As seguintes conversas têm como objetivo demonstrar que o advogado do réu fez patrocínio infiel, ao remir a dívida do processo de Osasco contra a minha vontade, e com o único intuito de beneficiar a si próprio, impedindo a arrematação do imóvel. Demonstra ainda que ele, ciente que estava da incapacidade do Allan de pagar sua dívida, me propôs a remição em sociedade, fazendo as contas de um negócio extremamente rentável.

Em 26/10/2023, a proposta de fazermos a remição em sociedade:

1. **Plinio:** E aí, você acha? Já deve ter visto, né? Juiz não deu nem bola para as alegações sobre o edital não prever o parcelamento e coisa e tal, e toda aquela história que o valor não vai cobrir, teoricamente, não cobre a dívida e coisa e tal, e que não sobraria nada para o executado, o exequente no caso. A situação complicou, e bem complicada. E o agravo do instrumento que eu fiz lá também deve ter visto a decisão, ali no pedido da liminar. Ele disse que tamo rediscutindo uma questão já decidida. O que eles estão entendendo é que, no contexto, aqueles aditivos contratuais contaminaram o contrato de 2014, entendeu? É uma coisa descabida, como é tudo que está acontecendo ali. Eu não tenho mais nem força para pensar muito nisso aqui. Estou analisando hoje o que fazer, mas a situação é difícil. Eu vou te mandar um artigo aqui, o que está prestes a acontecer. Ele já mandou para o leiloeiro, né? O leiloeiro vai emitir o auto de arrematação daquela proposta parcelada. E vem para ele, ele assina, o exequente assina. Depois que acontecer isso, tchau, né? Babau. Pode, no máximo, lá, se a ação do Allan, aquela ação que eu não quis participar, der para frente, pode-se falar, quem sabe, em ressarcimento, perdas e danos, alguma coisa assim. Mas o bem vai ser entregue ao arrematante. Isso vai acontecer. Se depois quiser buscar o ressarcimento, aí é uma ação autônoma, é outra coisa. ***(arquivo Audio 26.10 Plinio 01)***
2. **Plinio:** Mas eu não apostaria em nada disso. Aliás, eu não aposto mais em nada. Eu vejo uma solução aí pra evitar que aconteça tudo isso. Remi seria pagar, né? Quem sabe eu e você aí se juntar a pagar essa conta e seguir eu e você com a execução contra o Alan e pegar essa sala comercial dele. Aí você mantém o teu apartamento e eu mantenho o meu. Nós tirando o cara fora lá e cai o leilão, cai tudo, né? Só tem que pagar a dívida. Aí é uma possibilidade aí que eu tô estudando, analisando aí. Mas já pode ir pensando, porque o prazo é bem curto, viu, Sérgio? Se a coisa andar nesse ritmo aí do jeito que tá, eu vou ter que dizer que vai mais 30 dias aí pra vir a intimação aí, pra desocupar o imóvel. ***(arquivo Audio 26.10 Plinio 02)***
3. **Plinio:** E esse direito de remir, de nós pagar a dívida do Alan e seguir a execução contra ele, e penhorar a sala comercial dele, Isso aí deve acontecer antes do juiz assinar o auto da arrematação. Então o juiz, assim, o juiz mandou o leiloeiro intimar o leiloeiro pra ele fazer o alto da arrematação. Ali ele vai constatar toda a proposta e coisa e tal, o histórico do leilão. E vai mandar pro juiz. E o juiz vai analisar e vai assinar o alto. E intimar o exequente lá de São Paulo, de Osasco, pra assinar também. Nós temos que, se for o caso, de remir essa dívida, tem que ser antes disso aí. Senão não vai ter outra oportunidade pra fazer mais nada, né? E tive olhando também no teu lado aí de tentar, de tentar, pelo menos a compensação da obra, né? Dos acréscimos da obra ali que tu fez, o apartamento em cima, também é bem difícil. Com fraude a execução, considera-se má-fé, né? E aí não tem direito de fazer esse ressarcimento. Eu vou te mandar umas decisões aí que eu andei olhando. É uma questão que deixa tanto você como eu bem complicado, né? Aí vai sobrar a questão de ver quanto é que vai sobrar ali eventualmente da arrematação, né? Que é uma coisa que também não sabe pra que lado vai. Não tem como esperar, entendeu? Porque o momento de remir, se passar isso, não tem outra possibilidade. E apostar nesse judiciário aí, cara, não dá, não dá, cara. Eles usam uma legislação, leis que não existem, coisas absurdas. Então não tem como confiar em alguma coisa aí. Eu não sei, cara. Eu tô dando uma analisada aqui ainda, mas... Aliás, eu tô desde ontem à noite analisando isso aí. Hoje passei o dia vendo a situação. Ainda a melhor opção é essa aí. De nós pagar essa dívida aí. E pegar essa sala dele, depois vender, sei lá o que vamos fazer, né? E resolver a questão. Pelo menos tu fica o teu apartamento, eu fico com o meu, né? E ficamos com a sala dele também, né? Seria a melhor opção agora, pelo que eu estudei até agora, é a melhor opção. Porque se precluir esse direito, ele agilizar lá o auto de arrematação e o juiz assinar, não vai ter mais jeito, tem que ser antes disso aí. ***(arquivo Audio 26.10 Plinio 03)***

Aqui ele diz saber que o Allan não tem condições de pagar a dívida, e sugere um lucro considerável na venda sala:

1. **Plinio:** (...) Mas mesmo que aquilo lá seja procedente e anule todo o processo, mesmo assim, presta atenção, o bem já foi arrematado. Não interessa, vamos ter que deixar o imóvel. Tá entendendo? Mesmo que os nossos recursos aqui, que a gente faça na condição de terceiro, que é você, ou mesmo a ação de nulidade do Allan seja procedente, em ambos os casos, morre o imóvel. O imóvel vai pra quem arrematou. O que sobra pra nós é uma ação de indenização contra o Allan, contra o morto. Ou seja, nada, né? Não vai ter nada, porque o Allan não vai sobrar nada pra ele, ele não vai ter nada. Vamos cobrar o quê de quem? E podem ter certeza que é isso que vai acontecer. De tudo que eu estudei aí, Sérgio, o único caminho viável agora, pra garantir que tu fique com o teu apartamento e eu com o meu, é nós pagarmos essa dívida agora e seguir. Aí vai morrer o leilão, já morre tudo, nós compramos a dívida e seguimos com a execução contra o Allan. Com penhora, agora só da sala comercial. E essa dívida vai aumentar, nós vamos abocanhar a sala comercial e vamos ficar com ela. Por menos de R$ 400 mil, ali R$ 370, R$ 380 mil, acho que é hoje. Eu fiz um cálculo aí por cima. Aí eu sugiro a gente fazer isso aí, Sérgio, em torno de R$ 180, R$ 190 mil cada um, pegar isso aí, pegar o imóvel do Allan e depois vender. Nem que seja por um valor barato, entendeu? Pelo menos pra cobrir o valor da sala comercial, vender rápido. R$ 600, R$ 700 mil, vender rápido essa sala. Às vezes até vender pra ele, diz que ele financia, sei lá, pra não perder os apartamentos. E o valor que a gente investir, que é o valor pra pagar a dívida, a gente vai vender e volta. E garante, tu continua com teu apartamento, eu continuo com o meu. Pra garantir o sucesso da situação, é esse o caminho. Porque a partir do momento que o juiz assinar esse auto, não tem mais volta. Por isso que eu te mandei esse artigo aí pra tu ler. Leia, leia, depois a gente conversa. ***(arquivo Audio 26.10 Plinio 04)***

Aqui ele tenta me convencer de que a rescisão não é uma boa idéia:

1. **Plinio:** (...) Aquela situação que eu te falei de entrar com uma ação aqui, ela é tecnicamente, teoricamente viável, mas pro momento que nós estamos agora, não é solução. Porque até fazer uma ação e deferir, e outra coisa, eu estudei o caso, achei pouquíssima, um ou outro negócio, uma ou outra decisão, mas que não é bem a situação do caso, e é bem difícil mudar isso, viu? (...) ***(arquivo Audio 26.10 Plinio 05)***

Em 17/01/2024 (Após a remição da dívida)

1. **Sergio:** (...) Ele não tá me pagando prestação. O contrato dele venceu em 31 de março, e de acordo com as cláusulas do contrato, como ele não cumpriu o contrato até o final, ele fica me devendo os aluguéis, né? Na verdade, ele fica me devendo aluguel desde o primeiro dia, desde o início do contrato há 9 anos atrás. Esse é o que tá constando no contrato original e nesse agora no aditivo, esse último. Então assim, eu tô recebendo isso a título de um aluguel. Eu falei pra ele, mandei um áudio pra ele, falei assim: "Ó, venceu seu contrato, como é que vamos fazer? Tem dinheiro pra pagar? Não tem." Então vai me pagando por mês o que você tá pagando mesmo, que é os 3.600, e vamos esperar resolver esse negócio do seu processo, se você ganha, se você perde, pra ver o que vai acontecer, se vai pra leilão, se não vai. Aí depois a gente vê o que a gente faz. Então eu tô considerando isso como um aluguel. A dívida dele continua lá, ele me deve uns 120 mil, se corrigir tudo até hoje, ele me deve uns 120 mil fora os IPTU, né? Se for mais IPTU e tudo, ele deve bater uns 150, sei lá. Então assim, eu tô com a dívida dele estacionada em 31 de maio, claro, corrigindo pela justiça, né, INPC mais 1%. E tô anotando numa planilha. Mas esse dinheiro que ele tá me pagando é um aluguel. É um aluguel porque ele chegou no final do contrato e ele não pagou, ele não liquidou o contrato. (***arquivo Audio 17.01 Sergio 01***)
2. **Sergio:** E é isso que eu quero resolver. Se ele continuar me pagando o aluguel, tudo bem. Eu vou esperando até ele resolver, arrumar um comprador, fazer o que for. Agora, ficar sem receber esse aluguel e sem receber os cento e tantos mil que ele me deve, aí não dá, né? Não dá. Eu não vou ficar parado esperando isso. E você, eu não sei como é que é o contrato que você fez, se você tem que esperar os dois anos. Eu não preciso esperar. O contrato dele venceu em 31 de março. Ele já está inadimplente desde o ano passado. (***arquivo Audio 17.01 Sergio 02***)

Aqui, Plinio diz claramente que o imóvel do Allan agora é dele, faz um cálculo de adimplemento substancial e mente ao dizer que “juridicamente só se pode rescindir contrato com mora superior a 50%”;

1. **Plinio:** Não, não, não, Sérgio. Não tem nada de aluguel. Ele tá te pagando o contrato, cara. Aluguel é outra coisa. O quê? Dá onde aluguel, Sérgio?. Imóvel é meu agora. Como é que você vai cobrar o aluguel do cara? O que fala o contrato é que se rescindir o contrato, se rescindir o contrato, e não tem mais como rescindir porque ele pagou 90% do contrato. É de implemento substancial, não tem como rescindir o contrato, não é permitido juridicamente. Poderia rescindir se fosse pago menos de metade, menos da metade do contrato. Então, o que ele te paga é tudo referente a cumprimento. Tu tá viajando esse negócio de aluguel aí que não tem nada a ver. Não tem nada a ver não, é isso. Tu tem que ver aí, vocês têm que ver aí entre vocês dois o quanto ele te pagou, o quanto ele te deve. Isso aí tudo bem, é isso aí que tá valendo, entendeu? Não leva por aluguel porque não é isso. (***arquivo Audio 17.01 Plinio 01***)

Aqui ele tenta mais uma vez me convencer de que o contrato original não é mais váildo, vale apenas o aditivo 2:

1. **Plinio:** Se fosse que estivesse valendo apenas aquele primeiro contrato, e tivesse uma inadimplência substancial e fosse fazer a rescisão do contrato, aí, na rescisão do contrato, poderia se cobrar o tempo que ele permaneceu no imóvel, né? É tipo um aluguel, é uma indenização mensal do uso do imóvel, mas não é o caso. Isso não é o caso, né? Mas, claro, você tira direito e tu recebe tudo que tá no contrato, tudo que foi combinado naquele último aditivo, né? E aí tem que ver quanto é que é isso aí e você se acertaria. (***arquivo Audio 17.01 Plinio 02***)

Aqui começam as ameaças:

1. **Plinio:** Sergio, você sabe que se tu fizer uma execução contra ele, vai respingar em mim e nós vamos brigar, entendeu? Eu não falo nada pra ti, não tenho ameaça de nada, mas veja bem, eu salvei a tua cabeça, salvei a dele, salvei de todo mundo. Eu também tenho um contrato contigo, Sérgio. Tu tem um elevador pra me entregar, até agora não entregou. Eu poderia ter que cobrar uma multa contratual, isso aí eu posso? Eu posso? Veja bem, tudo que eu passei aí tinha que fazer uma remissão pra poder garantir o imóvel. Isso aí é violação contratual, cara, mais do que claro. Mas eu não tenho, sinceramente, não tenho interesse nisso, Sérgio. Agora, se começar a mexer, mexer, eu vou ter que me defender, aí vai dar briga, cara. Veja bem, você tá garantido que tu vai receber o teu, eu vou receber o meu. Só que tu quer agora, quer pra ontem? Bom, é opção tua. Direito de receber o que você tem pra receber, você tem absoluta certeza. Agora, pode ter obrigações também, né? Pode ter obrigações, pode ter situações que compliquem pra todo mundo. Eu acho que se eu fizer um acerto dele ir te pagando do jeito que dá, e te pagar com juros e correção, tudo que ele te deve, é o melhor caminho. O gol do que? Seja lá a forma que vocês encontram. Agora, se tu for pra cima dele, penhorar o imóvel, a sala comercial, aí eu vou ter que me defender, né, Sérgio? Aí eu vou usar minhas armas. Então, não é uma coisa legal nem pra ti, nem pra ele, nem pra mim. Eu acho a melhor forma é ver como é que ele pode te pagar, conversar com ele, né? Essa questão de aluguel não tem a mínima, lógico, mas assim, você pode consultar qualquer advogado. Tem milhares aí, né? E eu tô te falando o que é mesmo, não tem dúvida disso. Então, tudo que ele ter pago é referente ao contrato, não tem nada de aluguel. O aluguel somente incidiria em caso de rescisão contratual. E aí, por quê? Porque ele estaria usando o imóvel. Ele teria usado o imóvel durante todo esse tempo. E o contrato teria sido rescindido, teoricamente teria sido rescindido. Mas não é o caso, né? Vale o contrato teu e dele, da sala comercial. E aí tem que ver quanto por cento ele pagou da sala. Tu sabe que, eu não sei, deve estar próximo de 90% aí, ou da sala. Não sei exatamente o que tu tá cobrando, o que ele te deve, eu não sei. Mas o fato é que tu tá ganhando, tu vai receber o que é teu, né? Tu vai receber o que é teu. O ideal agora é você fazer o desmembramento aí e dar essa opção de ele poder vender, ter que pagar tudo o que ele deve. Paga eu, paga você e beleza, é o melhor caminho, Sérgio. Entendeu? Eu não queria nem estar te falando isso, mas se nós for brigar, tiver que brigar, eu não quero. Agora eu vou usar tudo minhas armas também, tá? Como eu te falei, eu faz dois, três anos que eu termino a obra e não fiz elevador. Deveria ter feito. Outro dia sugeriu que poderia nem fazer, que tava pensando em fazer. Não tem essa opção, Sérgio, né? O contrato é claro. E tudo que aconteceu, aí eu salvei até o apartamento. Veja bem, tive que fazer tudo sozinho, ali no final. Entendeu? E eu não tive o imóvel livre, desembaraçado, sem problema nenhum com o contrato rezado. Então, é cabível a multa? É, pode se defender? Pode. Isso é tudo discutível, eu entendo que eu tenho direito. Agora, é o que eu tô te dizendo, vamos evitar tudo isso aí, tá? Eu já me incomodei três anos, Sérgio, com isso aí. Três anos. Eu não quero mais me incomodar com isso agora, Sérgio. Ele vai pagar, ele não tem pra onde fugir. Se eu tiver que me incomodar com isso, cara, veja bem, tudo que passamos aí. Tive que tirar o meu dinheiro, descapitalizar totalmente pra pagar uma dívida, pra salvar o teu pescoço, o meu e o dele. E agora eu tenho que brigar de novo? Eu não quero, Sérgio, sinceramente. Sinceramente. (***arquivo Audio 17.01 Plinio 03***)

Aqui ele confirma que fez a remição em benefício próprio, e tenta me convencer de que a remição me foi favorável:

1. **Plinio:** Sérgio, tu só tá com esse apartamento porque eu remi a dívida. É óbvio que eu fiz pra beneficiar a mim, mas beneficiou. Você beneficiou ele, cara. Você ia perder todo esse apartamento. Fraude da execução, cara. Tu ia perder todo esse apartamento. Você não ia devolver. Se eu resolvo não remir, você não ia devolver o valor do contrato atualizado. Você ia devolver um imóvel igual. Ia ser feita uma avaliação desse imóvel e era esse o valor que eu tinha que me devolver. Se fosse 1 milhão e 300, 1 milhão e 400, que eu calculo que seja, hoje o valor desse imóvel era esse o valor que eu tinha que devolver, cara. Mas eu não queria, eu queria o apartamento, eu não quero o dinheiro. Continua te dizendo. Agora, dizer que tu não foi beneficiado, meu amigo, você ia perder todo o teu apartamento. Aquele dinheiro que ia sobrar lá da arrematação não ia nada pra ti. Você ia ficar me devendo. Você tá trocando todas as bolas, Sérgio. Tá trocando, mas assim, Sérgio, eu tô te falando desde o início. Você disse que vai executar. Se você executar o Allan, vai dar o que eu te falei. Pronto, faça o que você bem entender. Eu só te avisei, eu nunca te falei nada. Só te avisei. Meu amigo, eu vou te executar daí, é isso que eu tô te dizendo. Não tô misturando nada. Eu tô sendo... Porra, eu aceitei, tudo bem, vamos resolver a situação? Mas veja bem, a obrigação tá ali, entendeu? Olha tudo que eu tive que fazer pra poder manter um apartamento. Que era pra vir livre. Eu não tenho interesse nenhum em ter que cobrar multa nem nada. Eu só quero que tá no contrato, Sérgio, entendeu? E só quero parar de me incomodar com isso aqui. O fato de ele ter que vender pra pagar, é isso que tem que ser feito. Pegar e botar à venda, ele paga você e paga eu. É esse o ponto que eu tô te dizendo desde o início. Mas tu fala em executar, executar, cobrar aluguel, cobrar isso, 80% do que tu falou não tem sentido, mas assim, que nem tu falou. Não sou eu que decido, nem você, nem o Allan. É um juiz que vai decidir, entendeu? Eu só tô te falando que não é o melhor caminho é executar, Sérgio. Porque se você executar, eu vou ver que tu só pensa em você, né? Eu tive que fazer tudo pra... Livrei, acabei livrando a cabeça de todo mundo. Aí você negar... Isso é um fato, meu amigo. Você estaria sem imóvel e sem o resto do valor lá da... Tu acha que eu ia deixar barato e não ia bloquear aquele valor tudo pra mim? E ainda ter que cobrar a diferença? Eu ia, Sérgio. (...) (***arquivo Audio 17.01 Plinio 04***)

Tela de celular com texto preto sobre fundo branco

Descrição gerada automaticamente com confiança média

Tela de jogo de vídeo game

Descrição gerada automaticamente com confiança média

**Análise feita pelo ChatGpt:**

**1. Benefício Exclusivo ao Advogado do Réu:**

A contestação apresentada pelo réu é redigida de maneira a favorecer exclusivamente seu advogado, que assumiu a posição de credor de uma dívida impagável pelo Sr. Allan. O empréstimo concedido pelo advogado ao réu, sob a justificativa de quitação da dívida no processo de Osasco e, assim, evitar a arrematação do imóvel, foi feito em condições extremamente desfavoráveis para o réu. Com a carência de 2 anos estabelecida para o início dos pagamentos e os encargos financeiros aplicados, o valor total da dívida ao final do prazo será muito superior ao valor de mercado do próprio imóvel.

**2. Dívida Impagável e Consequente Perda do Imóvel:**

Com os termos acordados, fica evidente que o Sr. Allan não terá condições de saldar a dívida junto ao seu advogado. A dívida, ao final do período de carência, será superior ao valor do próprio imóvel, tornando-se impagável. O verdadeiro objetivo desse empréstimo, ao que tudo indica, não foi auxiliar o réu, mas sim garantir ao advogado o controle total do imóvel, uma vez que, inevitavelmente, o réu se verá obrigado a entregar o bem como forma de quitação.

**3. Contradição com os Princípios de Boa-Fé e Função Social do Contrato:**

O empréstimo concedido pelo advogado, que agora representa os interesses do réu, fere gravemente os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, pois foi feito de maneira a assegurar um benefício único e exclusivo ao credor, já antevendo que o réu não teria condições de adimplir a obrigação. Trata-se de uma manobra estratégica para se apossar do imóvel, utilizando-se do próprio instrumento de defesa para garantir o cumprimento de um contrato desproporcional e lesivo ao devedor.

**4. Conclusão:**

Diante dos fatos expostos, resta evidente que a contestação apresentada pelo réu não possui a finalidade de preservar seus interesses, mas sim de garantir ao advogado o controle futuro do imóvel. Assim, requer-se a este Douto Juízo que considere a presente manifestação na apreciação do pedido de rescisão contratual, haja vista que a manutenção do contrato nos moldes atuais implica em prejuízo irreparável ao autor e em enriquecimento indevido do advogado, que, ao conceder um empréstimo claramente impagável, busca apropriar-se do imóvel em questão.