

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **11ª VARA CIVIL DE CURITIBA** DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE **CURITIBA/PR**

AUTOS: 0003650-66.2002.8.16.0001

Requerente Conjunto Residencial Verde Vale

Requerido: Antônio das Neves

Sob. 08

CONJUNTO RESIDENCIAL VERDE VALE, Já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, por intermédio de seu procurador judicial infra-assinado, nos autos que move em face de **ROMEU MARTINI HENNEMANN**, vem muito respeitosamente perante Vossa Excelência informar e requerer o que segue.

Entrou em contato a requerida com intuito de quitar o débito perseguido na presente demanda, conseqüente foi firmado o presente acordo, o qual não se trata de novação.

I. OBJETO DA COMPOSIÇÃO AMIGÁVEL

Os requeridos reconhecem a exatidão, certeza e a liquidez da dívida, que perfaz o montante de **R\$ 191.171,34 (cento e noventa e um mil cento e setenta e um reais e trinta e quatro centavos)**, nesta data, referente as taxas de condomínio vencidas entre outubro/1998 até junho/1999; agosto/1999; novembro/1999 até janeiro/2004; março/2004 até agosto/2011; abril/2012 até julho/2014; setembro/2014 até março/2017; julho/2017; setembro/2017 até agosto/2021; outubro/2021 até setembro/2023, multa de 20% até janeiro/2003 e após multa de 2% e juros de 1% ao mês, além das custas e honorários advocatícios de 20%. Corrigido pela média do INPC/IGP-DI Considera-se incluído no presente acordo as taxas de condomínios vincendas.

As taxas de condomínio compõem R\$ 156.616,18; os honorários compõem R\$ 31.323,24 e as custas processuais compõem R\$

L. F. Queiroz & Advogados Associados - O.A.B/PR - 037
Rua: Marechal Deodoro, 235 - 12º Andar - Cj. 1.201 - 12º Andar -
Tel. (41) 3224-1719 - (41) 98517-8410



3.231,92, totalizando a dívida de R\$ 191.171,34 (cento e noventa e um mil cento e setenta e um reais e trinta e quatro centavos)

Assim, **REQUER-SE A HOMOLOGAÇÃO DO PRESENTE ACORDO** com a condenação do requerido no período acima indicado, bem como as taxas vincendas e a condenação do requerido as custas finais. Ademais, as partes renunciaram o prazo recursal, para que a sentença tenha seus efeitos a partir de sua publicação.

II. FORMA DE PAGAMENTO DA DÍVIDA

O requerido pretende quitar a dívida, porém não possui condições de pagamento a vista ou sequer parcelado, pelo qual Para viabilizar aos requeridos o pagamento do débito, o exequente está concedendo um desconto no valor de **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais), o qual será revogado em caso de inadimplemento, mesmo que parcial do acordo. As custas finais ficaram ao encargo do requerido.

Para quitação da dívida, o requerido oferece o imóvel gerador do débito condominial em penhora para quitação da dívida, sendo que o requerente aceita tal penhora.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OFERECIDO EM PENHORA

O requerido oferece em penhora o imóvel gerador do débito condominial, descrito na **MATRÍCULA 46.246** da 04ª CRI de Curitiba, com a seguinte descrição: "Unidade nr. 08, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL VERDEVALE, localizada de frente para o lado esquerdo da bifurcação esquerda do acesso da Rua Arthur Manoel Iwersen, nr. 732, do tipo S.3, sobrado, com 2 pavimento; área construída de 54,00m².; área útil de 43,60m²" Para finalização do processo, requerem as partes o leilão do imóvel oferecido em penhora.

L. F. Queiroz & Advogados Associados - O.A.B/PR - 037
Rua: Marechal Deodoro, 235 - 12º Andar - Cj. 1.201 - 12º Andar -
Tel. (41) 3224-1719 - (41) 98517-8410



DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

As partes se adiantaram e procuraram um profissional técnico para avaliar o imóvel oferecido em penhora e possibilitar a sua expropriação.

Conforme preconiza o artigo 871 I, a avaliação judicial pode ser dispensada quando uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra parte, assim, requer-se a dispensa na avaliação judicial, quando as partes concordam com a forma de avaliação, veja-se:

Pelo qual requer-se a juntada de **LAUDO DE AVALIAÇÃO** que avaliou o preço de venda do imóvel em **R\$ 225.401,28**. Assim, as partes concordam com a avaliação do imóvel

DA EXPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL

Como o requerido não possui condições de quitar o débito, a única saída é a expropriação judicial, por intermédio de Hastas públicas, possibilitando-se o arremate e tanto a quitação do débito, quanto possibilitar um desconto e a sobra de valores ao executado.

NOMEAÇÃO DE LEILOEIRO

Requer-se a Alienação Judicial do imóvel, na forma do disposto no artigo 879, inciso II e artigo 880 e seguintes do CPC, a alienação por intermédio de leiloeiro público credenciado a seguir designado: **SR. MARCELO SOARES DE OLIVEIA**, devidamente inscrito na Junta Comercial do Paraná sob o número **08/011-L**, com endereço comercial na Rua Marechal Deodoro, nº 235, Sala 101/102, Cep: 80.020-320 – Centro – Curitiba/PR, TEL (41) 99984-0825, E-mail marcelo@oleiloes.com.br

Para tanto, acordam as partes que a comissão do leiloeiro seja de 5% do valor da arrematação, pagamento este que ficará sob a responsabilidade do arrematante. conforme preconiza a resolução 236/2016 do CNJ.

L. F. Queiroz & Advogados Associados - O.A.B/PR - 037
Rua: Marechal Deodoro, 235 – 12º Andar - Cj. 1.201 - 12º Andar -
Tel. (41) 3224-1719 - (41) 98517-8410



DOS VALORES EM HASTAS PÚBLICAS

Tendo em vista que o requerido está entregando o imóvel para ser leiloado e que o valor aumenta mês a mês, podendo chegar a ponto do valor da arrematação ser absorvido pelos débitos do condomínio.

Requerem as partes a expropriação do imóvel em 2 praças, sendo a **1ª PRAÇA** pelo valor da avaliação e a **2ª PRAÇA** pelo preço mínimo de 85% do valor da avaliação.

III. ÚLTIMOS REQUERIMENTOS

Assim, **REQUER-SE A HOMOLOGAÇÃO DO PRESENTE ACORDO** com a condenação do requerido no período acima indicado, bem como as taxas vincendas e a condenação do requerido as custas finais. Ademais, as partes renunciaram o prazo recursal, para que a sentença tenha seus efeitos a partir de sua publicação.

Acordam as partes e requerem o deferimento da indicação do imóvel matriculado sob o nº 46.246 da 4ª CRI, em penhora, pelo qual requer-se que Vossa Excelência defira a penhora do imóvel. Concordam as partes e requerem o deferimento da avaliação do imóvel no valor de R\$ **225.401,28**.

Requerem as partes a expropriação do imóvel em 2 praças, sendo a **1ª PRAÇA** pelo valor da avaliação e a **2ª PRAÇA** pelo preço mínimo de 85% do valor da avaliação. Também requerem as partes que as propostas de arrematação ocorram apenas a vista.

Requer-se a Alienação Judicial do imóvel, na forma do disposto no artigo 879, inciso II e artigo 880 e seguintes do CPC, a alienação por intermédio de leiloeiro público credenciado a seguir designado: **SR. MARCELO SOARES DE OLIVEIA**, devidamente inscrito na Junta Comercial do Paraná sob o número **08/011-L**, com endereço comercial na Rua Marechal

Deodoro, nº 235, Sala 101/102, Cep: 80.020-320 – Centro – Curitiba/PR, TEL
(41) 99984-0825, E-mail marcelo@oleiloes.com.br

Para tanto, acordam as partes que a comissão do leiloeiro seja de 5% do valor da arrematação, conforme preconiza a resolução 236/2016 do CNJ.

A presente minuta tem a validade de 10 dias corridos, devendo os requeridos assinar e reconhecer firma dentro do prazo para realização do acordo, transcurso o prazo sem a assinatura e a devolução da presente minuta, toda a proposta será revogada, cancelando-se as condições e parcelamentos constantes na presente.

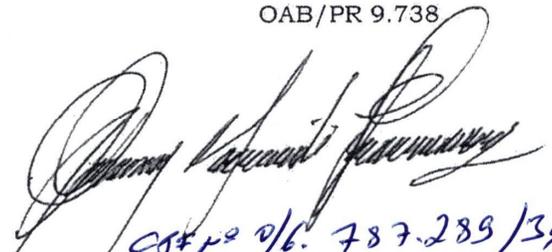
Todo e qualquer vencimento e/ou entrada, e/ou cumprimento de qualquer condição com prazo inferior a 10 dias do envio da presente minuta se torna condição de existência e validade do acordo, seu não cumprimento torna toda a proposta será revogada, cancelando-se as condições e parcelamentos constantes na presente.

Termos em que,
Pede-se deferimento
Curitiba, 25 de outubro de 2023

Daniel Fabiano Pereira Cavalcanti
OAB/PR 98.964



Laerso Da Rosa Vieira
OAB/PR 9.738



L. F. Queiroz & Advogados Associados - O.A.B/PR - 037
Rua: Marechal Deodoro, 235 – 12º Andar - Cj. 1.201 - 12º Andar - *06.1.228585-7h*
Tel. (41) 3224-1719 - (41) 98517-8410

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA

1ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI

Avenida Cândido de Abreu, 535 - 11º andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-000 - Fone: 41 3222-2476 - Celular: (41) 99866-3548 - E-mail: onzecivel@gmail.com

Autos nº. 0003650-66.2002.8.16.0001

1. Deixo de receber os declaratórios de seq. 243.1, diante da flagrante ausência de dúvida, contradição, omissão ou obscuridade, já que ao homologar um acordo, o juiz apenas converte em título judicial a disposição de vontade externada pelas partes, que, diga-se, já indicaram o leiloeiro para a realização do ato expropriatório, além de outros aspectos que disciplinaram a sua manifestação de vontade. Mostra-se curial a interposição dos aclaratórios neste caso, se a decisão apenas homologou um ajuste de vontade.

2. De qualquer forma, fica mantido o leiloeiro escolhido pelas partes, bem como a avaliação do bem atingida de comum acordo pelas partes, para que seja realizada a alienação do imóvel em leilão.

DIL.NEC.

Curitiba, 08 de abril de 2024.

Paulo Guilherme Ribeiro da Rosa Mazini
Magistrado

