

AO JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ- SANTA CATARINA

Processo nº 5008911-18.2024.8.24.0005.

**SERGIO PIOLI**, já qualificado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores regularmente constituídos, apresentar **Manifestação à Contestação**, com fundamento no art. 350, do Código de Processo Civil, diante da Contestação juntada pela parte Requerida no evento 29, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

### SÍNTESE PROCESSUAL

1. Trata-se de Ação de Rescisão Contratual de Contrato de Compra e Venda de Imóvel c/c Reintegração de Posse, movida pelo Requerente em face do Requerido diante do inadimplemento contratual por parte deste.

2. Devidamente citado, o Requerido juntou Contestação no evento 29, alegando, em síntese:

- a) preliminarmente, impugnação ao valor da causa;
- b) preliminarmente, inépcia da petição inicial;
- c) preliminarmente, falta de pressuposto processual, em razão da ausência de notificação prévia, de acordo com art. 485, IV, do CPC;
- d) no mérito, o adimplemento substancial;
- e) inexigibilidade da multa rescisória;
- f) inexigibilidade das perdas e danos pela fruição do apartamento;
- g) exceção da obrigação não cumprida;
- h) litigância de má-fé;

3. Ainda, trouxe pedido reconvenicional, pugnando pelo desmembramento e individualização do imóvel prometido à venda, as custas do Reconvindo, ora Requerente. Requer ainda, em reconvenção, tutela antecipada de urgência a fim de que o Reconvindo, ora Requerente, seja compelido a efetuar, às suas expensas, a individualização da sala comercial objeto do contrato de compra e venda discutido.

4. É a breve síntese processual.

### GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsaoopaulo.com](http://www.advsaoopaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

## PRELIMINARMENTE DA REALIDADE DOS FATOS

5. O Requerido, no mérito, traz tópico referente a suposta realidade dos fatos. Contudo, diante do conteúdo de tais alegações, que se mostram destoantes da realidade, faz-se necessário, primeiramente, esclarecer a situação em comento.

6. O Requerido alega que em junho de 2014 firmou contrato de locação com o Requerente, e referido contrato o autorizava a realizar reformas no imóvel, tendo em vista que o imóvel se encontrava em péssimas condições.

7. E que em novembro de 2014 o Requerente informou ao Requerido que haveria um suposto interessado na compra do imóvel, e que por isso o Requerido deveria exercer o seu direito de preferência para aquisição do imóvel, sob pena de ter que desocupar o imóvel em razão da venda.

8. Em razão disso, alega que muito provavelmente o Requerente utilizou-se de expediente ludibrioso para coagir o Requerido na aquisição do imóvel, e que na sua inocência se viu "obrigado" a adquirir o prédio. Diante disso, foi pactuada a compra e venda do imóvel em dezembro de 2014.

9. Após isso, considerando o inadimplemento recorrente do Requerido foram feitos dois aditivos contratuais, sendo o segundo objeto deste processo, e o Requerido alega que vem pagando mensalmente as parcelas pactuadas, inclusive realizando o pagamento de ditos "reforços" a fim de quitar possíveis valores inadimplidos.

10. E discorre ainda:

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

[...].

Aliás, 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

GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaolo.com.br](http://www.matheuspaolo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsaoopaulo.com](http://www.advsaoopaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

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.

11. Todavia Excelência, com a devida vênia, o aduzido pelo Requerido em Contestação encontra-se muito distante da realidade, fazendo-se necessário esclarecer alguns pontos.

12. Inicialmente deve-se registrar que **em nenhum momento o Requerido foi coagido a comprar o imóvel** adquirido por meio do contrato de compra e venda datado de dezembro de 2014, com seus posteriores aditivos. Inclusive, o Requerido, para surpresa do Requerente, traz essa informação, mentirosa, **sem trazer qualquer corroboração para tanto**.

13. O imóvel objeto do contrato originário encontrava-se para divulgação em várias imobiliárias a época, na condição de venda ou aluguel, **sendo que desde o início, após a confecção do contrato de aluguel em junho de 2014, o Requerido estava ciente a respeito da possibilidade de venda do bem imóvel**.

14. Ainda, o Requerente informou ao Requerido que este não teria qualquer prejuízo, já que futuro comprador teria que respeitar o contrato locatício vigente, até mesmo porque há a garantia prevista na Lei nº 8245/1991, especialmente em seu art. 4º<sup>1</sup>, 35º<sup>2</sup>, 36º<sup>3</sup> e 51 e seguintes de referida legislação.

15. Assim, até houve na época um interessado na compra do imóvel, todavia, logo no início as negociações foram encerradas, em razão da imposição de condições não aceitas pelo Requerente, o que foi devidamente informado ao Requerido. Nesse momento, já ciente a respeito da desistência do interessado em adquirir o imóvel, o Requerido manifestou expressamente o interesse em comprar o imóvel, contudo admitiu que não teria condições para pagar o valor à vista.

---

<sup>1</sup> Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

<sup>2</sup> Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

<sup>3</sup> Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsapaulo.com](http://www.advsapaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

16. Dessa forma, o Requerente informou que poderia fazer um parcelamento do preço, sem necessidade de financiamento bancário, e assim foram feitas as negociações e a venda se perfectibilizou.

17. Sendo assim, em nenhum momento houve qualquer coação, ludibriação, ou ardil para fazer com que o Requerido adquirisse o imóvel, e, ainda que o bem tivesse sido adquirido por terceiro, o Requerido não teria qualquer prejuízo, tendo em vista as garantias previstas na Lei de Locações, sendo que o terceiro adquirente teria que respeitar o ali disposto.

18. Portanto, a informação trazida pelo Requerido neste momento, não se sabe com qual intuito, é totalmente mentirosa, destoante da realidade, e ausente de comprovação.

19. Além disso, apesar do Requerido ter total ciência a respeito do preço a ser pago, e dos consectários da mora incidentes em caso de atraso no pagamento, alega agora que “não sabe quanto ainda está devendo” e que ACHA que pagou um valor a mais.

20. Ora Excelência, isso apenas demonstra a completa falta de responsabilidade, noção e organização do Requerido quanto a suas próprias finanças, já que tem o contrato e os aditivos, assim como os comprovantes de pagamento, conforme informado por ele, e poderia assim, verificar por si mesmo, o montante faltante para quitação do débito, caso assim o desejasse.

21. Todavia, mais uma vez o Requerido tenta se vitimizar, imputando culpa a outros quanto ao seu inadimplemento contratual.

22. Com relação a alegação do Requerido, de que lhe foi prometido o imóvel livre, desembaraçado e individualizado, deve-se deixar claro que em nenhum momento isso foi negociado ou prometido, sendo que com relação a isso nada consta no contrato que obrigue o Requerente a realizar a individualização do bem, pelo contrário, após o segundo aditivo, o Requerido estava ciente que ficaria com uma fração ideal do imóvel. Este tema será mais bem tratado no tópico correspondente.

23. Feitas esses esclarecimentos, passa-se aos demais tópicos abordados na Contestação do Requerido.

## **DO VALOR DA CAUSA IMPUGNADO PELO REQUERIDO**

GB

**Matriz - Itajaí**

[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)

**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**

Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)

Instagram: @mapadvogados

[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**

[www.advsapaulo.com](http://www.advsapaulo.com)

**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**

Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

24. Preliminarmente, o Requerido impugna o valor da causa atribuído a ação, requerendo a atualização do valor da causa de acordo com o valor atualizado do contrato, e que seja somado ao valor atualizado do contrato o montante pretendido à título de fruição/perdas e danos relativo ao apartamento, portanto, anteriores ao aditivo de distrato parcial, datado de 05/04/2018, devidamente atualizado.

25. O Requerido fundamenta tais pedidos na necessidade de que o valor do contrato que se pretende rescindir seja atualizado pelo INPC até esta data, e que a petição inicial não traz clareza quanto a abrangência do pedido de rescisão contratual, havendo pedido de taxa de fruição da sala comercial e do apartamento no piso superior, que foi retomado quando do segundo aditivo contratual, e, portanto, não poderia ser objeto de pedidos neste processo.

26. Ainda, prossegue argumentando que caso assim o seja, existe um pedido isolado de taxa de fruição do apartamento, objeto que fazia parte do contrato originário, que foi liquidado diante da assinatura do segundo aditivo.

27. Todavia Excelência, em que pese as alegações do Requerido, estas não merecem prosperar.

28. Com relação a impugnação ao valor da causa, em que o Requerido pleiteia a necessidade de atualização pelo INCP até a data de protocolo da Contestação, não existe previsão legal para tanto.

29. Isso porque o Código de Processo Civil é claro ao estabelecer que o valor da causa na ação que tiver por objeto a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico deve ser o do valor do ato, de acordo com o que se observa do art. 292, inciso II: **“na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida”**.

30. Dessa forma, **a legislação nacional não exige e sequer menciona que o valor do ato jurídico** que se presente resolver, resilir ou rescindir **seja atualizado até a data do ajuizamento da ação**. Pelo contrário, o disposto no artigo não deixa dúvidas de que **o valor da causa nessas situações refere-se ao valor do contrato a época em que foi firmado**.

31. Nesse sentido, a jurisprudência nacional já decidiu:

GB

Matriz - Itajaí  
www.matheuspaolo.com.br / www.advnapratica.com  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
contato@advocaciaitajai.com.br

Filial - São Paulo  
www.advsopaolo.com  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL. VALOR GLOBAL DO CONTRATO QUE ULTRAPASSA O TETO DOS JUIZADOS ESPECIAIS. INCOMPETÊNCIA RECONHECIDA DE OFÍCIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. RECURSO PREJUDICADO.

1. Trata-se de ação indenizatória em que o Recorrido postula pela rescisão do contrato de compra e venda de imóvel celebrado com as empresas Recorrentes, bem como a restituição dos valores adimplidos além do pagamento da indenização por danos morais.

2. In casu, postulando a parte autora a rescisão contratual de imóvel adquirido na importância de R\$ 77.133,00 (setenta e sete mil cento e trinta e três reais), resta evidenciada a incompetência do Juizado Especial Cível para análise da controvérsia.

**3. Como cediço, quando a causa versar sobre rescisão do negócio jurídico formulado entre as partes, o valor da causa atribuído deve ser o valor global do contrato, nos termos do art. 292, II, do CPC**, litteris: "O valor da causa constará sempre da petição inicial e será: (...) II - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida".

4. Valor da causa que afasta a competência dos Juizados Especiais Cíveis, nos termos do art. 51, II, da Lei 9.099/95.

5. Sentença desconstituída.

6. Recurso prejudicado. (TJ-MT 10051782120198110015 MT, Relator: LAMISSE RODER FEGURI ALVES CORREA, Data de Julgamento: 20/10/2020, Turma Recursal Única, Data de Publicação: 22/10/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. VALOR DA CAUSA. Decisão que altera, de ofício, o valor da causa. Valor da causa que deve repercutir o proveito econômico experimentado. Autora que busca a resolução contratual do compromisso de compra e venda. **Aplicação do artigo 292, II do Código de Processo Civil. Valor da causa que corresponde ao valor total do contrato que se busca resolver.** Decisão mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - AI: 21050972320218260000 SP 2105097-23.2021.8.26.0000, Relator: Ana Lucia Romanhole Martucci, Data de Julgamento: 28/05/2021, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/05/2021)

Recurso inominado. Pretensão de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel. Valor atribuído à causa que corresponde ao proveito econômico postulado pelo autor. Preliminar de incorreção do valor da causa e da incompetência do Juizado Especial Cível acolhida. **A rescisão de ato jurídico deve corresponder ao valor do contrato. Artigo 292, inciso II, do CPC.** Recurso provido. (TJ-SP - RI: 10114476520218260637 SP 1011447-65.2021.8.26.0637, Relator: Josiane Patricia Cabrini, Data de Julgamento: 31/01/2023, 2ª Turma Cível e Criminal, Data de Publicação: 31/01/2023)

#### GB

**Matriz - Itajaí**  
www.matheuspaulo.com.br / www.advnapratica.com  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
contato@advocaciaitajai.com.br

**Filial - São Paulo**  
www.advsaoopaulo.com  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

RECURSO INOMINADO. **AÇÃO DE ANULAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALOR DA CAUSA QUE SE TRADUZ NO PROVEITO ECONÔMICO PRETENDIDO PELA PARTE. VALOR DO CONTRATO QUE SE PRETENDE RESCINDIR.** ENUNCIADO 39 DO FONAJE. INCOMPETÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS PARA JULGAMENTO DA DEMANDA. VALOR DA CAUSA QUE SUPERA O TETO DE QUARENTA SALÁRIOS-MÍNIMOS DOS JUIZADOS ESPECIAIS. RECURSO PREJUDICADO.

1. Da análise dos autos, verifica-se que deve ser reconhecida de ofício a incompetência dos Juizados Especiais para julgamento da demanda, tendo em vista que o valor da causa ultrapassa o teto de quarenta salários-mínimos.

2. Conforme dispõe o Enunciado nº 39 do FONAJE: “em observância ao art. 2º da Lei 9.099/1995, o valor da causa corresponderá à pretensão econômica objeto do pedido”.

**3. Com efeito, nos casos de rescisão contratual, é o valor do contrato que deve ser considerado como valor da causa para fins de fixação de competência.** Isso porque, em sendo acolhido o pleito, todo o valor do contrato (as parcelas já pagas e as que a parte deixará de pagar) reverterão em proveito econômico para a parte.

4. Conforme jurisprudência recente das Turmas Recursais: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. PLEITO DE RESCISÃO DO CONTRATO E RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE DISTRATO. VALOR DA CAUSA COMO SENDO DA PRETENSÃO ECONÔMICA OBJETO DO PEDIDO. INTELIGÊNCIA DO ENUNCIADO Nº 39 DO FONAJE. VALOR DO CONTRATO QUE EXCEDE A ALÇADA DOS JUIZADOS ESPECIAIS. INCOMPETÊNCIA RECONHECIDA DE OFÍCIO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. SENTENÇA CASSADA. Recurso prejudicado. (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0067720-91.2018.8.16.0014 - Londrina - Rel.: Juíza Melissa de Azevedo Olivas - J. 12.02.2020).

5. Ainda que se afirme que a demanda não trata de rescisão contratual, é certo que a parte pretende a anulação da rescisão do contrato, pleiteando sejam recalculadas as verbas devidas em razão da extinção do vínculo contratual. Dessa forma, o proveito econômico buscado em uma ação de rescisão contratual e uma ação de anulação de rescisão contratual é fundamentalmente o mesmo. Note-se que, com a denominada anulação de rescisão, pretende a parte reclamante que seja feita uma nova rescisão entre as partes, com novo cálculo de verbas rescisórias.

6. O valor da presente causa corresponde, portanto, ao valor do contrato (R\$ 77.400,00) e não apenas ao montante cuja restituição se pretende com a extinção da relação contratual.

7. Assim, em sendo o valor da causa superior ao teto dos Juizados Especiais no ano em que a demanda foi ajuizada (R\$ 44.000,00), há que se reconhecer a incompetência do Juízo para o julgamento do processo, o qual, tendo em vista o disposto no artigo 51, II da Lei 9.099/95, deve ser extinto sem análise de mérito. O recurso interposto,

GB

Matriz - Itajaí  
www.matheuspaulo.com.br / www.advnapratica.com  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
contato@advocaciaitajai.com.br

Filial - São Paulo  
www.advsapaulo.com  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)



por consequência, resta prejudicado. (TJPR - 5ª Turma Recursal dos Juizados Especiais - 0000227-22.2021.8.16.0102 - Joaquim Távora - Rel.: JUÍZA DE DIREITO DA TURMA RECURSAL DOS JUÍZAADOS ESPECIAIS MANUELA TALLÃO BENKE - J. 28.05.2022) (TJ-PR - RI: 00002272220218160102 Joaquim Távora 0000227-22.2021.8.16.0102 (Acórdão), Relator: Manuela Tallão Benke, Data de Julgamento: 28/05/2022, 5ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, Data de Publicação: 30/05/2022)

32. Assim, considerando que **o que se pretende é a resolução contratual do Contrato de Compra e Venda do Imóvel, que teve seu objeto e preço alterado pelo Segundo Aditivo contratual datado de 05/04/2018, o valor da causa**, por expressa disposição de lei, **é o valor global do Segundo Aditivo que alterou o contrato originário nesse ponto, que corresponde a monta de R\$ 732.042,00** (setecentos e trinta e dois mil e quarenta e dois centavos).

33. Porém, caso não seja esse o entendimento de Vossa Excelência, o que se admite apenas para fins de argumentação, a atualização do valor da causa deve ocorrer pelos índices previstos no contrato, que nesse caso é atualizado pelos índices oficiais da poupança, conforme se verifica da Cláusula Segunda, B), do Segundo Aditivo contratual, sob pena de se aplicar índices diversos que irão apenas penalizar o credor, ora Requerente, já que as parcelas vencidas têm como índice de atualização a poupança.

34. No que tange aos demais pontos trazidos pelo Requerido, verifica-se que lhe faltou uma leitura rápida do contrato originário e dos seus aditivos, que por certo não o levariam a trazer enormes equívocos em sua manifestação.

35. Isso porque, conforme já mencionado, o que se busca na presente ação é a resolução do contrato de compra e venda do imóvel c/c reintegração de posse, levando em consideração o segundo aditivo contratual que altera seu objeto e, consequentemente, preço.

36. Nesse ponto, o Requerido afirma incerteza quanto aos pedidos formulados na presente ação, tendo em vista que se cobra taxa de fruição da sala comercial e do apartamento, apesar de no segundo aditivo contratual ter sido liquidado o contrato originário, ou seja, qualquer pendência sumiu, não existe mais, conforme o sentido que se extrai de sua manifestação.

37. Todavia, não é isso que ocorre no caso em apreço. Isso porque é necessário deixar claro que **o Segundo Aditivo contratual alterou somente o objeto**, que passou a ser a sala comercial, com a retomada do apartamento, **e, consequentemente, o preço, permanecendo hígidas as demais cláusulas do contrato originário.**

GB

Matriz - Itajaí  
[www.matheuspaolo.com.br](http://www.matheuspaolo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

Filial - São Paulo  
[www.advsopaolo.com](http://www.advsopaolo.com)  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)



38. Tanto o é que ao final do Segundo Aditivo contratual consta expressamente que “Ratificam-se todos os demais termos e condições do contrato aditado (contrato original)”.

Ratificam-se todos os demais termos e condições do contrato aditado (original). Estando assim, justas e contratadas, assinam as partes o presente Termo Aditivo, em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, a tudo presentes.

Balneário Camboriú/SC, 05 de abril de 2018.

39. E para que não haja dúvidas, segundo o dicionário o termo “Ratificar” significa:

#### Dicionário

Definições de [Oxford Languages](#) · [Saiba mais](#)



### ratificar

verbo

1. *transitivo direto e bitransitivo*

fazer a ratificação, a validação de (ato, declaração, promessa, situação); confirmar, validar.  
"os dois países ratificaram a promessa de trégua"

2. *transitivo direto*

patentear a verdade de; comprovar, corroborar.  
"os resultados ratificaram nossas previsões"

40. Sendo assim, aqui se supera a primeira informação errônea trazida pelo Requerido, de que houve a liquidação do contrato originário, ou seja, um distrato parcial do contrato originário, não mais valendo suas cláusulas.

41. Na verdade, **as cláusulas do contrato originário**, excetuadas as do objeto e preço que sofreram modificação com a confecção do segundo aditivo contratual, **continuam plenamente válidas**, inclusive aquela que prevê o valor da taxa de fruição pelo imóvel objeto do contrato originário a título de perdas e danos, que dizia respeito a sala comercial e ao apartamento, **havendo expressamente no segundo aditivo a possibilidade de o Requerente pedir perdas e danos prevista no contrato originário com relação a fruição da totalidade do imóvel, em caso de resolução contratual.**

#### GB

##### Matriz - Itajaí

[www.matheuspaolo.com.br](http://www.matheuspaolo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

##### Filial - São Paulo

[www.advsopaopaulo.com](http://www.advsopaopaulo.com)  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

42. É o que se verifica da Cláusula Oitava e seus parágrafos do Segundo Aditivo contratual:

CLÁUSULA OITAVA: A rescisão do presente contrato, por culpa de qualquer das partes, implicará em multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, sem prejuízo da apuração e exigibilidade de eventuais perdas e danos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em caso de rescisão contratual, judicial ou extrajudicial, para todos os efeitos, as partes dão por fixado em R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) o valor mensal de aluguel (perdas e danos) do imóvel objeto deste contrato, o qual reverterá em benefício do PROMITENTE VENDEDOR, considerado todo o período de posse do bem por parte do PROMITENTE COMPRADOR, que passará a condição de locatário, portanto sujeito as regras deste instituto, com atualização (reajuste) anual nesse período, com base na média do IPC, INPC e IGPM.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor mencionado no parágrafo primeiro contempla os efeitos de eventual rescisão contratual operada a partir da data da assinatura do presente aditivo, com novo limite do objeto, **sem prejuízo da exigibilidade do valor de perdas e danos pactuado no instrumento original, e que até então tinha por objeto a totalidade do imóvel.** (grifou-se)

43. Desse modo, por expressa disposição contratual, pode o Requerente exigir perdas e danos do Requerido com relação a fruição do imóvel objeto do contrato originário, que se referia a sala comercial e ao apartamento, sob pena de se configurar enriquecimento ilícito do Requerido, tendo em vista que é fato incontroverso que desde 2014 até 05/04/2018 este utilizou a sala comercial e o apartamento.

44. Assim, completamente cabível o requerimento de perdas e danos do Requerente com relação ao período anterior do segundo aditivo, considerando que se trata da mesma relação jurídica e do mesmo ato jurídico originário, com a inclusão de alguns aditivos, mas com a ratificação de todos os termos da contratação originária, inclusive as perdas e danos, não se tratando de pedido diverso, cumulado, complementar, sucessivo, ou qualquer nome que se queira dar.

45. Além disso, o pedido de perdas e danos pela fruição do imóvel, tanto da sala comercial quanto do apartamento, decorrem logicamente dos efeitos da resolução contratual, tendo em vista que as partes retornam ao *status quo ante*, e tal pedido, ainda que conste expressamente da inicial, resta implícito na resolução do contrato.

GB

Matriz - Itajaí  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

Filial - São Paulo  
[www.advsaoopaulo.com](http://www.advsaoopaulo.com)  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

46. Isto posto, resta evidente que o pedido de perdas e danos referente a taxa de fruição do imóvel, tanto com relação ao objeto do contrato originário, quanto com relação a posterior alteração do objeto por meio do segundo aditivo contratual, refere-se a uma consequência da resolução do contrato e da necessidade de as partes voltarem ao *status quo ante*.

47. O exposto é o que se extrai da jurisprudência nacional:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. POSTERIOR NOVAÇÃO DA DÍVIDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO DEMANDADO. PREFACIAL. PEDIDO DE RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO. INACOLHIMENTO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL, A TEOR DO ARTIGO 205 DO CÓDIGO CIVIL. CONTAGEM QUE SE INICIA COM A INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. PRECEDENTES DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL. NÃO TRANSCORRIDO DEZ ANOS ENTRE O INADIMPLETAMENTO E O AJUIZAMENTO DA AÇÃO. PREFACIAL AFASTADA. **ALEGADA DUPLICIDADE DA PUNIÇÃO, VISTO QUE ALÉM DE PERDER O IMÓVEL FOI COMPELIDO AO PAGAMENTO DE ALUGUEIS. INSUBSISTÊNCIA. INADIMPLETAMENTO INCONTESTE. RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DA AUTORA NA POSSE DO BEM. VIABILIDADE.** "O inadimplemento da compradora decorrente da falta de pagamento das parcelas ajustadas, autoriza a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, com a reintegração do vendedor na posse do imóvel." (TJSC, AC n. 0025295-18.2011.8.24.0064, rel. Des. João Batista Góes Ulysséa, j. 26-10-2017). RECURSO DA EMPRESA AUTORA. **INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO IMÓVEL. VALOR DO ALUGUEL CONVENCIONADO PELAS PARTES NO CONTRATO. MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL JÁ AJUSTADO.** SENTENÇA ALTERADA NO PONTO. **Como decorrência lógica da rescisão do contrato, com o retorno das partes ao status quo ante, é devido o pagamento de um aluguel pelo período em que o comprador usufruiu do imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito, devendo prevalecer aquele estabelecido livremente pelas partes no momento da contratação.** PEDIDO DE REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. ENCARGO NA PROPORÇÃO DE 70% PARA A RÉ E 30% PARA A AUTORA. MANUTENÇÃO DEVIDA. EXEGESE DO ART. 86, CAPUT, DO CPC/15. FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA RECURSAL EM FAVOR DO PATRONO DA PARTE AUTORA. INTELIGÊNCIA DO ART. 85, § 11º, DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO DO RÉU CONHECIDO, E NESTA, DESPROVIDO. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0305407-74.2015.8.24.0023, da Capital, rel. José Agenor de Aragão, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 19-11-2020). (TJ-SC - Apelação Cível: 0305407-74.2015.8.24.0023, Relator: José Agenor de Aragão, Data de Julgamento: 19/11/2020, Quarta Câmara de Direito Civil)

GB

Matriz - Itajaí  
www.matheuspaulo.com.br / www.advnpratica.com  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
contato@advocaciaitajai.com.br

Filial - São Paulo  
www.advsapaulo.com  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. AÇÃO PRINCIPAL E RECONVENÇÃO. AMBAS JULGADAS COM PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. INCONFORMISMO SOMENTE DA PARTE RÉ/RECONVINTE, QUE, NO CONTRATO, FIGUROU COMO COMPRADORA. **(1) RESCISÃO DECRETADA. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR DEU CAUSA À RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS ADIMPLIDAS, DESCONTADA A MULTA CONVENCIONAL. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO RETENÇÃO DE 10% DO VALOR TOTAL DO CONTRATO. TEMPO DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. PERDAS E DANOS. INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE ALUGUEL, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. CUMULAÇÃO COM A MULTA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.** "[.]. III APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. AÇÃO PRINCIPAL E RECONVENÇÃO. AMBAS JULGADAS COM PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. INCONFORMISMO SOMENTE DA PARTE RÉ/RECONVINTE, QUE, NO CONTRATO, FIGUROU COMO COMPRADORA. (1) RESCISÃO DECRETADA. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR DEU CAUSA À RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS ADIMPLIDAS, DESCONTADA A MULTA CONVENCIONAL. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO RETENÇÃO DE 10% DO VALOR TOTAL DO CONTRATO. TEMPO DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. PERDAS E DANOS. INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE ALUGUEL, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. CUMULAÇÃO COM A MULTA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES." "[.]. III APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. AÇÃO PRINCIPAL E RECONVENÇÃO. AMBAS JULGADAS COM PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. INCONFORMISMO SOMENTE DA PARTE RÉ/RECONVINTE, QUE, NO CONTRATO, FIGUROU COMO COMPRADORA. (1) RESCISÃO DECRETADA. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR DEU CAUSA À RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS ADIMPLIDAS, DESCONTADA A MULTA CONVENCIONAL. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO RETENÇÃO DE 10% DO VALOR TOTAL DO CONTRATO. TEMPO DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. PERDAS E DANOS. INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE ALUGUEL, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. CUMULAÇÃO COM A MULTA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES." "[.]. III APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. AÇÃO PRINCIPAL E RECONVENÇÃO. AMBAS JULGADAS COM PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. INCONFORMISMO SOMENTE DA PARTE RÉ/RECONVINTE, QUE, NO CONTRATO, FIGUROU COMO COMPRADORA. (1) RESCISÃO DECRETADA. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR DEU CAUSA À RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS ADIMPLIDAS, DESCONTADA A MULTA CONVENCIONAL. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO RETENÇÃO DE 10% DO VALOR TOTAL DO CONTRATO. TEMPO DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. PERDAS E DANOS. INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE ALUGUEL, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO

GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsaoopaulo.com](http://www.advsaoopaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

ILÍCITO. CUMULAÇÃO COM A MULTA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES."[...]. III - Em se tratando de contrato de compra e venda de imóvel, a multa prevista em cláusula penal constitui sanção pelo descumprimento de obrigação contratualmente assumida, motivo pelo qual não pode ser confundida com a indenização pela fruição do imóvel, cuja finalidade é diversa, evitando o enriquecimento sem causa do comprador inadimplente ao lhe determinar o ressarcimento pela ocupação indevida do imóvel. IV - Os aluguéis, no caso de perdas e danos pela rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, são devidos em razão da fruição do bem, sendo irrelevante perquirir se o vendedor teria conseguido ou não locar o imóvel a terceiros no período em que o comprador inadimplente permaneceu na posse dele. [...]". (TJ-SC - AC: 00514755220118240038 Joinville 0051475-52.2011.8.24.0038, Relator: Cláudia Lambert de Faria, Data de Julgamento: 25/04/2017, Quinta Câmara de Direito Civil)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - INADIMPLENTO DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL PELO PROMITENTE COMPRADOR - FALTA DE PAGAMENTO DOS VALORES PACTUADOS - RESOLUÇÃO CONTRATUAL. **A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, ao passo que a parte inadimplente assume o ônus quanto à resolução.** O desfazimento do negócio jurídico por culpa do promitente comprador caracteriza inadimplemento contratual hábil a atrair a incidência da multa fixada na avença para a hipótese de rescisão contratual por culpa de qualquer das partes. **O pagamento de perdas e danos pelo contratante que deu causa à rescisão, é medida de inteira justiça, o que, do contrário, sem dúvida, ensejaria enriquecimento sem causa. É devido o pagamento de valor fixado a título de fruição do imóvel ao vendedor, relativamente ao período em que o comprador utilizou o imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito.** A reintegração no imóvel é consequência da decisão que declara a resolução contratual. (TJ-MG - AC: 10701110421883001 MG, Relator: Domingos Coelho, Data de Julgamento: 07/11/2018, Data de Publicação: 19/11/2018)

48. Diante disso, resta afastada a preliminar arguida pelo Requerido, não havendo que se falar em atualização do valor da causa até a data de protocolo da Contestação, e muito menos a necessidade de que seja somado o valor pretendido à título de fruição/perdas e danos relativo ao apartamento, posto que decorrente da mesma relação contratual que se pretende resolver, por expressa disposição contratual.

49. Outrossim, subsidiariamente, caso não seja este o entendimento de Vossa Excelência, o que se admite somente para fins de argumentação, requer que a atualização do valor do contrato seja feita considerando o índice previsto no contrato, qual seja da poupança, com termo final a data do ajuizamento da ação.

#### GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsapaulo.com](http://www.advsapaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

## DA ALEGADA INÉPCIA DA INICIAL

50. O Requerido alega ainda, em preliminar, a inépcia da inicial com fundamento no art. 330, §1º, II, III e §2º, do Código de Processo Civil, em razão do Requerente ter proposto a “ação de rescisão contratual mencionando haver inadimplência das parcelas no valor de R\$ 85 mil, sem ao menos mencionar qual a origem do débito, sobre que parcelas cogita haver inadimplência” e ainda que o Requerente menciona a resolução de um contrato que tinha por objeto uma sala comercial e um apartamento e outro que tem por objeto somente uma sala comercial, e ainda alega que o Requerente, sem qualquer comprovação, cobra taxa de fruição de contrato que foi liquidado em decorrência da assinatura do segundo aditivo.

51. Por fim, alega que o Requerente não juntou no processo documentos de extrema relevância nesse tipo de processo, como matrícula atualizada do imóvel e extrato de parcelas pagas e impagas.

52. Contudo, não merecem prosperar tais alegações.

53. Inicialmente deve-se deixar claro que a matrícula atualizada do imóvel foi juntada no evento 9, documento 11, e o Requerido teria visto tal documento caso tivesse prestado atenção ao que se está solicitando nos autos e a documentação que foi devidamente juntada.

54. Com relação a argumentação de que é necessário a juntada do extrato de parcelas pagas e impagas pelo Requerente, observa-se no presente caso ser totalmente desnecessário. **Isso porque o que se busca é a resolução contratual pelo inadimplemento do Requerido, que constitui fato incontroverso, e admitido pelo próprio Requerido em sua manifestação.**

55. **Caso o objeto da ação fosse a execução do contrato, para fins de cálculo dos valores em aberto seria sim necessário a juntada de tais comprovantes, contudo não é o que se observa nesse caso.**

56. Até mesmo porque, tanto no contrato quanto na legislação, há previsão expressa de que cabe ao credor **optar** por executar o contrato ou pedir sua resolução, conforme se depreende, *in verbis*:

### Código Civil

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento **pode** pedir **a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento**, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsapaulo.com](http://www.advsapaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)



**Contrato originário 18/12/2014**

CLÁUSULA TERCEIRA PARÁGRAFO ÚNICO: Ocorrendo a inadimplência de 03 (três) parcelas, **a critério do credor, se estará sujeito à resolução contratual ou sua execução**, nos termos do art. 475 do Código Civil.

57. Dessa forma, não há que se falar em inépcia da inicial com relação a ausência de tais documentos, uma vez que se pode compreender que o que se requer é a resolução do contrato, e não sua execução, sendo desnecessário a juntada de extratos comprovando a inadimplência do Requerido, posto que fato incontroverso, inclusive admitido por ele em sua Contestação.

58. Ainda, percebe-se claramente que o Requerido tenta fazer-se de desentendido ao afirmar que não foi mencionada a origem do débito e nem sobre quais parcelas entende haver inadimplência.

59. Se é o Requerido que firmou contrato de compra e venda de imóvel de sala comercial, se o Requerido estava ciente do seu compromisso de adimplir as parcelas, conforme pactuado, se o Requerido sabe, como qualquer homem médio, que ao não realizar o pagamento de uma parcela será considerado inadimplente, é totalmente inconcebível que afirme que o Requerente não comprovou a origem do débito e nem sobre quais parcelas teria ocorrido a inadimplência.

60. Ainda, percebe-se que o art. 330, §2º do CPC mencionado pelo Requerido não se subsume a hipótese dos autos, tendo em vista que assim estabelece "Nas ações que tenham por objeto a revisão de obrigação decorrente de empréstimo, de financiamento ou de alienação de bens, o autor terá de, sob pena de inépcia, discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, além de quantificar o valor incontroverso do débito".

61. Conforme o exposto até aqui, a ação tem por objeto a resolução de contrato, e não revisão de obrigação decorrente de empréstimo, de financiamento ou de alienação de bens, ou seja, NÃO SE REQUER A REVISÃO DE NADA, e sim a sua resolução, extinção, não se podendo aplicar tal dispositivo ao caso em apreço.

62. Conforme já mencionado, o que se busca na presente ação é a **resolução do contrato de compra e venda do imóvel c/c reintegração de posse, levando em consideração o segundo aditivo contratual que altera seu objeto e, consequentemente, preço.**

63. Nesse ponto, o Requerido afirma ausência de clareza e coesão quanto ao que se está pedindo e aponta a incidência do art. 330, §1º, incisos II e III do CPC

GB

**Matriz - Itajaí**

[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)

**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**

Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)

Instagram: @mapadvogados

[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**

[www.advsopaopaulo.com](http://www.advsopaopaulo.com)

**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**

Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)



que tratam, respectivamente, do pedido indeterminado, e da narração dos fatos não decorrer logicamente o resultado, tendo em vista que, nas palavras do Requerido, 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) e ainda que se cobra taxa de fruição da sala comercial e do apartamento, apesar de no segundo aditivo contratual ter sido liquidado o contrato originário, ou seja, qualquer pendência sumiu, não existe mais, conforme o sentido que se extrai de sua manifestação.

64. Todavia, não há qualquer ausência de clareza e/ou coerência na narração dos fatos e pedido do Requerente.

65. Isso porque, conforme explicado na inicial e na presente manifestação, **o Segundo Aditivo contratual alterou somente o objeto**, que passou a ser a sala comercial, com a retomada do apartamento, **e o preço**, consequentemente, **permanecendo hígidas as demais cláusulas do contrato originário**.

66. Tanto o é que ao final do Segundo Aditivo contratual consta expressamente que "Ratificam-se todos os demais termos e condições do contrato aditado (contrato original)".

Ratificam-se todos os demais termos e condições do contrato aditado (original). Estando assim, justas e contratadas, assinam as partes o presente Termo Aditivo, em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo, a tudo presentes.

Balneário Camboriú/SC, 05 de abril de 2018.

67. Sendo assim, verifica-se que, diferentemente do que o Requerido alega, não houve a liquidação do contrato originário, na verdade, **as cláusulas do contrato originário**, excetuadas as do objeto e preço que sofreram modificação, **continuam plenamente válidas**, inclusive aquela que prevê o valor da taxa de fruição pelo imóvel objeto do contrato originário a título de perdas e danos, que dizia respeito a sala comercial e ao apartamento, havendo expressamente no segundo aditivo a possibilidade de o Requerente pedir perdas e danos com relação a fruição da totalidade do imóvel, em caso de resolução contratual, e que também foi mencionado expressamente na inicial.

#### GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsapaulo.com](http://www.advsapaulo.com)  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

68. É o que se verifica da Cláusula Oitava e seus parágrafos do Segundo Aditivo contratual:

CLÁUSULA OITAVA: A rescisão do presente contrato, por culpa de qualquer das partes, implicará em multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, sem prejuízo da apuração e exigibilidade de eventuais perdas e danos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Em caso de rescisão contratual, judicial ou extrajudicial, para todos os efeitos, as partes dão por fixado em R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) o valor mensal de aluguel (perdas e danos) do imóvel objeto deste contrato, o qual reverterá em benefício do PROMITENTE VENDEDOR, considerado todo o período de posse do bem por parte do PROMITENTE COMPRADOR, que passará a condição de locatário, portanto sujeito as regras deste instituto, com atualização (reajuste) anual nesse período, com base na média do IPC, INPC e IGPM.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor mencionado no parágrafo primeiro contempla os efeitos de eventual rescisão contratual operada a partir da data da assinatura do presente aditivo, com novo limite do objeto, **sem prejuízo da exigibilidade do valor de perdas e danos pactuado no instrumento original, e que até então tinha por objeto a totalidade do imóvel.** (grifou-se)

69. Desse modo, **por expressa disposição contratual, pode o Requerente exigir perdas e danos do Requerido com relação a fruição do imóvel objeto do contrato originário, que se referia a sala comercial e ao apartamento**, sob pena de se configurar enriquecimento ilícito do Requerido, tendo em vista que é fato incontroverso que desde 2014 até 05/04/2018 este utilizou, ou seja, estava na posse da sala comercial e do apartamento.

70. Assim, completamente cabível o requerimento de perdas e danos do Requerente com relação ao período anterior do segundo aditivo, considerando que se trata da mesma relação jurídica e do mesmo ato jurídico originário, com a inclusão de alguns aditivos, mas com a ratificação de todos os termos da contratação originária, inclusive as perdas e danos, não havendo que se falar em falta de clareza, confusão, ou incoerência da inicial com relação a isso.

71. Pelo contrário, o que se faz nesta manifestação é explicar novamente o que já foi abordado, em razão da ausência de atenção do Requerido em ler e compreender o conteúdo do que foi escrito.

GB

Matriz - Itajaí  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

Filial - São Paulo  
[www.advsaoopaulo.com](http://www.advsaoopaulo.com)  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

72. Desse modo, resta completamente afastada a preliminar alegada pelo Requerido de inépcia da inicial, posto que os fatos e pedido encontram-se claros e fundamentados.

**DA ALEGADA FALTA DE PRESSUPOSTO PROCESSUAL PELA AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA – DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO PARA AJUIZAMENTO DA AÇÃO – MORA EX RE QUE SE OPERA DE FORMA AUTOMÁTICA**

73. O Requerido alega também, em síntese, a necessidade de notificação prévia ao 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 pelo Requerido.

74. E ainda que em razão da ausência de notificação prévia do Requerido, este não foi devidamente constituído em mora, tratando-se referida notificação de requisito essencial para ajuizamento da ação. Ao final, requer a extinção do processo sem resolução do mérito por ausência de pressuposto de constituição e desenvolvimento válido do processo.

75. Entretanto, razão não assiste ao Requerido.

76. No caso em apreço é desnecessária a notificação prévia do Requerido para ajuizamento da ação de resolução do contrato tendo em vista que a mora nesse caso opera-se de forma automática, ou seja, vencida a obrigação do Requerido sem cumprimento, este encontra-se em mora de pleno direito, sem qualquer necessidade de notificação prévia para tanto.

77. Isso é o que prevê a legislação nacional e o contrato pactuado entre Requerente e o Requerido:

**Contrato originário:**

**CLÁUSULA TERCEIRA: O não pagamento pelo PROMITENTE COMPRADOR, no vencimento, de qualquer prestação/parcelas, o constituirá, automaticamente, de pleno direito, em mora, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.**

**Código Civil:**

**Art. 394. Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.**

**GB**

**Matriz - Itajaí**  
www.matheuspaulo.com.br / www.advnapratica.com  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
contato@advocaciaitajai.com.br

**Filial - São Paulo**  
www.advsapaulo.com  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

Art. 397. **O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.**

Parágrafo único. Não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial.

78. No caso em apreço, além de constar disposição expressa no contrato, verifica-se que se trata de uma obrigação positiva e líquida, com termo certo para cumprimento, motivo pelo qual o seu inadimplemento constitui, de forma automática, em mora o devedor, ora Requerido, sem qualquer necessidade de notificação prévia, seja judicial ou extrajudicial.

79. A respeito disso, o nobre doutrinador Flávio Tartuce<sup>4</sup> leciona que:

*Mora ex re ou mora automática* – quando a obrigação for *positiva* (de dar ou fazer), *líquida* (certa quanto à existência e determinada quanto ao valor) e com *data fixada para o adimplemento*. A inexecução da obrigação implica na mora do devedor de forma automática, sem a necessidade de qualquer providência por parte do credor como, por exemplo, a notificação ou interpelação do devedor (art. 397, *caput*, do CC). Em casos assim, tem-se a aplicação da máxima *dies interpellat pro homine* (o dia do vencimento interpela a pessoa).

80. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu em casos similares:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÃO POSITIVA E LÍQUIDA. MORA EX RE. DESNECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO.**

**1. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento de que a mora ex re independe de interpelação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva e líquida.**

2. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AgInt no AREsp: 1680514 MT 2020/0063246-9, Data de Julgamento: 28/11/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/12/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. OCORRÊNCIA DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL INJUSTIFICADO. REVISÃO DESSE ENTENDIMENTO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. MORA EX RE. DESNECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.**

<sup>4</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 7.ed. São Paulo: Método, 2017, p. 473.

1. No presente caso, a convicção a que chegou o acórdão a respeito da ocorrência de inadimplemento contratual injustificado da parte recorrente, decorreu da análise de elementos fáticos-probatórios dos autos e da interpretação de cláusulas contratuais, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, o que obsta a admissibilidade do especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, ante o teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

**2. A mora ex re independe de interpelação, porquanto decorre do próprio inadimplemento de obrigação positiva e líquida. Incidência da Súmula 83 do STJ.**

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.012.599/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/3/2017, DJe de 28/3/2017.)

81. Este Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina também assim julgou:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. APELO DO RÉU. **AVENTADA NECESSIDADE DE EXTINÇÃO DO FEITO ANTE A NÃO PERFECTIBILIZAÇÃO DA NOTIFICAÇÃO PRÉVIA PARA PURGAÇÃO DA MORA. TESE RECHAÇADA. CONTRATO NO QUAL HÁ PRAZO PRÉ-FIXADO PARA SATISFAÇÃO DA OBRIGAÇÃO. MORA EX RE. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO.** CREDOR, ADEMAIS, QUE ENCAMINHOU AO ENDEREÇO CONSTANTE NO CONTRATO CORRESPONDÊNCIA INFORMANDO ACERCA DO DÉBITO. RECEBIMENTO INVIABILIZADO EM RAZÃO DA NÃO EXISTÊNCIA DO NÚMERO. CITAÇÃO JUDICIAL, POR OUTRO LADO, SUFICIENTE A CARACTERIZAR A MORA. **INADIMPLÊNCIA ADEMAIS INCONTROVERSA. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE.** CONTRARRAZÕES. PEDIDO DE CONDENAÇÃO DO RECORRENTE NAS PENAS POR LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ. INACOLHIMENTO. SITUAÇÃO QUE NÃO SE AMOLDA AOS PRESSUPOSTOS LEGAIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. **Tratando-se de contrato de compra e venda de imóvel no qual há pré-fixação do termo para satisfação da obrigação, a configuração da mora resta evidenciada a partir do vencimento sem o devido adimplemento, a teor do art. 397 do Código Civil, sendo desnecessária a exigência de prévia notificação.** Não bastasse, verificando-se que, na situação específica: (i) o débito é incontroverso; (ii) houve envio de correspondência ao endereço constante no contrato firmado entre as partes; (iii) a citação válida é suficiente para suprir a prévia notificação, não há falar em nulidade do feito a justificar a alteração do julgado. (TJSC, Apelação n. 0302879-81.2017.8.24.0125, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. André Carvalho, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 04-04-2023). (TJ-SC - Apelação: 0302879-81.2017.8.24.0125, Relator: André Carvalho, Data de Julgamento: 04/04/2023, Terceira Câmara de Direito Civil)

GB

Matriz - Itajaí  
www.matheuspaulo.com.br / www.advnpratica.com  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí - SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 - (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
contato@advocaciaitajai.com.br

Filial - São Paulo  
www.advsaoopaulo.com  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C REPARAÇÃO POR PERDAS E DANOS. SENTENÇA DE EXTINÇÃO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. IRRESIGNAÇÃO DA AUTORA. **AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DA DEVEDORA PARA CONSTITUÍ-LA EM MORA. DISPENSABILIDADE. CITAÇÃO VÁLIDA QUE SUPRE A NECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO EXTRAJUDICIAL. MORA EX RE. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA.** "PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - FALTA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA - PRESCINDIBILIDADE - CITAÇÃO VÁLIDA - MORA EX RE - SENTENÇA ANULADA - PROVA TESTEMUNHAL - DESNECESSIDADE - POSSIBILIDADE DE JULGAMENTO - CPC/2015, ART. 1.013, § 3º, I - RESCISÃO CONTRATUAL - INADIMPLÊNCIA - CC, ART. 475 - CABIMENTO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - RETORNO AO STATU QUO ANTE [.]" (TJ-SC - AC: 03029043720158240005 Balneário Camboriú 0302904-37.2015.8.24.0005, Relator: Álvaro Luiz Pereira de Andrade, Data de Julgamento: 29/08/2019, Sétima Câmara de Direito Civil)

APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SENTENÇA DE EXTINÇÃO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, NOS TERMOS DO ART. 485, IV, DO CPC. INCONFORMISMO DA DEMANDANTE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. OBRIGAÇÃO POSITIVA E LÍQUIDA. VENCIMENTO PREVIAMENTE AJUSTADO. MORA EX RE. DESNECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO DO DEVEDOR. CITAÇÃO VÁLIDA QUE, ADEMAIS, SUPRE QUALQUER DEFICIÊNCIA RELACIONADA À NOTIFICAÇÃO. PRECEDENTES.** "A prévia interpelação judicial para constituição em mora é necessária quando se trata de mora 'ex persona', isto é, quando não há termo previamente acordado para cumprimento da obrigação. Em contrapartida, nos casos em que há obrigação positiva, líquida e com termo certo estipulado na avença, tem-se a mora 'ex re', que independe de prévia interpelação. Precedentes. 2. Agravo regimental desprovido." (STJ, AgRg no AREsp 172.693/MT, rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 06.11.2014). RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-SC - AC: 03089634120158240005 Balneário Camboriú 0308963-41.2015.8.24.0005, Relator: Jorge Luis Costa Beber, Data de Julgamento: 15/08/2019, Segunda Câmara de Direito Civil)

82. Além disso, deve-se atentar para o fato de que uma notificação prévia 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. Já faz mais de um ano que o Requerido deveria ter quitado o contrato de compra e venda do imóvel (termo final 30/03/2023), e ainda não o fez, em que pese ainda realizar o pagamento de valores a fim de "tentar" quitar o valor faltante.

83. E, ainda, deve-se levar em consideração que desde a assinatura do contrato originário, em 2014, o Requerente não mediu esforços para notificar, seja por

GB

**Matriz - Itajaí**  
www.matheuspaulo.com.br / www.advnapratica.com  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí - SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 - (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
contato@advocaciaitajai.com.br

**Filial - São Paulo**  
www.advsao paulo.com  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)



qual meio fosse, o Requerido a respeito de sua mora, conforme documentos em anexo, **inclusive, tendo a maioria das notificações sido confeccionada e o Requerente ter sido orientado pelo ora patrono do Requerido.**

84. Portanto, não subsiste fundamento para a preliminar arguida pelo Requerido, devendo esta ser completamente afastada no caso em apreço, com o prosseguimento do feito.

## **DO MÉRITO**

### **DA IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL**

85. No mérito o Requerido alega a possibilidade de aplicação da teoria do adimplemento substancial, em razão da quase totalidade do cumprimento do contrato, considerando que 91,78% da obrigação teria sido quitada, ou seja, a parte inadimplida é mínima em relação ao todo.

86. Ainda, afirma que a jurisprudência tem reconhecido a configuração de adimplemento substancial em casos de pagamento de mais de 70% do preço, e que quando foi realizado o Segundo Aditivo contratual, em que houve a mudança no objeto e preço, os valores pagos anteriormente pelo Requerido foram convertidos para quitação do valor para a sala comercial, e nesta época, segundo o Requerido, este já teria pago 71,64% do valor total fixado.

87. Nessa hipótese, restaria pendente somente 28,36%, referente ao saldo devedor de R\$ 207.600,00, que seria pago em 60 parcelas corrigidas pela poupança, com início em 30/04/2018 e vencimento em 30/03/2023. Afirma ainda que desde então o Requerido paga parcelas mensalmente em variados valores, inclusive com 18 pagamentos após o termo final em 30/03/2023, e tais pagamentos tem por objetivo quitar diferenças de parcelas, que deveriam ser atualizadas mensalmente pela poupança.

88. Em virtude disso, requer a improcedência da ação de resolução contratual.

89. Todavia, mais uma vez, por tudo que foi exposto aqui, razão não assiste ao Requerido.

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

#### **GB**

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnpratica.com](http://www.advnpratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsapaulo.com](http://www.advsapaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 – Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)



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).**

92. Neste ponto, desde já se impugnam os cálculos juntados pelo Requerido, posto que não foram realizados considerando os consectários da mora incidentes sobre as parcelas vencidas e não pagas, ou seja, foi feito um cálculo simples somando todos os valores pagos, sem levar em consideração que muitos deles não foram pagos no vencimento e/ou foram pagos em valor inferior ao previsto contratualmente.

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.

94. Tendo em vista o valor médio de parcela que o Requerido paga, este pagaria o saldo devedor em 50 (cinquenta) parcelas de R\$ 3.712,43 (três mil, setecentos e doze reais e quarenta e três centavos), estendendo o tempo contratual para pagamento em mais 4 (quatro) anos, aproximadamente.

95. Ao final, sem considerar novas inadimplências por parte do Requerido, este finalizaria o pagamento das parcelas em 10 (dez) anos.

96. Ora Excelência, por certo não é possível considerar, por meio dos cálculos ora apresentados, que se trata de hipótese de aplicação de adimplemento substancial. Até mesmo porque, **desde o início da contratação, em 2014, o Requerido NUNCA HONROU COM OS PAGAMENTOS, pelo contrário, seu histórico de inadimplência fala por si só**, não se podendo esperar que o Requerido consiga, ainda que em mais quatro anos, realizar os pagamentos sem qualquer inadimplência pelo caminho.

GB

Matriz - Itajaí

[www.matheuspaolo.com.br](http://www.matheuspaolo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)

Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210

Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)

Instagram: @mapadvogados

[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

Filial - São Paulo

[www.advsopaolo.com](http://www.advsopaolo.com)

Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000

Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

97. **Trata-se, por certo, de obrigação impossível de ser adimplida pelo Requerido, diante de todo seu histórico ao longo da contratualidade**, não podendo o Requerente ser obrigado a manter um negócio que claramente lhe está sendo prejudicial diante da conduta do Requerido.

98. Deve ser levado em consideração ainda a valorização substancial dos imóveis em Balneário Camboriú, o que contribui para que o prejuízo do Requerente seja ainda maior, considerando que nunca teve os pagamentos recebidos nas datas certas, e compromete a capacidade de reinvestimento do Requerente em outros imóveis.

99. Nesse sentido, Flávio Tartuce<sup>5</sup>, quanto a aplicação da teoria do adimplemento substancial explica:

Em suma, para a caracterização do adimplemento substancial entram em cena *fatores quantitativos e qualitativos*, conforme o preciso enunciado aprovado na VII Jornada de Direito Civil, de setembro de 2015: 'para a caracterização do adimplemento substancial (tal qual reconhecido pelo Enunciado 361 da IV Jornada de Direito Civil – C/JF), leva-se em conta tanto aspectos quantitativos quanto qualitativos' (Enunciado n. 586). **A título de exemplo, de nada adianta um cumprimento relevante quando há clara prática do abuso de direito, como naquelas hipóteses em que a purgação da mora é sucessiva em curto espaço de tempo.**

100. Além disso, o Código Civil, em seu art. 113, §1º, I, estabelece que o negócio jurídico deve ser interpretado pela boa-fé e os usos do lugar de sua celebração, devendo-lhe atribuir o sentido que for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio.

101. Veja Excelência, desde a celebração inicial do negócio em 2014 o Requerido tem dificuldade em adimplir as parcelas mensais que foram acordadas, sendo necessário a realização de dois aditivos ao contrato originário para tentar auxiliá-lo no pagamento de tais parcelas. Contudo, ainda assim o Requerido continua inadimplente, tornando-se verdadeira obrigação impossível a quitação do saldo devedor pelo Requerido.

102. Dessa forma, no caso em apreço deve-se levar em consideração, além de tudo quanto foi exposto, o comportamento do Requerido após a celebração do negócio, que nunca cumpriu a sua contraprestação, estando sempre inadimplente, e a purgação, ou tentativa pelo menos, da mora de forma sucessiva.

---

<sup>5</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 7.ed. São Paulo: Método, 2017, p. 471.

103. Resta evidente, portanto, a impossibilidade de se aplicar o instituto do adimplemento substancial no caso em apreço, devendo tal fundamento ser completamente afastado com a total procedência dos pedidos na exordial.

#### **DA EXIGIBILIDADE DA MULTA CONTRATUAL E DAS PERDAS E DANOS CORRESPONDENTES A TAXA DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL**

104. O Requerido, sinteticamente, pugna pela inexigibilidade da multa contratual, bem como pela inexigibilidade do pagamento de perdas e danos correspondente a taxa de fruição do imóvel relativa ao período anterior a confecção do Segundo Aditivo contratual.

105. Porém, mais uma vez, razão não assiste ao Requerido.

106. Com relação a multa contratual está é exigível por expressa disposição contratual, conforme se depreende da Cláusula Oitava do Segundo Aditivo, já que por culpa exclusiva do Requerido, busca-se a resolução do contrato, diante do seu inadimplemento, sendo devidas as penalidades previstas no contrato.

107. Outrossim, com relação a possibilidade de cobrança de taxa de fruição do imóvel considerando o período anterior ao Segundo Aditivo contratual a título de perdas e danos, tais valores são plenamente exigíveis, por expressa disposição contratual, já que não houve a liquidação do contrato originário, mas sim somente a sua alteração com relação ao objeto e preço, permanecendo hígidas as demais cláusulas do contrato originário.

108. Inclusive isso se depreende do próprio aditivo contratual que ratifica as demais cláusulas do contrato originário, bem como de sua Cláusula Oitava, Parágrafo Segundo, que estabelece a possibilidade de exigir perdas e danos pactuados no contrato originário, e que tinha por objeto, até então a totalidade do imóvel, a fim de vedar o enriquecimento ilícito do Requerido pelo uso do imóvel.

109. Assim, completamente afastadas, novamente, as alegações do Requerido.

#### **DA ALEGADA EXCEÇÃO DA OBRIGAÇÃO NÃO CUMPRIDA**

GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsapaulo.com](http://www.advsapaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

110. O Requerido, em sua Contestação, ainda alega que há uma contraprestação, não cumprida pelo Requerente, em dar o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus ao Requerido, sendo que o Requerente deveria dar o imóvel devidamente desmembrado e individualizado, com matrícula própria, condição esta que, segundo o Requerido, não foi cumprida.

111. Todavia, mais uma vez, o Requerido traz informação equivocada, que por certo seria suprida caso tivesse sido realizada a leitura atenta do contrato.

112. Primeiramente, necessário deixar claro que em nenhum momento houve a promessa ou negociação quanto ao desmembramento e individualização do imóvel, sendo que o Requerente é pego de surpresa com relação a tal pedido do Requerido.

113. Além disso, não há qualquer cláusula contratual que obligue o Requerente a realizar esse desmembramento e individualizado do imóvel, até mesmo porque, ainda que isso sequer fosse considerado, o Requerido não pagou o preço do imóvel capaz de justificar um desmembramento, individualização e transferência do imóvel para o seu nome.

114. Conforme se verifica do Contrato originário o Requerente obrigou-se a entregar o imóvel livre e desembaraço de qualquer débito, *in verbis*:

**CLÁUSULA QUARTA DO CONTRATO ORIGINÁRIO: 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.**

115. Dessa forma, não há qualquer menção a desmembramento e individualização do imóvel, tanto o é que o Requerido sequer menciona a disposição contratual que assim o prevê, ou traz qualquer acervo probatório comprovando negociação ou promessa do Requerente em realizar isso.

116. A única menção a individualização do imóvel que é feita no Contrato diz respeito a individualização dos serviços de água, luz, gás, etc:

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DO SEGUNDO ADITIVO: Serão de responsabilidade exclusiva do promitente comprador as despesas com a individualização das unidades** (sala comercial térrea e

GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaolo.com.br](http://www.matheuspaolo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsaopaulo.com](http://www.advsaopaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

apartamento), como abertura e fechamento de paredes, áreas de acesso individuais, colocação de padrão de fornecimento de água e energia elétrica, atendendo as determinações junto às concessionárias respectivas, restando as existentes para uso exclusivo do vendedor.

PARÁGRAFO ÚNICO DA CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DO SEGUNDO ADITIVO: **Todas as despesas e diligências com a individualização dos mencionados serviços serão de responsabilidade do promitente comprador**, que deverá executá-los no prazo máximo de 30 dias, a contar desta data, sob pena de, se descumprido o prazo, assim o fazer o promitente vendedor, incidindo àquele em multa específica para o caso de R\$ 5.000,00, além de todas as despesas devidamente compradas.

117. Ainda que se cogite a hipótese de necessidade de desmembramento e individualização do bem, com a confecção da escritura pública, de acordo com o previsto em contrato isso somente ocorrerá após a quitação integral do preço pelo Requerido, e tudo às suas expensas, ou seja, quem deve arcar com o custo do competente registro é o Requerido.

PARÁGRAFO PRIMEIRO DA CLÁUSULA QUARTA DO CONTRATO ORIGINÁRIO: **A transmissão definitiva da propriedade do imóvel objeto deste instrumento**, através de registro de escritura pública, **será realizada após o pagamento integral das obrigações contidas na Cláusula Segunda**, comprometendo-se o PROMITENTE VENDEDOR, assim que solicitado pelo PROMITENTE COMPRADOR, a disponibilizar e assinar toda a documentação necessária para esse fim.

PARÁGRAFO SEGUNDO DA CLÁUSULA QUARTA DO CONTRATO ORIGINÁRIO: **Serão de responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR todas as despesas decorrentes da escritura pública definitiva, bem como o que se refere às averbações, registros, impostos de transmissão e outros incidentes sobre a presente operação e ainda impostos, taxas e contribuições que venham a incidir a partir da data do presente instrumento.**

118. Inclusive, o Código Civil também assim prevê em seu art. 490, que dispõe que as despesas de escritura e registro ficará a cargo do comprador.

119. Diante disso, não existe qualquer fundamento apto a caracterizar a exceção da obrigação não cumprida no caso em apreço, não merecendo prosperar o alegado pelo Requerido.

## DA ALEGADA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

### GB

**Matriz - Itajaí**  
www.matheuspaulo.com.br / www.advnapratica.com  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
contato@advocaciaitajai.com.br

**Filial - São Paulo**  
www.advsao paulo.com  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

120. O Requerido, surpreendentemente, tem a audácia de alegar litigância de má-fé por parte do Requerente ao interpor a presente ação judicial.

121. Todavia, por tudo que foi exposto até aqui, verifica-se uma má-fé da parte Requerida, já que ficou amplamente comprovado que a pretensão do Requerente tem amplo amparo na legislação nacional e no contrato realizado entre as partes, não havendo que se falar em lide temerária, muito menos nas demais alegações do Requerido, estando comprovado ainda a inadimplência recorrente do Requerido que deu azo a resolução contratual.

122. Diante disso, completamente improcedente esse pedido de litigância de má-fé do Requerido.

## **DA CONTESTAÇÃO À RECONVENÇÃO BREVE SÍNTESE FÁTICA**

123. Em Reconvenção, o Reconvinte alega a obrigação que caberia ao Reconvindo quanto ao desmembramento/individualização do imóvel consistente na sala comercial objeto do contrato de compra e venda.

124. Afirma que tal obrigação decorre do próprio contrato, e que a situação de fato do imóvel, sem a sua devida individualização causa transtornos a todos os possuidores do imóvel.

125. Nesse contexto, o Reconvinte aduz que se insere a obrigação do vendedor, após a assinatura do contrato, providenciar o desmembramento e individualização da sala comercial prometida à venda, na forma do objeto do contrato, visando individualizá-la com matrícula própria.

126. Todavia, em que pese as alegações do Reconvinte, nunca houve qualquer promessa ou negociação quanto ao desmembramento e a individualização da sala ser feita às expensas do Reconvindo. Ainda, conforme se observará a seguir, não há qualquer cláusula que obrigue o Reconvindo a realizar tal individualização arcando sozinho com os custos.

## **PRELIMINARMENTE DA INCORREÇÃO DO VALOR DA CAUSA**

127. O Código de Processo Civil, em seu art. 292, estabelece que o valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será, na ação que

### **GB**

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí - SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsapaulo.com](http://www.advsapaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

tiver por objeto “a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida”.

128. No caso em apreço o Reconvinte busca a condenação do Reconvindo em obrigação de fazer que tem como fundamento o cumprimento de ato jurídico, qual seja o contrato de compra e venda de sala comercial.

129. Contudo, para fins de fixação de valor da causa, o Reconvinte fixa a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem explicar a origem desse valor ou qual sua relação com o pedido.

130. Nesse sentido, verifica-se claramente uma incorreção do valor da causa pelo Reconvinte, com fundamento no art. 337, inciso III, do Código de Processo Civil, considerando que conforme exposto no art. 292, inciso II, do diploma processual civil, o valor da causa nessa hipótese deve corresponder ao valor do ato jurídico do qual se requer o cumprimento, situação dessa reconvenção.

131. Assim, o valor da causa, conforme preceitua o Código de Processo Civil, deve ser de R\$ 732.042,00 (setecentos e trinta e dois mil e quarenta e dois reais), motivo pelo qual deve ser determinado ao Reconvinte a atualização do valor da causa de acordo com o valor do contrato que se pretende o cumprimento.

## **DA AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL – AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA – MORA EX PERSONA OU MORA PENDENTE**

132. Verifica-se no caso em apreço a ausência de interesse processual do Reconvinte quanto aos pedidos feitos em Reconvenção, nos termos do art. 337, inciso XI, do Código de Processo Civil.

133. Isso porque, conforme se denota da descrição realizada pelo Reconvinte em sua manifestação, o Reconvindo estaria obrigado a entregar o imóvel desmembrado e individualizado, contudo, não menciona qualquer termo final estipulado para a execução dessa suposta obrigação assumida pelo Reconvindo.

134. Assim, em que pese não ser esse o caso, conforme se explanará adiante, caso o Reconvindo realmente seja obrigado a realizar o desmembramento e individualização da sala comercial, verifica-se a ausência de requisito essencial para o requerimento do Reconvinte, qual seja a notificação prévia do Reconvindo, mediante interpelação judicial ou extrajudicial, de acordo com o previsto no art. 397, parágrafo único do Código Civil, “Não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial”.

### **GB**

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaolo.com.br](http://www.matheuspaolo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsopaolo.com](http://www.advsopaolo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)



135. E, ainda, Flávio Tartuce<sup>6</sup> explana que a mora *ex persona* ou mora pendente

[...] caracterizada se não houver estipulação de termo final para a execução da obrigação assumida. Desse modo, a caracterização do atraso dependerá de uma providência, ou protesto do credor, que pode ser judicial ou extrajudicial (art. 397, parágrafo único, do CC).

136. O caso em apreço trata evidentemente de situação em que não foi imposto termo final para a execução de suposta obrigação assumida pelo Reconvindo, novamente, o que se admite apenas para fins de argumentação.

137. Como o Reconvinte não comprovou a notificação prévia ao Reconvindo para realizar tal obrigação, seja pela via judicial ou extrajudicial, verifica-se que o Reconvindo não se encontra em mora, não havendo interesse processual do Reconvinte em realizar tal pedido reconvenicional nestes autos.

138. Diante disso, requer a extinção do pleito reconvenicional, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

## DO MÉRITO

139. No mérito a Reconvencção do Reconvinte não merece prosperar e deve ser julgada improcedente.

140. Primeiramente, necessário deixar claro que em nenhum momento houve a promessa ou negociação quanto ao desmembramento e individualização do imóvel, sendo que o Reconvindo é pego de surpresa com relação a tal pedido do Reconvinte.

141. Além disso, não há qualquer cláusula contratual que obrigue o Reconvindo a realizar esse desmembramento e individualização do imóvel, até mesmo porque, ainda que isso sequer fosse considerado, o Reconvinte não pagou o preço do imóvel capaz de justificar um desmembramento, individualização e transferência do imóvel para o seu nome.

142. Conforme se verifica do Contrato originário o Reconvindo obrigou-se a entregar o imóvel livre e desembaraço de qualquer débito, *in verbis*:

---

<sup>6</sup> TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 7.ed. São Paulo: Método, 2017, p. 473.

### GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaolo.com.br](http://www.matheuspaolo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsopaolo.com](http://www.advsopaolo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

CLÁUSULA QUARTA DO CONTRATO ORIGINÁRIO: **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.**

143. Dessa forma, não há qualquer menção a desmembramento e individualização do imóvel, tanto o é que o Reconvinte sequer menciona a disposição contratual que assim o prevê, ou traz qualquer acervo probatório comprovando negociação ou promessa do Reconvindo em realizar isso.

144. A única menção a individualização do imóvel que é feita no Contrato diz respeito a individualização dos serviços de água, luz, gás, etc:

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DO SEGUNDO ADITIVO: **Serão de responsabilidade exclusiva do promitente comprador as despesas com a individualização das unidades** (sala comercial térrea e apartamento), como abertura e fechamento de paredes, áreas de acesso individuais, colocação de padrão de fornecimento de água e energia elétrica, atendendo as determinações junto às concessionárias respectivas, restando as existentes para uso exclusivo do vendedor.

PARÁGRAFO ÚNICO DA CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DO SEGUNDO ADITIVO: **Todas as despesas e diligências com a individualização dos mencionados serviços serão de responsabilidade do promitente comprador**, que deverá executá-los no prazo máximo de 30 dias, a contar desta data, sob pena de, se descumprido o prazo, assim o fazer o promitente vendedor, incidindo àquele em multa específica para o caso de R\$ 5.000,00, além de todas as despesas devidamente compradas.

145. **Ainda que se cogite a hipótese de necessidade de desmembramento e individualização do bem, com a confecção da escritura pública**, de acordo com o previsto em contrato, **isso somente ocorrerá após a quitação integral do preço pelo Reconvinte**, e tudo às suas expensas, ou seja, quem deve arcar com o custo do competente registro é o Reconvinte.

PARÁGRAFO PRIMEIRO DA CLÁUSULA QUARTA DO CONTRATO ORIGINÁRIO: **A transmissão definitiva da propriedade do imóvel objeto deste instrumento**, através de registro de escritura pública, **será realizada após o pagamento integral das obrigações contidas na Cláusula Segunda**, comprometendo-se o PROMITENTE VENDEDOR,

#### GB

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsapaulo.com](http://www.advsapaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

assim que solicitado pelo PROMITENTE COMPRADOR, a disponibilizar e assinar toda a documentação necessária para esse fim.

PARÁGRAFO SEGUNDO DA CLÁUSULA QUARTA DO CONTRATO ORIGINÁRIO: **Serão de responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR todas as despesas decorrentes da escritura pública definitiva, bem como o que se refere às averbações, registros, impostos de transmissão e outros incidentes sobre a presente operação e ainda impostos, taxas e contribuições que venham a incidir a partir da data do presente instrumento.**

146. Inclusive, o Código Civil também assim prevê em seu art. 490, que dispõe que as despesas de escritura e registro ficará a cargo do comprador.

147. Importante mencionar ainda que o Reconvinte, em que pese suas alegações, não trouxe qualquer elemento apto a corroborar as alegações de prejuízo, de dificuldade em realizar contato com os órgãos públicos quanto a individualização dos serviços, etc, tratando-se de meras alegações sem qualquer fundamento, o que desde já, se impugna.

148. Diante disso, não merece prosperar o aduzido pelo Reconvinte em Reconvenção, devendo esta ser julgada totalmente improcedente, não havendo que se falar em obrigação de fazer em face do Reconvindo.

## DOS PEDIDOS

149. Diante do exposto, com relação à Manifestação à Contestação do Requerido, ratificam-se todos os termos aduzidos na inicial, e restam afastados todos os argumentos trazidos pelo Requerido, com o julgamento totalmente procedente do feito.

150. Por sua vez, no que tange a Contestação à Reconvenção, requer-se:

- a) o recebimento e processamento desta Contestação, posto que tempestiva;
- b) preliminarmente, a atualização do valor da causa dado à Reconvenção, que deve ser de R\$ 732.042,00 (setecentos e trinta e dois mil e quarenta e dois reais), de acordo com o valor do contrato que se pretende o cumprimento;
- c) preliminarmente, a extinção do feito sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, por ausência de interesse processual do Reconvinte, em razão da falta de notificação prévia, judicial ou extrajudicial, capaz de constituir em mora o Reconvindo;

## GB

Matriz - Itajaí  
www.matheuspaulo.com.br / www.advnapratica.com  
Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
contato@advocaciaitajai.com.br

Filial - São Paulo  
www.advsopaopaulo.com  
Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)

- d) no mérito, a **total improcedência do pedido do Reconvinte**, posto que não há qualquer obrigação do Reconvindo em entregar o imóvel desmembrando e individualizado, especialmente antes da quitação total do preço;
- e) protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos;
- f) a condenação do Reconvinte ao pagamento de custas e despesas processuais, nos termos da legislação vigente.

Nestes termos,  
Requer deferimento.  
Itajaí/SC, 29 de setembro de 2024.

Matheus Adriano Paulo  
OAB/SC 45.787  
(Assinado digitalmente)

**GB**

**Matriz - Itajaí**  
[www.matheuspaulo.com.br](http://www.matheuspaulo.com.br) / [www.advnapratica.com](http://www.advnapratica.com)  
**Rua Gil Stein Ferreira, nº 100, Sala 701, Centro, Itajaí – SC, CEP 88301-210**  
Telefone (47) 99977-4436 – (47) 99709-0541 (Whatsapp)  
Instagram: @mapadvogados  
[contato@advocaciaitajai.com.br](mailto:contato@advocaciaitajai.com.br)

**Filial - São Paulo**  
[www.advsapaulo.com](http://www.advsapaulo.com)  
**Avenida Valdemar Ferreira, nº 468 - Butantã, São Paulo - SP, 05501-000**  
Telefone: (11) 99463-5848 (Whatsapp)