**CONTESTAÇÃO** - **Anulação de escritura Pública de Venda e Compra** Contrato de compra e venda **de imóvel** realizado com todas as precauções antes de ser efetivado. Contrato celebrado por procurador com anuência dos compromissários. **Exceção de usucapião**.

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

Autos: ....

Ação: **Anulação de escritura Pública de Venda e Compra**

Autor: ....

Réus: ....

..............................................., (qualificação), residente e domiciliado nesta cidade, na Rua .... nº ...., bairro ...., RG nº ...., CPF nº ...., por seu advogado e procurador que esta subscreve, instrumento de mandato incluso, comparece, com muito respeito, à presença de V. Exa., para apresentar

**CONTESTAÇÃO**

à ação acima caracterizada, com fundamento nas razões de fato e de direito que, a seguir, passa a expor:

**I - PRELIMINARMENTE**:

a) Incompetência ex ratione loci

Há de se ver que o pleito trata, além da pretensão de anulação de escritura pública, de reintegração de posse, indenização e aquisição de propriedade de imóvel por acessão.

O núcleo do pedido complexo sinaliza que a disputa envolve, com primazia, o direito de propriedade e de posse, o que atrai, inexoravelmente, a aplicação do artigo 95 do Código e Processo Civil, afastada a faculdade contida na parte final desse dispositivo.

Assim, como o imóvel em litígio está situado no Município de ...., invoca-se a incompetência desse r. Juízo para apreciar o feito, requerendo-se seja declarada essa circunstância, com a remessa dos autos para aquela Comarca.

b) Denunciação da Lide

O respondente, como se demonstra pelos documentos inclusos, adquiriu o imóvel de um corretor, a quem pagou parte do preço; teve garantida e firmada a documentação por um procurador da segunda ré, a quem pagou o saldo do preço; recebeu a documentação como boa de uma serventia, para a qual pagou custas; pagou tributos ao Estado do ...., responsável por essa serventia.

Indubitavelmente, na eventualidade de sucumbência, terá, o réu, direito regressivo contra os implicados, para ressarcir-se de seus prejuízos.

Assim, na forma do inciso III, do artigo 70, do Código de Processo Civil, requer seja denunciada a lide aos seguintes:

1. ..............................., RG nº ...., CPF nº ...., residente e domiciliado em .... na Rua .... nº ...., esquina com Rua .... nº ...., telefone ...., na qualidade de corretor e recebedor de parte do preço;

2. .............................., RG nº ...., CPF nº ...., residente e domiciliado em ...., na Rua ..... nº ...., em frente ao nº ...., na qualidade de procurador da segunda ré e recebedor do saldo do preço;

3. Tabelionato ....º Ofício de Notas, estabelecido em ...., na Rua .... nº...., bairro ...., como elaborador da documentação e recebedor de custas;

4. Estado do ...., com vistas à Procuradoria Geral do Estado, sediada em ...., na Rua .... nº ...., tendo-se em conta a responsabilidade pela serventia acima, e por ter recebido tributos na transação.

c) Exceção de Usucapião

Os autores, pela documentação que acostam, entendem ter adquirido o imóvel em .../.../... Abandonaram-no, pelo que se extrai da peça vestibular, somente vindo, ao local, "... para inspecionar o seu terreno ...", agora, passados mais de 20 anos.

Como alternativa, e provando-se que o vendedor transferiu ao réu apenas posse, anulado que eventualmente seja o seu título de domínio, quer, o respondente, argüir na forma da lei, a exceção de usucapião, não se olvidando que os autores confessam ter comprado sem jamais tomar posse, e que o réu já encontrou, embora em ruínas, construção no terreno, erigida por seus antecessores, a qual derribou, reconstruiu, melhorou. A cadeia possessória, nessa eventualidade, será demonstrada no curso da instrução do feito.

Assim, processado o litígio, e coligidas as provas, em comprovando-se posse sucessiva e transferida, vintenária, requer, o réu, seja-lhe reconhecido o domínio do imóvel em face do que dispõe o artigo 550 do Código Civil Brasileiro.

II - **DOS FATOS**

No início do mês de .... de ...., o réu, ora contestante, foi procurado pelo primeiro litisdenunciado, ...., que lhe propôs a venda de um imóvel na praia de ...., no Município de ...., neste Estado.

Tal negociação, envolvendo o lote de terreno nº ...., da quadra ...., do loteamento denominado ...., foi proposta pelo preço total de R$ .... (....), à época, aceitando, o proponente, receber parte do valor em bens.

Entendendo corresponder, tanto o preço quanto o imóvel, aos seus interesses, o réu, pediu ao proponente que o acompanhasse ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, para verificação da regularidade da documentação, tendo constatado a existência de matrícula (nº ....), dando conta de que o terreno era de propriedade da segunda ré, e encontrava-se compromissado a alguém com o nome do autor varão.

Questionando o proponente, este lhe disse estar autorizado a efetuar a venda, pelo procurador da segunda ré, e que havia plena anuência dos compromissários, que desistiram de seus direitos.

Marcada a data, compareceram no cartório da serventia litisdenunciada em terceiro lugar, acima, acompanhados do procurador da proprietária, este portado instrumento público de mandato, e de um casal que identificou-se como sendo os compromissários.

Elaborada a escritura, o réu entregou, ao primeiro litisdenunciado, como parte do pagamento, um veículo marca ...., ano ...., modelo ...., à álcool, de sua propriedade, embora não transferido, o qual fora adquirido de ...., tendo sido quitado consórcio (...., Grupo ...., cota ...., contrato ....) e entregue, ao mesmo, carta de liberação, para cobrir o equivalente à R$ .... (....); entregou mais R$ .... (....), em espécie, ao procurador da segunda ré, consumando-se a transação.

Ato contínuo, tomou posse do imóvel e passou a realizar, ele, benfeitorias, resultando a reconstrução de casa, em alvenaria, noticiada como existente, na exordial. Sem oposição, de quem quer que fosse, passou a desfrutar do imóvel com inabalável animus domini, certo de que o negócio fora realizado com a mais absoluta legitimidade. O impacto da surpresa somente o colheu com o recebimento da citação para integrar a presente lide.

**DA BOA FÉ**

É indiscutível que o réu, ao aceitar a transação, pagando justo valor, à época, não poderia, em momento algum, desconfiar de qualquer irregularidade.

Tomando as precauções necessárias, exigiu, do proponente, fosse-lhe apresentados, por primeiro, documentação do terreno e identificação do representante legal da proprietária, in casu, seu procurador. Nada autorizava insinuar-se qualquer falsificação.

Não se pode concordar, portanto, com a insinuação dos autores de que o respondente é co-participe de fraude, se tal efetivamente ocorreu. (O registro público, ao ser visitado, apresentou ao réu a matrícula do imóvel, salientando a existência de compromisso averbado em nome semelhante ao do autor varão, em decorrência de contrato ali arquivado).

Como, na matrícula, os dados eram escassos, verificou também cópia do contrato registrado na serventia, sendo de notar-se que, em nenhum dos documentos consta o nome da cônjuge, embora noticie-se o estado civil do compromissário. Tampouco consta, do contrato, o nº completo do CPF do mesmo.

Para efetivar o negócio, exigiu que comparecessem na escritura pública, além do mandatário da proprietária, também o casal anuente, o que efetivamente ocorreu, como se comprova pelo documento regularmente lavrado que, em seu texto, certifica:

"Os presentes identificados por mim, Auxiliar de Tabeliã, através dos documentos apresentados, acima referidos, do que dou fé."

Inquestionável, portanto, que o respondente tomou todas as cautelas possíveis para realização do negócio, sendo impossível que outras pudessem haver, o que respalda sua indefectível boa-fé.

**DAS BENFEITORIAS**

Quando da compra do imóvel, constatou, o réu, a existência, ali, de uma pequena casa, antiga, com aproximadamente .... m², em péssimo estado de conservação.

Para adequá-la ao seu uso, derrubou e reformou a construção, despendendo recursos próprios até deixar o terreno edificado, no estado em que se encontra hoje. Tal acessão, que querem os autores adquirir, foram erigidos pelo réu, na mais íntegra boa-fé, razão pela qual, em última hipótese, é indenizável, pelo preço atual, na forma da lei.

III - **AS PRETENSÕES**

Da exordial extrai-se que os autores pretendem, em um primeiro momento, e para ver a lide solucionada à seu favor, provar que a transferência do imóvel para o réu deu-se por conta de fraude.

Para provar-se que tal tenha ocorrido, o que se coloca como mero argumento, sem nada conceder, é evidente que toda a documentação juntada pelos mesmos deverá ser também cotejada, periciada, para que se tenha absoluta certeza de que a fraude ocorreu quando da lavratura da escritura para o respondente, fulminando possibilidade de estar-se, agora e eventualmente, diante de intento novo, modificatório, e quiçá fraudulento.

Isto porque, se a compra efetuada pelo respondente foi legítima, à final não será despejado do imóvel, sucumbindo, os autores, com a improcedência da ação.

Há indícios para tal suposição.

Os autores possuem um contrato averbado, em nome apenas do varão, com número de CPF incompleto (sem o dígito), no qual consta "Averbado sob o nº ....", enquanto que, na Certidão fornecida pelo Oficial de Registro de Imóveis, declina-se a averbação como de nº ....

Tais inconsistências maculam, também, os argumentos dos autores, posto que o documentário original que possuem pode, de igual modo, ser ilegítimo.

Não verificada a hipótese lançada acima, com base em elementos documentais, é de ver-se que, na eventualidade de obterem decisão favorável, querem, os autores, ser reintegrados na posse, indenizados por perdas e danos e adquirir a propriedade de construção executada pelo réu, à conta de acessão.

Não é assim, tão simples, a situação.

Ao adquirir um imóvel, o comprador, além de verificar sua situação física, tem, como precaução, o direito de certificar-se de que o vendedor possui ou representa as qualidades do legítimo proprietário.

Tal circunstância, fácil de aquilatar, é corolário fundamental da boa-fé do respondente, posto que, para aquiescer com a compra, sem conhecer os intervenientes, compareceu no registro imobiliário onde foi informado de quem era o legítimo proprietário e da circunstância de existir, pendente, averbação de compromisso com terceiros. Somente pagou o preço após a confecção da escritura pública, revestida de todos os requisitos essenciais, inclusive de anuência desses mesmos terceiros.

De outro lado, os autores, pretendendo ter adquirido o imóvel em .../.../..., somente após terem se passados mais de .... anos, dizem ter aparecido para verificar que lá existe posse, construção, proprietário com escritura devidamente registrada na serventia competente. Não há como negar tal decurso de tempo, visto que, "surpresos", somente ajuizaram o presente feito em .... de ....

Assim, se o réu pretendesse obrar de má-fé, haveria de adquirir o terreno de possuidor, meramente, com escritura pública de cessão de direitos possessórios, sem interessar-se por transferência dominial imediata, para após manobrar competente AÇÃO DE USUCAPIÃO.

Não o fez, contudo, razão máxima pela qual não se lhe pode debitar inquinado comportamento. A boa fé é consecnitária de se preclaro agir, quando da negociação.

Assim, como tomou todas as precauções exigidas para o realizar a negociação, na eventualidade de obterem sucesso, os autores, no pleito, terá que ser indenizado, tanto pelo que despendeu na aquisição, vez que a escritura pública registra a responsabilidade por evicção, quanto pelas despesas e tributos pagos, sem olvidar-se ressarcimento pelas benfeitorias executadas, sob pena de transferir-se aos autores bens que não erigiram, validando-se a iniquidade de enriquecimento sem causa.

Tal se dá porquanto, se não dormitam os autores, a ponto de verem-se atingidos pela prescrição aquisitiva vintenária, em negando alegação de abandono, por mais de vinte anos, teriam, presumidamente, compactuado com uso e construções no terreno, para só agora reivindicar obra alheia, extraindo-se, daí sim, inolvidável má-fé.

Como o réu, ora respondente, tem consciência de que não procedeu de forma iníqua, na eventualidade de sucumbir, aplica-se-lhe, sobranceiramente, o capitulado na parte primeira do artigo 547 do Código Civil, trazido à colação pelos autores.

IV- **DO PEDIDO**

Diante de tudo o que foi exposto, e do mais que se provará no curso da instrução da lide, requer-se:

a) Em apreciando a preliminar de incompetência ratione loci, V. Exa., declará-la, determinando a remessa dos autos para o Juízo de Direito da Comarca de ...., Estado ....;

b) Tendo-se em conta que, na eventualidade de sucumbência, o respondente tem direito d haver de outros, regressivamente, o devido ressarcimento, digne-se acatar a denunciação da lide aos nominados vestibularmente, promovendo-se a citação desses na forma do artigo 71 do Código de Processo Civil; Ainda nessa eventualidade, sejam condenados os litisdenunciados a ressarcir o réu de seus pagamentos e despesas, tudo devidamente atualizado e acrescido de honorários advocatícios;

c) Em provando-se posse sucessiva do réu, na eventualidade de aniquilamento de seu título dominial, digne-se V. Exa., declarar a existência de requisitos para o usucapião vintenário, em seu favor, como argüido por exceção;

d) Por força, ainda, da Escritura Pública de Compra e Venda, título do respondente, na eventualidade de sucumbimento, digne-se condenar a segunda ré nas conseqüências da responsabilidade aceita, pela evicção, para indenizá-lo na forma da lei;

e) De um ou de outro modo, diante da realidade fático-jurídica-causal que for evidenciada na instrução, digne-se julgar improcedente o presente feito, em todos os seus termos, condenando-se os autores na satisfação dos consectários de sucumbência, incluídos, aí, honorários advocatícios na habitual percentagem de 20% sobre o valor da causa devidamente corrigido.

f) Ad cautelam, requer-se o deferimento de todos os meios de prova em direito admitidos, sem exceção, em especial o depoimento pessoal dos autores, pena de confessos, a ouvida de testemunhas, a juntada de novos documentos, e outras que se tornarem necessárias.

Nestes Termos

Pede Deferimento.

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

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

ADVOGADO OAB/..