uma vez que o imóvel tornou-se impossível de ser negociado, em virtude dos fatos acima narrados, motivo mais do que evidente, tratando-se de obrigação não cumprida no tempo e pelo modo devidos, responder os Réus por perdas e danos.

VI.

Esta responsabilidade acha-se consagrada, de modo expresso, no artigo 1.056 do Código Civil, "Não cumprindo a obrigação, ou deixando de cumpri-la, pelo modo e no tempo devidos, responde o devedor por perdas e danos". Tal ressarcimento consiste em substituir, no patrimônio do autor, uma soma correspondente à utilidade que ele teria obtido, se se cumprisse a obrigação, considerando, evidentemente, a desvalorização da moeda e a valorização da propriedade. Essa idéia é evidenciada pelas palavras "id quod interest ou quanti interest".

Desta feita, pela presente ação e na melhor forma de direito, manifesta o Requerente de modo formal e inequívoco seu pedido de nulidade de ato jurídico, cumulado com perdas e danos a serem apurados em liquidação da sentença.

Face ao exposto, requer a V. Exa., nos termos do artigo 282 e seguintes do Código de Processo Civil, se digne mandar citar os Requeridos no endereço acima mencionados, para que contestem a ação no prazo legal, sob pena de revelia e que sejam os mesmos, a final, condenados a restituir o valor de R$ .... antigos, acrescidos, a partir de ..../.../..., até o efetivo pagamento, de correção monetária, juros e mora, bem como pelas custas processuais, honorários advocatícios na base 20% sobre o valor do débito, além das perdas e danos, ficando ciente da advertência consoante o disposto no artigo 285 do CPC.

Requer, ainda, sejam concedidos os beneficios do artigo 172, § 2º do CPC.

Protestando-se, o autor, pelo depoimento pessoal dos Réus, sob pena de confesso e por todo o gênero de prova permitidas em direito.

Dá-se à presente causa o valor de R$ ....

Nestes Termos

Pede Deferimento.

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

ADVOGADO OAB/....