

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBURIU - SC**

Processo n.º 5008911-18.2024.8.24.0005

SERGIO PIOLI, já devidamente qualificado, nos autos da ação em epígrafe, que move em face de **ALLAN DE LIMA LOPES**, por seus advogados que esta subscrevem, vem, respeitosamente à presença de V. Excelência, em atenção ao r. despacho de evento n.º 36, manifestar-se, nos termos adiante articulados:

1. INTRODUÇÃO

Em cumprimento à determinação judicial, o Autor retifica o valor da causa, conforme determinado, e comunica fatos supervenientes que reforçam a rescisão contratual por inadimplemento do Réu, já consumada por notificação extrajudicial de 05/01/2023 (anexada na réplica, evento “Documento 6”). A presente ação fundamenta-se no inadimplemento contumaz do Réu, amparado pela cláusula resolutiva expressa do contrato de compra e venda, suficiente para justificar a rescisão. Contudo, a descoberta de conluio e falsidade ideológica após a réplica, decorrente de análise detalhada dos documentos anexados na contestação, evidencia a má-fé do Réu e do ex-advogado do Autor, justificando a comunicação tardia desses fatos e a análise do enriquecimento ilícito decorrente da relação contratual.

2. CUMPRIMENTO DA DETERMINAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DO VALOR DA CAUSA

Nos termos do despacho judicial, o Autor retifica o valor da causa para refletir o montante ajustado no aditivo contratual de 05/04/2018, conforme Cláusula Segunda, item “B” (Evento 1). O valor do contrato é de **R\$ 732.042,00**, atualizado monetariamente até a propositura da ação (18/04/2024) para **R\$ 1.034.040,00** (um milhão, trinta e quatro mil e quarenta reais), conforme planilha anexa e reconhecido pela parte-contrária em manifestação nos autos.

Requer-se a retificação do valor da causa para o montante supra e, se necessário, a intimação para recolhimento de custas complementares.

3. COMUNICAÇÃO DE FATO NOVO RELEVANTE

Os fatos supervenientes ora comunicados, descobertos após a réplica devido a análise detalhada dos documentos anexados na contestação, evidenciam má-fé do Réu e vícios graves que corroboram a rescisão contratual já consumada. Passam a ser expostos em tópicos para maior clareza:

3.1. Conluio e Falsidade no Contrato de Cessão de Direitos

Após a apresentação da réplica, o Autor tomou conhecimento de um **contrato de cessão de direitos aquisitivos** (Doc. 02) firmado entre o Réu, Allan de Lima Lopes, e o ex-advogado do Autor, **Plínio de Almeida Tecchio**, que atuou como seu representante por mais de dez anos, inclusive em assuntos relacionados ao imóvel objeto da lide. O contrato contém cláusula que afirma, falsamente, a ciência e anuência do Autor, o que jamais ocorreu. O Autor não foi informado, não assinou nem participou da operação, configurando **falsidade ideológica, patrocínio infiel e conflito de interesses**.

Diante da gravidade dos fatos, o Autor adotou as seguintes providências:

- Registro de **boletim de ocorrência** por falsidade e fraude (Doc. 03);

- Representação disciplinar contra o advogado perante a OAB/SC, que acolheu a denúncia e instaurou **processo ético-disciplinar** (Doc. 04).

Esses elementos demonstram que a cessão foi realizada sem legitimidade, em conluio entre o Réu e o advogado, em prejuízo ao Autor, e reforçam a nulidade do contrato de cessão, nos termos do art. 166, II e VII, do Código Civil. A má-fé do Réu, aliada à conduta antiética do advogado, agrava a iniquidade da relação contratual, justificando a comunicação tardia desses fatos.

3.2. Desequilíbrio Econômico e Enriquecimento sem Causa

A análise do contrato de cessão, que revela a má-fé do Réu, também evidencia o profundo desequilíbrio econômico da relação contratual. O Réu, que inicialmente foi inquilino do imóvel, possuiu-o por mais de **onze anos**, pagando valores totais (entrada e parcelas) inferiores a **R\$ 750.000,00**. Esse montante é equivalente ao que seria pago a título de aluguel no mercado locatício no mesmo período (Doc. 5), mas incompatível com um contrato de compra e venda, que exige contrapartidas patrimoniais substancialmente superiores.

Assim, o Réu usufruiu do imóvel por mais de uma década, sem quitação ou escritura, pagando valores que refletem mera fruição locatícia, e não a aquisição de um bem imóvel. Tal conduta, agravada pelo conluio com o advogado, demonstra que o Réu buscou se beneficiar indevidamente do imóvel, configurando **enriquecimento sem causa** em detrimento do Autor, nos termos do art. 884 do Código Civil.

3.3. Rescisão Contratual Consumada

Conforme já juntado na réplica (Evento, “Documento 6”, ora reiterado como Doc. 01), o Autor promoveu a rescisão contratual extrajudicial por notificação de 05/01/2023, com prazo para purgação da mora, nos termos do art. 475 do Código Civil e da Cláusula Terceira, Parágrafo Único, do contrato originário. O Réu recebeu a notificação e não respondeu no prazo legal, consolidando a rescisão por inadimplemento de pleno direito. Assim, a cessão

posterior ao advogado carece de base jurídica, pois o Réu não detinha direitos sobre o bem, reforçando a nulidade do contrato de cessão.

4. REQUERIMENTOS FINAIS

Diante do exposto, requer-se:

- a) A **retificação do valor da causa** para **R\$ 1.034.040,00**, conforme valor atualizado e reconhecido pela parte contrária, com intimação para recolhimento de custas complementares, se necessário;
- b) A **juntada** desta petição e dos documentos anexos aos autos, para consideração dos fatos supervenientes na formação do convencimento judicial;
- c) O **reconhecimento da rescisão contratual** já consumada por notificação extrajudicial válida, nos termos do art. 475 do Código Civil e da Cláusula Terceira, Parágrafo Único, do contrato;
- d) A **nulidade do contrato de cessão de direitos** firmado entre o Réu e Plínio de Almeida Tecchio, por vício de consentimento, falsidade ideológica e ausência de anuência do proprietário, nos termos do art. 166, II e VII, do Código Civil, como medida incidental para resguardar os efeitos da rescisão;
- e) A concessão de **tutela provisória de urgência**, nos termos dos arts. 300 e 301 do CPC, para suspender os efeitos do contrato de cessão até o julgamento;
- f) Seja oficiado o **Ministério Público**, nos termos do art. 129, inciso III, da Constituição Federal, para apuração de possíveis ilícitos civis e penais relacionados à falsidade contratual e à conduta do advogado;
- g) Caso Vossa Excelência entenda que os fatos novos configuram questão relevante, a abertura de prazo para manifestação da parte contrária, nos termos do art. 10 do CPC, resguardando o contraditório.

5. QUADRO DE DOCUMENTOS ANEXOS

- **Doc. 01:** Notificação extrajudicial de 05/01/2023, com prazo para purgação da mora e rescisão contratual (reiterado do evento da réplica, “Documento 6”, para destaque).
- **Doc. 02:** Contrato de cessão de direitos aquisitivos entre Réu e Plínio de Almeida Tecchio, com cláusula falsa.
- **Doc. 03:** Boletim de ocorrência registrado pelo Autor por falsidade e fraude contratual.
- **Doc. 04:** Documento da OAB/SC confirmando a instauração de processo ético-disciplinar contra Plínio de Almeida Tecchio.
- **Doc. 05:** Planilha demonstrando o desequilíbrio econômico e o enriquecimento sem causa pela posse prolongada do imóvel pelo Réu.

6. DAS PUBLICAÇÕES E INTIMAÇÕES

Requer, por fim, que as publicações e intimações sejam feitas exclusivamente para os advogados Glauco Scassiotti Pádua, OAB/SP n.º 350.253 e Guilherme Feldmann, OAB/SP n.º 254.767, ambos com escritório profissional na Avenida Paulista, 326, 10º andar, cj. 100, Bela Vista, São Paulo/SP – CEP 01310-100.

Nestes termos,
pede deferimento.

Balneário Camboriú, 2 de maio de 2025.

GUILHERME FELDMANN
OAB/SP N.º 254.767

GLAUCO SCASSIOTTI PÁDUA
OAB/SP N.º 350.253