Bem, aqui vão minhas considerações. O texto em vermelho é da petição do Allan, em azul da petição inicial nossa.

Antes, tenho 6 perguntas para os Srs.:

1) Pode Plinio ser advogado do Allan, sendo que ele esteve contra o Allan em todos os outros processos, e a meu favor?

2) Pode um advogado defender um cliente, sendo que este advogado tem interesse direto na ação? (no caso, como credor do emprestimo ao Allan)

3) A falta de notificacão é realmente motivo de impugnação do pedido? Ainda que a data inicial tenha sido alguns dias antes da lei nova, o(s) aditivos(s) são posteriores.

Além disso, foi feita uma notificação ao réu, em que se exigia o pagamento do valor do contrato original, uma vez que o tribunal de Osasco julgou inválidos os aditivos 1 e 2.

Ou seja, o réu já tinha pleno conhecimento do pedido de rescisão que se avizinhava, além de ter sido advertido no whatsapp.

4) Plinio fala diversas vezes em "distrato parcial/consensual" quando não houve nenhum tipo de distrato. Parece querer levar o juízo a erro, ao chamar de "distrato" uma alteração de

valores e frequencia de pagamentos (aditivo 1) e alteração de objeto (aditivo 2). Estou certo?

5) Plínio se faz de surpreso/inocente em relação aos fatos. Verdade é que ele sabe o caráter do Allan, já teve diversos problemas com ele, e agora está na posição de defensor dele. Como podemos colocar isso para o Juízo? Existe a possibilidade de pedir que o juiz o considere impedido de atuar, em face do seu claro interesse na resolução a favor do Allan?

6) É legamente possível o contrato que o Plínio fez com o Allan? Ele basicamente "comprou" o imóvel do Allan (que nem é dele), e o alugou por cinco mil reais por mes.

Como é possível eles negociarem um imóvel que pertence a mim? Eu não teria que, no mínimo, dar o aval a esse contrato?

"O negócio jurídico que se pretende resolver foi

assinado em 18.12.2014, com aditivo de distrato parcial em 05.04.2018. "

Não existe "distrato parcial", e sim alteração de objeto feita através do aditivo 2.

"Ora, o pedido de taxa de fruição referente ao objeto

do contrato original - sala comercial e apartamento (ev.1 cont8 – P.U cláusula 8

– cálculo ev.1 - Doc13), por simples lógica somente poderia ser englobado

como conseqüência de pedido de rescisão do contrato original, vez, que na

hipótese, o valor da causa haveria de ser com base no valor daquele contrato

(R$ 1.400.000,00), devidamente atualizado pelo INPC até esta data."

No meu entender, por se tratar de um contrato ÚNICO (com 2 aditivos), estamos falando do contrato original de 18/12/2014, não tendo existido qualquer tipo de "distrato parcial", sendo que as condições continuam as mesmas desde o início, como bem detalhado no aditivo 2, cláusula 8a. , parágrafo segundo: "...sem prejuizo da exigibilidade do valor de perdas

e danos pactuados no instrumento original, e que até então tinha por objeto a totalidade do imóvel"

"Destaca-se que o aditivo de distrato parcial

(consensual/bilateral) liquidou toda e qualquer pendência até aquela data

(05.04.2018), não havendo que se confundir distrato com rescisão, instituto de

cunho unilateral."

Não existe "distrato parcial", e sim alteração de objeto feita através do aditivo 2.

"Ocorre que o requerente propôs a ação de rescisão

contratual mencionando haver inadimplência das parcelas no valor R$ 85 mil,

sem ao menos mencionar qual a origem do débito, sobre que parcelas cogita

haver inadimplência (?)."

Embora não tenha sido apresentada planilha, fica claro por todo o apresentado que houve quebra do contrato por parte do Allan, visto que a falta de pagamento de apenas 3 parcelas

já daria ensejo à rescisão, e tal fato é comprovado pelo próprio réu, conforme comprovantes de pagamento anexados em sua defesa.

Assim, é perfeitamente claro o pedido inicial, que diz: "...resolução do presente instrumento, por claro descumprimento contratual consubstanciado no inadimplemento do Requerido, de acordo com o previsto no art. 475 do Código Civil, bem como nas Cláusulas Terceira, Parágrafo Único e Oitava do contrato originário."

É também cristalino o valor pedido a título de perdas e danos, bem como multa contratual, como consta: " R$ 598.022,00 (quinhentos e noventa e oito mil e vinte e dois reais)."

"Como se observa, além da ausência de clareza e

coesão supramencionados, o requerente não aportou aos autos documentos

de extrema relevância em lides dessa jaez, tal como matricula atualizada do

imóvel e extrato de parcelas pagas e impagas.; "

Qual seria a obrigação e/ou necessidade de apresentação de matrícula de imóvel, num pedido de rescisão contratual? E, apesar de útil um extrato de valores recebidos ( não existe extrato de "parcelas impagas"), cabe ao réu provar que fez todos os pagamentos em data e valores corretos, o que não foi apresentado pelo mesmo.

"Observa-se que com o novo pacto em 04.2018,

restou liquidada qualquer pendência anterior, projetando o negócio jurídico

para o futuro, com novo objeto e novas condições de pagamento, conquanto o

regramento do negócio particular seja decorrente da avença originária

(12/2014). "

Exatamente assim. Os inadimplementos se deram após o aditivo 2, que causaram rescisão contratual, baseado no regramento do contrato original, que permanece válido e eficaz.

"Ademais, como abaixo será demonstrado, o

requerido segue cumprindo com suas obrigações, depositando mensalmente

valores ao requente, o último em 01.08.2024 (docs em anexo). "

Não se pode falar em "obrigações" valores depositados APÓS o vencimento do contrato (Mar/2023). Conforme entendimento via whatsapp, ficou combinado que, enquanto o processo de Osasco não terminasse, Allan ficaria me pagando o mesmo valor que já vinha pagando (R$ 3.600,00), que seriam considerados como aluguéis, uma vez que ele se declarou incapaz de fazer a quitação do saldo devedor na data combinada.

E eu ainda lhe disse que, caso ele vencesse o processo (o que não ocorreu), eu poderia considerar estes valores como abatimentos do seu saldo devedor, e, a depender da situação, não pedir a rescisão do contrato. (meras liberalidades minhas)

"O que se tem, é que o requerente segue recebendo

pagamentos/depósitos, e em momento algum se negou a recebê-los, ao

contrário, promove cobrança via o whatsapp tão logo exigível a parcela (vide

prints em aenxo) "

Tais valores não são por mim considerados "parcelas" uma vez que o contrato venceu. Como citado anteriormente, vejo como aluguel pelo uso do imovel.

"Ademais, conquanto visível a ausência de interesse

processual, é o requerido traz aos autos comprovantes que informam o

cumprimento da obrigação, com valor nominal somado de R$ 250.189,26,

importância 20% superior ao saldo devedor inicial de R$ 207 mil. "

Estou anexando planilha com os valores devidos e não pagos, durante os 60 meses do aditivo 2. Meus calculos são favoraveis a ele, que demonstrou valores pagos a menor dos que tenho aqui anotados, assim que vou apresentar duas planilhas, uma com os valores apresentados por ele e outra com os valores que tenho aqui anotados.

"Entretanto, inobstante ausente a necessária

notificação prévia, o que se observa dos autos é uma simples alegação de uma

inadimplência de R$ 85 mil, sem qualquer indicação e detalhamento de sua

origem, apenas um simples numero aleatório. "

Mais uma vez, o valor de 85 mil reais, longe de ser "aleatório", pouco importa aqui. O fato relevante é o não pagamento de 3 parcelas nas datas e valores combinados. (na verdade foram muito mais).

“O imóvel encontrava-se em péssimas condições,

havendo o requerido a necessidade de reformá-lo quase que totalmente, pois

que objetivava residir no piso superior e instalação de clinica odontológica no piso térreo, a qual possui até hoje. "

Isso é mentira. As reformas foram feitas pelo Allan por querer fazer uma "clínica de luxo" no andar térreo.

"Já em novembro/2014, logo após o pacto locatício e

a conclusão da reforma do prédio, o requerente comunicou o requerido de que

haveria um suposto interessado na compra do imóvel, e que este deveria

exercer seu direito de aquisição, sob pena de ter que desocupar o imóvel em

razão da suposta venda. "

Outra mentira. Houve um interessado (nenhuma novidade, já que havia avisado ao Allan antes da assinatura do contrato de locação, que o imóvel continuaria à venda).

Houve um interessado, que comuniquei ao Allan, mas que posteriormente desistiu do negócio (nem chegou a visitar o prédio). Foi após essa desistência que ofereci ao Allan a possibilidade dele comprar o imóvel.

"Muito provavelmente o requerente tenha se utilizado

de expediente ludibrioso para coagir o requerido a aquisição, o qual, na sua

inocência, se viu obrigado adquirir o prédio, sob pena de comprometer tempo e

investimento realizado"

Além do fato risível de chamar o Allan, devedor contumaz (vou anexar processos em andamento dele) de "inocente", é bom lembrarmos do fato de que as obras foram feitas

por um locatário, o que não dá a ele nenhum direito sobre elas, e que, em caso de venda, o contrato de locação (que foi de 5 anos, exigência do Allan) não poderia ser

rescindido.

"Diante da dificuldade de cumprir a obrigação,

pactuada sob pressão, houveram alguns atrasos no pagamento, que levou a

repactuar a forma de pagamento, em 29.04.2016 (ev.1 doc9). "

Note-se que: Até aquele momento, Allan não havia pago NADA de IPTU nem taxa de lixo, pagou em dia apenas UMA parcela, me obrigou a aceitar um segundo veículo (o primeiro foi no ato do contrato), e,posteriormente, um TERCEIRO veículo (para quitar parcelas atrasadas - se não me falha a memória, cerca de 8).

"Desde então o requerido vem pagamento

mensalmente as parcelas pactuadas, em variados valores (docs anexo) "

Providencialmente esqueceu-se de falar que NENHUMA parcela foi paga em dia, POUQUÍSSIMAS (talvez 3) pagas no valor real da parcela.

Some-se a isso uma outra quebra de contrato sobre divisão de andares, que gerou uma multa de R$ 5.000 Reais, os valores de IPTU e lixo que tive que suportar sozinho,

em alguns meses contas de água e luz também. Ainda, obras que seriam de responsabilidade dele, que tive que antecipar, por causa da separação física das unidades.

"Ditos pagamentos adicionais tem por objetivo

quitar diferenças de parcelas, que deveriam ser atualizadas mensalmente

pela poupança. "

E porque seria eu obrigado a aceitar pagamento fora do prazo e dos valores combinados? Estes valores, já dito anteriormente, se referem ao aluguel por uso do imóvel após o vencimento do contrato de compra e venda não quitado.

"Isto posto, temos que nesse período, foram pagos o

equivalente a 18 parcelas, com valor médio de R$ 3.581,50, que totaliza a

importância aproximada de R$ 64.477,26 – docs anexo."

Fiz uma conferência rápida nos comprovantes dados por ele, e identifiquei várias inconsistências. Aproximadamente R$ 8.500 daqueles valores não entraram em minha conta,

embora ele tenha anexado um comprovante de depósito (Documento forjado, talvez?)

"Assim, por simples cálculo, depreende-se que o

requerido pagou, sempre por meio de deposito/pix transferência bancaria, a

importância de R$ 250.189,26, valor significativamente superior a obrigação

pendente, no valor nominal de R$ 207.600,00. "

Mais uma vez ele coloca as coisas com lhe convém. Praticamente TODAS as parcelas tiveram multa e juros de mora, além da correção pela poupança (que o ardiloso advogado

prefere desconsiderar).

"Conquanto tenham havidos diferenças de parcelas,

oportunamente, quando o requerido requerer a transcrição imobiliária,

equacionará detidamente todos os débitos e créditos, a fim de obter o valor

exato. "

Ele quer propriedade do imóvel ANTES de quitar o contrato??

"Finaliza, destacando surpresa com comportamento

contraditório e descabido do requerente, ..."

Surpresa de quem? Allan foi notificado/ houve conversas; Plínio sabe de tudo isso (e sabe tanto que muitas vezes me disse que Allan é uim picareta, que o contrato já está rescindido há muito tempo, que eu era bobo de ainda dar chance pra ele ficar, etc etc etc (tenho os audios).

"O princípio do adimplemento substancial é uma

teoria do direito contratual que afasta a resolução de um negócio quando o

cumprimento foi realizado em grande monta, ou seja, se a parte inadimplida é

mínima em relação ao todo. "

Existe adimplemento substancial em imóveis? Como relatado por ele mesmo, o valor do imóvel passa de 1 milhão de Reais. Se formos fazer um paralelo entre pagamentos (corrigidos) e o valor real do imóvel hoje, a porcentagem paga cai drasticamente.

Ainda, acredito que seria o caso de levar-se em conta os DOIS anos SEM JUROS que concedi ao Allan no anexo 1, todas as despesas que ele me causou, obras, pagamento de impostos, juros de cheque especial, etc,etc), e também o fato de que o objeto foi alterado em benefício dele, o que causou esse "adimplemento substancial", mas que em relação ao negócio original, está bem longe disso.

"Necessário apontar que, ao final de 2023, o

requerente apresentou uma planilha de cálculo apontando os pagamentos

efetuados pelo requerido, entretanto com alguns pagamentos faltantes,

aplicação de juros compostos e supostos débitos que não se reconhece. "

Não houve nenhuma contestação. Alias, quem me pediu essa planilha originalmente foi o próprio plinio, para fazer o calculo da divida atualizada para fazer a notificação que ja mencionei. Depois, a pedido do Allan, lhe entreguei essa mesma planilha, mas contendos os valores em falta do aditivo 2, calculados da mesma forma que judicialmente se faz.

"Máxima vênia, a atuação requerente insere-se no

disposto no art. 80, I, II e V do CPC, clarividente litigância de má fé. "

A má-fé do Plínio pode ser facilmente comprovada. Acredito que isso deva ser colocado ao Juiz também, com a estória contada com detalhes.

"Neste contexto, deveria o requerente dar o imóvel

devidamente individualizado e desmembrado, com matricular própria, condição

que até o presente momento não foi levado a efeito. "

1) Não foi feita pq o pagamento não foi concluído;

2) Plnío sabe bem que o desmembramento do prédio depende de aprovação da prefeitura, que alega que existe área irregular no imóvel. Existe toda uma história por trás dessa irregularidade, e ja havia conversado com o Plínio sobre isso, e ele havia me dito que, se não fosse possível o desmembramento, que fariamos a separação por meio de documento particular (tenho áudio dessa conversa). Agora ele quer que seja feito o desmembramento, e ainda me ameaçando de multa.

Acredito que este fato deva ser exposto ao Juiz também.

"A fim de evitar o aperfeiçoamento do ato (art. 903 do

CPC), o reconvinte captou empréstimo com terceiro a fim de proceder a

remissão da divida, cedendo os direitos sobre o imóvel ao terceiro como

garantia (docs em anexo). "

Aí sim, seria o caso de levarmos ao conhecimento do Juiz a verdadeira estória: Que o Plínio, temendo perder o seu apartamento, agiu contra a minha vontade, enquanto seu cliente, e, em conluio com o Allan, fez a remição do imóvel, pegando o mesmo em garantia (Aliás, pelo contrato dele, ele já é até dono do imovel, inclusive cobrando aluguel do Allan)

"Importante destacar que a situação é de amplo

conhecimento do reconvindo, eis que participou ativamente como

terceiro naquela lide que tramitou na comarca de Osasco, havendo

inclusive sido instado pelo adquirente do apartamento a participar do

citado empréstimo para remissão, com a mesma garantia, pedido que

sequer considerou. "

Aqui ele mesmo se entrega: Queria que eu fosse sócio com ele na remição do Allan, dizendo que teríamos um grande lucro financeiro na operação. (tenho áudios).

Como neguei, ele fez isso sozinho, à minha revelia, já que era do meu interesse a arrematação, que me traria lucro financeiro e paz de espirito, ao me livrar de um problema que ja passa de 10 anos.

"Veja Excelência, conquanto o reconvinte tenha se

esforçado ao máximo, por longos e tortuosos 4 anos, para desfazer, com a

devida vênia, o error in procedendo e error in judicando daquela lide, livrando o

próprio reconvindo da perda de seu novo apartamento, e do terceiro de boa fé

que havia adquirido o outro apartamento retomado pelo reconvindo, este, como

“agradecimento”, ao propor ação de rescisão demonstrou uma face pouco

apreciável, digamos. "

Aqui ele age como se fosse o salvador da pátria, fazendo a remição com o intuito de "ajudar todo mundo". Bem canalha.