



MINUTA DE ACORDO JUDICIAL

Processo nº 1049280-48.2022.8.26.0002 - 1049275-26.2022.8.26.0002

Exequente

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Executados

COMERCIAL TERRA C I LTDA EPP, JULIANA FERREIRA NICOLAU, ANA RITA FERREIRA

Contrato

GIROCOMP CAMPANHA JUDICIAL

Formalizam o acordo efetivado para renegociação da dívida objeto desta ação, conforme termos a seguir:



CONFISSÃO DE DÍVIDA

Os executados reconhecem dever ao exequente o valor de R\$ 123.419,45 (cento e vinte e três mil quatrocentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos) data-base 16/12/2024, decorrente do saldo devedor das seguintes operações de crédito:

Produto	Operação	Valor Atualizado	Data base
42120	000000293255527	R\$ 36.191,29	16/12/2024
42120	000000293255584	R\$ 25.685,93	16/12/2024
42120	000000293255600	R\$ 8.774,25	16/12/2024
42120	000000293255659	R\$ 30.391,10	16/12/2024
42120	000000293255667	R\$ 22.030,97	16/12/2024



CONDIÇÕES DO ACORDO

Os executados pagarão, solidariamente, a importância acima indicada da seguinte forma:

2.1. Valor total da dívida		2.2. Valor pago neste ato	
R\$ 123.419,45		R\$ 0,00	
2.3. Valor da composição		2.4. Valor total do parcelamento	
R\$ 124.018,85		R\$ 124.007,89	
2.5. Custo Efetivo Total (CET)			
2.5.1 Ao mês (30 dias):2,39 %		2.5.2 Ao ano (365 dias): 33,35 %	
2.6. Valor do IOF			
R\$ 599,40		0,48 % sobre o valor total financiado	
2.7. Tarifa de contratação			
R\$ 0,00		0,00 % sobre o valor total financiado	
2.8. Taxa máxima de juros remuneratórios aplicável a esta negociação		2.9. Número de Agrupamento:	
2.8.1. Ao mês (30 dias)	2.8.2. Ao ano (360 dias)		
1,99 %	27,09 %	88407118460724351	

23580-4 (FL 1/5) 08/23

2.10. (x) Forma de pagamento em parcelas iguais:

2.10.1. Quantidade de parcelas	2.10.2. Valor de cada parcela (principal e juros remuneratórios)	2.10.3. Data de vencimento da primeira parcela	2.10.4. Data de vencimento das demais parcelas	2.10.5 Soma Total a Pagar (2.10.1 x 2.10.2 ou soma das parcelas previstas no item 2.11) + 2.2
03	R\$ 43.069,98	18/12/2024	18	R\$ 129.209,94



FORMA DE PAGAMENTO

Os executados pagarão, solidariamente, a importância acima indicada da seguinte forma:

Parcelas e valores com desconto pontualidade: 03 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 43.069,98 (quarenta e três mil, sessenta e nove reais e noventa e oito centavos) cada.

Vencimento: A entrada será paga através de boleto bancário até o dia 18/12/2024 e as demais parcelas vencerão a partir do dia 18/01/2025.

Desconto pontualidade: Em caso de pagamento até a data do vencimento da respectiva parcela será concedido ao executado o desconto de pontualidade sobre o valor da parcela acima descrito, de modo que, com o desconto de pontualidade, o valor da parcela atingirá o montante de R\$ 8.045,47 (oito mil e quarenta e cinco reais e quarenta e sete centavos).

Juros: Sobre referidas parcelas foram incluídos juros de 1,99% ao mês, pelo parcelamento.

Condição para concretização do acordo: Caso a entrada não seja paga, o presente acordo fica sem efeito.



VENCIMENTO ANTECIPADO

O inadimplemento de qualquer parcela implicará no vencimento antecipado das demais e, nessa hipótese, a dívida confessada será amortizada pelos valores efetivamente pagos, prosseguindo-se a execução pelo saldo remanescente, de responsabilidade solidária dos executados. Nessa hipótese serão devidos juros moratórios (juros remuneratórios desse acordo, acrescido de 1% e multa contratual de 2%).

Sem prejuízo das demais sanções aplicáveis, além do inadimplemento de qualquer obrigação convencional ou legal dos Devedores, a propositura de recuperação extrajudicial ou o ingresso em juízo com pedido de recuperação judicial ou falência, independentemente de deferimento do processamento, ou em quaisquer outros processos ou procedimentos de natureza similar, implicará no descumprimento do presente acordo e restabelecimento da dívida confessada, devidamente atualizada e com o abatimento dos valores pagos.



COMUNICAÇÃO DA COBRANÇA

Os pagamentos das parcelas vincendas serão realizados por meio de boletos bancários, que serão enviados ao cliente no seguinte endereço eletrônico:

Wizardspgrajau@uol.com.br,
tomas@afcadvogados.com.br, julywizard@gmail.com

Caso não haja o recebimento do boleto ou alteração do endereço eletrônico indicado acima, o cliente deverá acionar o patrono do banco com antecedência mínima de 5 dias do vencimento da parcela para emissão. Não haverá isenção de pagamento, sendo que o pagamento fora do prazo acarretará na perda do desconto concedido.

Os pagamentos das parcelas vincendas serão realizados por meio de boleto bancário que deve ser gerado no endereço eletrônico <https://correspondenciasdigitais.itaui.com.br/>, mediante login e senha.

Caso haja indisponibilidade no site, o cliente deverá acionar o patrono do banco antes do vencimento da parcela para emissão. Não haverá isenção de pagamento, sendo que o pagamento fora do prazo acarretará na perda do desconto concedido.

Fica convencionado entre as partes que não poderá haver depósito em juízo das parcelas, para fins de adimplemento.



GARANTIA DO ACORDO

A presente composição não importa em novação de dívida, permanecendo íntegras todas as garantias, bloqueios, penhoras, penhoras no rosto dos autos valores e demais constrições anteriormente

constituídas, nomeando os executados, neste ato, para penhora, o imóvel objeto da Matrícula n. 61.451 do 11º CRI de SÃO PAULO/SP de titularidade do Executado COMERCIAL TERRA C I LTDA EPP, cujo termo de penhora deverá ser lavrado nos termos dos Artigos 835, inciso V, 843 e 845, §1º do CPC com a consequente averbação da constrição, através da ARISP/SAEC.

No caso de inadimplemento, prosseguirá imediatamente o feito com o requerimento da designação de datas para leilão do bem penhorado, devendo apenas ser atualizado monetariamente o valor de avaliação homologado para o dia da efetiva alienação.

A avaliação realizada por (perito/oficial de justiça) atualizada é de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), com a qual as partes estão de pleno acordo, nos termos do artigo 871, inciso I do Código de Processo Civil



LEVANTAMENTO DE VALORES BLOQUEADOS

Eventuais valores bloqueados na conta dos Executados, serão utilizados para amortização da presente composição, na 03ª parcela do contrato.

No entanto, caso a presente renegociação não seja adimplida pelo Executado, o valor levantado será utilizado para abatimento do saldo devedor em aberto no contrato.

OUTRAS CONDIÇÕES

Retomada do processo no caso de quebra:

Em razão do presente acordo, acordam as partes que ficarão suspensos os atos processuais até o integral cumprimento da obrigação, sendo que, em caso de eventual descumprimento do pacto, o Exequente dará regular prosseguimento ao feito no estado em que se encontrava, inclusive com a retomada dos pedidos iniciais de reconhecimento de grupo econômico e desconsideração da personalidade jurídica.

Honorários e custas para baixa de restrições:

Os honorários sucumbenciais do patrono do Exequente serão suportados pelos Executados.

Os honorários sucumbenciais do patrono dos Executados arbitrados neste processo ou outros que tenham o mesmo objeto, se existentes, também serão suportados pelos Executados, e serão negociados diretamente pelo envolvido em convenção apartada.

As custas finais e despesas para liberação de eventuais garantias/penhoras efetivadas no processo ficarão a cargo dos executados.

Após integral cumprimento do presente acordo, as partes requerem o imediato desbloqueio/levantamento de eventuais bens bloqueados/penhorados nesta ação, sendo que os Executados ficarão responsáveis pelas diligências e custas necessárias para o cancelamento de constrições, quais sejam: penhora e averbação premonitória realizada no registro de imóveis, bloqueios via sistema Renajud, bem como quaisquer restrições e/ou gravames de quaisquer natureza.

Ação Contra:

Os executados manifestam expressamente sua renúncia ao direito em que se fundam todas as ações, de qualquer natureza, em face do exequente, sem ônus para o banco.

As custas finais ficarão a cargo dos executados.

Quando o Executado se der por citado no ato do acordo:

O Executado declara que se dá por citado neste processo neste ato, nos termos do artigo 239, § 1º do Código de Processo Civil.

Desta maneira, no caso de quebra do acordo, o processo será retomado na fase de penhora, com o subsequente bloqueio de bens do Executado.

 **DOS PEDIDOS**

Ante o exposto, requerem as partes:

- a) a homologação do presente acordo, para que produza seus legais efeitos; após, a suspensão do processo a fim de que os Executados cumpram a obrigação, na forma do Art. 922, do Código de Processo Civil;
- b) no caso de quebra do acordo, seja o processo será imediatamente retomado, para prosseguimento com a constrição de bens.
- c) a lavratura e a averbação do respectivo termo de penhora do bem nomeado pelos executados, com a consequente homologação do valor da avaliação estimado pelas partes;
- d) o levantamento a favor do Exequente de todos os valores depositados/bloqueados em juízo.

P. Deferimento,

Ribeirão Preto, 17/12/2024

Itaú Unibanco S/A
60.701.190/0001-04

P.P JORGE DONIZETE SANCHEZ
OAB/SP 73.055

JULIANA FERREIRA NICOLAU
CPF: 320.308.558-55

COMERCIAL TERRA C I LTDA EPP
CNPJ: 15.656.509/0001-64

ANA RITA FERREIRA
CPF: 033.123.178-60

THOMAS NICOLAS CHRYSOCHERIS
OAB/SP 237.917

COMERCIAL TERRA C I LTDA EPP - MINUTA.pdf

Documento número #ff858031-0558-43b9-ad37-1d79094f5a60

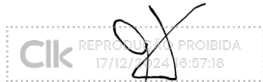
Hash do documento original (SHA256): 576959b9024cc11680cc28f5be4ace085401c6593e1681ef7792096197d08061

Assinaturas

COMERCIAL TERRA C I LTDA EPP

CPF: 033.123.178-60

Assinou em 17 dez 2024 às 16:57:59

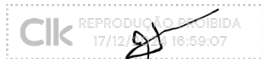


COMERCIAL TERRA C I LTDA EPP

ANA RITA FERREIRA

CPF: 033.123.178-60

Assinou em 17 dez 2024 às 17:00:29

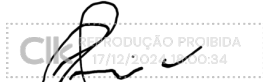


ANA RITA FERREIRA

JULIANA FERREIRA NICOLAU

CPF: 320.308.558-55

Assinou em 17 dez 2024 às 18:01:18



JULIANA FERREIRA NICOLAU

THOMAS NICOLAS CHRYSOCHERIS

CPF: 217.706.078-89

Assinou como advogado(a) em 17 dez 2024 às 21:25:25



THOMAS NICOLAS CHRYSOCHERIS

Log

17 dez 2024, 16:17:51	Operador com email mgrandine@sanchezadv.com.br na Conta 99167f3d-d5ac-445b-8dc8-3307d24c2901 criou este documento número ff858031-0558-43b9-ad37-1d79094f5a60. Data limite para assinatura do documento: 16 de janeiro de 2025 (16:17). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
17 dez 2024, 16:20:17	Operador com email mgrandine@sanchezadv.com.br na Conta 99167f3d-d5ac-445b-8dc8-3307d24c2901 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 16 de janeiro de 2025 (16:13).
17 dez 2024, 16:20:17	Operador com email mgrandine@sanchezadv.com.br na Conta 99167f3d-d5ac-445b-8dc8-3307d24c2901 alterou o processo de assinatura. Finalização automática após a última assinatura: não habilitada.

17 dez 2024, 16:20:17	Operador com email mgrandine@sanchezadv.com.br na Conta 99167f3d-d5ac-445b-8dc8-3307d24c2901 adicionou à Lista de Assinatura: wizardspgrajau@uol.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de face & documento; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo COMERCIAL TERRA C I LTDA EPP.
17 dez 2024, 16:20:17	Operador com email mgrandine@sanchezadv.com.br na Conta 99167f3d-d5ac-445b-8dc8-3307d24c2901 adicionou à Lista de Assinatura: wizardspgrajau@uol.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de face & documento; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo ANA RITA FERREIRA.
17 dez 2024, 16:20:17	Operador com email mgrandine@sanchezadv.com.br na Conta 99167f3d-d5ac-445b-8dc8-3307d24c2901 adicionou à Lista de Assinatura: julywizard@gmail.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de face & documento; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo JULIANA FERREIRA NICOLAU.
17 dez 2024, 16:20:17	Operador com email mgrandine@sanchezadv.com.br na Conta 99167f3d-d5ac-445b-8dc8-3307d24c2901 adicionou à Lista de Assinatura: thomas@afcadogados.com.br para assinar como advogado(a), via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de face & documento; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo THOMAS NICOLAS CHRYSOCHERIS.
17 dez 2024, 16:57:59	COMERCIAL TERRA C I LTDA EPP assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail wizardspgrajau@uol.com.br. CPF informado: 033.123.178-60. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6a9256(...), vide anexo handwritten_17 dez 2024, 16-57-18.png. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo 4df44e(...), vide anexo selfie_17 dez 2024, 16-57-51.png. IP: 177.45.32.102. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.655761 e longitude -46.691292. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1079.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 dez 2024, 17:00:29	ANA RITA FERREIRA assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail wizardspgrajau@uol.com.br. CPF informado: 033.123.178-60. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 68e685(...), vide anexo handwritten_17 dez 2024, 16-59-07.png. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo 54974d(...), vide anexo selfie_17 dez 2024, 16-59-53.png. IP: 177.45.32.102. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.655732 e longitude -46.691354. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1079.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 dez 2024, 18:01:18	JULIANA FERREIRA NICOLAU assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail julywizard@gmail.com. CPF informado: 320.308.558-55. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ae43ca(...), vide anexo handwritten_17 dez 2024, 18-00-34.png. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo 65c9d9(...), vide anexo selfie_17 dez 2024, 18-01-09.png. IP: 189.96.227.112. Componente de assinatura versão 1.1079.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

- 17 dez 2024, 21:25:25 THOMAS NICOLAS CHRYSSOCHERIS assinou como advogado(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail thomas@afcadvogados.com.br. CPF informado: 217.706.078-89. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 538e72(...), vide anexo handwritten_17 dez 2024, 21-24-38.png. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo d870f0(...), vide anexo selfie_17 dez 2024, 21-25-00.png. IP: 187.10.135.65. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.580806 e longitude -46.6473224. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1079.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 19 dez 2024, 08:47:16 Operador com email mgrandine@sanchezadv.com.br na Conta 99167f3d-d5ac-445b-8dc8-3307d24c2901 finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número ff858031-0558-43b9-ad37-1d79094f5a60.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº ff858031-0558-43b9-ad37-1d79094f5a60, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

COMERCIAL TERRA C I LTDA EPP

Assinou o documento em 17 dez 2024 às 16:57:59

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo 4df44e(...)



selfie_17 dez 2024, 16-57-51.png

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6a9256(...)



COMERCIAL TERRA C I LTDA EPP
handwritten_17 dez 2024, 16-57-18.png

ANA RITA FERREIRA

Assinou o documento em 17 dez 2024 às 17:00:29

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo 54974d(...)



selfie_17 dez 2024, 16-59-53.png

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 68e685(...)



ANA RITA FERREIRA
handwritten_17 dez 2024, 16-59-07.png

JULIANA FERREIRA NICOLAU

Assinou o documento em 17 dez 2024 às 18:01:18

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo 65c9d9(...)



selfie_17 dez 2024, 18-01-09.png

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ae43ca(...)



JULIANA FERREIRA NICOLAU
handwritten_17 dez 2024, 18-00-34.png

THOMAS NICOLAS CHRYSOCHERIS

Assinou o documento enquanto advogado(a) em 17 dez 2024 às 21:25:25

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo d870f0(...)



selfie_17 dez 2024, 21-25-00.png

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 538e72(...)



THOMAS NICOLAS CHRYSOCHERIS
handwritten_17 dez 2024, 21-24-38.png