**AO JUÍZO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC**

**Processo nº 5008911-18.2024.8.24.0005**

**SÉRGIO PIOLI**, já qualificado nos autos da ação que move em face de **ALLAN DE LIMA LOPES**, vem, por meio de seu advogado infra-assinado, em atenção ao despacho de ID [xxx], apresentar a presente

**PETIÇÃO DE RETIFICAÇÃO DO VALOR DA CAUSA E COMUNICAÇÃO DE FATO NOVO RELEVANTE**,

pelos fundamentos que passa a expor:

**1. CUMPRIMENTO DA DETERMINAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DO VALOR DA CAUSA**

Nos termos da decisão proferida, que determinou a retificação do valor da causa para refletir o valor ajustado pelas partes no aditivo contratual firmado em 05/04/2018, o autor informa que o valor do contrato corresponde a **R$ 732.042,00**, conforme previsto na Cláusula Segunda, item “B”, do documento juntado no evento 1.

Atualizado monetariamente até a data da propositura da ação (18/04/2024), tal montante corresponde a **R$ [xxx.xxx,xx]**, conforme planilha de cálculo anexa.

Requer-se, assim, a retificação do valor da causa e, se o juízo entender necessário, a intimação para recolhimento das custas complementares.

**2. COMUNICAÇÃO DE FATO NOVO RELEVANTE – CONLUIO ENTRE RÉU E ADVOGADO E VÍCIOS GRAVES NA RELAÇÃO CONTRATUAL**

O autor entende ser seu dever processual informar fato superveniente de extrema relevância para a formação do convencimento deste juízo, relacionado à origem e à higidez dos contratos ora discutidos.

O advogado **Plínio de Almeida Tecchio** atuou como advogado pessoal do Autor **durante mais de dez anos**, inclusive nos assuntos envolvendo o imóvel objeto da presente lide e o próprio Réu, **Allan de Lima Lopes**.

Após a apresentação da réplica nesta ação, o Autor tomou conhecimento do conteúdo real do denominado “acordo” entre o Réu e o advogado, que se revelou, na verdade, ser um **contrato de cessão de direitos aquisitivos**, firmado entre Allan e Plínio. Esse contrato, que só veio à tona neste processo, contém cláusulas absolutamente irregulares e revela evidente **conluio entre o réu e o advogado**.

Em análise mais detalhada do instrumento, o Autor constatou a existência de uma cláusula declarando, falsamente, que teria ciência e anuência quanto ao contrato de cessão, **o que jamais ocorreu**. O Autor jamais foi comunicado, jamais assinou tal documento, tampouco participou da operação.

Diante da gravidade dos fatos, o Autor imediatamente tomou providências:

* Lavrou **boletim de ocorrência policial**;
* Apresentou **representação disciplinar** contra o advogado Plínio de Almeida Tecchio perante a OAB/SC;
* A OAB/SC **acolheu a representação** e determinou a **instauração de processo ético-disciplinar**, atualmente em curso.

Esses elementos demonstram que:

* Houve **falsidade ideológica**;
* **Falso testemunho**;
* **Patrocínio infiel**;
* **Conflito de interesses flagrante**;
* **Aquisição de bem litigioso**;
* Cessão de bem cuja titularidade não pertencia ao Réu, sem anuência do verdadeiro proprietário (o Autor).

Ademais, cumpre esclarecer outros elementos que reforçam a má-fé do Réu na relação contratual:

* O Réu, durante mais de dez anos, **não pagou o IPTU do imóvel** (salvo exceção de poucos meses);
* **Descumpriu cláusula do segundo aditivo**, incidindo multa de **R$ 5.000,00**, jamais adimplida;
* **Deixou de realizar as obras de individualização da unidade**, onerando integralmente o Autor;
* **Obrigou o Autor a receber três veículos** como parte de pagamento, por alegada insuficiência financeira;
* Além de diversos outros **dissabores e prejuízos econômicos**.

Diante de todo esse contexto, resta evidenciado que o contrato não apenas sofreu **vícios graves de origem**, como também foi conduzido de maneira **inequitativa e danosa ao Autor**, merecendo especial atenção deste Juízo para a correta compensação de valores e proteção da boa-fé objetiva.

Cumpre destacar, ainda, que o Réu foi **inquilino** do imóvel antes da celebração do contrato de compra e venda, e que, em determinado momento, **chegou a cogitar retornar à condição de locatário**, não havendo, porém, acordo sobre os valores a serem pagos.

É importante salientar que Balneário Camboriú vivenciou expressiva valorização imobiliária no período, elevando substancialmente os preços dos alugueis comerciais no centro da cidade. O valor de R$ 3.500,00 estipulado em 2018 tornou-se, com o tempo, claramente defasado. Como referência objetiva, destaca-se que o próprio advogado Plínio de Almeida Tecchio, no contrato de cessão de direitos firmado com o Réu, estipulou o aluguel do mesmo imóvel em **R$ 5.000,00 mensais**.

Tal circunstância evidencia que, mesmo se consideradas apenas as condições de mercado, o valor total pago pelo Réu ao longo dos anos não reflete adequadamente o uso e fruição do imóvel, reforçando o profundo **desequilíbrio econômico** existente na relação contratual.

De toda forma, considerando o período de mais de **onze anos de posse do imóvel**, o valor total pago pelo Réu, mesmo somando entrada e parcelas, **não ultrapassa R$ 750.000,00**. Este montante é **inferior ao que seria pago a título de aluguel pelo mesmo imóvel no mercado locatício no mesmo intervalo**, o que evidencia que o Réu já usufruiu do bem de forma vantajosa e, fato que reforça a desproporção econômica da relação contratual estabelecida entre as partes. Pelo contrário, o que se observa é um **desequilíbrio contratual econômico em prejuízo do Autor**, que merece ser corrigido por este juízo.

**3. REQUERIMENTOS FINAIS**

Diante do exposto, requer-se:

a) A retificação do valor da causa para o montante atualizado de R$ [xxx.xxx,xx], conforme planilha anexa;

b) A juntada desta manifestação aos autos, para que os fatos supervenientes aqui noticiados possam ser considerados na formação do convencimento judicial;

c) A aplicação dos princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e da vedacção ao enriquecimento sem causa, para fins de justa compensação na distribuição dos valores discutidos nesta demanda.

Termos em que,

Pede deferimento.

Balneário Camboriú, [data de protocolo]

Advogado  
OAB/UF nº [xxx]