Baseado nos documentos fornecidos (inicial, contestação e rascunho da réplica), elaborei uma réplica com os principais argumentos que devem ser utilizados para contrapor a contestação do réu. A estrutura da réplica segue a contestação ponto a ponto, visando esclarecer os fatos e demonstrar as falhas e contradições da defesa apresentada pelo réu.

### Réplica à Contestação

\*\*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 seguintes fatos e fundamentos:

### I. 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, houve diversas notificações formais e informais ao réu, inclusive via cartório, além de tentativas de negociação extrajudicial, conforme comprovado pelos documentos anexados à inicial. Ademais, o contrato original e seus aditivos preveem a possibilidade de rescisão em caso de inadimplemento, independentemente de notificação prévia.

### 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. O pagamento parcial de algumas parcelas, muitas 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.

### 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.

\_Local e data\_

\_Advogado\_

\_OAB/UF\_

---

Caso precise de mais detalhes ou ajustes específicos, estou à disposição para auxiliar.