**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 proferido em 25/04/2025, 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 Atualizado monetariamente até a data da propositura da ação (18/04/2024), tal montante corresponde a R$ 1.034.040,00 (um milhão, trinta e quatro mil e quarenta reais), valor esse que já foi reconhecido pela própria parte contrária em manifestação nos autos, e ora é adotado pelo Autor para fins de retificação do valor da causa., 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 **equivalente ao que seria pago a título de aluguel pelo mesmo imóvel no mercado locatício no mesmo intervalo (Documento 5)**. O resultado escancara o desequilíbrio econômico da relação, pois um contrato de compra e venda implica contrapartidas patrimoniais muito superiores às exigidas em locações. O réu usufruiu do imóvel, sem escritura e sem quitação real, por mais de uma década, pagando valores que não correspondem minimamente ao valor de aquisição de um imóvel urbano.

Por oportuno, destaca-se que, muito antes da cessão de direitos realizada entre o Réu e o advogado Plínio de Almeida Tecchio, o Autor já havia promovido, formalmente, a rescisão contratual extrajudicial com fundamento em cláusula resolutiva expressa, por meio de notificação com prazo para purgação da mora, nos moldes do artigo 475 do Código Civil.  
  
Tal notificação foi recebida pelo Réu e permaneceu sem resposta dentro do prazo legal de 15 dias, consolidando, assim, a rescisão do contrato por inadimplemento, de pleno direito, nos termos do próprio instrumento firmado entre as partes.

O documento foi devidamente anexado ao processo na ocasião da réplica e serve como prova material incontestável da rescisão já consumada, o que torna inexistente qualquer suposto direito à cessão ou transferência do bem pelo Réu em momento posterior.  
  
Requer-se, portanto, que este Juízo reconheça expressamente que a relação contratual entre Autor e Réu já havia sido encerrada por inadimplemento e notificação válida, não subsistindo base jurídica para a negociação fraudulenta promovida pelo advogado com o cessionário.

**3. REQUERIMENTOS FINAIS**

a) A retificação do valor da causa para o montante atualizado de R$ 1.034.040,00 (um milhão, trinta e quatro mil e quarenta reais), conforme valor reconhecido pela parte contrária;

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 vedação ao enriquecimento sem causa, para fins de justa compensação na distribuição dos valores discutidos nesta demanda;

d) O reconhecimento da nulidade do contrato de cessão de direitos aquisitivos firmado entre o Réu e o advogado Plínio de Almeida Tecchio, por vício de consentimento, falsidade ideológica e ausência de anuência do verdadeiro proprietário, nos termos do artigo 166, II e VII, do Código Civil;

e) O oficiamento ao Ministério Público, nos termos do artigo 129, inciso III, da Constituição Federal, para apuração dos possíveis ilícitos civis e penais relacionados à conduta do advogado e à falsificação da cláusula contratual que menciona ciência do Autor;

f) Caso Vossa Excelência entenda que os pedidos acima configuram fato novo relevante, requer-se, por cautela, a abertura de prazo para manifestação da parte contrária, em atenção ao princípio do contraditório (art. 10 do CPC).

4. QUADRO DE DOCUMENTOS ANEXOS  
  
Doc. 01 – Notificação extrajudicial enviada em 05/01/2023, com prazo para purgação da mora e previsão de rescisão contratual. Documento já juntado nos autos com a petição de réplica (evento em que foi nomeado como “documento6”), ora reiterado para fins de destaque, dada sua relevância probatória no contexto dos fatos supervenientes ora comunicados.  
  
Doc. 02 – Contrato de cessão de direitos aquisitivos entre Réu e Plínio de Almeida Tecchio, contendo cláusula falsa de ciência do Autor.  
  
Doc. 03 – Boletim de ocorrência registrado pelo Autor relatando falsidade e fraude contratual.  
  
Doc. 04 – Documento expedido pela OAB/SC confirmando a instauração de processo ético-disciplinar contra o advogado Plínio de Almeida Tecchio.  
  
Doc. 05 – (Opcional) Planilha demonstrando a defasagem econômica e o enriquecimento sem causa decorrente da posse prolongada do imóvel pelo Réu.

Termos em que,

Pede deferimento.

Balneário Camboriú, [data de protocolo]

Advogado  
OAB/UF nº [xxx]