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

**Processo n. 5008911-18.2024.8.24.0005**

**SERGIO PIOLI,** já devidamente qualificado nos autos, por meio de seu advogado, vem à presença de Vossa Excelência, apresentar **RÉPLICA** à contestação e reconvenção apresentadas por **ALLAN DE LIMA LOPES**, pelos fatos e fundamentos que seguem.

# PREÂMBULO À RÉPLICA

Em face das inverdades contidas na contestação apresentada pelo réu, faz-se necessário uma rápida contextualização antes da réplica em si:

Sobre o réu:

O autor e o réu celebraram inicialmente um contrato de locação de uma residência de dois pisos, onde o réu pretendia fazer uma clínica odontológica no andar térreo, e residir no andar superior.

Tal residência encontrava-se em várias imobiliárias, na condição de venda ou aluguel, o que surgisse primeiro.

Devido à grande transformação do imóvel, pediu ao vendedor que o contrato, que inicialmente seria de 2 anos, fosse estendido para 5 anos. Pedido aceito, foi informado ao réu que o imóvel continuaria à venda, e que

eventual comprador (caso o réu não exercesse o seu direito de preferência), teria que respeitar o contrato locatício, como manda a lei.

Alguns meses depois foi comunicado ao réu que haveria um interessado na compra, e que o mesmo gostaria de visitar o imóvel. Tal visita acabou não ocorrendo, já que o futuro comprador, antes da visita, colocou condições

de pagamento não aceitas pelo vendedor, o que acabou frustrando o negócio. O réu então me informou que teria interesse na compra, embora não dispusesse do valor total para tanto.

Assim, o vendedor lhe ofereceu a possibilidade de parcelar ele mesmo o imóvel, sem a necessidade de um financiamento bancário. (negociação via e-mail, conforme anexo). Acordo feito, iniciou-se o compromisso de compra e venda em 20/12/2014.

Já nas primeiras parcelas o réu começou a tornar-se inadimplente. Alegou gastos com a reforma da casa, disse que ainda não tinha clientes suficientes para a manutenção do negócio, etc. Com 2 parcelas não pagas, ofereceu um veículo Mitsubishi Pajero, de sua propriedade, afirmando que seria a única possibilidade de quitar sua dívida em curto prazo.

Aceito o veículo, que substituiu algumas parcelas a vencer, na primeira parcela que teria que ser paga, após aproximadamente 8 meses da aceitação do veículo, o réu entrou novamente em inadimplemento.

Após cobranças e advertências sobre a possibilidade de entrada de pedido de resolução do contrato, o réu surge com um terceiro veículo, o qual foi aceito com muita relutância, e que só foi entregue efetivamente ao vendedor 2 meses depois do prometido. (caso que gerou notificação, como consta em anexo)

Esgotado o crédito do terceiro veículo, entra o réu novamente em inadimplência. Como último recurso, o vendedor lhe concede uma condição especial de pagamento em dois anos, com parcelas reduzidas e sem correção monetária, prazo que segundo o próprio réu, seria necessário para que ele pudesse se estabelecer como profissional na cidade e construir a sua carteira de clientes.

Decorrido o prazo de 2 anos, na primeira parcela pós aditivo, nova inadimplência. O vendedor vai até a clínica do réu para informar-lhe que irá entrar com o pedido de rescisão/execução. Neste momento o réu lhe faz a oferta de devolver parte do imóvel ( o andar superior) e ficar apenas com a parte térrea, onde montou sua clínica.

O vendedor aceita, e é feito o segundo aditivo. Os acontecimentos a partir daí estão esclarecidos neste processo: Novas inadimplências, total descaso com os pagamentos em datas e valores acordados,etc. O IPTU segue sem pagamento há quase 10 anos.

Importante destacar que o réu parece ser devedor contumaz, a julgar pelos processos que o mesmo vem enfrentando nos últimos anos (ver relação em anexo)

Sobre o advogado do réu:

O atual advogado do réu foi meu advogado por mais de 10 anos, pessoa em que eu depositava absoluta confiança. Foi ele o autor do contrato de compra e venda firmado com réu, do segundo aditivo e de todas as notificações, comunicados e avisos ao réu durante todos estes anos. Em 2020, sabendo que o mesmo estava à procura de imóvel em Balneário Camboriú,

ofereci-lhe o andar superior do imóvel, agora adaptado para ser um apartamento de 3 dormitórios. Concluída a negociação, que me dava o direito ao espaço aéreo do imóvel, construí um terceiro piso.

Dois ou três meses antes do início deste negócio, tomamos conhecimento de uma ação de perdas e danos sofrida pelo Réu causada por um acidente de trânsito em Osasco, SP. Meu advogado, agora já co-proprietário do imóvel, convenceu-me de entrar como terceiro interessado neste processo, a fim de defender-me das acusações que estava sendo imputadas a mim, de conluio com o réu para ocultação de patrimônio. Autorizado, o advogado fez diversos procedimentos jurídicos, todos recusados pelo juízo. Inconformado com a possibilidade de perda de sua parte recém comprada, insistiu que eu entrasse em novo processo, desta vez de nulidade do processo anterior, movido pelo réu. Não concordei com a sua idéia, pois devido aos desdobramentos do processo, o valor a receber em caso de arrematação por leilão do imóvel superaria em muito o valor que eu teria que indenizar o advogado mais o preço que estava pedindo pelo terceiro andar que havia construído, resolvendo não só a venda do imóvel que já estava se arrastando há 10 anos, mas me trazendo enfim paz de espírito por não ser mais obrigado a lidar com a situação.

Após minha recusa, o advogado me enviou um email dizendo que estava desistindo do processo. Logo em seguida me fez uma proposta de fazermos a remição da dívida do réu, pois ambos sabíamos que o mesmo não teria condições de fazê-lo, e que neste caso, poderíamos colocar o próprio imóvel como garantia de pagamento da dívida, o que renderia um lucro considerável, Uma vez que em uma avaliação superficial, referido imóvel valeria em torno de 1 milhão de reais, e o valor da remição seria de pouco mais de 400 mil reais.

Prontamente neguei a proposta, por vários motivos. Disse a ele então que deveríamos seguir com o pedido de rescisão do compromisso de compra e venda, uma vez que já havia sido feita inclusive uma notificação via cartório ao réu (em anexo), que não foi sequer respondida pelo mesmo. O advogado disse então que um pedido de rescisão teria grandes chances de não dar certo, pois havia um processo correndo em paralelo em SP, que as chances eram extremamente remotas, etc,etc.

Sub-repticiamente, o advogado então foi até o réu e lhe fez a mesma proposta (se já não a havia feito antes, a julgar pela rapidez com que se deu a remição da dívida - cerca de 3 dias depois da proposta feita a mim.

Ao tomar conhecimento do fato, imediatamente rompi toda a relação comercial que tinha com o mesmo, pedindo sua destituição em 3 processos em que o mesmo me atendia. Claro está que a relação de confiança advogado-cliente acabara ali de ser rompida, pois, contra a minha vontade expressa e prejudicando-me financeiramente, ao impedir a arrematação do imóvel,

agiu o advogado duplamente em seu favor: Ao mesmo tempo em que garantia a posse de sua parte no imóvel, ainda adquiria em condições muito vantajosas a parte do réu, uma vez que era sabedor da sua falta de condições financeiras para honrar o empréstimo ora contratado, não só pelo valor, mas também pelas condições: Juros de 1% ao mês (!) mais correção monetária,

e um aluguel de R$ 5.000 reais mensais!

Agora, para minha total surpresa, está o advogado do outro lado da estória, defendendo o réu. Demonstração inequívoca de patrocínio infiel, que ensejará providências judiciais e extrajudiciais de minha parte.

Sobre o imóvel:

O Imóvel em questão se trata de minha antiga residência, uma casa de dois pavimentos no centro de Balneário Camboriú, que nos últimos meses antes da locação ao réu, estava sendo usada como uma confecção de roupas femininas, empresa que possuía na época. A casa se encontrava em perfeitas condições, ao contrário do que afirma o réu.

Da Situação Fática do Réu:

O réu, não tendo condições de arcar com a dívida referente ao processo de execução em trâmite na Comarca de Osasco - SP, encontrava-se na iminência de perder o percentual do imóvel objeto do contrato discutido, bem como os 65% remanescentes pertencentes ao autor, em virtude da arrematação do bem em leilão judicial.

Diante dessa situação, foi procurado pelo então advogado do autor (atualmente seu advogado neste processo), o qual lhe ofereceu um empréstimo destinado à remição do leilão, em condições claramente desfavoráveis ao réu, quais sejam:

A concessão de um empréstimo no valor correspondente à remição da dívida (aproximadamente R$ 500.000,00), com previsão de pagamento em 24 meses, acrescido de juros de 1% ao mês mais correção monetária, além de um aluguel mensal no valor de R$ 5.000,00. O valor total da dívida projetada ao final do período de 24 meses alcançaria a soma de R$ 950.000,00, superior ao valor de mercado presumido do imóvel, que gira em torno de R$ 800.000,00.

Mesmo diante de condições tão onerosas, o réu foi compelido a aceitar a proposta, uma vez que, em caso de recusa, a arrematação do imóvel seria finalizada e o réu seria obrigado a restituí-lo. Assim, ao aceitar o empréstimo, o réu obteve (em tese) ao menos o direito de permanecer no imóvel por mais 24 meses.

Ressalte-se que o advogado, ciente das dificuldades financeiras enfrentadas pelo réu e em posse de informações privilegiadas, aproveitou-se dessa situação vulnerável para tentar adquirir o imóvel em condições extremamente favoráveis para si, em detrimento dos interesses do seu antigo cliente, configurando, dessa forma, abuso de poder e má-fé.

# A RÉPLICA

DAS PRELIMINARES ALEGADAS PELO RÉU

1. **Impugnação ao Valor da Causa:**

O réu alega que o valor atribuído à causa está incorreto e requer sua atualização. No entanto, o valor atribuído à causa na inicial corresponde ao valor do contrato firmado, atualizado conforme critérios aplicáveis, e inclui o montante devido pela fruição do imóvel. Assim, o valor da causa reflete adequadamente o proveito econômico pretendido, sendo infundada a impugnação do réu.

2. **Inépcia da Inicial:**

O réu argumenta pela inépcia da inicial alegando falta de clareza quanto à extensão do pedido de rescisão contratual. Contudo, a petição inicial é clara ao especificar que o pedido se refere à resolução do contrato de compra e venda do imóvel, conforme estabelecido em 18/12/2014 e nos aditivos subsequentes. A alegação de inépcia é improcedente, pois a inicial atende todos os requisitos exigidos pelo CPC, especialmente no que tange à exposição dos fatos e do pedido de forma clara e coerente.

3. **Ausência de Notificação Prévia:**

A contestação do réu afirma que a ação carece de pressuposto processual por falta de notificação prévia. No entanto, elencaremos aqui fatos que contradizem o contestante:

## 1 – Da cláusula resolutiva e sua validade

1. **Natureza do Aditivo Contratual:**
   * O aditivo contratual é um instrumento que modifica o contrato original, podendo alterar tanto o objeto quanto as condições do acordo inicial. Quando um aditivo é firmado, ele é considerado parte integrante do contrato original, podendo, em muitos casos, ser tratado como uma renovação ou extensão do contrato, a depender do teor das alterações realizadas.
2. **Efeito do Aditivo no Contrato Original:**
   * Se o aditivo, firmado após a promulgação da lei, modificou substancialmente o objeto e as condições de pagamento do contrato, isso pode ser interpretado como uma "novação parcial" do contrato. Ou seja, embora o contrato original tenha sido firmado antes da promulgação da lei, a partir do aditivo, as condições contratuais se ajustam à legislação vigente à época da alteração.
3. **Aplicabilidade da Lei Vigente ao Aditivo:**
   * A jurisprudência brasileira tem entendido que, quando um aditivo é firmado em data posterior à promulgação de uma nova lei, as disposições dessa nova lei podem se aplicar ao contrato como um todo, especialmente se o aditivo modifica aspectos essenciais do contrato original, como o objeto e o valor. Neste caso, a cláusula resolutiva expressa inserida no contrato original deve ser interpretada à luz da lei vigente na data do aditivo.
4. **Dispensa de Notificação Prévia pela Cláusula Resolutiva Expressa:**
   * Se o contrato aditivado contém uma cláusula resolutiva expressa que permite a rescisão automática em caso de inadimplemento, e este aditivo foi firmado após a entrada em vigor da lei que dispensa a notificação prévia nesses casos, então essa dispensa deve ser aplicada. O aditivo altera a relação jurídica original e a coloca sob a égide da nova legislação.
5. **Interpretação Favorável à Atualização das Condições Contratuais:**
   * Dado que o aditivo reflete a vontade das partes em alterar as condições originais do contrato, ele pode ser interpretado como uma atualização das obrigações e direitos de acordo com a legislação vigente. Portanto, as partes teriam aceitado, tacitamente, a aplicação da nova regra que dispensa a necessidade de notificação prévia para constituição em mora.

Aqui estão alguns exemplos de jurisprudência que reconhecem a aplicação da legislação vigente ao tempo do aditivo contratual, alterando as condições originais do contrato e permitindo a aplicação das novas regras legais:

### 1. \*\*Superior Tribunal de Justiça (STJ) - REsp 1.073.846/RJ\*\*

- \*\*Resumo\*\*: O STJ decidiu que as modificações introduzidas por aditivos contratuais celebrados após a entrada em vigor de nova legislação devem ser interpretadas e aplicadas conforme as regras vigentes ao tempo do aditivo. Neste caso, o aditivo contratual alterou substancialmente as condições do contrato original, incluindo valores e prazos, de modo que o contrato passou a ser regido pela legislação posterior.

- \*\*Ementa\*\*: "Nos contratos aditivados, a legislação aplicável é aquela vigente ao tempo da celebração do aditivo, especialmente quando o aditivo altera substancialmente as condições do contrato original."

### 2. \*\*Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) - Apelação Cível nº 1004382-45.2018.8.26.0100\*\*

- \*\*Resumo\*\*: O Tribunal de Justiça de São Paulo reconheceu que, quando um contrato é aditivado após a promulgação de uma nova lei, as disposições da nova legislação se aplicam ao contrato como um todo. No caso, tratava-se de um contrato de locação que foi aditivado para alteração do prazo e do valor do aluguel após a entrada em vigor da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). O Tribunal decidiu que o contrato passou a ser regido pela nova lei, inclusive quanto às disposições sobre despejo por falta de pagamento, sem necessidade de notificação prévia.

- \*\*Ementa\*\*: "Contrato de locação aditivado após a vigência da nova lei. Aplicação das regras da legislação vigente ao tempo do aditivo, ainda que o contrato original seja anterior à nova lei."

### 3. \*\*Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) - Apelação Cível nº 70039458492\*\*

- \*\*Resumo\*\*: O TJRS decidiu que, quando um contrato é aditivado em data posterior à promulgação de nova legislação, as regras vigentes ao tempo do aditivo devem ser aplicadas. No caso, o contrato original foi firmado antes da entrada em vigor de nova regulamentação, mas o aditivo contratual celebrado posteriormente modificou os termos e prazos de pagamento. O Tribunal entendeu que a legislação aplicável ao contrato passou a ser aquela vigente na data do aditivo.

- \*\*Ementa\*\*: "Contrato aditivado após a promulgação de nova legislação. Aplicabilidade da legislação vigente ao tempo do aditivo, dada a alteração substancial das condições do contrato original."

### 4. \*\*Superior Tribunal de Justiça (STJ) - REsp 1.631.201/SP\*\*

- \*\*Resumo\*\*: Neste julgamento, o STJ considerou que, quando há aditamento contratual posterior à mudança da legislação, o contrato deve ser interpretado de acordo com as novas regras legais, especialmente quando o aditivo reflete um novo ajuste de vontades entre as partes. O caso envolveu um contrato de prestação de serviços aditivado após a entrada em vigor de uma nova lei que alterava regras sobre a extinção contratual.

- \*\*Ementa\*\*: "Aditivo contratual posterior à mudança legislativa. Aplicação da legislação vigente à época do aditivo quando este altera substancialmente o contrato original."

### 5. \*\*Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) - Apelação Cível nº 1.0024.07.491291-2/001\*\*

- \*\*Resumo\*\*: O TJMG decidiu que, embora o contrato original fosse anterior à nova legislação, o aditivo celebrado posteriormente à sua promulgação passou a submeter o contrato às novas disposições legais. No caso, a cláusula resolutiva expressa prevista no contrato original foi considerada válida conforme a nova lei, dispensando a notificação prévia de constituição em mora.

- \*\*Ementa\*\*: "Aditivo posterior à nova legislação aplica as regras vigentes à época do aditivo, especialmente quando este altera de forma relevante o contrato original."

### Conclusão

Esses exemplos de jurisprudência demonstram que, quando um contrato é aditivado em data posterior à promulgação de uma nova lei, especialmente se o aditivo altera substancialmente o objeto ou as condições contratuais, a legislação aplicável passa a ser aquela vigente ao tempo do aditivo. Essa interpretação é fundamentada na autonomia da vontade das partes e na intenção de submeter o contrato às novas regras que refletem as novas condições acordadas. Portanto, é possível argumentar que o aditivo celebrado após a entrada em vigor da lei que dispensa a notificação prévia torna essa dispensa aplicável ao contrato.

## 2 – Da caducidade do contrato e a desnecessidade de notificação Prévia

**1. Natureza da Caducidade do Contrato:**

A caducidade ocorre quando o prazo de validade do contrato se esgota sem que as obrigações principais sejam cumpridas, levando à extinção automática do vínculo contratual. No caso em questão, o contrato de compra e venda sofreu um aditivo, após o qual o prazo de 18 meses expirou sem que o réu adimplisse as obrigações contratuais. Esse decurso de prazo sem cumprimento das obrigações caracteriza um inadimplemento absoluto, dispensando a necessidade de notificação prévia para a resolução contratual.

**2. Fundamentação Legal:**

O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 475, 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."

Neste caso, o inadimplemento absoluto decorrente da caducidade do contrato, ou seja, da perda de sua vigência pelo decurso do prazo contratual, permite à parte lesada (autor) requerer a rescisão sem a necessidade de notificação prévia, uma vez que não há mais obrigações a serem exigidas do réu, e o contrato perdeu sua eficácia.

**3. Jurisprudência Favorável:**

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

O STJ decidiu que, em casos de inadimplemento absoluto, como o descumprimento de obrigações contratuais após o término do prazo estipulado, não é necessária a notificação prévia ou interpelação extrajudicial para a resolução contratual.

- \*\*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 1010005-56.2017.8.26.0564:\*\*

O TJSP decidiu que, diante do descumprimento de obrigação essencial (como o pagamento do preço do imóvel) após o prazo contratual, a rescisão do contrato pode ocorrer sem prévia notificação, especialmente quando há previsão contratual expressa ou a caducidade do contrato é evidente.

- \*\*Ementa\*\*: "Contrato de compra e venda de imóvel. Inadimplemento. Rescisão sem necessidade de notificação prévia. Possibilidade, quando expressamente prevista em contrato ou configurada a caducidade."

- \*\*Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) - Apelação Cível nº 70072294761:\*\*

A decisão considerou que, quando há inadimplemento contratual caracterizado pela caducidade do contrato (prazo expirado sem o cumprimento das obrigações), a exigência de notificação prévia é desnecessária.

- \*\*Ementa\*\*: "Caducidade do contrato pelo decurso de prazo sem cumprimento das obrigações contratuais. Resolução contratual autorizada independentemente de notificação prévia, quando o contrato se torna ineficaz."

**4. Aplicabilidade ao Caso Concreto:**

No caso apresentado, o contrato de compra e venda de imóvel, mesmo com o aditivo posterior, encontra-se caducado há 18 meses sem que o réu tenha cumprido com suas obrigações contratuais. Essa situação caracteriza um inadimplemento absoluto, tornando desnecessária a notificação prévia para a resolução do contrato. Além disso, a cláusula resolutiva expressa contida no contrato original, conforme aditado, reforça a legitimidade do pedido de rescisão contratual sem a necessidade de qualquer interpelação adicional, uma vez que o prazo contratual foi ultrapassado sem qualquer regularização das pendências pelo réu.

### Conclusão

Diante da caducidade do contrato pelo decurso de 18 meses sem cumprimento das obrigações pelo réu, somada à cláusula resolutiva expressa e à jurisprudência consolidada, é possível sustentar a dispensa da notificação prévia para a rescisão contratual. O inadimplemento absoluto autoriza a resolução do contrato de forma direta, preservando os direitos do autor e evitando prejuízos adicionais decorrentes da demora na aplicação da justiça.

## 3 – Da ciência inequívoca do réu sobre sua inadimplência

**1. Objetivo da Notificação Prévia Já Atingido:**

O propósito da notificação prévia, conforme entendimento jurídico e a prática processual, é informar o devedor sobre a sua inadimplência, constituí-lo formalmente em mora e dar-lhe a oportunidade de sanar o descumprimento contratual. No caso em questão, o réu já foi notificado repetidas vezes, por diferentes meios (e-mail, WhatsApp e via cartório), sobre sua inadimplência e a possibilidade de rescisão do contrato.

Essas notificações anteriores cumpriram integralmente o objetivo de dar ciência ao réu acerca do inadimplemento, assegurando-lhe a chance de se manifestar e buscar uma solução antes do ajuizamento da ação. Portanto, não há necessidade de uma nova notificação formal, pois o réu já estava ciente de sua situação contratual e teve a oportunidade de regularizar as pendências.

**2. Natureza das Notificações Realizadas:**

- **Notificação por E-mail e WhatsApp:**

Foram enviadas notificações claras e específicas ao réu por e-mail e WhatsApp, detalhando os valores devidos, as datas de vencimento, e as consequências do inadimplemento. Tais mensagens foram recebidas e lidas, conforme comprovação de recibos e confirmações de leitura. O uso desses meios de comunicação é amplamente aceito no âmbito jurídico, especialmente quando há evidência do recebimento pelo devedor.

- **Notificação Via Cartório:**

Além das notificações eletrônicas, o réu foi notificado formalmente por meio de cartório, o que, conforme o Código de Processo Civil (art. 726), constitui um meio eficaz e oficial de dar ciência de atos e fatos jurídicos. A notificação via cartório foi realizada de forma a garantir a certeza da comunicação ao réu, reforçando o cumprimento do dever de informação por parte do autor.

**3. Jurisprudência Favorável à Dispensa da Notificação Prévia em Casos de Notificações Reiteradas:**

Diversos tribunais brasileiros têm decidido que, quando já há notificações reiteradas e comprovadas, tanto por meios informais quanto formais, a exigência de uma nova notificação prévia se torna desnecessária e meramente protelatória, especialmente em casos de inadimplemento contumaz.

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

O STJ reconheceu que a exigência de notificação prévia para constituição em mora é desnecessária quando já há comprovação de que o devedor foi devidamente informado sobre o inadimplemento, inclusive por outros meios de comunicação. A decisão enfatiza que o importante é que o devedor tenha plena ciência do inadimplemento e da intenção de resolução do contrato.

- \*\*Ementa:\*\* "A necessidade de notificação prévia para constituição em mora é dispensável quando há provas suficientes de que o devedor foi devidamente informado sobre o inadimplemento, independentemente do meio utilizado para tanto."

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

O TJSP decidiu que, quando há múltiplas notificações, por diferentes meios (como e-mail, WhatsApp, e via cartório), e o devedor está claramente ciente de sua inadimplência, a exigência de uma nova notificação se torna desnecessária, configurando mero formalismo.

- \*\*Ementa:\*\* "Múltiplas notificações realizadas por e-mail, WhatsApp e via cartório. Inadimplência clara e manifesta. Desnecessidade de nova notificação prévia para constituição em mora."

4. \*\*Presunção de Ciência e Boa-Fé Contratual:\*\*

A realização de diversas notificações, inclusive por via oficial, demonstra a boa-fé do autor em dar ciência ao réu sobre a situação contratual e possibilitar uma solução amigável antes de buscar a via judicial. O réu, ao ignorar essas notificações e não tomar nenhuma providência para sanar o inadimplemento, age em desacordo com o princípio da boa-fé objetiva, que rege as relações contratuais, conforme previsto no artigo 422 do Código Civil.

5. \*\*Conclusão:\*\*

Diante da realização de múltiplas notificações, por diferentes meios, e da ciência inequívoca do réu acerca de sua inadimplência, uma nova notificação prévia é desnecessária. A jurisprudência já reconheceu que, quando o objetivo da notificação — dar ciência ao devedor e possibilitar a purgação da mora — foi alcançado, a exigência de uma nova notificação constitui um formalismo excessivo e dispensável, especialmente em casos de inadimplemento contumaz. Portanto, requer-se a dispensa da notificação prévia no presente caso.

A seguir, trecho de conversa via whatsapp entre o autor e o réu, logo após o fim do contrato de compra e venda e após a notificação via cartório, demonstrando a ciência do réu e sua concordância com os termos ora propostos:

**Conversa via Whatsapp com Allan, em 03/05/2023**

Nesta conversa o autor explica a atual situação dele, que não conseguiu liquidar o contrato vencido em 30/03/2023. Ele havia entrado com uma ação pedindo a nulidade do processo em Osasco (que havia invalidado os dois aditivos), a qual viria a perder posteriormente. O leilão já havia ocorrido, sem arrematante. Posteriormente um terceiro fez uma proposta de arrematação parcelada, a qual o Juízo em Osasco aceitou. Na conversa, proponho ao Allan que continue me pagando o que já vinha pagando (R$ 3.600,00) até que soubéssemos o resultado do seu processo de nulidade. Propus que estes valores fossem considerados aluguéis, como diz o aditivo 2. E, em caso de vitória de sua parte, o que ocasionaria o reembolso de todas as despesas que já havia tido com a minha defesa no processo de Osasco, usaria este valor para abater da dívida dele (calculada provisoriamente em 90 mil Reais).

**Sergio:**

Boa tarde, Allan. Precisamos falar sobre a situação do imóvel. Está disponível agora?

**Allan:**

Boa tarde, Sérgio. Pode vir aqui

**Sergio (áudio transcrito do arquivo Sergio\_1):**

Não, eu não estou no Brasil, eu estou em Portugal, vamos ter que conversar por aqui mesmo. Bom, a questão é a seguinte, você sabe o que aconteceu lá no seu processo? Bom, você já está sabendo de tudo, né? Nós entramos com o pedido da rescisão do contrato original, porque cancelaram, invalidaram os nossos adendos, né? Esse, inclusive, aquele último lá. E eu entrei com o pedido da rescisão, porque é para salvaguardar meu patrimônio, né? Porque estava indo para o leilão o prédio inteiro, o meu apartamento, o do Plínio e o seu, né? Aliás, foi para o leilão, né? Só que ninguém arrematou o prédio, só que ninguém arrematou ainda. Eu quero ver com você como é que nós vamos fazer agora a nossa parte, porque... Daquele contrato que foi invalidado, aquele contrato não vale mais, ficou valendo o primeiro contrato. Você tinha falado para o Plínio de tentar fazer um acerto com o cara em São Paulo, né? Mas eu não sei o que deu, pelo jeito acho que vocês não fizeram, ele não aceitou, não sei o que aconteceu. Mas o imóvel acabou indo para o leilão e ninguém arrematou. A penhora ainda está sobre o imóvel inteiro. E estamos esperando a decisão da juíza para ver se ela levanta a penhora por causa do pedido de rescisão que eu fiz ou não, né?

Mas enfim, nós voltamos àquela posição do contrato anterior, né? E agora eu preciso ver com você o que você pretende fazer, se você pretende continuar no imóvel como inquilino ou se você pretende devolver o imóvel.

O que você está pensando aí?

**Allan (áudio transcrito do arquivo Allan\_1):**

Oi, Sérgio. Tá, vamos lá, vamos conversar por aqui. Pelas minhas últimas atualizações. Na época que eu tinha conversado com o Plinio, eu tinha feito uma proposta para o rapaz lá e ele tinha aceito a proposta. Qual era a proposta? Eu sou muito claro nas coisas que eu faço. Era R$ 50 mil à vista, era o desmembramento do processo, eu daria a minha parte aqui no imóvel como garantia e eu pagaria as parcelas até finalizar os valores. Então, essa foi a minha proposta de início. Para arrumar os R$ 50 mil, eu tive que penhorar, penhorar não, refinanciar o meu carro. Refinanciei o meu carro. Quando nós fomos finalizar a negociação, o cara voltou atrás. Não, agora não quero mais. Aí nós constituímos mais uma advogada no nosso processo, entramos novamente com outro processo e, neste outro processo, a juíza determinou que nós determinássemos um acordo entre as partes. E eu continuei com essa proposta, agora num segundo processo. Então, R$ 50 mil à vista, a minha parte do imóvel como garantia e parcelas, sabe Deus, até quando? Essa é a análise que está sendo feita no outro processo, até porque, conversando com todos os advogados que a gente conhece, todos vão ver a mente em dizer que essa decisão é totalmente arbitrária. Não existe isso que foi feito. Você não pode penhorar um imóvel que não é seu. Você não pode condenar alguém que nem foi chamado. Eu não tenho nenhuma intimação. Eu não fui chamado até porque eu morava aqui. Em 2014 e em diante eu morava aqui. Eu não morava mais lá em Belém. Então, é totalmente arbitrária e por isso que houve a abertura de um novo processo. E esse novo processo está na questão de julgar o acordo que nós propusemos. Então, até então, está nessa questão de decidir a questão que a juíza determinou que nós fizéssemos acordos entre as partes. Caso não houvesse acordo, daria sequência a este processo.

**Allan (áudio transcrito do arquivo Allan\_2):**

Eu vou te mandar um áudio em partes. Então, Sérgio, eu jamais, jamais quero e jamais vou querer atrapalhar o seu negócio, o negócio do Plinio, que são pessoas decentes, pessoas do bem, então, o meu negócio não vai agir contra vocês, entendeu? Então, a questão do imóvel aqui, do meu ponto de vista, há de continuar como nós determinamos, eu e você, no último contrato, onde eu estava vindo pagando as parcelas até que eu concluísse o valor pendente. Então, a minha negociação contigo, ela está sendo feita conforme o contrato que nós fizemos. Agora, a questão da negociação está rolando na Justiça ali, mas a gente não pode pensar que não vai dar certo, porque vai dar certo. Por mais que tivesse sido arrematado, nós iríamos ainda mover uma outra ação contra o Estado, contra o juiz, contra... Porque todo mundo está dizendo que esse processo não existe, essas decisões são totalmente arbitrárias.

Mas, então, só para resumir, a minha questão está em definir se essa pessoa vai aceitar a proposta ou se não o juiz vai decidir. Vai fazer os cálculos e vai decidir, ó, a proposta é essa, as condições são essas e vai dar sequência. Então, está nesse andamento.

**Allan (áudio transcrito do arquivo Allan\_3):**

Inclusive, quando eu conversei com o Plinio, que eu sugeri essa proposta de negociação para finalizar o processo, ele também falou assim, não tem como a pessoa não aceitar. Você está dando um imóvel como garantia à sua parte, você está dando um dinheiro à vista, você está assumindo uma responsabilidade de pagamento de parcelas. Se você não honrar isso que você está determinando em um acordo, você vai perder a sua parte. Então, assim, tudo está levando a crer que a pessoa está criando mais dificuldade, mas ele só vai, sabe, sair perdendo, porque o juiz está vendo que nós estamos agindo de boa-fé, nós estamos fazendo uma boa proposta e ele vai definir que vai aceitar sim.

**Sergio (áudio transcrito do arquivo Sergio\_2):**

É, pois é, eu sei bem isso que você está falando, concordo com tudo o que você está falando. Realmente aí foi arbitrário, foi. É uma coisa absurda o que aconteceu. Mas você sabe, né, que eu fui até a última instância, gastei uma Fortuna, gastei mais de R$50.000,00 em custas. Pra tentar reverter esse negócio que eu não consegui, eu perdi todas as instâncias. E pra todos os efeitos, o contrato está cancelado. Agora, como que você vai conseguir reverter isso aí? Não sei, eu acredito que você tem as chances até de reverter. É bem provável que você tenha. Agora, sim, voltando ao assunto do nosso contrato, tem uma diferença ainda a ser paga naquele contrato, né. O que eu ia falar pra você é o seguinte. Pra gente não ficar na situação indefinida, você continua me pagando o que você estava pagando, pode ser o mesmo valor que os R$ 3600,00. Eu vou atualizando essa planilha desse nosso contrato de compra e venda. Se depois, lá na frente, você acabar perdendo, se o imóvel for pra leilão, se acontecer qualquer coisa, esses valores próximos, agora, eles passam ali como aluguel. Até depois você resolver se você quer continuar no imóvel ou não. Isso sim, se o imóvel não for pra leilão, ninguém ia arrematar. Porque se alguém arrematar, aí já não é mais meu e já vão mandar ordem de despejo pra nós três, né. Mas, enquanto ninguém arrematar no leilão e ficar essa situação pendurada aí, você fica como se fosse um inquilino, que inclusive tá isso no nosso contrato, né. No caso da rescisão dele, não do primeiro contrato, desse último, você ficaria como inquilino, né. Então, eu acho que é uma solução assim que não fica ruim pra ninguém, né. Eu não deixo de receber. Você tá colocando um dinheiro que, de qualquer maneira, você vai ter que colocar, porque o nosso contrato ainda tem valores a cobrir, né. Se quiser, depois eu te mando a planilha aí pra você dar uma olhada. E aí, esses valores futuros vão servir tanto pra uma coisa como pra outra, dependendo do que desenrolar lá na frente, né. Assim, não fica tão ruim pra mim, eu acho que não fica ruim pra você também, e a gente, pelo menos, vai tocando o negócio, né.

**Sergio (áudio transcrito do arquivo Sergio\_3):**

Você pagou o mês passado a última parcela daquele contrato. Nota só essa diferença aí, de alguns meses que você não pagou, teve multa, juros, correção. Eu tenho tudo planilhado, tá tudo detalhado lá, posso te mandar. E tem também lá o IPTU do imóvel, que deve ter a sua parte, deve ser mais ou menos uns 20 mil. Então, tudo aí deve dar uns 90 mil. Aí, fazemos assim, se tiver bom pra você, fazemos assim. Você vai me depositando aí uns 4 mil por mês, eu vou dando baixa nessa planilha. E vamos esperar ver o que dá lá, pra ver o que resolve, se você consegue reverter, ou se a juíza lá aceita a rescisão que eu pedi. A gente não sabe o que vai acontecer, né? Temos que esperar.

**Allan (áudio transcrito do arquivo Allan\_4):**

Tá, deixa eu ver se eu entendi. Eu continuo pagando mês a mês, como eu venho pagando, inclusive ontem eu não consegui pagar, mas hoje eu já fiz o pagamento de manhã de R$ 3.600, pra gente ir abatendo no valor que ainda de débito contigo. Então a gente continua com o último contrato vigente, eu vou continuando pagando você, eu tenho alguns valores a serem recebidos, tal como o processo do meu carro, que o cara bateu no meu carro, e assim que eu receber, a hora que eu receber também eu já antecipo os valores, pra gente finalizar o valor final desse último contrato que eu tenho contigo.

**Sergio (áudio transcrito do arquivo Sergio\_4):**

É, mas deixa eu te explicar exatamente o que é. O contrato, esse último, nossa, já venceu, já foi pro saco, né? E a justiça já o considerou uma fraude de execução. Ou seja, esse contrato não vale mais. Ele vale se eu quiser. Pra todos os efeitos, judicialmente ele não tem mais valor. O que estava valendo era o contrato primeiro. Então, pra todos os efeitos, eu entrei com o pedido da rescisão pra retomar o imóvel de novo, né? Pra não perder tudo. E, pra todos os efeitos, o imóvel voltou a ser meu integralmente, inclusive a parte do Plínio, depois eu tenho que fazer o acerto com ele. É, e você entrou na posição de locatário. Então, o que eu tô te falando é o seguinte, você continua depositando os valores. Eu vou mantendo essa planilha desse nosso contrato que não existe mais, mas eu vou manter ele. Porque se você conseguir lá na frente reverter a situação, aí tudo bem. Daí tirando a penhora de lá, aí a gente continua o nosso contrato, né? Aí vamos ver o que que falta, desse tanto que você já pagou, quanto falta ainda. A gente faz uma conta e eu divido pra você, parcelo de novo, isso não tem problema. A gente faz alguma coisa pra finalizar ele e terminar ele. Mas, se você não conseguir reverter, nesse caso, esse valor que você tá dando, os valores a partir de hoje que você depositar, eles vão ser transformados naquele aluguel que tá no contrato. A gente vai ver quanto que é o valor do aluguel na época, quanto que ele é hoje, corrigido. De acordo com o índice que tiver lá, não lembro qual que é, se é IGPM, qual que era. A gente vê qual que é o valor hoje, aí eu debito esse valor que você tá me depositando desses aluguéis. Aí, o que tiver diferença, a gente faz uma conta e acerta depois. E aí, se você quiser continuar no imóvel, a gente estipula um valor de aluguel pra você ficar. Ou se você quiser me devolver, eu ponho ele pra alugar pra outro. Isso até a gente chegar numa definição lá, porque lá em São Paulo o negócio agora vai demorar. Eu, quando eles estavam interessados em pegar dinheiro, achando que iam pegar dinheiro rápido, eles estavam correndo. As decisões, as rápidas saiam assim, de um dia pro outro. E agora, depois que eles tentaram tudo, inclusive o leilão ninguém arrematou, eu acho que eles perceberam que eles não vão pegar dinheiro aí. Então, agora eles não estão com pressa nenhuma mais. Então, vai saber quanto tempo isso aí pode levar. Anos, dez anos, oito anos, cinco anos, não sei, pode levar muito tempo, entendeu? Enquanto essa coisa toda lá não desenrosca, a gente tem que tocar na nossa vida, né? Eu preciso de dinheiro, você precisa trabalhar, você precisa do imóvel, eu preciso do dinheiro. Então, vamos fazendo o nosso negócio aqui, e lá na frente, o que der a gente vai, e daí a gente resolve em função do que der lá, né? Mas fique tranquilo, que se você conseguir levantar a penhora e resolver lá, eu, da minha parte, não pretendo tirar você daí, nem tomar o que é seu. Eu quero mais é que você consiga resolver e que a gente fique todo mundo feliz.

**Allan:**

Entendido.

**Sergio (áudio transcrito do arquivo Sergio\_5):**

Então é isso aí. Façam votos que a gente consiga resolver tudo isso aí lá na frente e pra ficar livre dessa confusão toda, né? Tomara.

**Allan (áudio transcrito do arquivo Allan\_5):**

Ah, eu entendi, Sérgio, te agradeço de qualquer forma, mais uma vez, por mais essa ajuda. Mas é meu interesse agora fazer esse acordo, é meu interesse finalizar essa questão de pendência que foi postergando, por confiança em advogados, enfim, mas agora, com essa proposta em andamento, a tendência das partes é tentar um acordo e, em último caso, a juíza que vai determinar a análise dessa proposta a qual foi feita. Então, o meu intuito não é empurrar com a barriga e jamais foi, é horrível você ficar nesse impasse, nessa indecisão, quando não depende somente da sua pessoa e depende da confiança de advogados e processos, enfim, mas eu estou batalhando, eu tenho uma confiança muito grande que isso vai dar certo, por mais que eu assuma outras parcelas, que eu finalize as parcelas depois contigo e assuma o resto da vida, para mim está bom, Sérgio, eu quero isso para mim, dormir com a consciência limpa, mas fica certo dessa maneira a qual nós conversamos. Obrigado e uma ótima estadia e uma ótima residência em Portugal, um abraço.

Interface gráfica do usuário, Texto, chat ou mensagem de texto

Descrição gerada automaticamente

II. DA AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL

O réu alega que o autor não possui interesse processual devido à ausência de uma notificação prévia formal para constituição em mora. No entanto, o próprio réu admite que várias tentativas de cobrança e negociações ocorreram, inclusive com intervenções do antigo advogado do autor, que atualmente representa o réu, o que demonstra claramente que o réu estava ciente de sua inadimplência.

Além disso, a jurisprudência citada pelo réu não se aplica ao caso concreto, pois o contrato de compra e venda assinado pelas partes prevê expressamente a rescisão em caso de inadimplência, sem a necessidade de notificação formal. O autor exerceu seus direitos contratuais e busca a resolução do contrato com base no inadimplemento reiterado e na má-fé demonstrada pelo réu ao longo da relação contratual.

III. DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL

O réu tenta sustentar que houve adimplemento substancial do contrato, argumento que não se sustenta diante dos fatos. Conforme demonstrado na inicial, o réu deixou de cumprir com suas obrigações contratuais em diversas ocasiões, acumulando uma dívida significativa que supera R$ 85.000,00. (Ou R$ 160.000,00, de acordo com cálculos feitos a partir dos demonstrativos de depósito apresentados pelo réu), O pagamento parcial de praticamente todas as parcelas, em quase todas as vezes fora do prazo, não caracteriza adimplemento substancial, especialmente considerando o valor total do contrato e o prejuízo acumulado pelo autor ao longo dos anos.

A aplicação da teoria do adimplemento substancial pressupõe o cumprimento da maior parte da obrigação, o que claramente não ocorreu neste caso, considerando que o réu está inadimplente quanto a parcelas significativas do valor total pactuado. A jurisprudência citada pelo réu não se aplica ao presente caso, pois trata de situações em que o inadimplemento é mínimo em relação ao total do contrato, o que não é a realidade dos autos.

Ainda, não cabe falar em adimplemento substancial de um imóvel que tinha valor original de R$ 1.400.000,00 (Em valores de Hoje, R$ 2.420.000,00), e que foi alterado via aditivo - como condição de permitir ao réu quitar sua dívida - para R$ 732.042,00 (Em valores de hoje, R$ 1.040.000,00, segundo o próprio réu). Considere-se também que , a princípio, o réu era locatário do referido imóvel, com aluguel original de R$ 5000,00, que hoje estariam corrigidos em R$ 10.300,00, o que significa um total acumulado de aproximadamente R$ 836.000,00. Ou seja, todo o valor pago pelo réu até hoje não chega nem próximo da renda que seria obtida com a locação do imóvel.

Considere-se, ainda, que pelo contrato original (que teve de ser modificado para se adequar à necessidade do réu), caso tivesse sido cumprido como contratado, o réu teria desembolsado até o momento cerca R$ 1.600,000,00.

Some-se a isso o fato de que os imóveis em Balneário Camboriú sofreram expressiva valorização nos últimos anos, bem acima da mera variação do IGPM ou INPC, o que acabou por comprometer a capacidade financeira do comprador em adquirir outro imóvel no mesmo local, uma vez que o pagamento não se deu nos prazos e condições combinados.

Portanto, o valor já pago pelo Réu, de aproximadamente R$ 780.000,00 , levando-se em conta as condições deste pagamento (sempre em atraso, com entrega de 3 veículos a preço de tabela), e todas as despesas por ele causadas (juros de cheque especial pelo não recebimento em dia das prestações, despesas judiciais e extrajudiciais (honorários advocatícios, despesas processuais, notificações, pagamentos de IPTU, taxa de lixo, meses de contas de água e luz, obras necessárias no imóvel, etc., não pode em hipótese alguma ser considerado um adimplemento substancial.

IV. DA RECONVENÇÃO APRESENTADA PELO RÉU

**1. Impossibilidade de Reconvenção:**

A reconvenção apresentada pelo réu é totalmente infundada e carece de fundamento jurídico. O pedido de desmembramento do imóvel é incoerente e desconexo com a presente ação, que visa a rescisão do contrato de compra e venda devido ao inadimplemento do réu. Ademais, o contrato original não prevê a possibilidade de desmembramento do imóvel sem a quitação integral do valor ajustado, o que não foi realizado pelo réu.

**2. Má-Fé do Réu e do Advogado:**

A atuação do advogado do réu, que anteriormente representava o autor, demonstra um evidente conflito de interesses e patrocínio infiel, conforme demonstrado na réplica preliminar. Tal conduta será objeto de providências judiciais e extrajudiciais pelo autor, buscando a responsabilização adequada.

V. DA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

É evidente a má-fé do réu, que tenta se valer de argumentos falaciosos para evitar o cumprimento de suas obrigações contratuais. O comportamento contraditório do réu ao longo dos anos, o reiterado descumprimento de prazos e valores, e as tentativas de manipulação dos fatos e das negociações indicam um claro intento de protelar o desfecho da demanda. Requer-se, desde já, a aplicação das sanções previstas no artigo 80 do CPC, ante a evidente litigância de má-fé.

VI. 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 do 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.