**AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS** Os réus **adquiriram o imóvel de boa-fé**, tendo efetuado benfeitorias. A escritura de compra e venda foi devida e legalmente registrada em Circunscrição de Registro de Imóveis. Uma vez construídas as benfeitorias, os réus passaram a usar e fruir do imóvel, vindo regularmente a efetuar o pagamento dos impostos. Comprovada está, portanto, a sua posse sobre o imóvel. Desta forma, não há motivo para ajuizamento da presente ação.

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

**MM. Dr. Juiz:**

Os autores, alegando serem legítimos proprietários do lote de terreno nº .... da quadra ...., da planta ...., no arrabalde de ...., nesta Cidade e Comarca, propuseram a presente

**AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS**,

pretendendo assim, anular escritura de compra e venda, outorgada aos ...., através do Tabelião Distrital do ...., consoante o que se depara a um exame do Livro de Notas ...., fls. .... a ....

Tal escritura, havida em .... de .... de ...., foi devida e legalmente registrada na .... Circunscrição de Registro de Imóveis, cuja matrícula, levou o nº ....

Em razão da aquisição retro descrita, uma fez efetivada a transação, os Réus, tendo pago o valor avençado e de posse dos documentos legais passados por Cartórios idôneos (escritura de compra e venda) devidamente registrados, passaram a edificar benfeitorias sobre o imóvel que legalmente haviam adquirido.

As benfeitorias em questão estão representadas pelos documentos de fls. .... e fls. .... dos autos, cujo valor de avaliação encontra-se representado pelo incluso Termo de Avaliação, passado pela Imobiliária .... (doc. ....).

Na posse do imóvel que adquiriram de boa-fé, devidamente escriturado, uma vez construídas as benfeitorias já descritas, os Réus passaram a usar e fruir do mesmo, vindo regularmente a efetuar o pagamento dos impostos, conforme se depara de um exame dos documentos acostados aos autos às fls. .... e fls. ....

Assim, é óbvio o seu estado de perplexidade ante a situação que se criou com o ajuizamento da presente ação.

Contestando o feito, requereram a denunciação à lide dos outorgantes da procuração, bem como dos vendedores do imóvel já mencionado e objeto do litígio, para os efeitos da evicção.

No mérito alegaram com acerto que, em caso de procedência da ação, seja-lhes concedido o direito de retenção das benfeitorias, haja vista que sua situação se enquadra no disposto nos artigos 516 do Código Civil Brasileiro e 547 do mesmo diploma processual, primeira parte.

Com efeito, está demonstrada, extreme de dúvidas, a sua boa-fé bem como o seu justo título, assim como a sua posse sobre o imóvel.

Não há qualquer resquício por menor que seja, V. Exa., acerca das assertivas em questão, incontestes até o momento.

Assim, estando devidamente assentado o princípio retro invocado, juntam os Réus a esta, certidão emanada do .... Tabelião de Notas da Comarca, onde consta transação de um lote contíguo àquele objeto da demanda, cuja transação operou-se a .... de .... de ...., pelo preço justo e acertado de R$ .... (....) (doc. ....).

Como se pode evidenciar do documento .... (anexo), o valor atribuído pelo Sr. Avaliador da Imobiliária .... é da ordem de R$ .... (....), valor corrente dos imóveis naquela área, atualmente.

A mesma avaliação (doc. ....) dá conta do valor das benfeitorias edificadas sobre o terreno, sendo estas no valor de R$ .... (....).

Assim, é a presente para REQUERER se digne V. Exa., em julgar improcedente a presente ação de nulidade de ato jurídico, cominando-se aos Autores os ônus processuais de praxe.

Entretanto, se outro for o entendimento de V. Exa., sejam os Autores condenados a indenizar as benfeitorias edificadas no imóvel, bem como a permanência dos Réus sobre o imóvel, até que tais benfeitorias sejam indenizadas, bem como o pagamento das custas processuais e honorários de advogados, proporcionalmente, nos termos já requeridos na contestação de folhas, por ser imperativo da mais salutar

JUSTIÇA!

Nestes Termos

Pede Deferimento.

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

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

Advogado OAB/...