

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO
OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91
ADVOGADO

**EXCELENTÍSSIMO SR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª. VARA
CÍVEL COMARCA DE BAL. CAMBORIÚ, SC.**

Autos n. 5008911-18.2024.8.24.0005

ALLAN DE LIMA LOPES, já qualificado, em face da r. decisão/despacho de ev. 36, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seu procurador infra firmado, interpor os presentes EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, na forma que se segue:

I – Do Prazo

O prazo teve início 06.05.2025, com data final em 12.05.2025 (ev.37).

Então, em sendo tempestivo o presentes embargos, se pede vênica para tratar da matéria que segue:

II – Do Cabimento

O cabimento do presente embargos de declaração encontra amparo no disposto no art. 1.022 do CPC:

Art. 1.022 - Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:

I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;

III - corrigir erro material.

Parágrafo único - Considera-se omissa a decisão que:

I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento;

II - incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º.

**III – Dos fatos e fundamentos que
Justificam o pedido de declaração**

III.1 – Do Omissão quanto ao Pedido de Tutela de Urgência na Reconvenção

Consta da contestação/reconvenção, pedido de tutela de urgência que restou sem análise, conforme se infere do item D.1:

d.1) pugna-se, ainda, em Reconvenção, pelo deferimento da tutela de urgência, determinando ao reconvindo efetuar às suas expensas, no prazo de 30 dias, a individualização da sala comercial prometida à venda (objeto), com matrícula própria, sob pena de pagamento de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), ou segundo critério do juízo, até o efetivo cumprimento da determinação;

Assim, requer a MM Juíza manifestação sobre o referido pedido.

III.2 – Reconvenção – Objeto - Cumprimento de Cláusula Contratual – Imóvel livre e Desembaraçado – Individualização da Unidade Prometida a Venda

No ponto, consta da decisão:

“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.”

O objeto central do contrato sem dúvida é a compra e venda do imóvel sala da comercial, o qual é objeto na ação de rescisão

Entretanto, o que é perquerido em reconvenção é o simples cumprimento de cláusula contratual, intenção devidamente delimitada na petição:

“(…)

As obrigações contratuais vão além do pagamento do preço e obrigação da transcrição imobiliária, “cabendo ao vendedor entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer impostos, taxas ou ônus” (cláusula quarta – ev. 1 doc.8).

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Nesse contexto, se insere a obrigação do vendedor, após assinatura daquele contrato, providenciar o desmembramento e individualização da sala comercial prometida à venda, na forma do objeto do contrato (cláusula I – ev. Doc10), visando individualizá-lo com matrícula própria.

Não há dúvidas que se trata de um óbice que impede a livre disposição do bem, e é ônus que cabe ao vendedor eliminá-lo, entregando imóvel tal como prometido.

(...)"

Sobredita cláusula é a que obriga o vendedor dar o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus, devidamente individualizado, objetivando possibilitar o adquirente a livre administração dos seus direitos e obrigações sobre o bem adquirido.

Assim, máxima vênia, considerando que a decisão menciona equivocadamente o termo **“cumprimento do contrato”** e adiante corretamente cita a pretensão de **“a condenação do reconvindo a efetuar, às suas expensas individualização da sala comercial prometida à venda com a abertura de matrícula própria”**, requer seja sanada a contradição, com indicação precisa da *causa pedenti* e pedido no pleito reconvenicional.

Ante o exposto, requer a manifestação do Juízo quanto ao objetivo da ação delimitada na reconvenção, que é de cumprimento de cláusula contratual, elemento que tem relação direta com o proveito econômico perquirido, com relação direta ao valor da causa e o risco assumido.

III.3 – Do Valor da Causa - Proveito Econômico

Na decisão o Juízo entendeu que o valor da causa relacionado ao pedido de individualização da matrícula na reconvenção seria o valor do aditivo do contrato, fundamentando no disposto no art. 292, II e §3º do CPC, conforme se infere:

“(…)

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 (pisos térreo), no valor de R\$ 732.042,00 (setecentos e trinta e dois mil quarenta e dois reais).

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

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.

(...)"

Entretanto, seguindo o discorrido no tópico III.2 acima, o reconvinte busca apenas que o autor providencie a individualização do imóvel prometido à venda, suportando as custas cartorárias relacionadas.

Trata-se de pedido relacionado a cumprimento de cláusula contratual que impõe “*entrega do imóvel livre e desembaraçado*”, portanto cláusula secundária (cláusula 4ª – ev.1 docs 8 e 10).

Objetiva que o vendedor suporte as exigências e custos cartorários tendentes a individualizar a unidade prometida à venda, afim de que o comprador possa geri-lo de forma independente sua posse advinda da avença, com objeto publicamente determinado, sem qualquer óbice, perante terceiros e órgãos públicos.

No caso da reconvenção não há controvérsia quanto ao cumprimento do objeto do contrato e sua contraprestação pecuniária.

Não há pedido de transcrição imobiliária da fração ou unidade prometida a venda, mas que seja tornado público que o prédio (com três proprietários/possuidores distintos), em matrícula única, delimitando/regularizando a unidade prometida à venda, com direitos e obrigações individualizadas, livre e desembaraçado.

A controvérsia contida na reconvenção importará em conteúdo econômico diretamente relacionado às custas para individualização da unidade, o que não é possível mensurar no momento.

Assim, no caso da reconvenção, a questão controvertida diz respeito tão somente: saber se é ou não obrigação do vendedor individualizar a matrícula do imóvel, e, em consequência, suportar sobredito custo.

Esse critério, assegura que o **valor em litígio seja proporcional ao que está sendo demandado, como expressamente**

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

informa a parte final do inciso II do art. 292 do CPC, “o valor do ato ou o de sua parte controvertida.”

A respeito desse dispositivo, vale citar da doutrina:

No inciso II do art. 292, a lei cuida das ações que versam sobre a existência, validade, cumprimento, modificação, resolução, resilição ou rescisão de ato jurídico, estabelecendo que o valor da causa será o do ato. Mas, para isso, é preciso que a demanda o atinja por inteiro. Se o seu objeto é a discussão de uma cláusula contratual, ou a sua revisão parcial, o valor da causa deve guardar proporcionalidade com a vantagem econômica que se pretende obter, inferior ao valor do contrato. (GONÇALVES, M. V. R. Curso de direito processual civil. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. E-book)

Neste sentido, hodierna jurisprudência TJSC:

APELAÇÃO CÍVEL. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. ART. 1.030, INC. II, DO CPC. TEMA 1.076 DOS RECURSOS REPETITIVOS. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA PELA CORTE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS POR CRITÉRIO DE EQUIDADE (ART. 85, § 8.º, DO CPC). PARTICULARIDADE DO CASO CONCRETO QUE PERMITE O AFASTAMENTO DA TESE SUFRAGADA PELA CORTE SUPERIOR. **MÚLTIPLAS AÇÕES AJUIZADAS POR ADQUIRENTES DE UNIDADES HABITACIONAIS, VISANDO A COMPELIR A CONSTRUTORA À INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS. CASO EM QUE, A RIGOR, O VALOR DA CAUSA DEVERIA SER ESTIPULADO DE ACORDO COM A IMPORTÂNCIA CONTROVERTIDA (ART. 292, INC. II, IN FINE, DO CPC).** AUSÊNCIA DE CONTEÚDO ECONÔMICO AFERÍVEL PARA A OBRIGAÇÃO QUE DETERMINA O VALOR DA CAUSA COM BASE NO PREÇO INTEGRAL DO CONTRATO (ART. 292, INC. II, PRIMEIRA PARTE, DO CPC). VALOR DA CAUSA QUE, POR ESSA RAZÃO, REVELA-SE INCOMPATÍVEL COM O OBJETO DA AÇÃO E COM O RISCO ASSUMIDO PELAS PARTES. FUNÇÃO SANCIONADORA DOS HONORÁRIOS QUE, NESSE CASO, GERA SANÇÃO INCONGRUENTE COM A CAUSA EM ESPECÍFICO. ADEMAIS, ALTO VALOR DOS HONORÁRIOS CAPAZ DE ESTIMULAR A LITIGÂNCIA IRRESPONSÁVEL, (...). HONORÁRIOS FIXADOS DE ACORDO COM O CRITÉRIO EXCEPCIONAL DE EQUIDADE, EM CONFORMIDADE COM AS PARTICULARIDADES DO CASO. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. JUÍZO DE RETRATAÇÃO NEGATIVO. (TJSC, Apelação n. 5004969-30.2020.8.24.0033, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 28-02-2023).

Colhe-se do citado acórdão:

“(…) No caso vertente, entretanto, a partícula do contrato cujo cumprimento a parte autora exigiu refere-se unicamente à individualização da matrícula (...) esse cenário, em que a parte controvertida da avença, por sua própria natureza, não possui conteúdo econômico imediatamente aferível, é certo que resta à parte

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

autora valorar a causa com base no critério subsidiário apresentado pela norma processual, qual seja o valor integral do contrato. Quanto a isso, não há dúvidas. No entanto, não é menos certo dizer que, ao lançar mão desse critério sucessivo, perde-se o vínculo entre o **valor** arbitrado na petição inicial e o **conteúdo econômico** efetivo do litígio. **O valor da causa, a rigor, acaba se tornando meramente enunciativo, pois, limitada a controvérsia à prática de um ato de conclusão do ajuste, nenhuma das partes verdadeiramente assumiu um risco equivalente ao montante em que o preço do contrato foi pactuado. (...)**

Ainda, no âmbito do STJ, transcreve-se ainda excerto da ementa do Recurso Especial 256.328-SP:

'Em ação de revisão contratual, onde a parte objetiva anular apenas parte do contrato, o valor da causa deve ser proporcional ao pedido formulado. Impossibilidade de equiparar o valor da causa ao valor do contrato em sua totalidade. ' (Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJ 19.11.2001)'

Infere-se dos paradigmas que, se houver apenas uma parte do contrato em disputa, o valor da causa deve refletir apenas essa parte.

Na relação jurídica tida entre as partes, tem ocorrido desacordo no pagamento de IPTU, que possui lançamento único para três unidades autônomas.

Também, como motivação do pedido, igualmente mencionado na reconvenção, é que os 03 coproprietários estiveram próximos de ser despojados de suas unidades em razão de leilão por dívida de apenas um deles (processo Osasco/TJSP, justamente pela falta de individualização das unidades, que, conquanto divisíveis, encontravam-se em matrícula única **(Ev. 29 doc15)**).

Regendo a interpretação infraconstitucional, a jurisprudência do STJ se posiciona no sentido de que o art. 292 do NCPC estabelece que, na ação que tiver por objeto a validade de ato jurídico, o valor da causa será correspondente ao **valor do ato ou de sua parte controvertida**.

Quanto a cada qual das hipóteses categoriais do art. 292, o valor da causa será correspondente ao do ato, seja *por inteiro*, se a pretensão compreender todo o conteúdo patrimonial da relação discutida, seja sobre a *parte dessa relação* sobre que recaia a controvérsia;

Assim, entende o embargante estar configurada contradição entre as expressões “cumprimento de contrato” e “cumprimento de cláusula contratual”, dado pelo “pedido de **individualização da sala comercial prometida à venda com a abertura de matrícula própria**”.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Com base em sobreditos argumentos, requer, máxima vênia, seja sanada a contradição entre os fundamentos e entre esses e a decisão, e/ou reavaliada e reconsiderada a decisão, dando por correto o valor da causa indicado pelo reconvinte (controvérsia sobre cláusula contratual), forte no disposto na parte final do inciso II do art. 292 do CPC.

**IV – Do pressuposto de Notificação Prévia
–Direito a Purgação da Mora – Inépcia da Inicial – ausência
comprovação da mora**

Consta da decisão:

(...) o 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).

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. (...)

Máxima vênia, a decisão deixa de se manifestar sobre a prova da mora, pois que em sua inicial a parte autora apenas aponta suposta dívida em mora, um número aleatório que diz ser de R\$ 85 mil, sem indicação precisa de origem de tal alegação (art. 373, I do CPC).

No caso específico as 60 parcelas previstas no contrato (28,36% da obrigação) não são fixas, nem liquidas, havendo previsão de reajuste mensal pela poupança.

Os pagamentos, como previsto na **cláusula segunda, alínea B do contrato (ev.1 doc10)**, eram feitos mensalmente por meio de depósito/pix/transferência bancária (ev.29), na maioria das vezes com atraso e incidência de multa, juros e correção monetária pelo INPC.

Sobreditos pagamentos eram feitos sem indicação direta da parcela relacionada, lançado como crédito adimplido, a ser computado ao final, mediante cálculo.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Tal equação, dada a enorme variação de valores e datas, até mesmo da parcela base (variação mensal pela poupança), conquanto factível ao homem médio, traz enorme complexibilidade (cálculos individuais) para o alcance do resultado final.

Entretanto, inobstante a ausência de notificação extrajudicial prévia, com indicação precisa de onde reside a mora, e a incerteza sobre ela, o autor não se desincumbiu demonstrar o fato constitutivo do seu direito, nem mesmo na inicial - mora (art. 373 I, e 320 do CPC).

Acerca da necessidade de notificação do devedor para constituí-lo em mora em ações de rescisão contratual de imóveis o entendimento jurisprudencial dominante no STJ é no sentido de que:

(...) qualquer que seja o regime jurídico diante da natureza do objeto (imóvel loteado, não loteado, incorporado), a mora nos compromissos de compra e venda de imóvel, além de ser 'ex persona', por força de expressa disposição normativa acerca da questão, **deve ser comprovada pela notificação do devedor, procedimento interpelatório que além de notificar o compromissário comprador inadimplente acerca de sua mora, confere a ele o direito de, no prazo estipulado, purgá-la, interregno a partir do qual, havendo cláusula resolutória expressa, poderá a parte prejudicada considerar rescindido o ajuste**" (REsp n. 1.789.863/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/8/2021, DJe de 4/10/2021)

De acordo com a jurisprudência desta Corte, o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constitui-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes. Precedentes. (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.302.229/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2020, DJe de 13/3/2020).

A interpretação que se alcança da leitura conjunta dos arts. 32 e 49 da Lei 6.766/1979 imprime a intenção do legislador de que a notificação seja feita pessoalmente ao devedor, para que tenha ciência inequívoca de sua mora e da consequência que dela resulta (isto é, a resolução do contrato), bem como dos exatos termos para purgação, minimamente o prazo e os valores para pagamento.

Com base nesse pressuposto, não existe impedimento para que a notificação seja feita por outros meios que demonstrem claramente a situação de inadimplência do devedor, com a sua clara compreensão da situação de

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

inadimplência, da possibilidade de rescisão contratual e dos meios hábeis a purgar a mora. É com esse entendimento que o STJ tem admitido a constituição em mora do devedor, para fins do disposto no art. 32 da Lei n. 6.766/1979, através de intimação por carta remetida pelo correio com aviso de recebimento, em que o recibo tenha sido assinado pelo devedor, **de forma a comprovar a sua ciência inequívoca acerca dos termos da inadimplência, em conformidade com o teor do art. 49 dessa lei.** (REsp 1.745.407-SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/05/2021, DJe 14/05/2021)

Neste norte é a sumula 76 do STJ, enunciado jurisprudencial que consolida a orientação do tribunal sobre a necessidade de prévia interpelação do devedor em compromissos de compra e venda de imóveis, independentemente de seu registro no Cartório de Imóveis.

Por fim, acrescente-se que “a citação para a ação de rescisão de promessa de compra e venda não supre a falta de interpelação, que é imprescindível para a constituição em mora do promissário comprador” (STJ-3a Turma, REsp 43.377-RJ, rei. Min. Nilson Naves, j. 9.4.96, DJU 20.5.96, p. 16.702).

O direito potestativo de purgar a mora é a faculdade legal que o devedor tem de, mesmo em atraso (mora), quitar a dívida ou obrigação, evitando assim as consequências mais gravosas do inadimplemento, como a resolução do contrato ou a execução da dívida.

Da Inépcia da Inicial

Neste cenário, conquanto a r. decisão tenha se manifestado pela desnecessidade de interpelação extrajudicial, entendendo por suficiente o ato citatório, tal entendimento esbarra na total ausência de prova quanto a suposta inadimplência/mora.

Se a petição inicial não apresentar provas claras e inequívocas de que o comprador estava em mora, a falta dessa comprovação pode levar à inépcia da inicial.

Isso ocorre porque a falta de prova da mora compromete a causa de pedir da ação de rescisão contratual, ou seja, a justificativa legal para o pedido de rescisão.

No caso o autor simplesmente cita suposta inadimplência de R\$ 85 mil, sem, contudo, apresentar indicação precisa de

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

onde extraiu tal número, nenhuma palavra ou cálculo que pudesse permitir o réu contrapor a alegação, e quiçá, fosse caso, exercer o direito de purgá-la.

O artigo 320 do Código de Processo Civil estabelece que a petição inicial de uma ação deve ser instruída com os documentos indispensáveis para a sua propositura.

Em outras palavras, o autor da ação precisa apresentar os documentos que comprovam a sua pretensão e são necessários para que o juiz possa analisar o caso (art. 373, I do CPC).

Assim, além dos requisitos do art. 319, CPC, o art. 320, CPC, prevê que a petição inicial deverá, também, ser instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação.

Essa previsão também é retomada no art. 434 do CPC, que dispõe cabe à parte “instruir a petição inicial ou a contestação com os documentos destinados a provar suas alegações”.

Considerando que a decisão entendeu por estar constituída a mora, requer ao MM Juiza esclareça o cumprimento do requisito previsto no art. 319, VI e art. 320, ambos do CPC.

Tal motivação e compreensão é necessária para o entendimento e delimitação da matéria e propiciar o enfrentamento da decisão em eventual recurso.

Apenas com intuito de corroborar ao justo deslinde da ação e com o disposto nesta petição, o embargante procedeu detidamente todos os cálculos relacionados aos pagamentos e extratos indicados em contestação (ev.29).

O resultado, obtido após longo tempo despendido na apuração, devido a grande quantidade de atualizações e datas a serem consideradas, **apurou que o embargante/comprador cumpriu integralmente sua obrigação.**

Não apenas isso, pagou (verteu depósitos) na importância de R\$ 8.323,86 além de sua obrigação, valor que deverá ser reembolsado ao réu da ação.

Referido cálculo será apresentado oportunamente, quando do atendimento ao despacho de ev. 36, item 4.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO
OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91
ADVOGADO

V – Dos Requerimentos

Assim, requer seja recebido o presente embargos de declaração, meio pelo qual a parte busca do r. juízo se manifeste sobre as citadas omissões/contradição, esclarecendo-as.

No que é pertinente, seja considerada a possibilidade de reconsideração e/ou atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração

Termos em que pede deferimento.

Bal. Camboriú, 11 de maio de 2025.

Plinio de Almeida Tecchio
OAB/SC 24.656