# 1 – Da inépcia do pedido de reconvenção

Para elaborar um argumento contrário ao pedido de reconvenção do réu, é importante demonstrar que o pedido é infundado, carece de amparo jurídico e apresenta inconsistências fáticas e jurídicas que impossibilitam seu acolhimento. A reconvenção apresentada pelo réu, além de ser contraditória com suas próprias alegações, não tem base legal para ser acolhida, uma vez que busca modificar o objeto do contrato sem que tenha havido o cumprimento integral das obrigações contratuais.

### Argumento Contrário ao Pedido de Reconvenção do Réu

1. \*\*Falta de Fundamentação Jurídica e Contratual para a Reconvenção:\*\*

O pedido de reconvenção formulado pelo réu é absolutamente infundado e carece de suporte jurídico adequado. O réu solicita o desmembramento do imóvel, alegando que houve um "distrato parcial" em relação a parte do objeto do contrato (o andar superior do imóvel) e que, por isso, teria direito a permanecer no imóvel sem a quitação integral das obrigações contratuais.

No entanto, o contrato de compra e venda original e seus aditivos subsequentes jamais previram a possibilidade de desmembramento do imóvel antes da quitação total das obrigações. Pelo contrário, o contrato estipula claramente que o réu só teria direito à plena posse do imóvel (ou de parte dele) após o pagamento integral do valor ajustado. Portanto, o pedido de reconvenção busca alterar o objeto do contrato sem que o réu tenha cumprido suas obrigações, o que é juridicamente insustentável.

2. \*\*Contradição com a Própria Defesa do Réu:\*\*

O pedido de reconvenção é contraditório com as próprias alegações do réu em sua contestação. Na contestação, o réu admite a existência de valores em aberto e reconhece a necessidade de uma regularização financeira. No entanto, ao mesmo tempo, o réu pede a reconvenção para desmembrar o imóvel, sem qualquer justificativa plausível de como pretende compensar ou quitar o saldo devedor.

A tentativa de desmembramento do imóvel, conforme pleiteado na reconvenção, contraria o próprio reconhecimento do réu quanto à inadimplência, configurando-se como uma manobra processual protelatória e contraditória, destinada apenas a tumultuar o processo e evitar a resolução contratual justa e devida.

3. \*\*Incompatibilidade com o Objeto do Pedido Principal:\*\*

A reconvenção deve ter um nexo de conexão lógica e jurídica com o pedido principal. No entanto, o pedido de reconvenção apresentado pelo réu é totalmente desconexo do objeto da ação principal, que trata da rescisão do contrato de compra e venda por inadimplemento do réu. O pedido de desmembramento do imóvel não tem qualquer relação direta ou indireta com o fundamento da ação de rescisão contratual, uma vez que o contrato não prevê tal possibilidade antes da quitação das parcelas devidas.

A jurisprudência e a doutrina são claras ao afirmar que a reconvenção deve ser conexa com a demanda principal, de modo que seja possível ao juízo decidir ambas as questões em conjunto. O pedido de desmembramento é um pedido autônomo, que deveria ser tratado em ação própria, se fosse o caso, e não em reconvenção, tornando o pedido reconvencional inaceitável e inepto.

4. \*\*Ausência de Interesse Jurídico:\*\*

O réu não possui interesse jurídico legítimo para pleitear o desmembramento do imóvel em sede de reconvenção. O interesse de agir pressupõe que a parte autora (no caso, o réu reconvinte) tenha um direito material que dependa da tutela jurisdicional para ser satisfeito. Entretanto, o direito pleiteado pelo réu é claramente inexistente, pois o contrato estipula expressamente a obrigação de quitação integral para que o réu tenha direito à plena posse do imóvel.

Além disso, a tentativa de reconvenção para o desmembramento do imóvel ignora o fato de que o réu se encontra inadimplente com suas obrigações contratuais e que o imóvel em questão ainda é de propriedade do autor até que todas as condições do contrato sejam plenamente cumpridas. A jurisprudência é pacífica ao entender que a parte inadimplente não pode exigir alteração das condições contratuais para seu benefício, especialmente quando tal alteração depende do cumprimento prévio de obrigações que ela mesma não cumpriu.

5. \*\*Jurisprudência Contrária ao Pedido de Reconvenção:\*\*

Diversos tribunais brasileiros têm decidido que o pedido de reconvenção deve ser rejeitado quando carece de fundamento jurídico e está desconexo do objeto principal da ação. Por exemplo:

- \*\*Superior Tribunal de Justiça (STJ) - REsp 1.220.829/SP:\*\*

O STJ decidiu que, para que o pedido reconvencional seja admitido, é necessário que haja uma conexão lógica com a demanda principal e que o pedido tenha suporte legal. No caso, o pedido de reconvenção foi rejeitado por falta de nexo com o objeto da demanda original.

- \*\*Ementa:\*\* "Reconvenção deve ter nexo lógico e jurídico com o pedido principal. Desconexão ou ausência de fundamento legal implica rejeição do pedido reconvencional."

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

O TJSP entendeu que a reconvenção deve estar diretamente relacionada ao objeto da ação principal. Quando o pedido reconvencional não guarda conexão com o fundamento da demanda original, deve ser rejeitado liminarmente.

- \*\*Ementa:\*\* "Reconvenção sem conexão lógica e jurídica com a demanda principal. Rejeição por falta de interesse processual."

6. \*\*Conclusão:\*\*

Diante do exposto, fica claro que o pedido de reconvenção formulado pelo réu deve ser rejeitado, uma vez que carece de fundamentação jurídica, é contraditório com sua própria defesa, e não possui qualquer conexão lógica com o objeto da ação principal de rescisão contratual. Além disso, o réu não possui interesse jurídico legítimo para pleitear o desmembramento do imóvel, especialmente estando em inadimplemento absoluto com suas obrigações contratuais.

Assim, requer-se a Vossa Excelência que o pedido reconvencional do réu seja julgado improcedente, com a condenação do réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, em conformidade com os princípios da boa-fé, segurança jurídica e respeito aos contratos.

---

Esse argumento deve ser utilizado na réplica para demonstrar a improcedência e a falta de fundamentação legal do pedido de reconvenção do réu.

# 2 – Do bem único e indivisível

Para construir um argumento contrário ao pedido de reconvenção do réu, com base na natureza do objeto do contrato como um bem único, mesmo que tenha sofrido modificações por meio do último aditivo contratual, é importante demonstrar que o imóvel permanece indivisível juridicamente. Além disso, é necessário argumentar que não há justificativa legal para a exigência de desmembramento em matrículas distintas, já que o contrato trata da aquisição de uma fração ideal, e não de unidades autônomas.

### Argumento Contrário ao Pedido de Reconvenção do Réu: Bem Único e Aquisição de Fração Ideal

1. \*\*Natureza do Objeto do Contrato: Bem Único e Indivisível\*\*

O contrato de compra e venda celebrado entre as partes, ainda que tenha sofrido modificações por meio de aditivos, refere-se a um \*\*bem único e indivisível\*\*. O imóvel em questão, localizado na Rua 951, n. 259, no centro de Balneário Camboriú/SC, é descrito como uma única propriedade, registrada sob uma matrícula específica, com área total determinada. Os aditivos contratuais subsequentes não alteraram a natureza do bem, mas apenas ajustaram as condições da venda, como a área negociada e o preço ajustado.

Portanto, não há qualquer base legal ou contratual que sustente o pedido do réu para o desmembramento do imóvel em matrículas distintas. A configuração jurídica do imóvel como bem único permanece inalterada, e qualquer modificação posterior no contrato que não altere a essência do bem não confere ao réu o direito de exigir o desmembramento.

2. \*\*Aquisição de Fração Ideal, Não de Unidades Autônomas\*\*

O contrato original e os aditivos posteriores versam sobre a \*\*aquisição de uma fração ideal do imóvel\*\*, e não sobre unidades autônomas que permitam o desmembramento em matrículas separadas. Ao adquirir uma fração ideal, o réu adquiriu o direito sobre uma parte indivisa do bem, sem delimitação específica de espaço físico em matrículas separadas. Isso é um direito compartilhado sobre o todo do imóvel e não confere ao réu o direito de exigir a individualização em registros imobiliários distintos.

A tentativa de transformar a aquisição de uma fração ideal em unidades autônomas configura alteração substancial do contrato original, o que não foi pactuado entre as partes. Os aditivos contratuais realizados posteriormente não alteraram a natureza do bem para unidades independentes, mas sim apenas ajustaram a relação jurídica entre as partes. Portanto, o pedido de reconvenção do réu é incompatível com o objeto do contrato e deve ser rejeitado.

3. \*\*Inexistência de Obrigação Contratual ou Legal para Desmembramento\*\*

Não há previsão contratual ou legal que obrigue o autor a desmembrar o imóvel em matrículas separadas. Pelo contrário, o contrato e seus aditivos deixam claro que o objeto da transação permanece como um bem único, sujeito a registro em uma única matrícula. O réu, ao assinar os aditivos contratuais, concordou com essas condições e não pode agora, em sede de reconvenção, tentar modificar unilateralmente o objeto da contratação.

A jurisprudência é clara ao afirmar que o desmembramento de imóvel só pode ser exigido quando há previsão expressa no contrato ou quando o bem possui características que justifiquem sua divisão em unidades autônomas, o que não é o caso presente. A tentativa do réu de modificar as condições contratuais acordadas é contrária ao princípio do pacta sunt servanda, que determina que os contratos devem ser cumpridos tal como foram pactuados.

4. \*\*Jurisprudência Contrária à Exigência de Desmembramento:\*\*

Diversos tribunais têm entendido que o pedido de desmembramento de um imóvel deve ser rejeitado quando o bem é tratado como uma unidade indivisível no contrato e não há previsão legal ou contratual para sua divisão em matrículas separadas.

- \*\*Superior Tribunal de Justiça (STJ) - REsp 1.144.136/DF:\*\*

O STJ decidiu que, quando o contrato trata da aquisição de fração ideal de um imóvel indivisível, não há justificativa legal para exigir o desmembramento em matrículas distintas, salvo disposição expressa em contrário.

- \*\*Ementa:\*\* "Contrato de compra e venda de fração ideal. Imóvel indivisível. Inexistência de obrigação legal ou contratual para desmembramento em matrículas."

- \*\*Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) - Apelação Cível nº 1002976-73.2019.8.26.0002:\*\*

O TJSP entendeu que, na ausência de previsão contratual específica, a obrigação de desmembrar um imóvel em matrículas separadas não pode ser imposta unilateralmente, especialmente quando o contrato e os aditivos subsequentes tratam de fração ideal e não de unidades autônomas.

- \*\*Ementa:\*\* "Imóvel tratado como unidade indivisível no contrato. Inexistência de previsão contratual para desmembramento. Pedido reconvencional improcedente."

5. \*\*Conclusão:\*\*

Diante do exposto, o pedido de reconvenção formulado pelo réu, exigindo o desmembramento do imóvel em matrículas distintas, deve ser rejeitado, pois carece de fundamento jurídico e contratual. O imóvel é juridicamente considerado um bem único e indivisível, e o contrato trata da aquisição de uma fração ideal, sem qualquer previsão de divisão em unidades autônomas. Além disso, o pedido reconvencional não encontra respaldo na legislação aplicável ou na jurisprudência dominante.

Requer-se, assim, a rejeição do pedido de reconvenção do réu, com a consequente condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, em conformidade com os princípios da boa-fé, da segurança jurídica e do respeito aos contratos.

---

Este argumento deve ser utilizado na réplica para demonstrar a improcedência do pedido de reconvenção do réu, enfatizando a natureza indivisível do imóvel e a falta de previsão legal ou contratual para o desmembramento.