**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.

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**

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]