AO JUIZO DA \_\_ VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ – SANTA CATARINA

**SERGIO PIOLI**, empresário, portador do RG: 163747581 e inscrito no CPF: 088.397.108-92, endereço eletrônico spioli@gmail.com, telefone (47) 9911-0909, residente e domiciliado na Rua da Passagem, n° 7, ap 805, bairro Botafogo, cidade do Rio de Janeiro/RJ – CEP 22290-030, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, através de seu procurador devidamente constituído (procuração anexa), propor a presente:

**AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE**

Em face de **ALLAN DE LIMA LOPES**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 028.431.119-78 e RG nº 6522859 SSP/PR, residente e domiciliado na Rua 951, nº 259, Centro, Balneário Camboriú/SC, CEP 88330-729, pelos fatos e fundamentos a seguir aduzidos:

# DOS FATOS

1. Trata-se de Ação de Rescisão Contratual de Contrato de Compra e Venda de Imóvel c/c Reintegração de Posse, em razão do inadimplemento do Requerido quanto ao Contrato de Compra e Venda de Imóvel firmado pelas partes em 18/04/2014.
2. O imóvel objeto do contrato está localizado na Rua 951, nº 259, Centro, Balneário Camboriú/SC. Por meio do compromisso firmado o Requerido obrigou-se a pagar o valor justo e acertado de R$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais).
3. Em 29/04/2016 foi realizado o Primeiro Aditivo ao Contrato de Compra e Venda de Imóvel firmado, tendo em vista que se encontrava em aberto o valor residual de R$ 947.000,00 (novecentos e quarenta e sete reais), previsto na Cláusula Segunda, item IV-C, que tinha data para início de pagamento em 10/01/2016.
4. Sendo assim, por meio deste aditivo, ficou pactuado que o Requerido pagaria o valor de R$ 947.000,00 (novecentos e quarenta e sete mil reais) do seguinte modo:
5. R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) pagos em doze parcelas mensais e fixas de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), com início em 30 de abril de 2016;
6. R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) pagos em doze parcelas mensais e fixas de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), com início em 30 de abril de 2017;
7. R$ 940.137,68 (novecentos e quarenta mil, cento e trinta e sete reais e sessenta e oito centavos) pagos em 137 (cento e trinta e sete) parcelas de R$ 6.862,32 (seis mil, oitocentos e sessenta e dois reais e trinta e dois centavos), com início em 10 de abril de 2018.
8. Em 05/04/2018 foi feito o Segundo Aditivo ao Contrato de Compra e Venda de Imóvel, 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.
9. Dessa forma, o contrato original previa a compra e venda da área total do imóvel e, por meio do Segundo Aditivo Contratual, de comum acordo, o objeto do contrato passou a contemplar somente a área de 107 m2, que abrange apenas o piso térreo do imóvel, sendo que o piso superior voltou a ser do ora Requerente.
10. Assim, em razão da alteração do objeto, houve, consequentemente, a alteração do valor a ser pago pela área negociada que passou a ser o valor justo e acertado de R$ 732.042,00 (setecentos e trinta e dois mil e quarenta e dois reais), contemplando o montante de R$ 524.442,00 (quinhentos e vinte e quatro mil e quatrocentos e quarenta e dois reais) já pagos pelo Requerido, e R$ 207.600,00 (duzentos e sete mil e seiscentos reais) a serem pagos em 60 (sessenta) parcelas de R$ 3.460,00 (três mil, quatrocentos e sessenta reais), 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.
11. Ocorre que, novamente, o Requerido encontra-se inadimplente, apesar das inúmeras tentativas de negociação com este, no valor total de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), motivo pelo qual se faz necessário o ajuizamento da presente ação.

# DO DIREITO

1. Conforme descrito nos fatos, o Requerido encontra-se inadimplente no valor total de R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), referente ao Contrato de Compra e Venda de Imóvel firmado em 18/04/2014, e seus respectivos aditivos contratuais, feitos em 29/04/2016 e 05/04/2018.
2. Registra-se ainda que durante longo período o Requerente fez todo o possível para tentar renegociar os valores devidos pelo imóvel, conforme fazem prova os aditivos contratuais perfectibilizados, contudo tais medidas foram insuficientes para garantir que o Requerido cumprisse com sua obrigação de pagar o valor devido de acordo com o previsto em contrato.
3. Desse modo, o art. 475 do Código Civil prevê que “**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**”.
4. Em consonância com referido artigo, o contrato originário firmado em 18/04/2014 estabelece, em sua Cláusula Terceira, Parágrafo Único que “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”.
5. Outrossim, a Cláusula Oitava também prevê que “A rescisão do presente contrato, por culpa de qualquer das partes, implicará na multa mínima de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, a ser pago pela parte infratora à parte inocente, sem prejuízo da apuração e exigibilidade de outros eventuais danos que possam ultrapassar/onerar o montante da penalidade aplicada”.
6. Sendo assim, considerando as inúmeras tentativas de renegociação dos valores, que culminou na confecção de dois aditivos ao contrato de compra e venda originário, e que o Requerido continua inadimplente, necessário se faz a **resolução do presente instrumento**, por claro **descumprimento contratual consubstanciado no inadimplemento do Requerido**, **de acordo com o previsto no art. 475 do Código Civil, bem como nas Cláusulas Terceira, Parágrafo Único e Oitava do contrato originário.**
7. Nesse sentido, resolvido o contrato, as partes retornam ao *status quo ante,* com verdadeiros efeitos *ex tunc*, razão pela qual o Requerente faz jus a reintegração na posse do imóvel objeto do contrato de compra e venda.
8. Desse modo entende a jurisprudência nacional:

APELAÇÃO CÍVEL. **AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INTERRUPÇÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO PRINCIPAL E IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. RECURSO DA RÉ.** PRELIMINARES. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. AFASTAMENTO. PRETENSÃO RESOLUTÓRIA. ARTIGO 205 DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO DECENAL NÃO ESCOADO. NECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. INSUBSISTÊNCIA. MORA EX RE. MÉRITO. TESE DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. ALEGADA INEXISTÊNCIA DE AVERBAÇÃO DA EDIFICAÇÃO SOBRE O TERRENO NEGOCIADO. AFASTAMENTO. OBRIGAÇÃO IMPUTÁVEL À PROMITENTE COMPRADORA. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA NESSE SENTIDO. AUSÊNCIA DE INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA. **SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.** (TJ-SC - APL: 50079702820218240020, Relator: Jairo Fernandes Gonçalves, Data de Julgamento: 25/10/2022, Quinta Câmara de Direito Civil)

APELAÇÃO. **COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Ação fundada no inadimplemento do compromissário comprador pelo não pagamento das parcelas do contrato. Procedência dos pedidos**. Insurgência. Descabimento. Arguição de prescrição. Pleito de restituição de quantias pagas. Inadmissibilidade. Tratando-se de pedido de rescisão contratual, cumulado com reintegração de posse pelo inadimplemento do preço ajustado, o prazo prescricional é o decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, contado a partir do vencimento da última parcela do financiamento imobiliário. Precedentes desta Corte e do E. STJ. **Inadimplência de longa data, inconteste. Posse injusta configurada. Reintegração que é consequência do rompimento do negócio.** Perda das parcelas adimplidas. Possibilidade. Peculiaridades do caso que autorizam a retenção pela promitente vendedora. Ausência de enriquecimento sem causa. Compensação pelos prejuízos e uso gratuito do bem. Fixação de alugueres pela fruição do bem, cujo montante certamente ultrapassaria o valor das prestações pagas, considerando o baixo valor das parcelas e o longo período de ocupação do imóvel sem contraprestação (mais de 10 anos). SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (TJ-SP - AC: 10017232320208260362 SP 1001723-23.2020.8.26.0362, Relator: Márcio Boscaro, Data de Julgamento: 19/03/2022, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/03/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. **O inadimplemento do comprador é causa da rescisão de contrato de compra e venda. Como consequência da rescisão do contrato, devem as partes retornar ao estado anterior à celebração do negócio, com a reintegração do vendedor na posse do bem.** (TJ-MG - AC: 10000180778094002 MG, Relator: Estevão Lucchesi, Data de Julgamento: 23/01/2020, Data de Publicação: 23/01/2020)

1. Isto posto, a resolução contratual diante do inadimplemento do Requerido com a reintegração de posse do Requerente no imóvel é medida de direito que se impõe e que desde já se requer.

# DOS PEDIDOS

1. Diante do exposto, requer:
2. o recebimento e processamento da presente ação;
3. a citação do Requerido para, querendo, apresentar defesa no prazo legal;
4. 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);
5. seja o Requerido condenado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios;
6. protesta provar o alegado por todos os meios de prova, em especial a testemunhal, documental, bem como todas aquelas necessárias à obtenção da justiça.

Dá-se à causa o valor de R$ 732.042,00, nos termos do art. 292, II do CPC.

Nestes termos,

Requer deferimento.

Itajaí/SC, 18 de abril de 2024.

Matheus Adriano Paulo

OAB/SC 45.787

(Assinado digitalmente)