

Em face das inverdades contidas na contestação apresentada pelo réu, faz-se necessário uma rápida contextualização antes da réplica em si:

Sobre o réu:

O autor e o réu celebraram inicialmente um contrato de locação de uma residência de dois pisos, onde o réu pretendia fazer uma clínica odontológica no andar térreo, e residir no andar superior.

Tal residência encontrava-se em várias imobiliárias, na condição de venda ou aluguel, o que surgisse primeiro.

Devido à grande transformação do imóvel, pediu ao vendedor que o contrato, que inicialmente seria de 2 anos, fosse estendido para 5 anos. Pedido aceito, foi informado ao réu que o imóvel continuaria à venda, e que

eventual comprador (caso o réu não exercesse o seu direito de preferência), teria que respeitar o contrato locatício, como manda a lei.

Alguns meses depois foi comunicado ao réu que haveria um interessado na compra, e que o mesmo gostaria de visitar o imóvel. Tal visita acabou não ocorrendo, já que o futuro comprador, antes da visita, colocou condições

de pagamento não aceitas pelo vendedor, o que acabou frustrando o negócio. O réu então me informou que teria interesse na compra, embora não dispusesse do valor total para tanto.

Assim, o vendedor lhe ofereceu a possibilidade de parcelar ele mesmo o imóvel, sem a necessidade de um financiamento bancário. (negociação via e-mail, conforme anexo). Acordo feito, iniciou-se o compromisso de compra e venda em 20/12/2014.

Já nas primeiras parcelas o réu começou a tornar-se inadimplente. Alegou gastos com a reforma da casa, disse que ainda não tinha clientes suficientes para a manutenção do negócio, etc. Com 2 parcelas não pagas, ofereceu um veículo Mitsubishi Pajero, de sua propriedade, afirmando que seria a única possibilidade de quitar sua dívida em curto prazo.

Aceito o veículo, que substituiu algumas parcelas a vencer, na primeira parcela que teria que ser paga, após aproximadamente 8 meses da aceitação do veículo, o réu entrou novamente em inadimplemento.

Após cobranças e advertências sobre a possibilidade de entrada de pedido de resolução do contrato, o réu surge com um terceiro veículo, o qual foi aceito com muita relutância, e que só foi entregue efetivamente ao vendedor 2 meses depois do prometido. (caso que gerou notificação, como consta em anexo)

Esgotado o crédito do terceiro veículo, entra o réu novamente em inadimplência. Como último recurso, o vendedor lhe concede uma condição especial de pagamento em dois anos, com parcelas reduzidas e sem correção monetária, prazo que segundo o próprio réu, seria necessário para que ele pudesse se estabelecer como profissional na cidade e construir a sua carteira de clientes.

Decorrido o prazo de 2 anos, na primeira parcela pós aditivo, nova inadimplência. O vendedor vai até a clínica do réu para informar-lhe que irá entrar com o pedido de rescisão/execução. Neste momento o réu lhe faz a oferta de devolver parte do imóvel (o andar superior) e ficar apenas com a parte térrea, onde montou sua clínica.

O vendedor aceita, e é feito o segundo aditivo. Os acontecimentos a partir daí estão esclarecidos neste processo: Novas inadimplências, total descaso com os pagamentos em datas e valores acordados, etc. O IPTU segue sem pagamento há quase 10 anos.

Importante destacar que o réu parece ser devedor contumaz, a julgar pelos processos que o mesmo vem enfrentando nos últimos anos (ver relação em anexo)

Sobre o advogado do réu:

O atual advogado do réu foi meu advogado por mais de 10 anos, pessoa em que eu depositava absoluta confiança. Foi ele o autor do contrato de compra e venda firmado com réu, do segundo aditivo e de todas as notificações, comunicados e avisos ao réu durante todos estes anos. Em 2020, sabendo que o mesmo estava à procura de imóvel em Balneário Camboriú, ofereci-lhe o andar superior do imóvel, agora adaptado para ser um apartamento de 3 dormitórios. Concluída a negociação, que me dava o direito ao espaço aéreo do imóvel, construí um terceiro piso.

Dois ou três meses antes do início deste negócio, tomamos conhecimento de uma ação de perdas e danos sofrida pelo Réu causada por um acidente de trânsito em Osasco, SP. Meu advogado, agora já co-proprietário do imóvel, convenceu-me de entrar como terceiro interessado neste processo, a fim de defender-me das acusações que estava sendo imputadas a mim, de conluio com o réu para ocultação de patrimônio. Autorizado, o advogado fez diversos procedimentos jurídicos, todos recusados pelo juízo. Inconformado com a possibilidade de perda de sua parte recém comprada, insistiu que eu entrasse em novo processo, desta vez de nulidade do processo anterior, movido pelo réu. Não concordei com a sua idéia, pois devido aos desdobramentos do processo, o valor a receber em caso de arrematação por leilão do imóvel superaria em muito o valor que eu teria que indenizar o advogado mais o preço que estava pedindo pelo terceiro andar que havia construído, resolvendo não só a venda do imóvel que já estava se arrastando há 10 anos, mas me trazendo enfim paz de espírito por não ser mais obrigado a lidar com a situação.

Após minha recusa, o advogado me enviou um email dizendo que estava desistindo do processo. Logo em seguida me fez uma proposta de fazermos a remição da dívida do réu, pois ambos sabíamos que o mesmo não teria condições de fazê-lo, e que neste caso, poderíamos colocar o próprio imóvel como garantia de pagamento da dívida, o que renderia um lucro considerável, Uma vez que em uma avaliação superficial, referido imóvel valeria em torno de 1 milhão de reais, e o valor da remição seria de pouco mais de 400 mil reais.

Prontamente neguei a proposta, por vários motivos. Disse a ele então que deveríamos seguir com o pedido de rescisão do compromisso de compra e venda, uma vez que já havia sido feita inclusive uma notificação via cartório ao réu (em anexo), que não foi sequer respondida pelo mesmo. O advogado disse então que um pedido de rescisão teria grandes chances de não dar certo, pois havia um processo correndo em paralelo em SP, que as chances eram extremamente remotas, etc,etc.

Sub-repticiamente, o advogado então foi até o réu e lhe fez a mesma proposta (se já não a havia feito antes, a julgar pela rapidez com que se deu a remição da dívida - cerca de 3 dias depois da proposta feita a mim).

Ao tomar conhecimento do fato, imediatamente rompi toda a relação comercial que tinha com o mesmo, pedindo sua destituição em 3 processos em que o mesmo me atendia. Claro está que a relação de confiança advogado-cliente acabara ali de ser rompida, pois, contra a minha vontade expressa e prejudicando-me financeiramente, ao impedir a arrematação do imóvel, agiu o advogado duplamente em seu favor: Ao mesmo tempo em que garantia a posse de sua parte no imóvel, ainda adquiria em condições muito vantajosas a parte do réu, uma vez que era

sabedor da sua falta de condições financeiras para honrar o empréstimo ora contratado, não só pelo valor, mas também pelas condições: Juros de 1% ao mês (!) mais correção monetária, e um aluguel de R\$ 5.000 reais mensais!

Agora, para minha total surpresa, está o advogado do outro lado da estória, defendendo o réu. Demonstração inequívoca de patrocínio infiel, que ensejará providências judiciais e extrajudiciais de minha parte.

Sobre o imóvel:

O Imóvel em questão se trata de minha antiga residência, uma casa de dois pavimentos no centro de Balneário Camboriú, que nos últimos meses antes da locação ao réu, estava sendo usada como uma confecção de roupas femininas, empresa que possuía na época. A casa se encontrava em perfeitas condições, ao contrário do que afirma o réu.

A Réplica

O advogado do réu tenta induzir o juízo a erro, reiteradamente chamando o aditivo contratual de 05/04/2018 de "distrato parcial". Ora, não houve nenhum distrato, uma vez que o objeto permanece exatamente o mesmo (imóvel de matrícula 10147), tendo sido alterados APENAS a área e o valor do mesmo, tratando-se portanto de um ADITIVO. Esta é uma das manobras de má fé do advogado, pois sendo o próprio o autor do Aditivo, não pode nem mesmo declarar engano ou má interpretação do documento.

Ainda seguindo sua tortuosa linha de raciocínio, o advogado declara não haver lógica no pedido de fruição anterior ao Aditivo, por considerá-lo um "novo" contrato.

Fica evidente a tentativa de suscitar dúvidas, ao tentar o advogado tratar um bem único, de matrícula única como se fossem dois imóveis distintos, um apartamento em um piso e uma sala comercial em outro, quando na realidade se trata de um único imóvel, que sofreu adaptações durante a vigência do aditivo para se isolar acesso e comunicação entre os andares, dado que se tratava de uma casa residencial de dois pisos, com escada de acesso ao segundo piso na sala térrea. Obras estas que, inclusive, seriam de responsabilidade do réu, que não as tendo realizando em tempo acordado, me obrigou a fazê-las por minha conta e às minhas expensas.(incidindo inclusive o réu em multa contratual, como consta no aditivo 2).

Erra ainda o causídico ao afirmar que faltou demonstração de valores a receber. O presente pedido de rescisão de contrato não se baseia meramente em valores não recebidos, o que torna tal notificação inútil, e nem tem por objetivo receber tais valores. Oportuno dizer que já foram feitas diversas notificações ao réu, inclusive via cartório, sem nenhum sucesso. (ver docs em anexo). Em vista destes acontecimentos e de todo o tempo decorrido, não se considera o simples pagamento de valores em atraso compensadores de todo o prejuízo havido em 10 anos (!) de contrato, com diversas adequações, todas em prejuízo do vendedor. Os motivos que movem este pedido de rescisão são:

- A caducidade do contrato sem cumprimento das obrigações por parte do réu (encerrado há 18 meses);
- total falta de interesse do réu em liquidar a dívida, mesmo após notificação via cartório em evento anterior, diversas comunicações por escrito, via email e whatsapp, falta de resposta às diversas cobranças efetuadas, promessas não cumpridas, estórias que se mostraram meras mentiras protelatórias, tudo isso à despeito do vendedor ter tentado ajudá-lo em diversas situações, como no caso dos dois aditivos que lhe trouxeram claro prejuízo. O próprio réu diz, em mensagem de whatsapp, que era muito grato por toda a ajuda dada a ele. Mas nem essa gratidão fez com que suas obrigações fossem cumpridas.
- A desfaçatez do réu ao não cumprir com os valores e datas de pagamento acordados, **como demonstrado pelo próprio em sua contestação**, quando não pagou em dia 49 de 50 parcelas, tendo pago apenas 4 em valor correto, ainda que atrasado, sendo que durante CINCO MESES não pagou VALOR ALGUM. O pagamento do IPTU, de sua responsabilidade, que em **praticamente 10 anos, pagou 2 ou 3 parcelas apenas**, fazendo com que o vendedor fosse obrigado a honrar os pagamento a fim de evitar eventual ação por parte da Prefeitura de Balneário Camboriú.
- O inadimplemento durante os 4 primeiros anos do negócio, em que praticamente forçou o vendedor a receber **DOIS veículos de alto valor** (além do veículo inicial da entrada) como pagamento de parcelas atrasadas.
- O vergonhoso conluio do réu com o seu atual advogado (que era advogado da parte contrária, à o a10época), para fazer a remição da dívida de seu processo em SP, impedindo que o seu cliente recebesse ao redor de R\$ 1.800.000,00 referentes à arrematação do imóvel em leilão judicial.

Fato é que, embora tenha solicitado ao réu que efetuasse pagamentos de ao menos o mesmo valor que vinha fazendo durante a vigência do contrato (R\$ 3.600,00), como uma eventual compensação pelos atrasos anteriores OU conversão em alugueis, caso ele não conseguisse a anulação do processo em Osasco, coisa que de fato aconteceu (ver mensagens de whatsapp), até nisso ele falhou. quando cobrado, afirmou que estava extremamente doente e sem condições de trabalhar. E, quando o vendedor esteve em Balneário Camboriú para tentar negociar uma solução, o mesmo não respondeu às mensagens e desapareceu. Entretanto, já havia firmado um contrato com o seu agora advogado em que se comprometeu a pagar R\$ 5.000,00 de aluguel mensal.

Do adimplemento substancial:

Não cabe falar em adimplemento substancial quando existe uma dívida em aberto de valor próximo a R\$ 200.000,00 (conforme cálculo feito a partir de documentos apresentados pelo Réu), em um imóvel que tinha valor original de R\$ 1.400.000,00 (Em valores de Hoje, R\$ 2.420.000,00), e que foi alterado via aditivo - como condição de permitir ao réu quitar sua dívida

- para R\$ 732.042,00 (Em valores de hoje, R\$ 1.040.000,00, segundo o próprio réu). Considere-se também que, a princípio, o réu era locatário do referido imóvel, com aluguel original de R\$ 5000,00, que hoje estariam corrigidos em R\$ 10.300,00, o que significa um total acumulado de aproximadamente R\$ 836.000,00. Ou seja, todo o valor pago pelo réu até hoje não chega nem próximo da renda que seria obtida com a locação do imóvel. Considere-se, ainda, que pelo contrato original (que teve de ser modificado para se adequar à necessidade do réu), caso tivesse sido cumprido como contratado, o réu teria desembolsado até o momento cerca R\$ 1.600.000,00.

Some-se a isso o fato de que os imóveis em Balneário Camboriú sofreram expressiva valorização nos últimos anos, bem acima da mera variação do IGPM ou INPC, o que acabou por comprometer a capacidade financeira do comprador em adquirir outro imóvel no mesmo local, uma vez que o pagamento não se deu nos prazos combinados.

Portanto, o valor já pago pelo Réu, de aproximadamente R\$ 780.000,00, levando-se em conta as condições deste pagamento (sempre em atraso, com entrega de 3 veículos a preço de tabela), e todas as despesas por ele causadas (juros de cheque especial pelo não recebimento em dia das prestações, despesas judiciais e extrajudiciais (honorários advocatícios, despesas processuais, notificações, pagamentos de IPTU, taxa de lixo, meses de contas de água e luz, obras necessárias no imóvel, etc.), não pode em hipótese alguma ser considerado um adimplemento substancial.

Da litigância de má-fé:

Exposto aqui o cabimento do pedido de rescisão e reintegração de posse, e ainda comprovada a necessidade de reparação financeira, via multa rescisória + perdas e danos, cumpre observar o comportamento do réu e de seu advogado, futuro réu em ação de patrocínio infiel, advogado atuando com informações privilegiadas (Dado que se encontrava em lado oposto das contendidas e agindo em benefício próprio, possuidor que é de parte do imóvel em questão), e do réu, devedor contumaz, réu em diversos processos, que levantou inverdades a respeito da condição do imóvel e de seu interesse espontâneo pela compra e até mesmo da apresentação de recibos de depósitos que não se consumaram, para que se tenha o verdadeiro juízo de onde parte a má-fé.

Da reconvenção:

Totalmente incompreensível um pedido de desmembramento de um imóvel que foi adquirido em sua totalidade, e posteriormente reduzida aquisição em metros quadrados (em tentativa de adequar o pagamento às condições do comprador). E, ainda mais incompreensível, querer exigir tal feito antes da quitação total do contrato.

