



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
3ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú

Avenida das Flores, s/n - Bairro: Bairro dos Estados - CEP: 88339-900 - Fone: (47)3261-1845 - Email: balcamboriu.civel3@tjsc.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5008911-18.2024.8.24.0005/SC

AUTOR: SERGIO PIOLI

RÉU: ALLAN DE LIMA LOPES

DESPACHO/DECISÃO

1. Trata-se de "*ação de rescisão de contrato*" ajuizada por **Sergio Pioli** em face de **Allan de Lima Lopes**.

Citada, a parte ré apresentou contestação e reconvenção. Em suma, impugnou o valor da causa, arguiu a falta de pressuposto processual e a inépcia da inicial. Por meio da reconvenção, formulou pedido de obrigação de fazer, valorando a causa em R\$5.000,00.

Houve réplica e resposta à reconvenção, pela qual o autor impugnou o valor dado à esta última.

Passo à análise das questões aventadas pelas partes.

Impugnação ao valor da causa (na ação e na reconvenção)

Dispõe o art. 292 do Código de Processo Civil:

Art. 292. O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será:

II - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida;

§ 3º O juiz corrigirá, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor, caso em que se procederá ao recolhimento das custas correspondentes.

No caso, o autor visa à rescisão de negócio jurídico de compra e venda celebrado entre as partes, em 08-12-2014. Inicialmente, ajustaram a compra e venda de uma casa com área de 301,88 metros quadrados, ao preço de R\$1.400.000,00 (um milhão quatrocentos mil reais) (evento 1, DOC8). Em 05-04-2018, os contratantes formalizaram o aditivo contratual acostado no evento 1,

DOC10, por meio do qual as partes alteraram o objeto do contrato, limitando-o à área de 107 metros quadrados (piso térreo), no valor de R\$ 732.042,00 (setecentos e trinta e dois mil quarenta e dois reais).

Assim, a parte controvertida corresponde, de fato, ao valor ajustado pelas partes no aditivo, mas devidamente atualizado até a data da propositura da ação, a fim de que represente o conteúdo econômico perseguido na demanda.

O mesmo raciocínio se aplica à reconvenção, na medida em que o réu/reconvinte almeja o cumprimento do contrato celebrado entre as partes, com a condenação do reconvindo a efetuar, às suas expensas, a individualização da sala comercial prometida à venda com a abertura de matrícula própria, sob pena de multa diária.

Portanto, são acolhidas as preliminares de impugnação ao valor da causa, tanto na ação quanto na reconvenção.

Inépcia da inicial

Rejeita-se a preliminar de inépcia da petição inicial, pois a peça atende aos requisitos previstos no artigo 319 do Código de Processo Civil.

A insurgência da parte ré diz respeito ao mérito da pretensão, especialmente quanto ao montante da multa contratual perseguida, o que não torna inepta a peça inicial, todavia.

Portanto, rejeita-se a preliminar.

Falta de pressuposto processual

A parte ré, preliminarmente, argui a ausência de pressuposto processual, sustentando a inexistência de notificação prévia. No entanto, verifica-se que a demanda versa sobre a rescisão contratual entre particulares e a cláusula terceira do contrato prevê a constituição da mora, no caso de inadimplemento, independentemente de qualquer notificação (EV.1, ITEM 8, PÁG. 2).

CLÁUSULA TERCEIRA: O não pagamento pelo **PROMITENTE COMPRADOR**, no vencimento, de qualquer prestação/parcelas, o constituirá, automaticamente, de pleno direito, em mora, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Ademais, o aditivo contratual que se visa rescindir (evento 1, DOC10) previa o pagamento de 60 parcelas mensais e consecutivas, a primeira com vencimento em 30/04/2018 e a última em 30/03/2023 (cláusula segunda). de forma que o inadimplemento da obrigação com termo certo acarreta a constituição em mora (artigo 397 do CC).

De mais a mais, a citação válida igualmente constitui em mora o devedor.

Diante do exposto, **rejeito a preliminar** levantada.

3. Determino que, em 15 dias, as partes retifiquem o valor da causa, na ação e na reconvenção, a fim de que corresponda ao valor ajustado no aditivo contratual evento 1, DOC10, devidamente atualizado até a data da propositura da ação.

Após, corrija-se o cadastro do processo no eproc.

4. Concedo prazo de 15 dias para que o réu se manifeste sobre a planilha acostada com a réplica.

5. Após, tendo em vista que o deslinde do processo independe da produção de outras provas, vez que cinge-se à análise das cláusulas contratuais e da tese do adimplemento substancial, voltem conclusos para julgamento.

Documento eletrônico assinado por **DAYSE HERGET DE OLIVEIRA MARINHO, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310073012122v32** e do código CRC **2f7d648a**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): DAYSE HERGET DE OLIVEIRA MARINHO

Data e Hora: 25/04/2025, às 18:49:33

5008911-18.2024.8.24.0005

310073012122.V32