

**PLINIO DE ALMEIDA DE TECCHIO**

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

**ADVOGADO**

---

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

**Autos n. 5008911-18.2024.8.24.0005**

**ALLAN DE LIMA LOPES**, devidamente qualificado nos autos da Ação de Rescisão Contratual em epígrafe, que lhe move **SERGIO PIOLI**, também qualificado, vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seu advogado infra firmado, apresentar **Manifestação à petição de ev.34 – conforme despacho ev. 36 - item 4**, nos seguintes termos:

**I.1 – Do Novo Valor Indicado pelo Requerente**

Na petição inicial o requerente alegou inadimplência do requerido no importe de exatos **R\$ 85.000,00**.

Sobredito número foi lançado aleatoriamente, desacompanhado de qualquer indicação de sua origem, parcela ou encargos relacionados, ônus que lhe incumbia, a teor dos art.s 373 I, 319, 320 e 434 do CPC

Em réplica, a despeito da lei, busca lançar tal ônus ao requerido, dizendo que era obrigação desse promover os cálculos de sua suposta dívida, taxando-o de irresponsável, desorganizado e sem noção, pois que possui o contrato e *“poderia assim, verificar por si mesmo, o montante faltante para quitação do débito, caso assim o desejasse”*.

Ainda, que desnecessária seria a juntada do extrato de parcelas pagas e impagas, posto que, segundo afirma, o que se busca é a resolução contratual pelo inadimplemento do Requerido, fato que alega incontroverso.

Quanto a ausência de notificação previa judicial ou extrajudicial notificação, diz que essa surtiria pouco efeito no caso em concreto, tendo em vista que o que o Requerente pretende não é que o Requerido purgue sua mora, e sim a resolução do contrato.

**Pois bem!**

O que se observa é que o requerente entende não possuir ônus algum, que basta vir a juízo e alegar sem qualquer prova.

**PLINIO DE ALMEIDA DE TECCHIO**

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

**ADVOGADO**

---

O mesmo deixa claro que seu objetivo não é que o requerido purgue a mora, mas sim a rescisão do contrato.

Ora, a julgar por sua atuação processual não há dúvida alguma que pretende amealhar um imóvel gratuitamente sem qualquer justificativa, ignorando completamente o ordenamento jurídico, v.g. ônus da prova, boa-fé objetiva e na função social do contrato.

Ocorre que, independentemente da vontade do requerente, como condição a lei impõe a obrigatoriedade de constituir o devedor em mora e, principalmente, permitir a esse a oportunidade de, se de fato existente e identificada, purgá-la.

No caso dos autos, 71,64% da obrigação restou cumprida na assinatura do aditivo (R\$ 524.442,00), fato incontroverso.

O que se debate aqui é saber o quanto dos 28,36% (R\$ 207.600,00) restantes, que compuseram as 60 parcelas, foram efetivamente pagos.

Nesse cálculo, devem ser considerados as 60 parcelas mensais, a partir de 30.04.2018, que deveriam ser atualizadas mensalmente pelo índice oficial da poupança, portanto variável.

Ainda, em caso de atraso, incidência de multa de 2% sobre a parcela variável, mais juros simples de 1,00% a.m. e correção monetária pelo INPC.

Resulta que impossível seria saber qual o valor seria pago até o final das parcelas, dada a variação por índice oficial da poupança, e, no caso, encargos de impontualidades.

Uma obrigação que envolva uma parcela variável, ou seja, um valor que pode mudar dependendo de fatores como a variação do poupança, não é considerada uma obrigação líquida.

A liquidez, no contexto legal, significa que a obrigação é determinada quanto ao seu objeto, ou seja, o valor a ser pago é conhecido com precisão.

Considera-se observado o atributo da liquidez do crédito na hipótese de existir um valor incontroverso, aferível por simples indicação da parcela inadimplida, seguida cálculo de cálculo dos encargos.

**PLINIO DE ALMEIDA DE TECCHIO**

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

**ADVOGADO**

---

Neste contexto, necessária seria a liquidação dos pagamentos, com observância das parcelas mensalmente variáveis, com aplicação de multa, juros e correção, a fim de propiciar o contraditório, ampla defesa e, extreme de dúvidas, aferir, de forma inequívoca, a existência ou não de valor inadimplido (ciência exata), abrindo a possibilidade de purgação.

**INOVAÇÃO – CÁLCULO DISTORCIDO**

**Tentativa de induzir em erro – Litigância de má fé**

Agora, em réplica, o requerente apresenta novo cálculo de débito superior aquele aleatoriamente informado na inicial.

Ora, o processo/procedimento é um meio legal de debate pré-estabelecido, buscando justamente equilibrar o contraditório e ampla defesa, sempre na busca da verdade real.

A busca dessa verdade, especialmente em contextos processuais, significa a busca pelo conhecimento mais preciso dos fatos.

Isso implica em uma investigação minuciosa, com a análise de todas as provas e elementos de informação relevantes, oferecendo ao juízo a possibilidade de aplicar corretamente o direito ao caso concreto.

Entretanto, observa-se do documento ev.34 que a parte **inova e indica novo valor da suposta inadimplência**, a qual agora afirma ser de R\$ 185.621,86 (parágrafo 91), com cálculos anexos documentação 2 e 3, ou seja, alegação que representa uma suposta inadimplência superior a R\$ 100 mil daquela apresentada na inicial:

90. Fazendo uma recomposição simples do saldo devedor constante do Segundo Aditivo contratual atualizado pela poupança, de acordo com o previsto em referido documento, que a época perfazia a monta de R\$ 207.600,00 (duzentos e sete mil e seiscentos reais), com a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) a partir de 30/03/2023, em razão do não pagamento após a data de vencimento de todas as parcelas, tem-se a quantia de R\$ 330.801,38 (trezentos e trinta mil, oitocentos e um reais e trinta e oito centavos)

91. Considerando os comprovantes juntados pelo Requerido, e fazendo o cálculo considerando a correção monetária pela poupança, com juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) incidente sobre a parcela vencida e não paga, de acordo com o previsto em contrato, e levando-se em conta somente as parcelas de 2019 até 2024, **verifica-se que o Requerido ainda está devendo, referente a essas parcelas, R\$ 185.621,86 (cento e oitenta e cinco mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta e seis centavos).**

**PLINIO DE ALMEIDA DE TECCHIO**

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

**ADVOGADO**

(...)

93. Por meio de uma conta simples considerando o saldo devedor atualizado e o montante que o Requerido ainda não pagou, verifica-se que o Requerido ainda tem uma dívida que representa 56,11% (cinquenta e seis vírgula onze por cento) do saldo devedor, ou seja, pagou somente o montante de 43,88% (quarenta e três vírgula oitenta e oito por cento) do saldo devedor, que deveria ter sido quitado até 30/03/2023, o que não ocorreu.

Denota-se claramente a tentativa deliberada da parte autora alterar a verdade dos fatos buscando induzir o juízo em erro, distorcendo fatos e cálculos matemáticos.

O autor vem a Juízo e apresenta cálculo completamente destituído de fundamento, com bases completamente dissonantes da previsão contratual e pagamentos realizados.

Chega ao ponto de calcular multa, juros e correção sobre a totalidade do crédito das 60 parcelas, atualizando-as até o ultimo pagamento em 30.08.2024, como se nunca houvesse recebido valores, para só então abater os pagamentos ocorrido dentro desse período.

A infeliz “engenharia de cálculos” sugere inadimplência sabidamente inexistente de 56,11% sobre o saldo devedor das parcelas, objetivando maliciosamente obstar a tese de adimplemento substancial, sequer considerando o valor total do contrato.

**Quando se trata de cálculos matemáticos, estamos a tratar de uma ciência exata, a qual não permite tamanho disparate em cálculos.**

Embora longos e trabalhosos os cálculos de liquidação, todos os parâmetros são contratualmente expressos (multa, juros e correção) e facilmente identificáveis (parcela pela variação mensal da poupança), portanto passíveis de liquidação para o homem médio.

Assim, além de pretender inovar na modificação do quantum de inadimplência alegado na exordial, o requerente pretendeu, de forma deliberada alterar a verdade dos fatos apresentando cálculos distorcidos, buscando induzir o juízo em erro, violando o disposto no art 77, I, II, III e VI e 80, I, II e V do CPC, pelo que deve ser sancionado com a multa de prevista no art. 81.

Nada obstante, a seguir o requerido traz a Juízo calculo detalhado dos pagamentos realizados, tudo conforme informado em contestação e documentos de (ev.29), em cotejo com o disposto no

**PLINIO DE ALMEIDA DE TECCHIO**

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

**ADVOGADO**

---

instrumento contratual, onde se observa o **pagamento integral da obrigação, com sobras pró requerido no valor de R\$ 8.323,86.**

## **I.2 – Liquidação Cálculo – QUITAÇÃO INTEGRAL e saldo Credor do Comprador**

O caso dos autos trata de compra e venda de sala comercial, cujo valor total foi fixado em R\$ 732.042,00, com quitação inicial de R\$ 524.442,00 (71,64%), e saldo (R\$ 207.600,00 – 28,36%) em 60 parcelas mensais, a partir de 30.04.2018, atualizadas mensalmente pelo índice da poupança.

Em caso de atraso, incidência de multa de 2% sobre a parcela, mais juros simples de 1,00% a.m. e correção monetária pelo INPC.

Conforme previsto no contrato, os pagamentos deveriam ser realizados via depósito/transferência bancária para conta do requerente.

No caso houveram pagamentos em dia, outros a maior e boa parte a menor e com atraso (vide comprovantes ev.29).

Algumas parcelas tiveram quitação com, 1, 2, 3 ou até 4 depósitos, fato que aliada a atualização mensal da parcela pela poupança e aplicação dos encargos até cada pagamento demandam grande quantidade de cálculos tendentes a liquidar os valores lançados (pagos).

O requerido, em contestação, referiu que os pagamentos caso não importassem no cumprimento integral obrigação, incluindo tais diferenças de parcelas e encargos, certamente estaria muito próximo de 100%, **quicá até ultrapassado.**

*“Sobredita equação, muito provavelmente, se não demonstrar o pagamento integral obrigação, incluindo tais diferenças de parcelas, certamente estará muito próximo de 100%, quicá até ultrapassado.*

*(...)*

*Que o réu aproximadamente 20% A MAIS do valor nominal da obrigação contratual (ainda recebe valores – último pago 01.08.2024 – vide anexo), sem qualquer notificação prévia propõe a presente ação pretendendo a rescisão de um contrato cujas parcelas, como dito, muito provavelmente estão QUITADAS, e, na pior das hipóteses, muito próximo disso.*

Assim, para extirpar dúvida quanto à extensão do cumprimento da obrigação, procedeu detidamente todos os cálculos relacionados aos pagamentos e extratos indicados em contestação (ev.29).

**PLINIO DE ALMEIDA DE TECCHIO**

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

**ADVOGADO**

---

O resultado, obtido após longa e detalhada apuração e liquidação, devido a grande quantidade de atualizações e datas a serem consideradas, **apurou que o comprador cumpriu integralmente sua obrigação.**

**Não apenas isso, o requerido/comprador verteu pagametos na importância de R\$ 8.323,86 além de sua obrigação, valor que deverá ser reembolsado.**

**Abaixo metodologia e parâmetros dos cálculos em anexo a esta petição:**

Calculadora: Ferramenta de cálculos TJRS;

Parâmetros extraídos do ADITIVO 05.04.2018 **(ev.1 doc10)**;

Total de 60 parcelas no valor inicial de R\$ 3.460,00, atualizadas mensalmente pela poupança, com vencimento da 1ª em 30.04.2018 (clausula 2ª alínea B);

Os cálculos partem da parcela 20, pois que as parcelas de 1 à 19 possuem declaração de quitação do requerente (“até outubro de 2019 estava tudo certo”), conforme documento anexado aos autos, que corresponde quitação até 30.10.2019 – Ev.29 Out10 - pag.05 (não impugnado);

Portanto desnecessária apresentação de cálculos relacionados ao período anterior a novembro/2019.

**A seguir o Cálculo das 41 restantes:**

- Parcelas vencidas a partir de 30.11. 2019;
- Inicialmente aplicada correção mensal pela poupança em cada uma das 60 parcelas (base do cálculo dos encargos);
- Pagamentos feitos com atraso multa de 02% (dois por cento) + Juros simples de 1,00% ao mês + correção monetária pelo INPC;
- Cada parcela gerou uma diferença positiva ou negativa que receberam atualização até 01.06.2023 – Data do pagamento do principal da última parcela;
- A partir de 01.06.2023 começam os pagamentos das diferenças apuradas nas parcelas/depósitos à partir a parcela 20 com vencimento em 30.11.2019 até a Parcela 60 com vencimento em 30.03.2023 ;

**PLINIO DE ALMEIDA DE TECCHIO**

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

**ADVOGADO**

- 
- Pagamentos adicionais (após 01.06.2023), com abatimento do débito sobre o total gerado pelas diferenças das parcelas, até então apuradas individualmente;
  - O débito total das diferenças foi atualizando até a data de cada pagamento adicional, com Juros simples de 1,00% ao mês + correção monetária pelo INPC, até a integral satisfação da obrigação;
  - Em 03.06.2024 o requerido quitou integralmente a obrigação, restando com saldo positivo na soma de parte desse e nos 02 seguintes pagamentos, 02.07 e 01.08 de 2024.

Ante o exposto, conquanto tinha-se plena convicção que na pior das hipóteses havia adimplemento substancial, **o caso dos autos é de adimplemento INTREGAL da obrigação, com sobras!**

Assim, ante o exposto, reitera pela total improcedência da ação de rescisão contratual e demais pedidos a ela condicionados.

## **II. Manifestação à Contestação da Reconvenção**

A manifestação à contestação da reconvenção, nesse contexto, é a réplica.

**Preliminarmente** o reconvindo alega falta de interesse processual, pela ausência de notificação prévia.

Entretanto, a cláusula 4ª do contrato prevê expressamente que o vendedor/requerente/reconvindo deveria entregar o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus.

CLÁUSULA 4ª: O PROMITENTE VENDEDOR **se compromete expressamente em entregar o imóvel ao PROMITENTE COMPRADOR, livre e desembaraçado de quaisquer impostos, taxas ou ônus**, tais como: IPTU, água, luz, contribuição de melhoria e todo e qualquer débito que possa recair sobre o imóvel, **até a data da assinatura deste contrato**, passando a partir de então, ser de inteira responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR.

No caso, a previsão contratual indica que a partir da assinatura do contrato o imóvel deveria ser entregue livre e desembaraçado de qualquer ônus, que no caso da sala comercial, se considera o termo a data do distrato parcial que reduziu o objeto da negociação – 05.04.2018 (mora ex re).

### **Do Mérito**

Sobredita cláusula 4ª caput do contrato (ev.1 contr8) obriga o vendedor dar o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus,

Email: plinioa7@yahoo.com.br
------------------------------

**PLINIO DE ALMEIDA DE TECCHIO**

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

**ADVOGADO**

devidamente individualizado, objetivando possibilitar o adquirente a livre administração dos seus direitos e obrigações sobre o bem adquirido, tal como consta do objeto.

Corroborar também o disposto no parágrafo terceiro da cláusula quarta, que diz “*a existência de ônus de qualquer natureza,, anterior ou desconhecido, fica o promitente vendedor responsável pela regularização*”.

Observa-se que o vendedor negociou o bem, até então em matrícula única, prometendo à venda bem imóvel ainda pendente de individualizado como prometido no objeto (sala comercial), sem qualquer ônus que pudesse obstar a livre administração.

Reitera-se que na relação jurídica/pessoal tida entre as partes e outro condômino, 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 co-proprietários 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).

**Assim, ao prometer uma unidade à venda, deverá o vendedor (titular do domínio) entregá-la conforme consta do objeto, livre e sem qualquer embaraço que restrinja o comprador à livre e exclusiva administração do bem adquirido.**

Reitera-se, que aqui não se trata de pedido de transcrição imobiliária, mas de simples individualização do bem prometido em matricular própria (livre e desembaraçado), situação que trará a necessária clareza no trato entre os próprios condôminos de fato, e desses com terceiros.

Quanto a eventual futura transcrição imobiliária em favor do comprador, de fato, se for o caso, as custas serão suportadas por esse, obrigação prevista em parágrafos primeiro e segundo, os quais não são objeto da controvérsia.

### **III - Dos Requerimentos**

Ante o exposto, o requerido/reconvinte dá por impugnada a petição, cálculos e documentos do evento 34, **reiterando, se**



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

---

**ultrapassadas as preliminares, pela total improcedência da ação e procedência da reconvenção.**

Ainda, a condenação do requerente em litigância de má fé, na tentativa dolosa de induzir o juiz em erro (cálculos distorcidos), sem prejuízo da aplicação da mesma sanção requerida em contestação (lide temerária – art.80, III do CPC);

Termos em que pede deferimento.

Bal. Camboriú, 23 de maio de 2025.

Plínio de Almeida Tecchio  
OAB/SC 24.656