Em Junho de 2014, Aluguei um imóvel de minha propriedade para Allan de Lima Lopes, em um contrato de aluguel comercial de 5 anos. Neste imóvel, um sobrado, o inquilino fez uma clínica odontológica no térreo, e um apartamento residencial no piso superior. O valor do contrato era de R$ 5.500 Reais mensais.

Alguns meses depois, o inquilino demonstra interesse em comprar o imóvel. Fazemos, então, um contrato de compra e venda em 12 anos. Neste momento, contratei o advogado Plínio de Almeida Tecchio, que conheci através de sua irmã, com quem tive um breve relacionamento. Pedi ao advogado que fizesse um contrato bem “amarrado”, pois, além de não conhecer o inquilino, ele não dispunha nem de fiador no contrato de aluguel (foi feito o seguro fiança). Explicou-me, na época, o adv sobre a “cláusula resolutiva”, que seria a garantia de retomada do imóvel em caso de inadimplência do comprador.

O que ocorreu a seguir foi que o comprador pagou em dia apenas a primeira parcela. Da segunda em diante, começo a atrasar, poucos dias a princípio, até que não pagou um mês inteiro. Após cobrá-lo por sua dívida, aceitei sua oferta de me dar um carro com pagamento dos atrasados, e garantindo tambem algumas parcelas à vencer. Passado esse período de crédito, o comprador volta a atrasar. Meu então advogado me diz que já posso , se quiser, entrar com o pedido de rescisão. Porém, em conversas com o comprador,e, levando em conta o atual momento econômico do país, achei mais prudente oferecer uma condição especial para que o comprador pudesse colocar suas contas em dia. Assim, pedi ao adv que fizesse um aditivo contratual, dando 2 anos de prestações congeladas e com 50% de desconto, sendo que ao final deste período, as prestações voltariam a ser no mesmo valor e correção inicialmente pactuadas.

Passado os 2 anos, novamente o comprador fica inadimplente. Neste momento descubro que ele havia pagado UMA parcela apenas do IPTU, e a dívida estava sendo encaminhada para a dívida ativa da prefeitura. Vou então ao consultório do comprador para comunicá-lo do pedido de rescisão que faria, e então ele me faz a proposta de devolver o apartamento superior e ficar apenas com a clínica. Depois de um tempo de reflexão acabei por aceitar a proposta, pois havia acabado de vender o apartamento em que vivia , e minha mudança para o meu antigo imóvel seria muito prática para mim.

Peço então ao adv que faça um segundo aditivo, dando um prazo de 5 anos para quitação do imóvel e reduzindo o objeto à sala comercial térrea.

Novamente indadimplência por parte do comprador. Continuava sem pagar o IPTU. Não cumpriu cláusulas do segundo aditivo, incorrendo em multas nunca pagas. Planejo o pedido de rescisão.

Nesta mesma época, fico sabendo que o comprador se envolveu em um acidente de carro na cidade de Osasco/SP, e estava sendo processado pela vítima, e simplesmente abandonou o processo. O adv da vítima pede a quebra de sigilo bancario do comprador, e descobre na declaracao de imposto de renda do mesmo o compromisso de compra e venda, sem os aditivos. Pede então ao juiz a penhora do imóvel.

Aciono meu advogado, que pede minha habilitação no processo, e informa haver 2 aditivos ao contrato original, e que o bem não mais era a totalidade do imóvel, mas apenas o andar térreo. O adv de SP cria uma tese dizendo que eu estava em conluio com o comprador, ajudando-o a esconder patrimônio para fugir ao pagamento da dívida.

O juiz aceita então a tese do adv e declara fraude à execução, tornando os dois aditivos inválidos, valendo apenas o contrato original de compra e venda.

Nesta época meu adv estava procurando casa para comprar em Balneário Camboriú, e eu então lhe ofereci o imóvel em questão,pelo valor de 1 milhão de Reais. Digo a ele que já tinha um projeto aprovado pela prefeitura para a construção de um terceiro piso, e que ele poderia se beneficiar desta possobilidade de ampliação, bem como daria a ele os direitos para a rescisão do contrato do comprador, sendo que ele poderia então ter a posse do imóvel em sua totalidade. Ele me faz uma contra-proposta de comprar apenas o andar superior (um apto de 3 quartos), e me deixando o direito de construção do terceiro andar, não se envolvendo na venda do piso térreo.

Fechamos o negócio em R$ 550.000,00 , sendo 450 mil pago em 2 parcelas e os 100 mil restantes em 50x de R$ 2.000, após 36 meses da compra (inicalmente ele havia me proposto fazer o pagamento apenas quando vendesse outro imovel de sua propriedade, o que não aceitei), sendo que este valor poderia ser abatido de futuros honorários advocatícios, embora, segundo o próprio adv, sua intenção seria a de pagar a dívida o mais rápido possível. começo a constuir o terceiro andar, e aí a relação com o adv começa a ficar estranha.

Ele muda de idéia a respeito da rescisão, dizendo que ela não caberia mais pelo fato do comprador já ter pago 60-70% do valor total do imóvel, e que só me caberia a execução do contrato. Mas que antes de tudo, era preciso se defender da acusação de fraude à execução, pois de outra maneira o imóvel iria a leilão (e, que ele iria cobrar o serviço normalmente, mesmo sendo parte interessada no negócio). Eu argumento que não sou à favor dessa estratégia, pois fazendo uma conta simples, percebo que o valor da dívida do comprador é de aproximadamente 300 mil; o valor do imóvel foi avaliado pelo juiz pelo valor do contrato original corrigido, o que daria em torno de R$ 2.200.000,00. Ora, pagando-se a dívida de R$ 300 mil, ainda sobrariam R$ 1.800.000,00. Indenizando o adv pela parte paga do nosso acordo, ainda me restariam cerca de R$ 1.300,000,00 , valor que era superior ao que eu estava pedindo pelo imovel do terceiro piso, portanto financeiramente me interessava que o imóvel fosse arrematado.

O adv então me diz que isso não interessava a ELE, pois ele não conseguiria comprar outro imóvel semelhante em BC pelo mesmo preço.

Para justificar sua afirmação , disse ele que eu deveria seguir suas sugestões, pois o meu raciocínio estava equivocado, mas não quis dar explicações do porque. Eu, qua até então confiava na pessoa do adv, aceitei fazer a procuração para que ele entrasse com as defesas que julgasse mais apropriadas.

Ele então entra com um embargo de terceiros (não estou correto quanto ao termo exato), e nesse meio tempo termino de construir o terceiro andar e o coloco à venda por R$ 800.000,00 Reais.

O adv fez 2 ou 3 embargos diferentes, TODOS declarados impróprios pelo juiz. Eu estranho o fato de um adv tão experiente como ele se dizia, cometer tantos erros em um processo. Logo em seguida o imóvel vai a leião, não tendo sido arrematado em primeira instância, e sendo oferecido em segunda instância por 70% do valor, surge uma proposta de compra parcelada em 2 anos.

Digo então novamente ao adv que a arrematção era do meu interesse, pois mesmo com o imóvel 70% de seu valor, ainda ficaria com um valor correspondente ao do imóvel que estava vendendo, e, mais importante que tudo, daria fim a essa história de quase 10 anos.

O adv então disse ser totalmente contra, e que eu deveria pedir habilitação em um novo processo que o comprador estava movendo , pedindo a anulação do outro processo. Eu responde que não iria mais me envolver nessa história, que iria aguardar a arrematação do leilão.

Passa então o adv a agir ainda mais estranhamente. Diz que, caso o imóvel fosse arrematado, ele iria entrar com uma ação contra mim, exigindo não a devolução dos valores, mas sim um apartamento de 3 quartos no centro de BC, pois assim dizia a lei. Em seguida ele me manda um email formalizando sua saída do caso, dizendo não ter mais interesse em causas relacionadas ao imóvel.

Alguns dias antes do juiz deferir a arrematação, ele me propõe fazer a remição da dívida do comprador, e dividirmos o imóvel térreo, assim que a penhora fosse levantada. (Oberve-se que neste momento, a hipótese de retomada do imóvel passou a ser uma realidade novamente). Eu não aceitei a sua proposta, e então, para minha total supresa, na semana seguinte ele me comunica que fez uma reunião com o comprador, e fizeram então um contrato de empréstimo tendo como garantia o imóvel térreo. Assim, o adv pagou pela remição, deixando o comprador com uma dívida de aproximadamente 500 mil reais, tendo dois anos para pagar, com correção e juros monetários.

Ora, é sabido que o comprador , além de não ter condições financeiras de quitar tal compromisso, já havia demonstrado ao longo dos anos que não era pessoa que honrasse compromissos financeiros. Estava claro ali para mim (como o próprio adv me disse posteriormente em uma mensagem de voz), que seu interesse era tomar posse do imóvel térreo ao final do prazo dado, e que ele estava agindo de má-fé, pensando apenas em seu póprio benefício, praticando patrocínio infiel, talvez se conserando seguro por ter dito via email, alguns dias antes, que estava “abandonando” o caso do imóvel.

Em uma posterior ação do adv de SP cobrando honorários do comprador Allan, o adv se habilitou no processo e anexou o contrato de empréstimo que havia firmado com Allan, deixando aí registrado seu patrocínio infiel.

Após o ocorrido, disse ao adv que iria então contratar outros adv para que entrassem com o pedido de rescisão/execução contra o Allan. Neste momento recebo mais ameaças do adv: que seu eu entrasse com algum pedidos destes, que ele entraria com ação contra mim me obrigando a cumprir uma cláusula do nosso compromisso de compra e venda, que dizia que teria que instalar um elevador na propredade, o que havíamos acordado anteriormente que ficaria em suspenso até a definição final de todos os processos em andamento.

Digo ao adv, então, que ele não havia cumprido com a parte dele, que era o pagamento dos 100 mil restantes, pois o prazo de 36 meses havia se encerrado em Setembro de 2023, e já estávamos em Janeiro de 2024. Ele então me diz que não me deve mais nada, e que EU é que estou em débito com ele, por conta de diversos serviços que ele me “prestou” na tentativa de evitar o leilão do imóvel. Mais uma clara demonstração de sua má-fé.

Para completar, descubro acidentalmente que ele foi à prefeitura de BC, munido de nosso compromisso de compra e venda, e pediu para que a titularidade do imóvel saísse de meu nome e passasse ao nome dele, o que foi feito.

Existiram ainda outras situações e conversas com ele, que a princípio achava estranhas, sem razão aparente, mas que, após a comprovação de que ele agiu de má fé desde a compra do apartamento, passaram a fazer sentido para mim. Dentre elas destaco uma: ele sempre fez todo o possível para que eu não tivesse acesso aos processos. Reiteradas vezes pedi a ele acesso às petições, o que ele sempre prometia e nunca entregou. Quando perguntei a ele como fazer para ter acesso direto ao processo no site do TJ, ele disse “não saber como fazer”, que eu deveria me instruir no próprio site. E, que quando eu descobri que ele poderia me fornecer a chave de acesso, ele disse que seu computador estava no conserto, e quando ele pudesse, ele me passaria as chaves, o que nunca aconteceu.

Não bastasse tudo isso, ainda temos a completa inação dele no caso do inventário de meu pai, mesmo após reiterados pedidos meus para que ele interviesse no precesso, seja pedindo uma audiencia com o juiz ou fazendo um subestabelecimento para outro advogado da cidade em que o inventario corre, e a última, que foi com o processo da Accor, em que perdi a causa, e o adv não me informou, fazendo com que eu quase perdesse o prazo para contestação. Só fiquei sabendo do ocorrido pois assino um sistema “push” da justiça, em que fico sabendo das movimentações dos processos em que faço parte.

Adianto que tenho todas as nossas conversas gravadas, tanto por voz como por mensagem, incluidos as ameaças que ele me fez.