**Conversa via Whatsapp com Allan, em 03/05/2023**

Nesta conversa explico a atual situação dele, que não conseguiu liquidar o contrato vencido em 30/03/2023. Ele havia entrado com uma ação pedindo a nulidade do processo em Osasco (que havia invalidado os dois aditivos), o qual viria a perder posteriormente. O leilão já havia ocorrido, sem arrematante. Posteriormente um terceiro fez uma proposta de arrematação parcelada, a qual o Juízo em Osasco aceitou. Na conversa, proponho ao Allan que continue me pagando o que já vinha pagando (R$ 3.600,00) até que soubéssemos o resultado do seu processo de nulidade. Propus que estes valores fossem considerados aluguéis, como diz o aditivo 2. E, em caso de vitória de sua parte, o que ocasionaria o reembolso de todas as despesas que já havia tido com a minha defesa no processo de Osasco, usaria este valor para abater da dívida dele (calculada provisoriamente em 90 mil Reais).

**Sergio:**

Boa tarde, Allan. Precisamos falar sobre a situação do imóvel. Está disponível agora?

**Allan:**

Boa tarde, Sérgio. Pode vir aqui

**Sergio (áudio transcrito do arquivo Sergio\_1):**

Não, eu não estou no Brasil, eu estou em Portugal, vamos ter que conversar por aqui mesmo. Bom, a questão é a seguinte, você sabe o que aconteceu lá no seu processo? Bom, você já está sabendo de tudo, né? Nós entramos com o pedido da rescisão do contrato original, porque cancelaram, invalidaram os nossos adendos, né? Esse, inclusive, aquele último lá. E eu entrei com o pedido da rescisão, porque é para salvaguardar meu patrimônio, né? Porque estava indo para o leilão o prédio inteiro, o meu apartamento, o do Plínio e o seu, né? Aliás, foi para o leilão, né? Só que ninguém arrematou o prédio, só que ninguém arrematou ainda. Eu quero ver com você como é que nós vamos fazer agora a nossa parte, porque... Daquele contrato que foi invalidado, aquele contrato não vale mais, ficou valendo o primeiro contrato. Você tinha falado para o Plínio de tentar fazer um acerto com o cara em São Paulo, né? Mas eu não sei o que deu, pelo jeito acho que vocês não fizeram, ele não aceitou, não sei o que aconteceu. Mas o imóvel acabou indo para o leilão e ninguém arrematou. A penhora ainda está sobre o imóvel inteiro. E estamos esperando a decisão da juíza para ver se ela levanta a penhora por causa do pedido de rescisão que eu fiz ou não, né?

Mas enfim, nós voltamos àquela posição do contrato anterior, né? E agora eu preciso ver com você o que você pretende fazer, se você pretende continuar no imóvel como inquilino ou se você pretende devolver o imóvel.

O que você está pensando aí?

**Allan (áudio transcrito do arquivo Allan\_1):**

Oi, Sérgio. Tá, vamos lá, vamos conversar por aqui. Pelas minhas últimas atualizações. Na época que eu tinha conversado com o Plinio, eu tinha feito uma proposta para o rapaz lá e ele tinha aceito a proposta. Qual era a proposta? Eu sou muito claro nas coisas que eu faço. Era R$ 50 mil à vista, era o desmembramento do processo, eu daria a minha parte aqui no imóvel como garantia e eu pagaria as parcelas até finalizar os valores. Então, essa foi a minha proposta de início. Para arrumar os R$ 50 mil, eu tive que penhorar, penhorar não, refinanciar o meu carro. Refinanciei o meu carro. Quando nós fomos finalizar a negociação, o cara voltou atrás. Não, agora não quero mais. Aí nós constituímos mais uma advogada no nosso processo, entramos novamente com outro processo e, neste outro processo, a juíza determinou que nós determinássemos um acordo entre as partes. E eu continuei com essa proposta, agora num segundo processo. Então, R$ 50 mil à vista, a minha parte do imóvel como garantia e parcelas, sabe Deus, até quando? Essa é a análise que está sendo feita no outro processo, até porque, conversando com todos os advogados que a gente conhece, todos vão ver a mente em dizer que essa decisão é totalmente arbitrária. Não existe isso que foi feito. Você não pode penhorar um imóvel que não é seu. Você não pode condenar alguém que nem foi chamado. Eu não tenho nenhuma intimação. Eu não fui chamado até porque eu morava aqui. Em 2014 e em diante eu morava aqui. Eu não morava mais lá em Belém. Então, é totalmente arbitrária e por isso que houve a abertura de um novo processo. E esse novo processo está na questão de julgar o acordo que nós propusemos. Então, até então, está nessa questão de decidir a questão que a juíza determinou que nós fizéssemos acordos entre as partes. Caso não houvesse acordo, daria sequência a este processo.

**Allan (áudio transcrito do arquivo Allan\_2):**

Eu vou te mandar um áudio em partes. Então, Sérgio, eu jamais, jamais quero e jamais vou querer atrapalhar o seu negócio, o negócio do Plinio, que são pessoas decentes, pessoas do bem, então, o meu negócio não vai agir contra vocês, entendeu? Então, a questão do imóvel aqui, do meu ponto de vista, há de continuar como nós determinamos, eu e você, no último contrato, onde eu estava vindo pagando as parcelas até que eu concluísse o valor pendente. Então, a minha negociação contigo, ela está sendo feita conforme o contrato que nós fizemos. Agora, a questão da negociação está rolando na Justiça ali, mas a gente não pode pensar que não vai dar certo, porque vai dar certo. Por mais que tivesse sido arrematado, nós iríamos ainda mover uma outra ação contra o Estado, contra o juiz, contra... Porque todo mundo está dizendo que esse processo não existe, essas decisões são totalmente arbitrárias.

Mas, então, só para resumir, a minha questão está em definir se essa pessoa vai aceitar a proposta ou se não o juiz vai decidir. Vai fazer os cálculos e vai decidir, ó, a proposta é essa, as condições são essas e vai dar sequência. Então, está nesse andamento.

**Allan (áudio transcrito do arquivo Allan\_3):**

Inclusive, quando eu conversei com o Plinio, que eu sugeri essa proposta de negociação para finalizar o processo, ele também falou assim, não tem como a pessoa não aceitar. Você está dando um imóvel como garantia à sua parte, você está dando um dinheiro à vista, você está assumindo uma responsabilidade de pagamento de parcelas. Se você não honrar isso que você está determinando em um acordo, você vai perder a sua parte. Então, assim, tudo está levando a crer que a pessoa está criando mais dificuldade, mas ele só vai, sabe, sair perdendo, porque o juiz está vendo que nós estamos agindo de boa-fé, nós estamos fazendo uma boa proposta e ele vai definir que vai aceitar sim.

**Sergio (áudio transcrito do arquivo Sergio\_2):**

É, pois é, eu sei bem isso que você está falando, concordo com tudo o que você está falando. Realmente aí foi arbitrário, foi. É uma coisa absurda o que aconteceu. Mas você sabe, né, que eu fui até a última instância, gastei uma Fortuna, gastei mais de R$50.000,00 em custas. Pra tentar reverter esse negócio que eu não consegui, eu perdi todas as instâncias. E pra todos os efeitos, o contrato está cancelado. Agora, como que você vai conseguir reverter isso aí? Não sei, eu acredito que você tem as chances até de reverter. É bem provável que você tenha. Agora, sim, voltando ao assunto do nosso contrato, tem uma diferença ainda a ser paga naquele contrato, né. O que eu ia falar pra você é o seguinte. Pra gente não ficar na situação indefinida, você continua me pagando o que você estava pagando, pode ser o mesmo valor que os R$ 3600,00. Eu vou atualizando essa planilha desse nosso contrato de compra e venda. Se depois, lá na frente, você acabar perdendo, se o imóvel for pra leilão, se acontecer qualquer coisa, esses valores próximos, agora, eles passam ali como aluguel. Até depois você resolver se você quer continuar no imóvel ou não. Isso sim, se o imóvel não for pra leilão, ninguém ia arrematar. Porque se alguém arrematar, aí já não é mais meu e já vão mandar ordem de despejo pra nós três, né. Mas, enquanto ninguém arrematar no leilão e ficar essa situação pendurada aí, você fica como se fosse um inquilino, que inclusive tá isso no nosso contrato, né. No caso da rescisão dele, não do primeiro contrato, desse último, você ficaria como inquilino, né. Então, eu acho que é uma solução assim que não fica ruim pra ninguém, né. Eu não deixo de receber. Você tá colocando um dinheiro que, de qualquer maneira, você vai ter que colocar, porque o nosso contrato ainda tem valores a cobrir, né. Se quiser, depois eu te mando a planilha aí pra você dar uma olhada. E aí, esses valores futuros vão servir tanto pra uma coisa como pra outra, dependendo do que desenrolar lá na frente, né. Assim, não fica tão ruim pra mim, eu acho que não fica ruim pra você também, e a gente, pelo menos, vai tocando o negócio, né.

**Sergio (áudio transcrito do arquivo Sergio\_3):**

Você pagou o mês passado a última parcela daquele contrato. Nota só essa diferença aí, de alguns meses que você não pagou, teve multa, juros, correção. Eu tenho tudo planilhado, tá tudo detalhado lá, posso te mandar. E tem também lá o IPTU do imóvel, que deve ter a sua parte, deve ser mais ou menos uns 20 mil. Então, tudo aí deve dar uns 90 mil. Aí, fazemos assim, se tiver bom pra você, fazemos assim. Você vai me depositando aí uns 4 mil por mês, eu vou dando baixa nessa planilha. E vamos esperar ver o que dá lá, pra ver o que resolve, se você consegue reverter, ou se a juíza lá aceita a rescisão que eu pedi. A gente não sabe o que vai acontecer, né? Temos que esperar.

**Allan (áudio transcrito do arquivo Allan\_4):**

Tá, deixa eu ver se eu entendi. Eu continuo pagando mês a mês, como eu venho pagando, inclusive ontem eu não consegui pagar, mas hoje eu já fiz o pagamento de manhã de R$ 3.600, pra gente ir abatendo no valor que ainda de débito contigo. Então a gente continua com o último contrato vigente, eu vou continuando pagando você, eu tenho alguns valores a serem recebidos, tal como o processo do meu carro, que o cara bateu no meu carro, e assim que eu receber, a hora que eu receber também eu já antecipo os valores, pra gente finalizar o valor final desse último contrato que eu tenho contigo.

**Sergio (áudio transcrito do arquivo Sergio\_4):**

É, mas deixa eu te explicar exatamente o que é. O contrato, esse último, nossa, já venceu, já foi pro saco, né? E a justiça já o considerou uma fraude de execução. Ou seja, esse contrato não vale mais. Ele vale se eu quiser. Pra todos os efeitos, judicialmente ele não tem mais valor. O que estava valendo era o contrato primeiro. Então, pra todos os efeitos, eu entrei com o pedido da rescisão pra retomar o imóvel de novo, né? Pra não perder tudo. E, pra todos os efeitos, o imóvel voltou a ser meu integralmente, inclusive a parte do Plínio, depois eu tenho que fazer o acerto com ele. É, e você entrou na posição de locatário. Então, o que eu tô te falando é o seguinte, você continua depositando os valores. Eu vou mantendo essa planilha desse nosso contrato que não existe mais, mas eu vou manter ele. Porque se você conseguir lá na frente reverter a situação, aí tudo bem. Daí tirando a penhora de lá, aí a gente continua o nosso contrato, né? Aí vamos ver o que que falta, desse tanto que você já pagou, quanto falta ainda. A gente faz uma conta e eu divido pra você, parcelo de novo, isso não tem problema. A gente faz alguma coisa pra finalizar ele e terminar ele. Mas, se você não conseguir reverter, nesse caso, esse valor que você tá dando, os valores a partir de hoje que você depositar, eles vão ser transformados naquele aluguel que tá no contrato. A gente vai ver quanto que é o valor do aluguel na época, quanto que ele é hoje, corrigido. De acordo com o índice que tiver lá, não lembro qual que é, se é IGPM, qual que era. A gente vê qual que é o valor hoje, aí eu debito esse valor que você tá me depositando desses aluguéis. Aí, o que tiver diferença, a gente faz uma conta e acerta depois. E aí, se você quiser continuar no imóvel, a gente estipula um valor de aluguel pra você ficar. Ou se você quiser me devolver, eu ponho ele pra alugar pra outro. Isso até a gente chegar numa definição lá, porque lá em São Paulo o negócio agora vai demorar. Eu, quando eles estavam interessados em pegar dinheiro, achando que iam pegar dinheiro rápido, eles estavam correndo. As decisões, as rápidas saiam assim, de um dia pro outro. E agora, depois que eles tentaram tudo, inclusive o leilão ninguém arrematou, eu acho que eles perceberam que eles não vão pegar dinheiro aí. Então, agora eles não estão com pressa nenhuma mais. Então, vai saber quanto tempo isso aí pode levar. Anos, dez anos, oito anos, cinco anos, não sei, pode levar muito tempo, entendeu? Enquanto essa coisa toda lá não desenrosca, a gente tem que tocar na nossa vida, né? Eu preciso de dinheiro, você precisa trabalhar, você precisa do imóvel, eu preciso do dinheiro. Então, vamos fazendo o nosso negócio aqui, e lá na frente, o que der a gente vai, e daí a gente resolve em função do que der lá, né? Mas fique tranquilo, que se você conseguir levantar a penhora e resolver lá, eu, da minha parte, não pretendo tirar você daí, nem tomar o que é seu. Eu quero mais é que você consiga resolver e que a gente fique todo mundo feliz.

**Allan:**

Entendido.

**Sergio (áudio transcrito do arquivo Sergio\_5):**

Então é isso aí. Façam votos que a gente consiga resolver tudo isso aí lá na frente e pra ficar livre dessa confusão toda, né? Tomara.

**Allan (áudio transcrito do arquivo Allan\_5):**

Ah, eu entendi, Sérgio, te agradeço de qualquer forma, mais uma vez, por mais essa ajuda. Mas é meu interesse agora fazer esse acordo, é meu interesse finalizar essa questão de pendência que foi postergando, por confiança em advogados, enfim, mas agora, com essa proposta em andamento, a tendência das partes é tentar um acordo e, em último caso, a juíza que vai determinar a análise dessa proposta a qual foi feita. Então, o meu intuito não é empurrar com a barriga e jamais foi, é horrível você ficar nesse impasse, nessa indecisão, quando não depende somente da sua pessoa e depende da confiança de advogados e processos, enfim, mas eu estou batalhando, eu tenho uma confiança muito grande que isso vai dar certo, por mais que eu assuma outras parcelas, que eu finalize as parcelas depois contigo e assuma o resto da vida, para mim está bom, Sérgio, eu quero isso para mim, dormir com a consciência limpa, mas fica certo dessa maneira a qual nós conversamos. Obrigado e uma ótima estadia e uma ótima residência em Portugal, um abraço.

Interface gráfica do usuário, Texto, chat ou mensagem de texto

Descrição gerada automaticamente