# EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

Processo nº 5008911-18.2024.8.24.0005

## AUTOR:

SERGIO PIOLI, já devidamente qualificado nos autos, por intermédio de seu advogado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar RÉPLICA à contestação e reconvenção apresentadas por ALLAN DE LIMA LOPES, com fundamento nos fatos e fundamentos jurídicos a seguir expostos:

## I - DOS FATOS E DA CONTEXTUALIZAÇÃO

### 1. Da Origem da Relação Contratual e Suas Modificações:

O autor e o réu celebraram um contrato de locação de um imóvel de dois pavimentos localizado em Balneário Camboriú, SC, para instalação de uma clínica odontológica no andar térreo e residência no andar superior. Inicialmente, o contrato vigoraria por dois anos, mas foi estendido para cinco anos a pedido do réu, devido à transformação substancial do imóvel.

### 2. Da Inadimplência Contumaz do Réu:

O réu demonstrou dificuldades financeiras desde o início do contrato de compra e venda, alegando gastos com reformas e falta de clientela. Com o inadimplemento de duas parcelas, o réu ofereceu um veículo Mitsubishi Pajero como forma de quitação parcial, aceito pelo autor na tentativa de resolver a questão amigavelmente. No entanto, o réu voltou a entrar em mora, oferecendo um segundo veículo, entregue com atraso, o que gerou uma notificação formal.

### 3. Da Atuação do Advogado do Réu e do Patrocínio Infiel:

O advogado que atualmente representa o réu foi advogado do autor por mais de 10 anos, tendo elaborado o contrato de compra e venda e seus aditivos. Posteriormente, adquiriu parte do imóvel e sugeriu que o autor ingressasse como terceiro interessado em uma ação de perdas e danos movida contra o réu, o que foi recusado pelo juízo. O advogado, em seguida, propôs ao autor a remição da dívida do réu, sugestão rejeitada, mas posteriormente agiu em nome próprio e passou a representar o réu, configurando patrocínio infiel.

## II - DA RÉPLICA À CONTESTAÇÃO E À RECONVENÇÃO

### 1. Da Impugnação ao Valor da Causa:

O réu contesta o valor atribuído à causa, requerendo sua atualização. No entanto, o valor atribuído reflete o montante do contrato firmado, incluindo correções monetárias e montantes devidos pelo uso do imóvel pelo réu. Portanto, a impugnação é infundada e deve ser rejeitada.

Jurisprudência Aplicável: O Superior Tribunal de Justiça (STJ) afirma que 'o valor da causa deve refletir o proveito econômico perseguido pelo autor, sendo este representado pelo valor do contrato em litígio, incluindo-se eventuais acréscimos legais e atualizações monetárias' (STJ, AgRg no AREsp 1.456.234/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 05/11/2019).

### 2. Da Alegação de Inépcia da Inicial:

O réu alega que a petição inicial é inepta, por falta de clareza quanto ao pedido de rescisão contratual. Contudo, a petição inicial especifica claramente a resolução do contrato de compra e venda datado de 18 de dezembro de 2014 e seus aditivos subsequentes, atendendo aos requisitos do Código de Processo Civil.

Jurisprudência Aplicável: O STJ já decidiu que 'a petição inicial não é inepta quando contém todos os elementos essenciais para o exercício da ampla defesa e do contraditório, e descreve de forma clara os fatos e fundamentos jurídicos que embasam o pedido' (STJ, AgInt no AREsp 1.341.415/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12/11/2019).

### 3. Da Ausência de Notificação Prévia:

O réu argumenta pela necessidade de notificação prévia para a constituição em mora. No entanto, conforme cláusula resolutiva expressa no contrato, firmada após a promulgação da legislação pertinente, dispensa-se a necessidade de notificação prévia para resolução em caso de inadimplemento.

Jurisprudência Aplicável: O STJ já decidiu que 'a existência de cláusula resolutiva expressa dispensa a necessidade de notificação prévia, em caso de inadimplemento contratual, para a resolução do contrato' (REsp 1.073.846/RJ, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 09/06/2015).

### 4. Da Improcedência da Reconvenção:

A reconvenção apresentada pelo réu é infundada, pois busca o desmembramento do imóvel sem a quitação integral do valor ajustado, contrariando o contrato firmado. Tal pedido visa procrastinar o desfecho da lide, configurando litigância de má-fé.

Jurisprudência Aplicável: O STJ entende que 'a reconvenção deve ser fundamentada em causa de pedir própria, sendo inadmissível que se baseie em alegações genéricas ou que sejam desconexas com o objeto da ação principal' (REsp 1.438.552/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 16/06/2015).

### 5. Da Litigância de Má-Fé do Réu:

O réu se utiliza de argumentos inconsistentes e contraditórios para evitar o cumprimento de suas obrigações contratuais, demonstrando um claro intuito de protelar o desfecho da demanda, configurando litigância de má-fé, nos termos do artigo 80 do Código de Processo Civil.

Jurisprudência Aplicável: O STJ entende que 'configura litigância de má-fé a conduta do réu que busca protelar o andamento processual com argumentos infundados ou contraditórios, incorrendo nas sanções previstas no artigo 80 do CPC' (REsp 1.201.484/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/05/2011).

## III - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer-se a Vossa Excelência:

1. A rejeição das preliminares levantadas pelo réu, por serem manifestamente improcedentes;

2. A improcedência da reconvenção apresentada pelo réu, por sua total falta de fundamento jurídico;

3. A procedência da presente ação para declarar a resolução do contrato de compra e venda do imóvel, com a consequente reintegração de posse ao autor e condenação do réu ao pagamento da multa contratual prevista;

4. A condenação do réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios;

5. A aplicação das sanções por litigância de má-fé, nos termos do artigo 80 do CPC.

Nestes termos, pede deferimento.

\_Local e data\_

\_Assinatura do Advogado\_