

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

EXCELENTÍSSIMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

Processo n. **5008911-18.2024.8.24.0005**

ALLAN DE LIMA LOPES, já qualificado, por meio
de seu advogado infra assinado, vem à presença de Vossa Excelência,
apresentar

CONTESTAÇÃO e RECONVENÇÃO

Em face da “AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL
DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C REINTEGRAÇÃO
DE POSSE” que lhe move **SERGIO PIOLI**, pelos fatos e fundamentos que
seguem:

I - Síntese da Demanda

Em sua exordial, o requerente aduz que, em
18.04.2014, firmou com o requerido contrato de compra e venda de imóvel
localizado na Rua 951, n.259, no centro de Balneário Camboriú/SC, pelo valor
de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais);

Que após foram formalizados dois aditivos
contratuais, o primeiro em 29.04.2016, pois que haveria em aberto valor
residual de R\$ 947 mil;

O segundo aditivo teria sido firmado em 05.04.2018,
diante da dificuldade do Requerido em arcar com as obrigações previstas
contratualmente, sendo que neste aditivo houve a modificação do objeto e do
preço a ser pago;

Que em razão da alteração do objeto, que
inicialmente tratava de sala comercial térrea e apartamento, passou a constar
somente a sala comercial, com 107 m2, de modo que, consequentemente,
houve a alteração do valor a ser pago pela área negociada, que passou a ser o
valor justo e acertado de R\$ 732.042,00;

Que do dito montante, R\$ 524.442,00 já haviam
sido pagos pelo Requerido, restando R\$ 207.600,00 a serem pagos em 60
(sessenta) parcelas de R\$ 3.460,00, com a primeira parcela com vencimento

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

para o dia 30 de abril de 2018 e a última com vencimento para o dia 30 de março de 2023;

Que, apesar das inúmeras tentativas de negociação, o requerido ainda deve o valor total de R\$ 85 mil, sendo esse o motivo do ajuizamento da ação;

Para tanto fundamenta o pedido de rescisão contratual no disposto no art. 475 do Código Civil, previsto na cláusula terceira, parágrafo único, requerendo aplicação de multa rescisória de 20%, prevista na cláusula oitava, bem como a reintegração da posse;

Ainda, à título de fruição do imóvel, requer a indenização de R\$ 598.022,00, sendo o valor de R\$ 6.000,00 entre a assinatura do contrato em 12/2014, até a data do segundo aditivo 04/2018, e a partir desta data, a importância mensal de R\$ 3.500,00;

Que o valor apurado à título de perdas e danos deve ser compensado com o montante que seria devido pelo Requerente ao Requerido nessa hipótese (sic);

Finaliza requerendo a concessão de justiça gratuita e condenação no pagamento de custas e honorários

II – Do Direito

II.1 – Preliminarmente

II.1.1 – Impugnação ao valor da Causa

Infere-se que se trata de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, indenização por perdas e danos (fruição) e multa contratual rescisória.

A atribuição de um valor à causa, nesse contexto, deve corresponder, com a proximidade possível, à mensuração econômica do bem da vida que se pretenda obter por meio do exercício da jurisdição.

O negócio jurídico que se pretende resolver foi assinado em 18.12.2014, com aditivo de distrato parcial em 05.04.2018.

A considerar seja o pedido relacionado a rescisão da compra e venda da sala comercial, cujo aditivo foi assinado em 05.04.2018, no

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

valor R\$ 732.042,00, o mesmo deverá ser atualizado pelo INPC até esta data, de modo que deverá ser considerado o valor de de R\$ 1.034.040,00 (um milhão, trinta e quatro mil e quarenta reais):¹

05/04/2018 R\$ 732.042,00 1.034.040,00 0,00 1.034.040,00

Não se olvide que o valor de mercado do imóvel é seguramente superior, de modo que considerar o valor atualizado do bem/contrato, é correto e objetivo parâmetro do proveito econômico perseguido.

Ainda, importa ressaltar, que a petição inicial não trás clareza quanto a abrangência do pedido de rescisão contratual, havendo pedido de taxa de fruição de R\$ 3,5 mil da sala comercial, único objeto do contrato atual (aditivo de distrato parcial de 05.04.2018 – ev.1 doc10), e pedido de taxa de fruição da sala comercial e apartamento no valor de R\$ 6 mil (ev.1 cont8 – P.U cláusula 8), retomado na data do sobredito distrato parcial, portanto anterior, quando ambos compunham o objeto do contrato original.

Ora, o pedido de taxa de fruição referente ao objeto do contrato original - sala comercial e apartamento (ev.1 cont8 – P.U cláusula 8 – cálculo ev.1 - Doc13), por simples lógica somente poderia ser englobado como consequência de pedido de rescisão do contrato original, vez, que na hipótese, o valor da causa haveria de ser com base no valor daquele contrato (R\$ 1.400.000,00), devidamente atualizado pelo INPC até esta data.

Se assim não for, e tratar-se o pedido de rescisão do objeto do aditivo consensual datado de 05.04.2018, teríamos então um pedido isolado relativo à taxa de fruição do apartamento, objeto que compunha a avença primitiva, não sendo, portanto, consequência lógica de hipotética rescisão judicial da compra e venda da sala comercial, mas pedido adicional, e por isso deve ser somado ao valor da causa.

Destaca-se que o aditivo de **distrato parcial** (consensual/bilateral) liquidou toda e qualquer pendência até aquela data (05.04.2018), não havendo que se confundir distrato com rescisão, instituto de cunho unilateral.

Reforça a ausência de clareza, o fato de que o pedido contido na inicial não é específico, conforme se infere de item D:

d) a procedência da presente ação, a fim de declarar a resolução do contrato de compra e venda do imóvel com reintegração do Requerente na posse do imóvel, e a condenação do

¹ Fonte: ferramenta de cálculos TJSR – Índice INPC

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Requerido ao pagamento da multa contratual fixada na Cláusula Oitava do contrato originário que perfaz a monta de R\$ 146.408,40 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e oito reais e quarenta centavos), com a devida compensação do valor devido a título de perdas e danos correspondente aos aluguéis previamente fixados em contrato, no caso de resolução contratual, com o valor que o Requerente deveria pagar ao Requerido;

Assim, requer:

- (i) seja observado e se determine a atualização do valor da causa de acordo com o valor atualizado do contrato que se pretende rescindir;
- (ii) seja somado ao valor atualizado do contrato (i), o valor pretendido à título de fruição/perdas e danos relativo ao apartamento, portanto anteriores ao aditivo de distrato parcial, datado 05.04.2018, conforme acima discorrido, tudo devidamente atualizado.

II.1.2 – Inépcia da inicial

A inépcia da inicial **pode ser verificada pelo juiz, como também pode ser alegada pela parte ré, em preliminar de contestação**, de acordo com o artigo 337, inciso IV do CPC

Art. 330. A petição inicial será indeferida quando:

I - for inepta;

...

§1º Considera-se inepta a petição inicial quando:

I - lhe faltar pedido ou **causa de pedir**;

II - **o pedido for indeterminado**, ressalvadas as hipóteses legais em que se permite o pedido genérico;

III - **da narração dos fatos não decorrer logicamente a conclusão**;

IV - conter pedidos incompatíveis entre si.

O negócio jurídico original, datado de 18.12.2014, contemplava em seu objeto a totalidade do imóvel contido na matrícula 10.147, do 1º registro de imóveis de balneário Camboriu.

Na referida matrícula, constava área total edificada com 301 m2, o qual englobava um apartamento com garagem e área de circulação, mais uma sala comercial térrea (com acesso privativo)..

Em 05.04.2018, as partes formalizaram aditivo de distrato parcial, reduzindo o objeto do contrato para sala comercial, com 107

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

m2, havendo o requerente retomado a posse do restante do imóvel, apartamento com garagem e área de circulação.

Conforme se infere da inicial e do documento de ev.1, o valor pago até sobredito distrato parcial foi somado e creditado para quitação parcial da sala comercial, no valor de R\$ 524.442,00, valor esse que já correspondia a 71,64% do valor total fixado, em R\$ 732.042,00.

Assim, do total fixado pelo imóvel, restaram pendentes de pagamento R\$ 207.600,00, a serem pagos em 60 (sessenta) parcelas de R\$ 3.460,00, com a primeira parcela com vencimento para o dia 30 de abril de 2018, e a última com vencimento para o dia 30 de março de 2023.

Ocorre que o requerente propôs a ação de rescisão contratual mencionando haver inadimplência das parcelas no valor R\$ 85 mil, sem ao menos mencionar qual a origem do débito, sobre que parcelas cogita haver inadimplência (?).

Não se vislumbra nos autos nenhum cálculo ou menção sobre a composição do suposto débito, ônus que lhe incumbe – art. 373, I, bem como o descumprimento ao disposto no art. 330, §2º, ambos do CPC.

Ainda, soma-se a isso, que o requerente discorre sobre rescisão mencionando um contrato, cujo objeto original era uma sala comercial e apartamento (12.2014), e outro, a partir de aditivo de distrato parcial do apartamento, reduzindo o objeto exclusivamente para sala comercial (04.2018).

Entretanto, conquanto o aditivo de distrato decorra do contrato primitivo, esse foi liquidado e fez nascer novas condições/obrigações, os sinalagmas são distintos, sendo deverás necessário a indicação clara e precisa sobre o que se busca rescindir, o que não ocorre no pedido, conforme se infere D:

d) a procedência da presente ação, a fim de declarar a resolução do contrato de compra e venda do imóvel com reintegração do Requerente na posse do imóvel, e a condenação do Requerido ao pagamento da multa contratual fixada na Cláusula Oitava do contrato originário que perfaz a monta de R\$ 146.408,40 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e oito reais e quarenta centavos), com a devida compensação do valor devido a título de perdas e danos correspondente aos aluguéis previamente fixados em contrato, no caso de resolução contratual, com o valor que o Requerente deveria pagar ao Requerido;

Em razão do quantitativo da multa requerida no sobredito pedido, poder-se-ia entender pelo pedido de rescisão da compra e venda da sala comercial, objeto que seguiu hígido após o aditivo de distrato.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Entretanto, há pedido de ressarcimento por perdas e danos de taxa de fruição relativo ao apartamento, que como visto foi objeto de **distrato consensual**, negócio jurídico bilateral - que liquidou as primitivas obrigações - e que não se confunde com rescisão, de cunho unilateral.

Como se observa, além da ausência de clareza e coesão supramencionados, o requerente não aportou aos autos documentos de extrema relevância em lides dessa jaez, tal como matrícula atualizada do imóvel e extrato de parcelas pagas e impagas.;

São todos requisitos importantes para a peça inicial, que provoca a jurisdição e fornece ao réu a moldura fática e jurídica da lide em relação à qual o mesmo apresentará sua defesa (art. 319, IV e VI do CPC), sem os quais restará comprometida.

E não se olvide da falta de interesse processual pela inexistência da necessária notificação prévia, que adiante será tratada.

Ante o exposto, com fulcro no art. 330, §1º II, III e §2º, do CPC, requer seja reconhecida a inépcia da inicial, com conseqüente extinção do feito sem julgamento do mérito.

II.1.3 – Falta Pressuposto Processual - Ausência de notificação Prévia – art. 485 IV do CPC

Conquanto tenham ocorrido notificações e aditivos em razão da dificuldade inicial do requerido no cumprimento do contrato original que abrangia todo prédio, datado de 12/2014, sobreveio distrato parcial, referente à parte do objeto, reduzindo o objeto do contrato para sala comercial com 107,00 m2, com retomada da posse do apartamento pelo requerente.

Observa-se que com o novo pacto em 04.2018, restou liquidada qualquer pendência anterior, projetando o negócio jurídico para o futuro, com novo objeto e novas condições de pagamento, conquanto o regramento do negócio particular seja decorrente da avença originária (12/2014).

Diante daquela situação, buscou-se readequar o sinalagma a novas possibilidades e vontades dos contratantes, gerando direitos e obrigações diversas dos originais (objeto x contraprestação).

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Ademais, como abaixo será demonstrado, o requerido segue cumprindo com suas obrigações, depositando mensalmente valores ao requeute, o último em 01.08.2024 (docs em anexo).

E mais, efetuou 18 depósitos de R\$ 3.600,00 pagos além das 60 parcelas previstas no contrato (até 30.03.2023), objetivando de boa fé compensar diferenças e valores na parcela e atrasos pontuais.

O que se tem, é que o requerente segue recebendo pagamentos/depósitos, e em momento algum se negou a recebê-los, ao contrário, promove cobrança via o whatsapp tão logo exigível a parcela (vide prints em anexo)

Agora, de forma contraditória, busca a jurisdição objetivando a rescisão contratual, sem ao menos apresentar notificação extrajudicial do que entende lhe é devido.

Ademais, conquanto visível a ausência de interesse processual, é o requerido traz aos autos comprovantes que informam o cumprimento da obrigação, com valor nominal somado de R\$ 250.189,26, importância 20% superior ao saldo devedor inicial de R\$ 207 mil.

Assim, sem adentrar no mérito da pretensão do requerente, temerária, diga-se de passagem, deveria previamente notificar o requerido sobre o que entende ser seu direito, demonstrando, através de memória de cálculo na forma legal, externando sua vontade e possibilitando eventual purgação da mora.

Entretanto, inobstante ausente a necessária notificação prévia, o que se observa dos autos é uma simples alegação de uma inadimplência de R\$ 85 mil, sem qualquer indicação e detalhamento de sua origem, apenas um simples numero aleatório.

A lei 6.766/1979, no tocante à rescisão do contrato, o artigo 32, § 1º, dispõe ser necessária a **prévia** constituição em mora do devedor, a ser realizada por Oficial do Registro de Imóveis, *verbis*:

"Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação."

Ainda, da mesma lei, o art. 49:

email: plinioa7@yahoo.com.br

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

"Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante de recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las."

Vejam os dispostos no art. 1º, do Decreto-Lei nº 745/1969:

Art. 1º Nos contratos a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que dêles conste cláusula resolutiva expressa, a constituição em mora do promissário comprador depende de prévia interpelação, judicial ou por intermédio do cartório de Registro de Títulos e Documentos, com quinze (15) dias de antecedência.

E o art. 22, do Decreto-Lei nº 58/1937, diz:

Art. 22. Os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma, ou mais prestações, desde que, inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissos direito real oponível a terceiros, e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória nos termos dos artigos 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil.

O art. 22, do Decreto-Lei nº 58/1937 trata do "compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis **não loteados**".

Os imóveis não loteados são definidos como "terrenos que, mesmo loteados, não foram adquiridos diretamente do loteador, bem como demais imóveis construídos e prontos".²

A sua alteração, para a nova redação, ocorreu apenas com a publicação da Lei de nº 13.097/2015, em 20/01/2015, que passou a vigorar, em relação ao citado artigo, apenas 30 (trinta) após a sua publicação (art. 168, inciso II, da Lei de nº 13.097/2015), o que se deu em 20/02/2015.

O parágrafo único, do art. 1º, incluído pela Lei de nº 13.097/2015, prevê a possibilidade de resolução por inadimplemento do promissário comprador de pleno direito, quando existir a cláusula resolutiva expressa:

Parágrafo único. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código

² CAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário – Teoria e Prática. – 8ª ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2014. Pág. 225.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem purga da mora.

Entretanto, em contratos desprovidos de cláusula resolutiva expressa ou, mesmo quando há a sua previsão, **mas realizados antes de 20/02/2015, como é o caso em apreço (18.12.2014)**, o ingresso de ação de rescisão contratual ou de reintegração de posse, depende da realização da notificação extrajudicial ou interpelação pela via judicial.

Nesse sentido, a jurisprudência do TJSP:

BEM IMÓVEL – PERMUTA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C.. REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Demanda que atribui inadimplemento contratual ao polo passivo – Improcedência decretada – Inconformismo – Não acolhimento - **Necessidade de notificação prévia para constituição o em mora - Interpelação do devedor que constitui condição de procedibilidade da demanda - Notificação premonitória em benefício exclusivo do promitente comprador com vistas a lhe oportunizar a emenda da mora imposta pelo art. 397 do Código Civil e Súmula 766, STJ - Requisito legal indispensável, que não pode ser suprido pela citação dos devedores (tampouco por mensagens através do aplicativo whatsapp)** – Providência desatendida – Precedentes - Sentença mantida – Recurso improvido (TJSP; Apelação Cível 1012337-33.2020.8.26.0477; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/06/2022; Data de Registro: 08/06/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E COBRANÇA DE ENCARGOS CONTRATUAIS. DEMANDA AJUIZADA EM FACE DE DOIS RÉUS. FALECIMENTO DE UM DOS RÉUS ANTES DO AJUIZAMENTO. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. PRESSUPOSTOS DE CONSTITUIÇÃO E DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO AUSENTES. EXTINÇÃO DO FEITO COM BASE NO ARTIGO 485, IV, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. SENTENÇA CORRETA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A sucessão da parte por seu espólio ou seus sucessores, na forma do art. 108 e seguintes do CPC, ocorre apenas quando o falecimento acontece durante o trâmite processual, não sendo possível alterar o polo passivo da demanda quando a morte se deu antes do ajuizamento.

2. **A notificação extrajudicial prévia é requisito essencial para o ingresso de ação de rescisão de contrato de imóvel, na esteira dos arts. 1º do Decreto 745/69 e 32 da Lei 6.766/79.** (TJPR - 8ª C.Cível - 0014993-83.2017.8.16.0017 - Maringá - Rel.: DESEMBARGADOR HELIO HENRIQUE LOPES FERNANDES LIMA - J. 21.06.2021)

Somente após referida notificação é que restará finalmente em mora o devedor (a autorizar o ajuizamento da ação visando rescisão), especialmente em casos como dos autos, em que não há valor certo ou qualquer indicação clara e precisa de eventual parcela inadimplida.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Ainda, sobre a necessária notificação, o STJ:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. NECESSIDADE. PURGAÇÃO DA MORA. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. IMPOSTOS E TAXAS SOBRE O IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NºS 282 E 356/STF. IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA. INOVAÇÃO RECURSAL. 1. 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 AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.302.229 - SP (2018/0129947-8) RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Do TJ/SC:

APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO.**(...) APELO DO REQUERIDO. ALEGADA AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DE CONSTITUIÇÃO E DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO DIANTE DA INEXISTÊNCIA DE SUA PRÉVIA INTERPELAÇÃO. SUBSISTÊNCIA. NÃO EVIDENCIADA NOS AUTOS A PRÉVIA NOTIFICAÇÃO DA PARTE DEVEDORA NOS MOLDES EXIGIDOS POR LEI. **NECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO PESSOAL POR INTERMÉDIO DE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS OU REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. EXEGESE DOS ARTIGOS 32, § 1º, E 49, DA LEI N. 6.766/1979, ARTIGO 14, § 1º, DO DECRETO-LEI N. 58/1937 E ARTIGO 1º, DO DECRETO-LEI N. 745/1969. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. IRREGULARIDADE FORMAL DO WRIT DEMONSTRADA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO DA AUTORA NÃO CONHECIDO. RECURSO DO REQUERIDO CONHECIDO E PROVIDO-** Apelação Cível n. 0008835-49.2011.8.24.0033, da Comarca de Itajaí 1ª Vara Cível – 09.10.2018

“(...) Destarte, ausente comprovação de prévia interpelação por parte dos autores, não há falar em constituição dos devedores em mora e, por conseguinte, inadmissível a rescisão do contrato em questão.” (Apelação Cível n. 2006.035389-9, de Barra Velha, rel.: Des. Joel Figueira Júnior, j. 10-08-2010).” (TJSC, Apelação Cível n. 2014.044941-8, de Navegantes, rel. Des. Artur Jenichen Filho, j. 04-02-2016).

In casu, entretanto, ao arrepio da legislação aplicável à espécie, o requerente não enviou ao requerido a necessária notificação premonitória, não restando, pois, o requerido devidamente constituído em mora.

E não se olvide, que nem mesmo com a presente demanda logrou o requerente demonstrar onde reside seu direito e a suposta mora do requerido.

email: plinioa7@yahoo.com.br

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Com fundamento no exposto, a constituição em mora da devedora, **com demonstração inequívoca de inadimplência**, afigura-se condição *sine qua non* à rescisão do pacto realizado antes de 20.02.2015; trata-se, portanto, de **requisito essencial**, que visa resguardar os direitos do promissário comprador.

Assim, requer a extinção do feito sem resolução de mérito, **por ausência de pressuposto de constituição e desenvolvimento válido do processo**.

II.2 – Do Mérito

II.2.1 - Realidade fática

Necessário contextualizar, desde o princípio, os negócios jurídicos realizados entre as partes.

Em 26 junho de 2014, as partes firmaram contrato de locação de todo o imóvel contido na matricular 10.147, ou seja, sala comercial e apartamento com área total de 301 m2, com prazo de vigência de 60 meses (ev.1 contrloc11).

Referido contrato autorizava o requerido realizar uma série de reformas no imóvel (clausula sexta), cujo custo à época foi de aproximadamente R\$ 200 mil, conquanto tenha o requerente aceito abater em alugueis apenas a importância de R\$ 11 mil (ref. dois meses).

O imóvel encontrava-se em péssimas condições, havendo o requerido a necessidade de reformá-lo quase que totalmente, pois que objetivava residir no piso superior e instalação de clinica odontológica no piso térreo, a qual possui até hoje.

Já em novembro/2014, logo após o pacto locatício e a conclusão da reforma do prédio, o requerente comunicou o requerido de que haveria um suposto interessado na compra do imóvel, e que este deveria exercer seu direito de aquisição, sob pena de ter que desocupar o imóvel em razão da suposta venda.

Muito provavelmente o requerente tenha se utilizado de expediente ludibrioso para coagir o requerido a aquisição, o qual, na sua inocência, se viu obrigado adquirir o prédio, sob pena de comprometer tempo e investimento realizado.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 - CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Neste contexto, em 18.12.2014 restou pactuada a compra e venda de todo o imóvel (sala e apartamento), pelo valor de R\$ 1.400.000,00 - ev.01 contr8.

Diante da dificuldade de cumprir a obrigação, pactuada sob pressão, houveram alguns atrasos no pagamento, que levou a repactuar a forma de pagamento, em 29.04.2016 (ev.1 doc9).

O requerido, mesmo com certa dificuldade, seguiu pagando as parcelas, havendo o requerente sempre pressionado de uma forma ou de outra a regularização integral do débito, até que em 05.04.2018 resolveram liquidar as pendências, com a confecção do 2ª aditivo (ev.1 doc10).

Neste aditivo houve a redução do objeto do contrato original, que na prática resultou no distrato em relação ao apartamento e manutenção apenas da sala comercial, com 107,00 m2.

Como consequência, o requerente retomou a posse do apartamento todo reformado, havendo os créditos dos direitos aquisitivos do requerido pagos até então, convergidos para quitação da sala comercial, **no valor de R\$ 524.442,00, valor esse que já correspondia a 71,64% do valor total fixado, em R\$ 732.042,00.**

Assim, do total fixado pela sala comercial, restaram pendentes R\$ 207.600,00, a serem pagos em 60 (sessenta) parcelas de R\$ 3.460,00 - corrigidos pela poupança - com a primeira parcela com vencimento para o dia 30 de abril de 2018, e a última com vencimento para o dia 30 de março de 2023.

Desde então o requerido vem pagamento mensalmente as parcelas pactuadas, em variados valores (docs anexo) inclusive com 18 pagamentos realizados após o termo final das prestações pactuadas, em 30.03.2023, que até 01.08.2024 somam **R\$ 48.800,00** (docs anexo).

Ditos pagamentos adicionais tem por objetivo quitar diferenças de parcelas, que deveriam ser atualizadas mensalmente pela poupança.

Também importante ressaltar, que até o vencimento 30.10.2019, segundo declaração do próprio requerente, os pagamentos do parcelamento iniciado em 30.04.2018 estavam em dia, conforme se infere da mensagem de whatsapp enviada pelo requerente (doc anexo).

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Isto posto, temos que nesse período, foram pagos o equivalente a 18 parcelas, com valor médio de R\$ 3.581,50, que totaliza a importância aproximada de **R\$ 64.477,26 – docs anexo**.

E ainda, entre 30.10.2019 e 30.03.2023, foram pagos aproximadamente **R\$ 136.912,00 (docs anexo)**.

Assim, por simples cálculo, depreende-se que o requerido pagou, sempre por meio de depósito/pix transferência bancária, a importância de **R\$ 250.189,26**, valor significativamente superior a obrigação pendente, no valor nominal de R\$ 207.600,00.

Conquanto tenham havidos diferenças de parcelas, oportunamente, quando o requerido requerer a transcrição imobiliária, equacionará detidamente todos os débitos e créditos, a fim de obter o valor exato.

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

E não se desconhece haver pendências de IPTU junto à prefeitura municipal, porém diligenciará junto ao ente municipal, já que obrigação propter rem de seu interesse.

Igualmente, havendo valores a serem reembolsados, que se digne a apresentar a documentação necessária a comprovar fielmente o dispêndio.

Alías, desde a assinatura do distrato parcial, o requerente obrigou-se a dar o imóvel do objeto livre e desembaraçado, donde decorre obrigação de desmembrar e individualizar a sala comercial em matrícula própria, exatamente como previsto no objeto, fato que até o momento não ocorreu, assunto que será tratado em reconvenção.

Finaliza, destacando surpresa com comportamento contraditório e descabido do requerente, que apesar de ter recebido aproximadamente 20% A MAIS do valor nominal da obrigação contratual (ainda recebe valores – último pagto 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.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Ora, ao menos deveria o requerente o notificar previamente o requerido, demonstrando de forma inequívoca quais os valores encontra-se pendentes, deferindo prazo para quitação, se fosse o caso.

Entretanto, o requerente alega um suposto crédito de R\$ 85 mil, sem qualquer cálculo que contemplasse a necessária higidez e certeza exigida no procedimento, pretendendo rescindir o contrato, que, ademais, se revela sem justa causa.

Com a devida vênia Excelência, na melhor das hipóteses, estamos diante LIDE TEMERÁRIA!

II.2.2 – Do Adimplemento Substancial

O princípio do adimplemento substancial é uma teoria do direito contratual que afasta a resolução de um negócio quando o cumprimento foi realizado em grande monta, ou seja, se a parte inadimplida é mínima em relação ao todo.

A teoria é baseada na boa-fé objetiva e na cláusula geral do abuso do direito (art. 187 do Código Civil) e da cláusula geral da boa-fé contratual (art. 422 do Código Civil).

Para aplicar a teoria do adimplemento substancial, é necessário que sejam preenchidos os seguintes requisitos:

- A existência de expectativas legítimas geradas pelo comportamento das partes;
- O pagamento faltante deve ser ínfimo em se considerando o total do negócio;
- Deve ser possível a conservação da eficácia do negócio sem prejuízo ao direito do credor de pleitear a quantia devida pelos meios ordinários

Nas palavras do ministro Luis Felipe Salomão, "*a teoria do substancial adimplemento visa a impedir o uso desequilibrado do direito de resolução por parte do credor, preterindo desfazimentos desnecessários em prol da preservação da avença, com vistas à realização dos princípios da boa-fé e da função social do contrato*" (**REsp 1.051.270**).

Pode-se afirmar que a teoria do adimplemento substancial encontra abrigo no artigo 187 do Código Civil, visto que impõe limites ao exercício dos direitos subjetivos do credor que sofreu o

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

inadimplemento, uma vez que o cumprimento da prestação substancial ultrapassa os limites da boa-fé objetiva, almejada nas relações contratuais.

A jurisprudência tem reconhecido a configuração de adimplemento substancial em casos de pagamento de mais de 70% do preço, conforme se infere de hodierna Jurisprudência do STJ, no RECURSO ESPECIAL Nº 2041737 - MG (2022/0380752-8), **datado de 16.08.2024**, da relatoria da Eminente Ministra Maria Isabel Galotti:

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. APLICABILIDADE. MANUTENÇÃO DO CONTRATO. Considerando-se a quitação de parte considerável do contrato, não havendo alegação de inutilidade da prestação, não há motivo para a rescisão antecipada do contrato, devendo ser aplicada a teoria do adimplemento substancial. **O pagamento de valor superior a 70% (setenta por cento) do contrato configura adimplemento substancial, o que inviabiliza a pretendida rescisão contratual, sob pena de violação aos princípios da boa-fé objetiva, da razoabilidade e da função social dos contratos.** V.V. O contrato de compra e venda de imóvel não pode ser resolvido com a aplicação da "Teoria do Adimplemento Substancial", uma vez que devem ser privilegiadas a manutenção das relações jurídicas e a boa-fé na execução dos contratos. Em razões de recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, a recorrente alega violação aos arts. 474 e 475 do Código Civil e art. 128 do Código de Processo Civil de 1973. (...)

Extrai-se dos autos o fato de que 70% do contrato fora adimplido pela recorrida, como consta da seguinte passagem da sentença (e-STJ, fl. 237): Observa-se que o valor do imóvel fora parcelado em 120 prestações mensais, tendo sido pagas 84 prestações. Pois, fora adimplido 70% do contrato entabulado entre as partes para aquisição do imóvel pelos réus. Observa-se, portanto, que o magistrado não desconsiderou as circunstâncias fáticas e os pedidos das partes, tendo apenas resolvido a controvérsia adotando fundamentos jurídicos diversos daqueles sustentados pelas partes, o que não viola a lei, tampouco a jurisprudência desta Corte Superior. Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

No mesmo sentido o TJ/SC:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - OBRIGAÇÕES - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLENTO DO ADQUIRENTE - RESCISÃO CONTRATUAL PROPOSTA PELO VENDEDOR - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA EM 1º GRAU - INCONFORMISMO

email: plinioa7@yahoo.com.br

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

DE AMBAS AS PARTES (AUTORA E RÉU) - RECURSO DA AUTORA - 1. DECISÃO ULTRA PETITA - **ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NÃO ALEGADO E RECONHECIDO PELO JUIZ - PLEITO DE AFASTAMENTO - INSUBSISTÊNCIA - PRINCÍPIO DA BOA-FÉ E DA FUNÇÃO SOCIAL QUE IMPEDEM A RESOLUÇÃO DA AVENÇA - RECONHECIMENTO DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL VIÁVEL - RESCISÃO INCABÍVEL - NULIDADE NÃO EVIDENCIADA - RECURSO DO RÉU - 2. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM - CONSTRUTORA QUE NÃO É MAIS CREDORA DO DÉBITO - INSUBSISTÊNCIA - ACORDO REALIZADO ENTRE A AUTORA E A ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - VALORES PENDENTES RELATIVOS À UNIDADE DO RÉU QUE SERIAM DESTINADOS À AUTORA - LEGITIMIDADE PARA COBRANÇA VERIFICADA - RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E DESPROVIDO E CONHECIDO E DESPROVIDO O DO RÉU** 1. **A teoria do adimplemento substancial, a qual impede a rescisão do pacto, pode ser aplicada e/ou reconhecida pelo magistrado, ainda que não suscitada pelas partes, em homenagem aos princípios da boa-fé e da função social do contrato, incorrendo, portanto, decisão ultra petita.** 2. A construtora/incorporadora é parte legítima para cobrar parcelas do adquirente inadimplente quando reconhecida sua condição de credora em acordo firmado. Apelação Nº 5014859-32.2020.8.24.0020/SC EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 01/08/2024

No presente negócio jurídico, quando do aditivo contratual de distrato parcial datado de 05.04.2018, o valor da sala comercial restou fixado em **R\$ 732.042,00**.

Com isso, os créditos dos direitos aquisitivos do requerido restaram convergidos para quitação do valor fixado para a sala comercial, **no valor de R\$ 524.442,00, importância essa que já correspondia a 71,64% do valor total fixado.**

Assim, do preço total fixado pelo imóvel, restaram pendentes R\$ 207.600,00 (28,36%), a serem pagos em 60 (sessenta) parcelas de R\$ 3.460,00 - corrigidos pela poupança - com a primeira parcela com vencimento para o dia 30 de abril de 2018, e a última com vencimento para o dia 30 de março de 2023.

Desde então o requerido vem pagamento mensalmente as parcelas pactuadas, em variados valores, inclusive com 18 pagamentos realizados após o termo final em 30.03.2023, que até 01.08.2024 somam **R\$ 48.800,00** (docs anexo).

Ditos pagamentos adicionais tem por objetivo quitar diferenças de parcelas, que deveriam ser atualizadas mensalmente pela poupança.

Também importante ressaltar, que até o vencimento 30.10.2019, segundo o próprio requerente, os pagamentos do parcelamento iniciado em 30.04.2018 estavam em dia, conforme se infere da mensagem de whatsapp enviada pelo requerente ao requerido (doc anexo).

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Isto posto, temos que nesse período (04.2018 à 10.2019), foram pagos o equivalente a 19 parcelas, com valor médio de R\$ 3.581,50, que totaliza a importância aproximada de **R\$ 64.477,26 – docs anexo.**

E ainda, entre 30.10.2019 e 30.03.2023, foram pagos **R\$ 136.912,00** - docs. anexo.

Assim, por simples cálculo, depreende-se que o requerido pagou, sempre por meio de depósito/pix transferência bancária, a importância de **R\$ 250.189,26**, valor significativamente superior a sua obrigação, no valor nominal de R\$ 207.600,00.

Observe Excelência, que, nada obstante a inexistência da necessária notificação prévia com cálculo e indicação precisa de eventual valor devido, com abertura de prazo para purga da mora, o que se observa dos autos é uma simples alegação de uma inadimplência de R\$ 85 mil, apenas um simples número aleatório, o qual obviamente o requerido discorda, dado os pagamento retro citados.

Conquanto o formato da petição inicial dificulte sobremaneira o contraditório e ampla defesa (vide preliminar de inépcia), em respeito ao princípio da eventualidade, mesmo que hipoteticamente fosse dar valia a alegação de inadimplência de R\$ 85 mil, ainda assim estaríamos diante de evidente caso de adimplemento substancial.

Veja que o valor apresentado pelo requerente, conquanto não se tenha idéia de sua composição ou exigibilidade, certamente é ou deveria ser um valor atualizado.

Necessário apontar que, ao final de 2023, o requerente apresentou uma planilha de cálculo apontando os pagamentos efetuados pelo requerido, entretanto com alguns pagamentos faltantes, aplicação de juros compostos e supostos débitos que não se reconhece.

Referida planilha se prestava apenas para simples conferência, e de pronto foi questionada.

Nada obstante, partindo do hipotético e aleatório valor atualizado de R\$ 85 mil apresentado pelo requerente, teríamos que igualmente atualizar o valor do contrato a fim de se obter um parâmetro justo para aferir o quantitativo quitado.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Dito cálculo foi realizado na impugnação ao valor da causa, tópico II.1.1, surgindo o valor de R\$ **1.034.040,00**.

Neste contexto, mesmo que na hipótese fosse creditar como verossímil a alegação de sobredita inadimplência, ainda assim tal montante representaria apenas 8,22% da suposta dívida, ou 91,78% da obrigação quitada.

Entretanto, reiterasse, o requerido tem por quitada integralmente a obrigação, cabendo apenas oportunamente proceder o cálculo exato, ônus que caberia ao requerente em notificação prévia à demanda, o que não ocorreu nem mesmo nesta, o que evidentemente impossibilita controverter adequadamente

Assim, no que diz respeito ao aspecto quantitativo da adimplência, ainda que hipoteticamente considerando o suposto valor aleatório de R\$ 85 mil, resta clarividente o substancial ou, quiça, total cumprimento da obrigação.

Demais Requisitos para aplicação da Teoria do Adimplemento substancial

A existência de expectativas legítimas geradas pelo comportamento das partes

No ponto, salta aos olhos o comportamento contraditório do requerente, eis que vinha recebendo mensalmente os depósitos/transferências em sua conta bancária, num total de 78 parcelas, sendo a última paga em 01.08.2024.

Como dito alhures, o requerente repentinamente propôs a presente ação sem ao menos notificar o requerido sobre suposta inadimplência, algo que destoa completamente da expectativa do requerido que, com muito esforço, sempre buscou cumprir integralmente com sua obrigação.

A reprovável conduta do requerente ao propor temerária ação trás danos desnecessários ao requerido, de ordem material e moral, pela premente necessidade de despendar com honorários para constituir advogado para defesa, bem como o inerente transtorno decorrente.

Máxima vênia, a atuação requerente insere-se no disposto no art. 80, I, II e V do CPC, clarividente litigância de má fé.

Deve ser possível a conservação da eficácia do negócio sem prejuízo ao direito do credor de pleitear a quantia devida pelos meios ordinários

O terceiro requisito é justamente aquele que deveria o requerente lançar mão, se de boa fé estivesse.

Bastaria notificar previamente o requerido sobre eventual inadimplência sob pena de rescisão, apresentar cálculos de acordo com o disposto no contrato, que, apesar de complexos, factíveis.

Ou, ainda, poderia lançar mão direta do procedimento de execução, com garantia absoluta do próprio bem objeto do contrato, ainda em seu nome.

Porém com visto, infelizmente a conduta do requerente, sob qualquer enfoque, não foi cercada de boa fé.

Ante o exposto, requer seja aplicada a teoria do adimplemento substancial, julgando-se totalmente improcedente os pedidos.

II.2.3 – Inexigibilidade de Multa Rescisória

Conforme se infere do contrato que se busca rescindir, a multa prevista somente é aplicável em caso de rescisão contratual, judicial ou extrajudicial.

Não há outra previsão para aplicação de multa contratual, se não a decorrente de iniciativa unilateral, que também não é o caso do distrato parcial pactuado em 05.04.2018, instituto de cunho bilateral e consensual.

A indenização por fruição da sala comercial somente teria lugar em caso de rescisão, com retorno das partes ao *status quo*.

Assim, igualmente deve ser julgado improcedente o pedido.

II.2.4 – Inexigibilidade das Perdas e Danos – Taxa de Fruição Apartamento - Anterior ao Distrato

Consta da inicial pedido de ressarcimento por perdas e danos de taxa de fruição relativo ao apartamento, que como visto foi objeto de **distrato, negócio jurídico bilateral e consensual**, datado de 05.04.2018, que liquidou as primitivas obrigações, não havendo que se confundir com rescisão, de cunho unilateral.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

O cálculo da pretensão da taxa de fruição do apartamento consta do evento 1 docs 12 e 13, englobado no mesmo cálculo da pretensão de taxa de fruição da sala comercial após 05.04.2018.

Na época, com o distrato, o requerente retomou apartamento todo reformado (vide relação ev.1 contrloc11), havendo as partes liquidado obrigações relativas ao apartamento, permanecendo o requerido responsável pelos impostos e taxas incidentes no período de sua posse.

Neste contexto, referido pedido de taxa de fruição do apartamento, anterior ao distrato consensual datado de 05.04.2018, é verba inexigível, pois que de comum acordo liquidada as obrigações relativas.

II.2.5 – Exceção Obrigação não cumprida

O sinalagma consiste na obrigação do requerido pagar o preço da sala comercial, havendo em contra prestação o dever do requerente em dar o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus.

Neste contexto, deveria o requerente dar o imóvel devidamente individualizado e desmembrado, com matricular própria, condição que até o presente momento não foi levado a efeito.

Observa-se que a obrigação decorre do próprio contrato, da necessária individualização do objeto negociado, não havendo, de momento, condição necessária para futura outorga da escritura pública.

Dita obrigação não implica apenas como condição para a respectiva futura outorga da escritura pública do bem prometido à venda, mas também para o livre gerenciamento e administração individualizada do imóvel junto aos órgãos públicos e outros, livre de qualquer dependência de terceiros.

Neste contexto dos fatos, além do notório adimplemento substancial da obrigação, soma-se também o disposto no art. 476 do Código Civil:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Não se mostra plausível reivindicar **obrigação** de adverso sem ter, ao menos, cumprido aquela que própria e contratualmente lhe cabe.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Assim, é obrigação do requerente desmembrar e individualizar o imóvel prometido à venda, em matrícula própria, obrigação essa que não se desincumbiu, conquanto tenham se passados 06 anos do aditivo e tenha recebido, na pior das hipóteses, a quase totalidade do preço.

III – Da Litigância de má fé

A **litigância de má-fé** está prevista à partir do **Art. 79** do Código de Processo Civil, que dispõe, de forma genérica, o dever de indenizar por perdas e danos todo aquele que participar do processo judicial e causar, por má-fé, prejuízos aos demais litigantes.

Vejamos:

Art. 79. Responde por perdas e danos aquele que litigar de má-fé como autor, réu ou interveniente.

Já o Art. 80 do mesmo diploma elenca as condutas podem caracteriza a litigância de má-fé em um processo judicial:

Art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que:

- I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;*
- II - alterar a verdade dos fatos;*
- III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal;*
- (...)*

Prevista no **Art. 80** inciso I, a primeira hipótese de **litigância de má-fé** está relacionada à postular em juízo - como autor, réu ou terceiro - sobre **direito manifestamente incabível**.

Bom exemplo disso é a parte buscar uma rescisão contratual sustentando inadimplência de parcelas cuja obrigação tem, **na pior das hipóteses**, 92% cumprida.

No caso em apreço, havia a obrigação de pagamento do saldo devedor em 60 parcelas, sendo que o requerido pagou pelo menos 78 parcelas, portanto 18 a mais que o previsto, visando compensar algumas diferenças de parcela e atrasos pontuais, de forma que, muito possivelmente, num detido cálculo, haverá sobras.

Ao propor uma ação alegando inadimplência, sem ao menos indicar e demonstrá-la, ausente qualquer comprovação documental, é o mesmo que pretender alterar a verdade dos fatos, especialmente quando a documentação coligida comprova o contrário (art. 80, II)

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Ademais, como já frisado, a ação foi proposta de forma abrupta, sem qualquer manifestação de tal intenção na via extrajudicial.

Aliás, com dita conduta o requerente impinge um comportamento claramente contraditório, já que ainda hoje segue recebendo mensalmente os pagamentos (vide comprovantes em anexo).

Em síntese, o requerente busca maliciosamente obter vantagem indecorosa (art.80, III), além dos danos que tal conduta por si só já causa à parte requerida, com a necessária contratação de advogado para defesa, **tudo a despeito de remansoso e pacífico entendimento jurisprudencial em sentido contrário**.

Em decorrência, há a observar-se o respeito à legitimidade da postulação, para que não se torne maléfica à outra parte, porque o abuso também atinge o Estado, como observa Lopes da Costa (Direito Processual Civil 1, n.312) a invocação injustificada ou maliciosa dos órgãos jurisdicionais autoriza reprimir-se o abuso de direito (José Olímpio de Castro Filho, «Abuso do Direito no Processo Civil», pág. 33.

A violência, mais rara no âmbito processual, caracteriza-se pelo pedido de força dispensável, quando a parte dispunha de meio mais brando para solver eventual inadimplência, amparado em absoluta garantia do próprio bem imóvel negociado.

Assim, se fosse o caso, poderia o requerente usar de outros meios para satisfazer seu hipotético crédito, se é que ao fim ainda haja algum.

Ante o exposto, com fulcro no art. 80, incisos I, II e III, requer a condenação do requerente em litigância de má fé, na forma do art. 81, ambos do CPC.

IV – Da Reconvensão

A nova lei adjetiva civil prevê em seu artigo 343 que “na contestação, é lícito ao réu propor reconvensão para manifestar pretensão própria, conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa”.

O reconvinte, com base nos documentos e argumentos expostos em contestação, reconvém, buscando seja reconvindo compelido proceder a devido desmembramento/individualização da matrícula da sala comercial objeto do contrato.

IV.1.1 - Obrigação de fazer – desmembrar unidades

O sinalagma consiste na obrigação do requerido pagar o preço da sala comercial, objeto do contrato, havendo em contraprestação o dever do reconvindo dar o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus (clausula quarta – ev.1 cont8.).

Observa-se que sobredita obrigação decorre do próprio contrato, da necessária individualização do objeto prometido.

Dita obrigação não implica apenas como condição para a respectiva futura outorga da escritura pública do bem imóvel, mas também para o livre gerenciamento e administração individualizada do imóvel junto a órgãos públicos e outros, livre de qualquer dependência de terceiros.

No caso dos autos, o reconvindo prometeu a venda da sala comercial com 107 m2, situada no piso térreo.

Em outubro de 2020, o reconvindo alienou a terceiro o apartamento retomado, e edificou sobre a laje deste um novo apartamento, sobre o qual detém a posse/propriedade.

Portanto sobre a matrícula mãe do referido imóvel (10.147) consta edificadas três unidades autônomas, sendo o novo apartamento edificado pelo reconvindo, um apartamento alienado a terceiro e a sala comercial do reconvinte, perfazendo um condomínio de fato (foto anexa).

Dita situação de fato causa transtornos a todos os possuidores das unidades, pois que impossibilita a disposição e administração individual de cada “condômino” sobre sua unidade, tanto perante terceiros quanto perante órgãos públicos.

V.g., situação recorrente, é que os titulares dos direitos sobre referidos imóveis são responsáveis solidários pelos lançamentos de IPTU e quaisquer espécie de exação, tudo em cobrança com lançamento único, sem a devida individualização, havendo controvérsias sobre o quantum cabe a cada um, em toda e qualquer situação que se apresenta.

Conquanto divisível o bem e, portanto, individualizáveis as unidades, não se olvide da possibilidade de algum desses isoladamente responder por dividas, cujos efeitos poderão, mesmo que indevido, atingir a todos demais, dada a situação de momento.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Aliás, dita situação já ocorreu nos autos do cumprimento de sentença n. 0003136-27.2018.8.26.0405, da terceira vara cível de Osasco/SP,

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).

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.

Entretanto, conforme se infere da matrícula em anexo, passados 06 anos do aditivo contratual, o reconvindo ainda não cumpriu com sua obrigação, fato que traz seguidos transtornos ao comprador, pois, como dito, a matrícula encontra-se vinculada em condomínio de fato com mais dois apartamentos.

Inobstante a obrigação contratual de entregar livre e desembaraçada de qualquer ônus o imóvel prometido no objeto, o ordenamento jurídico alberga dispositivos que informam direitos e obrigações relacionadas.

Impende destacar que o reconvindo vendedor é titular do domínio, por isso deve desmembrar e individualizar a matrícula, sanando a irregularidade pendente, condição necessária para ulterior outorga da escritura pública, também obrigação lógica decorrente do negócio jurídico.

Quanto a outorga da escritura, aqui abre-se um parentes para dizer que, com a surpreendente ação movida, o reconvinte está providenciando o cálculo dos valores pagos afim de apurar com exatidão a integral quitação da obrigação, condição de exigibilidade daquela.

O direito de dispor e responder pelo imóvel de forma exclusiva e independente, o art. 1331 §1º:

CC - Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

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

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

Não se olvide que o processo de individualização deve ser concluído com o devido registro no cartório competente, consoante previsão contida no art. 18 da Lei n. 6.766/1979:

"Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

CC - Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

De acordo com o artigo 44 da Lei 4.591/65 (Lei de Incorporação Imobiliária), a construtora (vendedora) é responsável pelo pagamento das despesas com a individualização da matrícula e a discriminação de unidades.

Assim, é obrigação do reconvindo desmembrar e individualizar o imóvel prometido à venda, seguida de registro em matrícula própria, obrigação essa que não se desincumbiu, conquanto tenha se comprometido contratualmente.

IV.1.2 - Tutela de Urgência

O cabimento da tutela encontra previsão no art. 300 do CPC:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso em apreço, a omissão do reconvindo no cumprimento da obrigação de desmembrar e individualizar a matrícula do imóvel, além de causar transtornos recorrentes ao reconvinte, com a impossibilidade de livre administração do bem por si só, traz risco específico importante.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

Como já informado acima, o fato ocorreu nos autos do cumprimento de sentença n. 0003136-27.2018.8.26.0405, da terceira vara cível de Osasco/SP.

Conquanto discorde diametralmente da decisão nos referidos autos, o Juízo daquela comarca de SP entendeu que reconvinte e reconvindo haveriam atuado em fraude à execução ao proceder o aditivo de distrato parcial em 05.04.2018.

No caso em comento, o qual ainda se busca reverter, entendeu aquele Tribunal que o simples distrato parcial teria ocorrido quando tramitava uma ação de perdas e contrato o reconvinte, protocolado em 03.2016, com cumprimento de sentença protocolado em 02.2018, na comarca de Osasco/SP.

Naquele processo de conhecimento o reconvinte não foi citado, já residia em Bal. Camboriu desde 2014 (ev.1 contr11), sendo a correspondência entregue em condomínio onde não mais residia em Belem do Pará.

Ainda, não foi intimado pessoalmente do cumprimento de sentença, não havia insolvência, não havia averbação no registro, entre outras incoerências, que no momento de pouca relevância.

O fato é que o processo correu e toda matrícula 10.147, composta de sala comercial do reconvinte e 2 apartamentos foi levada a leilão judicial, havendo inclusive arrematação.

A fim de evitar o aperfeiçoamento do ato (art. 903 do CPC), o reconvinte captou empréstimo com terceiro a fim de proceder a remissão da dívida, cedendo os direitos sobre o imóvel ao terceiro como garantia (docs em anexo).

No sobredito documento, o reconvinte obteve prazo de 24 meses (até 01.11.2025) para reaver os direitos sobre o imóvel, onde deverá pagar o preço do valor despendido, com juros e correção monetária, entre outras obrigações acessórias.

Outra opção é oferecer para alienação os direitos da sala comercial a eventuais terceiros, junto ao mercado imobiliário, especialmente concedendo opção de venda/cessão junto a imobiliárias.

Importante destacar que a situação é de amplo conhecimento do reconvindo, eis que participou ativamente como terceiro naquela lide que tramitou na comarca de Osasco, havendo inclusive sido instado pelo adquirente do apartamento a participar do

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO

OAB/SC 24656 – CPF 810 830 419/91

ADVOGADO

citado empréstimo para remissão, com a mesma garantia, pedido que sequer considerou.

Veja Excelência, conquanto o reconvinte tenha se esforçado ao máximo, por longos e tortuosos 4 anos, para desfazer, com a devida vênia, o error in procedendo e error in judicando daquela lide, livrando o próprio reconvindo da perda de seu novo apartamento, e do terceiro de boa fé que havia adquirido o outro apartamento retomado pelo reconvindo, este, como “agradecimento”, ao propor ação de rescisão demonstrou uma face pouco apreciável, digamos.

Entretanto, o fato que importa à lide é que se faz necessária a imediata individualização da matrícula da sala comercial, na forma prometida no objeto do contrato, livre e desembaraçado, a fim de possibilitar e facilitar a oferta do imóvel com vistas a cumprir com a obrigação no prazo estipulado, sob pena de não reaver o bem ou parte dele.

Conforme se infere dos fatos, presentes os requisitos da probabilidade do direito, perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, e reversibilidade dos efeitos da decisão, dado que não haverá transcrição imobiliária nesse momento.

Ante o exposto, requer seja compelido, o reconvindo, a efetuar, às suas expensas, no prazo de 30 dias, a individualização da sala comercial prometida à venda 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;

Fixa o valor da causa em R\$ 5.000,00

V – REQUERIMENTOS:

Ante o exposto, requer-se:

- a) O recebimento da presente, juntamente com os documentos que a acompanham, seu registro e autuação;
- b) O acolhimento das preliminares, inicialmente para:
 - b.1) determinar a correção do valor da causa, e, após

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

b.2) seja reconhecida a inépcia da inicial, e/ou a falta de interesse processual, nas formas postuladas;

c) No mérito, sejam acatadas as ponderações ora suscitadas, assim como julgados TOTALMENTE IMPROCEDENTES os pedidos da ação principal, por medida de justiça;

d.1) pugna-se, ainda, em Reconvensão, 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;

d.2) intimação do reconvindo, na pessoa do seu advogado, para, querendo, apresentar resposta no prazo de 15 dias (art. 343, § 1º, do CPC);

d.3) No mérito, a procedência da obrigação de fazer (d.1), em reconvensão;

e) A condenação do reconvindo ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios de sucumbência,

f) Protesta pela produção de todas as provas em direito admitidas.

Nesses termos,
Pede-se deferimento.

Chapecó, 28 de agosto de 2024.

PLINIO DE ALMEIDA TECCHIO
OAB/SC 24.656