

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBURIU - SC**

**Processo n.º 5008911-18.2024.8.24.0005**

**SERGIO PIOLI**, já devidamente qualificado, nos autos da ação em epígrafe, que move em face de **ALLAN DE LIMA LOPES**, por seus advogados que esta subscrevem, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de evento 45, manifestar-se aos embargos de declaração opostos pela Embargante no evento 45, o que o faz nos termos adiante articulados:

Trata-se de embargos de declaração interpostos por ALLAN DE LIMA LOPES, sob a alegação de omissão e contradição na decisão, requerendo esclarecimentos.

**I – DO INDEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA REQUERIDA NA RECONVENÇÃO**

Inicialmente, o Embargante alega que não houve apreciação do pedido de tutela de urgência formulado nos seguintes termos:

*“d.1) Requer-se, ainda, em sede de Reconvenção, o deferimento da tutela de urgência, determinando-se ao Reconvindo que proceda, às suas despesas e no prazo de 30 (trinta) dias, à individualização da sala*

*comercial objeto da promessa de compra e venda, com matrícula própria, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), ou conforme critério deste Juízo, até o integral cumprimento da determinação.”*

Com a devida vênia, Excelência, o pedido ora reiterado mostra-se absolutamente descabido, considerando que a presente demanda versa justamente sobre o reiterado inadimplemento contratual por parte do Requerido. Mesmo após a celebração de aditivos contratuais — firmados com o objetivo de possibilitar a regularização do cumprimento contratual — o Requerido permaneceu inadimplente, tornando insustentável a continuidade do contrato.

O Requerido revela-se como devedor contumaz, tendo descumprido reiteradamente suas obrigações contratuais. Os aditivos firmados ao longo da relação contratual tiveram por finalidade única viabilizar o cumprimento do acordo, sendo inclusive elaborados sob a condução estratégica de seu patrono, que, à época, também representava o Autor, com o claro objetivo de protelar o adimplemento. Ainda assim, os valores em aberto jamais foram quitados, o que inviabiliza, de forma definitiva, a continuidade da relação contratual.

Assim, da mesma forma que a rescisão contratual deverá ser reconhecida tão somente quando da decisão de mérito, não há que se falar em deferimento da tutela de urgência por parte do Reconvinte, posto não ser admissível em sede de decisão de cognição sumária, tampouco inexistir qualquer fundamento legal para tanto.

Dessa forma, impõe-se o indeferimento da medida postulada.

## **II – DA SUPOSTA CONTRADIÇÃO**

O Embargante sustenta, ainda, que a decisão seria equivocada ao afirmar que, por meio da reconvenção, se busca o “cumprimento do contrato” e “a condenação do Reconvindo a promover, às suas expensas, a individualização da sala comercial prometida à venda, com a abertura de matrícula própria”.

Segundo seu entendimento, haveria contradição na decisão, pois o que se pleiteia seria apenas o “simples cumprimento de cláusula contratual”.

Contudo, como já amplamente demonstrado, o Reconvinte é devedor contumaz. Conforme exposto na petição inicial, o Autor pleiteia a resolução do contrato, em razão do inadimplemento imputável exclusivamente ao Requerido. Diante disso, não há que se falar em eventual condenação do Reconvindo à individualização da matrícula do imóvel, como pretende o Reconvinte.

Pela improcedência.

## **III – DO VALOR DA CAUSA NA RECONVENÇÃO**

O Embargante alega que este D. Juízo teria considerado, para fins de fixação do valor da causa na reconvenção referente ao pedido de individualização da matrícula, o valor do aditivo contratual, com fundamento no art. 292, inciso II e §3º do CPC. No entanto, sustenta que o pedido se limita a compelir o Autor a promover a individualização do imóvel objeto da promessa de venda, arcando apenas com os custos cartorários decorrentes, razão pela qual entende ser aplicável o valor simbólico de R\$ 5.000,00.

Não assiste razão ao Embargante. Não é possível discutir a legalidade da cláusula contratual em questão sem que se reconheça, antes, o

efetivo adimplemento das obrigações assumidas perante o Autor — especialmente em uma demanda cujo objeto principal é a resolução integral do contrato por inadimplemento.

Mais grave ainda: o próprio Embargante requereu e obteve a fixação do valor da causa principal em R\$ 840.000,00, com base no valor atualizado do contrato. Agora, de forma contraditória, pretende atribuir valor meramente simbólico à reconvenção, que versa sobre o cumprimento da mesma relação contratual. Tal conduta configura verdadeiro **venire contra factum proprium**, atitude incompatível com os princípios da boa-fé e da coerência processual, vedada pelo ordenamento jurídico.

#### IV – DA ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA MORA

Afirma o Embargante que a decisão deixa de se manifestar em relação à comprovação da mora, uma vez que supostamente aponta uma dívida sem indicação precisa de origem.

Alude ainda, que não houve notificação extrajudicial para constituição em mora, o que seria direito potestativo da parte.

Ocorre que a notificação extrajudicial restou devidamente comprovada pelo documento anexo ao evento 41.

E ainda que assim não fosse, o Código Civil é muito claro em seu artigo 397, ao estabelecer que *“O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.”*

Isto posto, improcede a tese do Embargante.

## **V – DA ALEGAÇÃO DE INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL**

O Embargante afirma que a petição inicial não preenche os pressupostos processuais, uma vez que supostamente não apresenta provas claras de que a compra estava em mora, sem apresentar indicação precisa de onde teria extraído tal número, nenhuma palavra ou cálculo que pudesse permitir o réu contrapor a alegação, e exercer o direito de purgá-la.

Mais ainda, afirma que após apurar os cálculos relacionados ao pagamento, teria apurado que cumpriu integralmente com suas obrigações tendo inclusive pago a importância de R\$ 8.323,86 além de sua obrigação.

Ora, Excelência, não obstante a indicação dos débitos na petição inicial e documentos juntados, também houve apresentação de planilhas complementares junto à réplica, sendo absolutamente possível a apuração dos valores devidos ao Autor.

Ademais o Embargante afirma que teria apurado que teria pago o valor de R\$ 8.323,86 além de sua obrigação, o que se trata de mais uma das artimanhas de seu patrono para obter vantagem indevida.

Os cálculos apresentados pelo Embargante não se sustentam, pois ignoraram juros e correção monetária, desconsideram multa por atraso incluem pagamentos feitos após o vencimento do contrato (30/03/2023) e tratam prestações inadimplidas como quitadas por mera liberalidade.

O Autor, ao contrário, apresentou planilha detalhada com base exclusivamente nos comprovantes fornecidos pelo próprio Embargante, demonstrando inadimplemento relevante, superior a 50% do saldo devedor, o que por si só já autoriza a rescisão.

## **VI – DO CARÁTER PROTTELATÓRIO E INADEQUAÇÃO DO INSTRUMENTO UTILIZADO**

Ainda que por descuido a parte Embargante tenha deixado de compreender os limites objetivos dos embargos de declaração, o fato é que o recurso apresentado busca, de forma indevida, rediscutir os fundamentos da decisão, ampliar seus efeitos ou, pior, reformar seu conteúdo — tudo isso sem apontar omissão, obscuridade ou contradição reais.

Não se trata de um pedido de esclarecimento, mas de inconformismo com a decisão interlocutória, disfarçado sob o rótulo de embargos.

A parte embargante tenta utilizar os embargos como sucedâneo recursal, o que é vedado pela jurisprudência consolidada. A tentativa de rediscutir o mérito da decisão, reformulando fundamentos ou alterar seu alcance, deve ser veiculada por recurso próprio, e não por meio de embargos com efeitos infringentes.

Tal conduta, além de processualmente inadequada, é potencialmente protelatória, e como tal deve ser repelida com veemência pelo juízo, sob pena de estimular práticas dilatórias em prejuízo da boa-fé processual.

## **VII - CONCLUSÃO E PEDIDO**

Diante do exposto, requer sejam integralmente rejeitados os embargos manejados pela Reclamada, uma vez que inexistente qualquer omissão, contradição, ambiguidade ou erro material na r. sentença.

Nestes termos,  
pede deferimento.

Balneário Camboriú, 19 de maio de 2025.

**GUILHERME FELDMANN**  
**OAB/SP N.º 254.767**

**GLAUCO SCASSIOTTI PÁDUA**  
**OAB/SP N.º 350.253**