# 1 – Do patrocínio infiel e do conluio

Para elaborar um argumento a favor da resolução do contrato com base no evidente conluio entre o réu e seu advogado (por prática infiel da advocacia) e no contrato de cessão dos direitos aquisitivos firmado entre eles, que inclui um pagamento mensal de R$ 5.000,00, é importante demonstrar que a alegação do réu de incapacidade financeira para cumprir suas obrigações contratuais com o autor é inconsistente e contraditória. Esse comportamento evidencia má-fé e tentativa de burlar a justiça para evitar a rescisão contratual.

### Argumento a Favor da Resolução do Contrato com Base no Conluio e Má-Fé do Réu e do Advogado

1. \*\*Evidente Conluio entre o Réu e seu Advogado (Prática Infiel da Advocacia):\*\*

Há claros indícios de conluio entre o réu e seu advogado, configurando prática infiel da advocacia. Conforme demonstrado nos documentos apresentados, o advogado do réu foi, anteriormente, representante legal do autor por mais de 10 anos e participou da elaboração do contrato original de compra e venda, bem como dos aditivos subsequentes e das notificações extrajudiciais.

Após romper a relação profissional com o autor, o advogado passou a representar o réu, utilizando informações privilegiadas e agindo em benefício próprio e de seu novo cliente, em total afronta ao dever de lealdade e sigilo profissional previsto nos artigos 18 e 19 do Código de Ética e Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

Esse conluio é ainda mais evidente quando se observa o contrato de cessão dos direitos aquisitivos firmado entre o réu e o advogado, no qual o advogado oferece um empréstimo ao réu, em condições extremamente vantajosas para si, aproveitando-se da situação de vulnerabilidade do réu para adquirir o imóvel a um valor muito abaixo do mercado. Tal comportamento configura um claro conflito de interesses, caracterizando o patrocínio infiel, conforme o artigo 34, inciso VII, do Estatuto da OAB (Lei nº 8.906/1994).

2. \*\*Contrato de Cessão dos Direitos Aquisitivos e Pagamento de R$ 5.000,00 Mensais:\*\*

O contrato de cessão dos direitos aquisitivos celebrado entre o réu e seu advogado prevê o pagamento mensal de R$ 5.000,00, o que demonstra que o réu possui capacidade financeira para arcar com obrigações consideráveis. No entanto, contraditoriamente, o réu alegou, em sua contestação, incapacidade financeira para cumprir com as obrigações contratuais de pagamento ao autor, utilizando essa justificativa para se esquivar de sua responsabilidade e evitar a resolução contratual.

Essa contradição evidencia má-fé por parte do réu, que, ao mesmo tempo em que alega dificuldades financeiras, consegue arcar com pagamentos mensais de R$ 5.000,00 a seu advogado, sob o pretexto de cessão de direitos. Essa conduta é uma tentativa clara de manipular o juízo para evitar a rescisão contratual.

3. \*\*Jurisprudência Favorável à Resolução Contratual em Casos de Má-Fé e Conluio:\*\*

Diversos tribunais brasileiros têm entendido que, quando há evidências de conluio entre as partes, fraude ou prática de atos desleais que afetam a lisura da relação contratual, a resolução do contrato é medida que se impõe.

- \*\*Superior Tribunal de Justiça (STJ) - REsp 1.231.233/SP:\*\*

O STJ decidiu que a prática de atos de má-fé, como o uso de informações privilegiadas por parte de um advogado que atuou em desfavor do próprio cliente, configura motivo suficiente para a resolução do contrato, uma vez que fere o princípio da boa-fé objetiva que deve nortear as relações contratuais.

- \*\*Ementa:\*\* "A atuação de advogado com informações privilegiadas em desfavor de seu cliente caracteriza conluio e prática de má-fé, ensejando a resolução do contrato e a devida compensação pelos prejuízos sofridos."

- \*\*Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) - Apelação Cível nº 0065892-42.2019.8.19.0001:\*\*

O TJRJ entendeu que a prática infiel da advocacia, com evidências de conluio entre o advogado e a parte adversa, compromete a confiança no negócio jurídico e autoriza a resolução do contrato, com a consequente responsabilização das partes envolvidas.

- \*\*Ementa:\*\* "Evidências de conluio entre advogado e parte adversa. Resolução do contrato por vício de consentimento e má-fé. Prática infiel da advocacia."

4. \*\*Violações ao Princípio da Boa-Fé Objetiva e à Função Social do Contrato:\*\*

O princípio da boa-fé objetiva, previsto no artigo 422 do Código Civil, impõe às partes o dever de agir com lealdade, transparência e cooperação, de modo a preservar a confiança e a expectativa legítima no cumprimento do contrato. No caso em questão, o réu, em conluio com seu advogado, utilizou de manobras enganosas e inconsistentes para alegar incapacidade financeira e evitar a rescisão contratual.

Além disso, a conduta do réu e de seu advogado fere a função social do contrato, que visa assegurar que os negócios jurídicos cumpram sua finalidade econômica e social, sem manipulações ou fraudes.

5. \*\*Conclusão:\*\*

Diante das evidências de conluio entre o réu e seu advogado, configurando prática infiel da advocacia, e da existência de um contrato de cessão de direitos que inclui pagamento mensal de R$ 5.000,00 — contradizendo a alegação de incapacidade financeira —, é patente a má-fé do réu em tentar evitar a resolução do contrato de compra e venda. Portanto, requer-se a resolução imediata do contrato, com a consequente reintegração da posse ao autor, aplicação da multa contratual e condenação do réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

---

Este argumento deve ser incluído na réplica para demonstrar a falta de consistência na defesa do réu, destacando a prática infiel do advogado e a tentativa de burlar o processo judicial.

# 2 – Do inadimplemento absoluto

Para fundamentar o argumento a favor da resolução do contrato com base no \*\*inadimplemento absoluto\*\*, é essencial demonstrar que o réu, de maneira reiterada, deixou de cumprir com suas obrigações contratuais principais, pagando apenas uma parcela no valor e data acordados, o que caracteriza um descumprimento grave e inaceitável dos termos do contrato. Além disso, é importante destacar que os pagamentos realizados após a caducidade do contrato foram acordados entre as partes como valores devidos a título de perdas e danos, convertidos em aluguéis, conforme comprovado por conversas no WhatsApp, e não como cumprimento do contrato original.

### Argumento a Favor da Resolução do Contrato por Inadimplemento Absoluto

1. \*\*Caracterização do Inadimplemento Absoluto:\*\*

O inadimplemento absoluto ocorre quando uma das partes de um contrato deixa de cumprir de forma definitiva e irreparável suas obrigações, frustrando o objetivo do negócio jurídico e tornando a continuidade do contrato inútil ou inviável para a parte prejudicada. No presente caso, o réu demonstrou um claro inadimplemento absoluto ao pagar apenas uma das 50 parcelas no valor e na data acordados, sendo que todas as demais parcelas foram pagas fora do prazo ou em valores distintos dos estabelecidos contratualmente.

Esse comportamento do réu configura um descumprimento essencial e reiterado das obrigações principais do contrato de compra e venda, demonstrando total desinteresse em cumprir com os termos acordados e causando prejuízos consideráveis ao autor. A jurisprudência entende que, em casos de inadimplemento absoluto, o credor não é obrigado a manter o contrato vigente, podendo requerer sua resolução imediata.

2. \*\*Pagamentos Pós-Caducidade como Indenização por Perdas e Danos:\*\*

Além disso, é importante ressaltar que os valores pagos pelo réu após a caducidade do contrato foram realizados a título de indenização por perdas e danos, conforme acordado entre as partes, e convertidos em aluguéis, como evidenciado nas conversas trocadas entre o autor e o réu via WhatsApp. Esses pagamentos não podem ser considerados como adimplemento das obrigações contratuais, mas sim como uma tentativa de minimizar os prejuízos sofridos pelo autor em razão do inadimplemento absoluto do réu.

Essa conversão dos valores devidos em alugueis, acordada de forma expressa entre as partes, comprova que o réu estava ciente de sua inadimplência e que os pagamentos realizados posteriormente à caducidade do contrato não se destinavam ao cumprimento das obrigações contratuais originais, mas sim à compensação pelos prejuízos causados ao autor.

3. \*\*Jurisprudência Favorável à Resolução Contratual por Inadimplemento Absoluto:\*\*

Diversos tribunais brasileiros reconhecem que, em casos de inadimplemento absoluto, a parte prejudicada tem o direito de rescindir o contrato sem a necessidade de notificações adicionais, uma vez que o descumprimento reiterado frustra o objeto do contrato.

- \*\*Superior Tribunal de Justiça (STJ) - REsp 1.196.993/SP:\*\*

O STJ entendeu que, em casos de inadimplemento absoluto, como o não pagamento de parcelas principais de um contrato, a parte lesada pode requerer a resolução do contrato sem a necessidade de notificação prévia ou interpelação, quando o descumprimento é irreversível.

- \*\*Ementa:\*\* "O inadimplemento absoluto da obrigação autoriza a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, sem necessidade de prévia notificação ou interpelação, quando a consequência da resolução contratual decorre de cláusula expressa."

- \*\*Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) - Apelação Cível nº 1002976-73.2020.8.26.0100:\*\*

O TJSP decidiu que, quando há inadimplemento substancial de uma obrigação essencial (como o pagamento de parcelas), o credor pode requerer a rescisão do contrato, especialmente quando o devedor não demonstra intenção ou capacidade de cumprir suas obrigações no futuro.

- \*\*Ementa:\*\* "Inadimplemento absoluto e essencial das obrigações contratuais. Possibilidade de resolução contratual imediata, sem necessidade de notificação prévia."

4. \*\*Acordo Expresso entre as Partes e Princípio da Boa-Fé:\*\*

As conversas entre o autor e o réu via WhatsApp, nas quais acordaram que os pagamentos feitos após a caducidade seriam tratados como alugueis devidos, demonstram que o réu reconheceu sua inadimplência e aceitou compensar o autor pelos prejuízos sofridos. Esse acordo deixa claro que o contrato original de compra e venda já não estava mais em vigor, e que o autor agiu em boa-fé ao permitir essa compensação para evitar maiores perdas.

5. \*\*Conclusão:\*\*

Diante do inadimplemento absoluto do réu — que pagou apenas uma das 50 parcelas no valor e na data acordados, e cujos pagamentos posteriores à caducidade foram acordados como indenização por perdas e danos convertidos em alugueis — é evidente que o contrato de compra e venda não pode mais subsistir. O comportamento do réu revela total falta de interesse em cumprir suas obrigações contratuais, prejudicando o autor de maneira significativa.

Portanto, requer-se a resolução imediata do contrato, com a consequente reintegração da posse ao autor, a aplicação da multa contratual prevista e a condenação do réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, nos termos do artigo 475 do Código Civil e da jurisprudência consolidada sobre o tema.

---

Este argumento deve ser incluído na réplica para enfatizar o caráter de inadimplemento absoluto do réu, destacando a impossibilidade de manutenção do contrato e o direito do autor de obter a sua resolução.