

MINUTA DE ACORDO EXTRAJUDICIAL

As partes, **PAULO TADEU DECUSSI**, brasileiro, casado, identificado pelo RG nº 34212472-9 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 30563212802, residente e domiciliado na Rua Costa Barros, n. 2200, apt. 178, Bloco 4, Sítio Pinheirinho, São Paulo-SP – CEP: 03210-001, **CREDOR** nos autos nº **1006062-15.2023.8.26.0008** e **0001902-61.2023.8.26.0008** e parte ativa no processo nº **1004575-10.2023.8.26.0008** e, de outro lado a **DEVEDORA** nos autos nº **1006062-15.2023.8.26.0008** e **0001902-61.2023.8.26.0008** e parte passiva nos autos nº **1004575-10.2023.8.26.0008**, Sra. **ROSEMEIRE SILVA DECUSSI**, brasileira, viúva, portadora do RG nº 208807901-SSP/SP, inscrita sob no CPF/MF sob o nº 104.720.908-01, residente e domiciliada na Rua Alfredo Silveira, nº 163 – casa – Jardim Catarina – São Paulo – SP – CEP: 03910-020, e-mail: rosemeiresilva@terra.com.br; bem como os **DEVEDORES** nos autos nº **1006062-15.2023.8.26.0008** e também partes passivas no processo nº **1004575-10.2023.8.26.0008**, **BRUNO DECUSSI**, brasileiro, portador do RG nº 44833296 - SSP/SP, inscrito sob CPF nº 399.505.718-71, endereço eletrônico – brunodecussi@hotmail.com; **KAIRO DECUSSI**, brasileiro, portador do RG nº 47429065 - SSP/SP, inscrito sob CPF nº 398.054.808-28; e **JÉSSICA DECUSSI SANTOS**, brasileira, inscrita sob CPF nº 439.269.828-96, endereço eletrônico – jessicadecussi@hotmail.com, – Rua São Bento 28 – Centro – São Paulo CEP 01010-00, todos representadas por seus respectivos advogados (**ao final assinado, para os último – juntam o Instrumento de Procuração nesta oportunidade**): resolvem de forma amigável e os conflitos que as envolvem, nos seguintes termos:

1 – Nos termos do artigo 487, III, “b” do Código de Processo Civil, **QUANTO AO PROCESSO Nº 1006062-15.2023.8.26.0008**, que tramita na 01ª Vara do Juizado Especial Cível do Tatuapé-SP, que versa sobre o ressarcimento das despesas em comum, os réus devedores reconhecem e confessam o débito existente junto ao credor, no valor total de **R\$ 9.552,27**, atualizados até **22/08/2023**, sendo que cada cota parte se dá na monta de **R\$ 2.388,07**. Vide tabela abaixo:

Despesa	Valor	Data	TJSP	TJSP/AGO 23	TOTAL
Inventário					
Enterro	R\$ 2.873,08	11/04/2017	66,839575	92,169515	R\$ 3.961,88
Despesa Inventário	R\$ 17,54	20/05/2019	71,476252	92,169515	R\$ 22,62
Despesa Inventário	R\$ 34,00	20/02/2020	73,147099	92,169515	R\$ 42,84
Despesa Inventário - Cert.	R\$ 67,18	29/01/2020	73,008384	92,169515	R\$ 84,81
Despesa Inventário- Cert.	R\$ 33,59	03/03/2020	73,271449	92,169515	R\$ 42,25
Despesa Inventário - Cert.	R\$ 33,59	04/02/2020	73,147099	92,169515	R\$ 42,33
Despesa Inventário - Cert.	R\$ 33,59	01/02/2020	73,147099	92,169515	R\$ 42,33
Despesa Inventário	R\$ 35,26	30/03/2021	73,271449	92,169515	R\$ 44,35
Despesa Inventário	R\$ 35,26	28/09/2021	81,555240	92,169515	R\$ 39,85
Despesa Inventário - Cert.	R\$ 57,95	26/11/2021	83,491295	92,169515	R\$ 63,97
Despesa Inventário- Cert.	R\$ 77,79	10/02/2022	85,375435	92,169515	R\$ 83,98
Despesa Inventário - Honorários de Advogada	R\$ 3.000,00	14/06/2022	89,014597	92,169515	R\$ 3.106,33
Despesa Inventário	R\$ 3.000,00	22/04/2020	78,495531	92,169515	R\$ 3.522,60
Expedição de Carta de Sentença Extrajud.	R\$ 807,80	27/05/2022	88,615826	92,169515	R\$ 840,19
					R\$ 11.940,34
TOTAL DE DESPESAS / nº de herdeiros	R\$ 11.940,34				
1/5 ou 20% para cada herdeiro	R\$ 2.388,07				
1/4 =	R\$ 9.552,27				

1.1 - As partes concordam que o débito será pago com juros de 1% a.m., além de correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir da data da assinatura deste acordo, sendo que os pagamentos serão realizados com o produto da venda do imóvel na ação de dissolução de condomínio nº **1004575-10.2023.8.26.0008**, descontados de cada devedor e acrescidos ao quinhão de PAULO TADEU DECUSSI naquela ação;

1.2 - Caso o valor que cada um dos Réus venha a receber em razão da venda do imóvel na ação de dissolução de condomínio seja inferior ao por eles devido, estes, deverão ser pagos quando da constatação da insuficiência de recursos, ou seja, quando do pedido de levantamento dos créditos naquela ação de dissolução. E, caso não adimplidos voluntariamente, ensejará a execução da diferença nos próprios autos nº **1006062-15.2023.8.26.0008**, através de incidente executório;

1.3 - Em referência a essa ação, cada parte arcará com os honorários de seus advogados e eventuais custas que desembolsaram;

2 - Nos termos do artigo 487, III, "b" do Código de Processo Civil, **QUANTO AO PROCESSO Nº 0001902-61.2023.8.26.0008**, que tramita na 03ª Vara Cível do Fórum Regional do Tatuapé-SP, cobrança dos aluguéis, autos do cumprimento de sentença:

2.1 - A ré, Sra. Rosemeire, reconhece a dívida exequenda no valor de R\$ 13.189,38 (treze mil, cento e oitenta e nove reais e trinta e oito centavos) até o mês de agosto/23, propondo o pagamento em 12 (doze) parcelas iguais, **(sem juros e correção do parcelamento)** consecutivas no valor de R\$ 1.099,11 (mil e noventa e nove reais e onze centavos), a vencer a primeira em 25/09/2023 e as demais todo dia 25 dos meses subsequentes, o que foi aceito pelo credor;

2.2 - Enquanto perdurar a ocupação por parte da Ré, será concedido pelo credor um desconto de 30% (trinta por cento) nos aluguéis subsequentes, ou seja, naqueles que vencerem a partir de 20/09/2023. Portanto, estes, serão devidos na monta de R\$ 903,00 (novecentos e três reais);

2.3 - Caso não ocorra o pagamento nas datas estipuladas, a Sra. Rosemeire perderá o benefício do desconto, passando a incidir juros de 1% a.m. (um por cento ao mês) e correção pela Tabela Prática do TJSP, além de multa de 30% (trinta por cento) do total do débito, vencendo antecipadamente as demais parcelas do acordo, prosseguindo a execução naqueles autos, além de ficar aqui pactuado que em caso de execução dos aluguéis vincendos, serão devidos honorários, aqui estabelecidos de comum acordo no patamar de 20% (vinte por cento) do total exequendo;

2.4 - A **penhora do veículo** realizada nos autos nº **0001902-61.2023.8.26.0008**, folhas 58, **permanecerá** até o cumprimento integral do acordo, bem como, enquanto perdurar a ocupação do imóvel pela Sra. Rosemeire ou pelos demais réus, ficando mantida também a restrição de alienação, liberando-se o veículo para circulação, e, alterando-se a depositário para a pessoa da Sra. Rosemeire, cancelando-se o mandado expedido às folhas 100;

2.5 - Os pagamentos deverão obrigatoriamente serem feitos na conta bancária do escritório de advocacia que representa o Autor, **BANCO DO BRASIL**: Cód. 001

AGÊNCIA: 3571-8 C/C: 29.028-9 NOME: SENA REI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA - CNPJ nº 26.122.773/0001-34, devendo **obrigatoriamente** o comprovante ser encaminhado concomitantemente para o e-mail claudio@advocaciasenarei.com.br e para o Whatsapp 11 94966-9194;

2.6– Os valores depositados às folhas 37, poderão ser levantados pela Ré, sendo que abaixo está o demonstrativo de cálculos da ação:

PROCESSO PRINCIPAL N. 1016671-91.2022.8.26.0008						
ALUGUEIS A PARTIR DA CITAÇÃO	20/01/2023					
JUROS 1% CONTADOS DA CITAÇÃO	20/01/2023					
CORREÇÃO A PARTIR DO AJUIZAMENTO	17/11/2022					
VALOR DA CAUSA	R\$ 15.480,00					
SENTENÇA	22/02/2023					

VALOR	DATA	TJSP ÉPOCA	TJSP	CORREÇÃO	JUROS - DESDE A CITAÇÃO	SUBTOTAL 1
					20/01/2023	
				"A"	"B"	"A" + "B" = "C"
1 R\$ 1.290,00	20/01/2023	89,838289	92,169515	R\$ 1.323,47	7%	R\$ 92,64 R\$ 1.416,12
2 R\$ 1.290,00	20/02/2023	90,251545	92,169515	R\$ 1.317,41	6%	R\$ 79,04 R\$ 1.396,46
3 R\$ 1.290,00	20/03/2023	91,528538	92,169515	R\$ 1.299,03	5%	R\$ 64,95 R\$ 1.363,99
4 R\$ 1.290,00	20/04/2023	90,946481	92,169515	R\$ 1.307,35	4%	R\$ 52,29 R\$ 1.359,64
5 R\$ 1.290,00	20/05/2023	92,013639	92,169515	R\$ 1.292,19	3%	R\$ 38,77 R\$ 1.330,95
6 R\$ 1.290,00	20/06/2023	92,344888	92,169515	R\$ 1.287,55	2%	R\$ 25,75 R\$ 1.313,30
7 R\$ 1.290,00	20/07/2023	92,252543	92,169515	R\$ 1.288,84	1%	R\$ 12,89 R\$ 1.301,73
8 R\$ 1.290,00	20/08/2023	92,169515		R\$ -		R\$ 1.291,00
9						
Valor do débito principal = "C"						R\$ 10.773,18

VALOR	DATA	TJSP ÉPOCA	TJSP	CORREÇÃO	JUROS - DESDE A SENTENÇA	SUBTOTAL 2
R\$ 15.480,00	17/11/2022	88,884891	92,169515	R\$ 16.052,04	7%	R\$ 1.123,64 R\$ 17.175,69
Honorários Sucumbenciais 10% = "D"						R\$ 1.717,57

CUSTAS PROCESSUAIS "E"						
	DATA	TJSP	TJSP	CORREÇÃO		
Principal	Fls. 430/431	R\$ 159,85	17/11/2022	88,884891	92,252543	R\$ 165,91
Principal	Fls. 432	R\$ 37,85	17/11/2022	88,884891	92,252543	R\$ 39,28
Principal	Fls. 441/442	R\$ 102,78	10/01/2023	89,838289	92,252543	R\$ 105,54
Execução	Fls. 18	R\$ 36,70	30/03/2023	90,946481	92,252543	R\$ 37,23
Execução	Fls. 21	R\$ 34,26	30/03/2023	90,946481	92,252543	R\$ 34,75
Execução	FLS. 45	R\$ 40,00	30/05/2023	92,013639	92,252543	R\$ 40,10
Execução	FLS. 50	R\$ 36,00	30/05/2023	92,013639	92,252543	R\$ 36,09
Execução	FLS. 64	R\$ 102,78	07/06/2023	92,344888	92,252543	R\$ 102,68
Execução	FLS. 93	R\$ 34,26	02/08/2023			R\$ 34,26
Execução	FLS. 91	R\$ 102,78	07/08/2023			R\$ 102,78
						R\$ 698,63

SUBTOTAL 3						R\$ 698,63
Multa artigo 523 §1º CPC sobre "C" + "E" = "F"						R\$ 1.147,18
Multa artigo 523 §1º CPC sobre o inadimplemento dos honorários sucumbenciais = "G"						R\$ 171,76
Honorários na Fase de Execução artigo 523 §1º CPC sobre os valores "C" + "D" + "E" = "H"						R\$ 1.318,94
TOTAL "C" + "D" + "E" + "F" + "G" + "H" = "I"						R\$ 13.189,38
TOTAL EXEQUENDO						R\$ 13.189,38

2.7 – Se compromete a Sra. Rosemeire apresentar a quitação integral dos débitos de IPTU relativo ao imóvel objeto da ação quando da efetiva desocupação do imóvel, que se dará com a entrega das cópias das chaves ao Autor mediante termo escrito e laudo de vistoria assinado por ambos. A partir de então os valores a título de IPTU deverão ser pagos por todos os coproprietários proporcionalmente aos seus quinhões, ou seja, **60%** (sessenta por cento) pelo Autor **PAULO TADEU DECUSSI** e **10%** (dez por cento) pelos Réus **ROSEMEIRE SILVA DECUSSI, BRUNO DECUSSI, KAIRO DECUSSI e JÉSSICA DECUSSI SANTOS**;

2.8 – Em caso de não pagamento da cota parte do IPTU ou taxas/impostos inerentes ao imóvel por quaisquer das partes, estes poderão ser adimplidos por quaisquer das outras, podendo o pagador exigir do inadimplente o ressarcimento, seja na própria ação, seja

em ação autônoma ou abatido do quinhão que o devedor vier a receber por ocasião da venda do imóvel na ação de dissolução de condomínio;

2.9 – Se comprometem as partes, após a desocupação pela Sra. Rosemeire a não habitarem o imóvel sob pena arcarem com o aluguel já arbitrado, além de todos os encargos e despesas a que derem causa, se responsabilizando também nas proporções no item 2.7, na manutenção do mesmo, para que fique em perfeito estado de conservação até a alienação (Exemplo: pintura, troca de telhas, azulejos etc.);

3 – Nos termos do artigo 487, III, “a” do Código de Processo Civil, **QUANTO AO PROCESSO N. 1004575-10.2023.8.26.0008**, que tramita na 05ª Vara Cível do Fórum Regional do Tatuapé-SP, sobre a dissolução de condomínio:

3.1 – As partes Rés concordam com a procedência integral do pedido formulado na ação de dissolução do condomínio e com o valor de avaliação do imóvel em R\$ 435.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil reais), autorizando o seu leilão judicial, cujo produto deverá ser pago às partes nas seguintes proporções **60%** (sessenta por cento) ao Autor **PAULO DECUSSI** e **10%** (dez por cento) a cada um dos Réus **ROSEMEIRE SILVA DECUSSI**, **BRUNO DECUSSI**, **KAIRO DECUSSI** e **JÉSSICA DECUSSI SANTOS**, respeitando o desconto destes últimos (Réus) e a acréscimos ao primeiro (Autor) dos valores pactuados nas cláusulas 1 e 1.1;

3.2 – As partes concordam em, se necessário, reduzirem o valor de venda do imóvel caso não haja lance em leilão, concordando desde já com o deságio de até 30% (trinta por cento), ou critério do juízo, em outros percentuais. Todas as partes poderão realizar oferta do imóvel em imobiliárias, devendo notificar umas às outras em caso de proposta de compra a ser discutida e eventualmente aceita pelos demais;

3.3 – Declaram as partes que respeitado o direito de preferência não possuem interesse de adquirir o quinhão uma das outras, podendo, contudo, a qualquer tempo, o exercer esse direito, desde que o valor não seja inferior a eventual proposta realizada por terceiro ou até que seja dado lance em oferta pública e este lance seja noticiado pelo leiloeiro nos autos;

3.4 – As despesas até aqui pagas pelo Autor serão objeto de rateio ao final da ação, e restituídas a ele por ocasião da venda. Caso quaisquer das partes arque com despesas processuais que virem a surgir em decorrência da demanda, estas também serão objeto de compensação entre elas;

3.5 – Na referida ação, cada parte arcará com os honorários de seus patronos;

3.6 – Na remota hipótese do bem não ser arrematado judicialmente e não haver reiteração do leilão, sobrevindo a necessidade de venda extra autos, por este acordo os Réus constituem como seu procurador o Autor com a finalidade, se necessário, de adequar o imóvel, podendo ele proceder a retificação administrativa ou judicial das áreas e confrontações, assinar plantas, memoriais descritivos, ARTs e quaisquer documentos ou requerimentos necessários à regularização visando a futura venda. Poderá o autor ainda, se necessário, exigir procuração

pública para essas finalidades ou que o judiciário supra a vontade dos Réus para a finalidade desta cláusula;

4 - Fica estipulado ainda, que a execução em caso de descumprimento do presente acordo, dar-se-á nos mesmos processos, por meio de instauração de incidente de cumprimento de sentença (naqueles que ainda não possuem), onde figurarão como executados os Réus;

5 - O presente acordo não configura novação de dívida em relação aos processos **1006062-15.2023.8.26.0008** e **0001902-61.2023.8.26.0008**, requerendo para estes, a exclusão de custas finais em razão da transação ocorrida, conforme art. 90, parágrafo 3º do Código de Processo Civil. Na eventualidade dos juízos das referidas causas entenderem serem devidas eventuais custas para a satisfação do crédito, estas caberão exclusivamente aos Réus.

6 - Por fim, será requerida a homologação do presente acordo em todos os autos dos processos mencionados, sendo que os autos nº **1006062-15.2023.8.26.0008** ficará suspenso, até a condição resolutiva que se refere ao adimplemento da dívida em razão da venda do imóvel; já nos autos **0001902-61.2023.8.26.0008**, este ficará suspenso, enquanto não adimplida a dívida de alugueis e não ocorrer a desocupação do imóvel nos termos deste acordo; quanto ao feito nº **1004575-10.2023.8.26.0008**, este deverá prosseguir até o leilão e a repartição dos valores também como estipulado neste instrumento;

7 - Para que produza seus efeitos legais e jurídicos em cada um deles, ficará a cargo do advogado do Autor o protocolo, devendo os réus, após a assinatura, encaminhar o presente instrumento assinado por eles e sua advogada, juntamente com a procuração à ela outorgada, com poderes para transigir em todos os processos.

São Paulo, 23 de agosto de 2023.



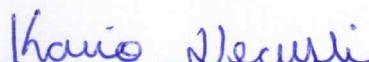
PAULO TADEU DECUSSI



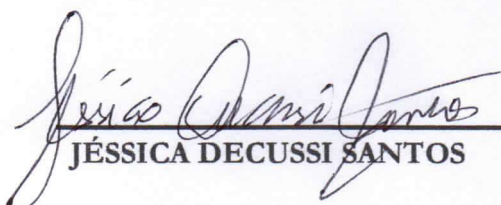
ROSEMEIRE SILVA DECUSSI



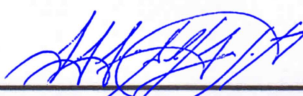
BRUNO DECUSSI



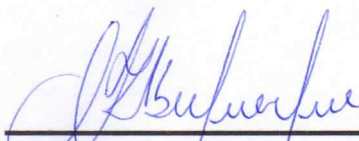
KAIRO DECUSSI



JÉSSICA DECUSSI SANTOS



Claudio Alexandre Sena Rei
OAB/SP 244776



Dra. Mônica Zenilda de
Albuquerque Silva – OAB/SP 118.148