

ensales

FORENSIC  
ACCOUNTANT

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A)  
JUIZ(A) DE DIREITO DA 38a. VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL CÍVEL - COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP**



\*10496085320148260100/01\*

Processo: 1049608-53.2014.8.26.0100/01  
 Classe: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais  
 Requerente: Condomínio Edifício Porto de Nava  
 Requerido: Dorca Maria de Carvalho Serain

Emerson Nogueira Sales, Perito-Contador, nomeado à fl. 247, sócio-diretor da sociedade empresarial contábil ENSALES Contabilidade, Perícia e Auditoria Ltda., CNPJ n. 40.091.446/0001-93, já qualificado nos autos, tendo cumprido a atribuição à qual estava incumbido, respeitosamente vem à presença de Vossa Excelência APRESENTAR o Laudo Pericial Contábil.

Termos em que,

Pede juntada e deferimento.

São Paulo (SP), 30 de setembro de 2024.

Petição.... 01 fl(s)  
 Laudo.... 25 fl(s)  
 Anexos.... 10 fl(s)  
 Total.... 36 fl(s)

**ENSALES CONTABILIDADE, PERÍCIA E AUDITORIA LTDA.**



SÃO PAULO  
PARANÁ



(11) 98137-1689

(43) 99905-1689

emerson.n.sales@gmail.com

emerson.sales@edu.fecap.br

**ensales**  
FORENSIC  
ACCOUNTANT

# LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

## .. . . SÍNTESE DAS CONCLUSÕES .. . .

A perícia restou conclusiva para afirmar que: 1) Todos os fatos contábeis havidos na relação entre as partes envolvidas, dada a controvérsia levantada nos autos, foram reconhecidos na perícia, mensurados por seus efeitos econômico-contábil-financeiro, e os pontos divergentes foram elucidados; 2) Todos os fatos e atos relevantes para a perícia, havidos nos autos, inclusive nos autos principais, foram mapeados e demonstrados no Anexo I deste Laudo, inclusive as premissas adotadas e os procedimentos técnicos aplicados; 3) O extrato que demonstravam a evolução do financiamento constava acostado nos autos principais e de lá foram extraídos para satisfazer a necessidade de reconhecimento e mensuração das prestações e das respectivas amortizações nelas contidas (Anexo II); 4) As amortizações realizadas por Dorca, que deram origem aos seus direitos sobre o imóvel, atualizadas até 09/02/2022, somaram R\$ 112.371,44 (Anexo II); 5) O valor médio de mercado dado pelas avaliações realizadas por profissionais habilitados, em 09 e 10/02/2022, dão conta de que o imóvel vale R\$ 321.900,00 (Anexo II); 6) A partir disso, a perícia verificou e concluiu que os direitos de Dorca sobre o imóvel, representa a participação de 34,91%, portanto este quinhão é que está sujeito à penhora (Anexo II); 7) Os quesitos foram respondidos na medida da sua pertinência ao objeto da perícia, e constam na Seção 7 deste Laudo, sendo que são apresentados após as “conclusões” por causa do seu particular aspecto derivativo das conclusões.



Para efeitos operacionais e facilidade de digitação, aqui as partes são chamadas de Condomínio (Exequente), de Dorca (Executada), de CEF Caixa Econômica Federal e de COHAB (terceiras interessadas).

## SUMÁRIO

1. Síntese, 3
2. Objeto da Perícia, 4
3. Aspectos Qualitativos da Perícia Contábil, 5
  - 3.1 Qualificações Técnica e Profissional, 5
  - 3.2 Métodos de Investigação, 5
  - 3.3 Técnicas Científicas Aplicadas, 6
4. Aspectos Metodológicos de Investigação, 8
  - 4.1 Premissas, 9
  - 4.2 Metodologia Aplicada ao Caso, 9
5. Produção da Prova Pericial Contábil, 12
  - 5.1 Aviso de Início dos Trabalhos, 12
  - 5.2 Diligências, 12
  - 5.3 Documentos Analisados, 12
  - 5.4 Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, 14
    - 5.4.1 Base para os Direitos Pessoais da Executada Sujeitos à Penhora, 15
    - 5.4.2 Apuração dos Valores Pagos e dos direitos Pessoais, 15
6. Conclusões, 17
7. Quesitos, 18
  - 7.1 Quesitos da CEF, 19
8. Referências, 23
9. Anexos, 24
10. Encerramento, 25





## 1. SÍNTESE

A questão proposta à perícia tem como base a ordem para penhora dos direitos sobre o bem registrado sob a matrícula n. 107.885 (ficha 1, livro 2, Terceiro Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja descrição é um apartamento n. 162, do 16º andar, do bloco 02, do Condomínio Porto de Nava, à Rua Piratininga, 270, Brás, São Paulo, SP, cujo proprietário é a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP, onde consta na Averbação 01, de 20/02/2004, que a COHAB deu em hipoteca à CEF Caixa Econômica Federal, em 05/02/1988, cedendo e transferindo à CEF a título de cessão fiduciária, os direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades do condomínio Porto de Nava. Portanto, a dívida de Dorca junto ao porto Nava por causa de taxas condominiais inadimplidas resultou na ordem de penhora dos direitos sobre o bem, pois o bem não pertencia ainda à Dorca. Isto resultou no envolvimento da COHAB e da CEF no processo, cujas manifestações são vastas e explicam a real situação do bem. Mesmo havendo alguma confusão sobre o que é objeto de penhora, as decisões judiciais são claras para afirmar que a penhora recai sobre os direitos pessoais de Dorca em relação ao imóvel, cujo valor não foi identificado de forma clara no passado, ocorrendo as avaliações em 09 e 10/02/2022. Com isto, à fl. 247, o juízo esclareceu o objeto da perícia e determinou a prova pericial contábil. Passadas as fases de pré-produção da prova, o Perito foi intimado e, diante do que se apresentou para esta perícia e com base nos autos e nos documentos obtidos em diligência nos autos principais, a perícia ganhou o campo de trabalho, foi planejada e executada à luz da legislação e das normas aplicáveis e com base nas melhores práticas de mercado, restando conclusiva e passa a ser circunstanciada neste Laudo.



## 2. OBJETO DA PERÍCIA

A produção da prova pericial contábil tem como objeto o reconhecimento, a mensuração e a evidenciação do valor dos direitos pessoais de Dorca sobre o imóvel, com base no que já teria amortizado do financiamento do bem ao longo da vida do contrato. Assim, o objeto também avança para os autos principais onde constam os dados de pagamento das prestações, cuja natureza se liga ao objeto da perícia para permitir a identificação do montante que fora pago e consequentemente qual é a proporção do direito sujeito à penhora em relação ao valor do imóvel.





### 3. ASPECTOS QUALITATIVOS DA PERÍCIA CONTÁBIL

#### 3.1 QUALIFICAÇÕES TÉCNICA E PROFISSIONAL

A competência para atuar na perícia contábil – neste caso inserida na condição de administração judicial – bem como para assinar o Laudo é do profissional contábil de nível superior devidamente registrado na categoria profissional como Contador junto ao Conselho Regional de Contabilidade em que atua conforme o que determina a Resolução n. NBC PP 01(R1) – Perito Contábil, emanada do Conselho Federal de Contabilidade, onde determina que:

Perito é o contador detentor de conhecimento técnico e científico, regularmente registrado em Conselho Regional de Contabilidade e no Cadastro Nacional dos Peritos Contábeis, que exerce a atividade pericial de forma pessoal ou por meio de órgão técnico ou científico.

#### 3.2 MÉTODOS DE INVESTIGAÇÃO

Para atender aos objetivos estabelecidos, a perícia lança mão dos métodos baseados em fontes de dados contábeis, econômicos e financeiros, bem como nas demais informações contidas nos autos ou obtidas por meio de diligências periciais junto as partes ou a terceiros, a depender da necessidade do caso, visando os objetivos predefinidos e posteriormente as conclusões da produção desta prova pericial.

Os procedimentos obedeceram às práticas para a verificação dos fatos contábeis havidos seus reflexos e os fatores que podem influenciar seu valor, além disso, os trabalhos também obedeceram às técnicas e normatização acerca da produção da prova pericial emanadas do Conselho Federal de Contabilidade e do Código de Processo Civil, além de outras aplicáveis a cada caso, bem como torna por

base as melhores práticas periciais de mercado e desenvolvidas na academia por meio de pesquisas, estudos e publicações científicas.

### 3.3 TÉCNICAS CIENTÍFICAS APLICADAS

As técnicas científicas aplicadas ao trabalho pericial em questão estão distribuídas na forma como seguem:

Durante a realização dos trabalhos periciais empregaram-se os procedimentos técnico-científicos destinados à fundamentação científica da prova pericial contábil, pois a perícia contábil, de acordo com a Resolução n. NBC TP 01(R1) – Perícia Contábil é:

2 - A perícia contábil é o conjunto de procedimentos técnico-científicos destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários a subsidiar a justa solução do litígio ou constatação de fato, mediante laudo pericial contábil e/ou parecer pericial contábil, em conformidade com as normas jurídicas e profissionais e com a legislação específica no que for pertinente. [...] 3 - O laudo pericial contábil e o parecer pericial contábil têm por limite o objeto da perícia deferida ou contratada. 4 - A perícia contábil é de competência exclusiva de contador em situação regular em Conselho Regional de Contabilidade.

Ainda, a Perícia Contábil utilizando-se das técnicas contábeis, tem por finalidade trazer à luz da verdade os fatos questionados, ainda não esclarecidos, materializando-se no Laudo ou Parecer Técnico<sup>1</sup>, pois os procedimentos periciais contábeis (CFC, 2020b):

[...] visam fundamentar o laudo pericial contábil e o parecer pericial contábil e abrangem, total ou parcialmente, segundo

<sup>1</sup> Laudo Pericial Contábil é o documento emitido pelo Perito nomeado pelo Juiz ou Árbitro, e Parecer Técnico Pericial Contábil é o documento emitido pelo Perito Assistente Técnico.

a natureza e a complexidade da matéria, exame, vistoria, indagação, investigação, arbitramento, mensuração, avaliação, certificação e testabilidade.

Em relação aos procedimentos periciais foram utilizadas as técnicas de exame, indagação, investigação, mensuração e certificação que se encontram dispostas na Resolução n. NBC TP 01(R1) – Perícia Contábil, item 32, que assim estabelece:

(a) exame é a análise de livros, registros de transações e documentos; (b) vistoria é a diligência que objetiva a verificação e a constatação de situação, coisa ou fato, de forma circunstancial; (c) indagação é a busca de informações mediante entrevista com conhecedores do objeto ou de fato relacionado à perícia; (d) investigação é a pesquisa que busca constatar o que está oculto por quaisquer circunstâncias; (e) arbitramento é a determinação de valores, quantidades ou a solução de controvérsia por critério técnico-científico; (f) mensuração é o ato de qualificação e quantificação física de coisas, bens, direitos e obrigações; (g) avaliação é o ato de estabelecer o valor de coisas, bens, direitos, obrigações, despesas e receitas; (h) certificação é o ato de atestar a informação obtida na formação da prova pericial; (i) testabilidade é a verificação dos elementos probantes juntados aos autos e o confronto com as premissas estabelecidas.

Este conjunto de técnicas e procedimentos foram aplicados no campo de estudo e mostrou-se suficiente e adequado para atingir os objetivos e o objeto da perícia.



#### 4. ASPECTOS METODOLÓGICOS DE INVESTIGAÇÃO

Considerando o embasamento normativo e as necessidades de aplicação prática, definiu-se como metodologia dos trabalhos de produção da prova, em consonância com os procedimentos e as práticas periciais explicados anteriormente, os fundamentos basilares da tecnologia e da prática contábil e dos conhecimentos financeiros, econômicos e contábeis, resumidos nas bases conceituais da contabilidade, a saber: o reconhecimento, a mensuração e a evidenciação.

Estes três elementos estão intimamente relacionados com a Teoria da Contabilidade que tem como primazia, reconhecer o fato contábil, mensurar seus aspectos econômicos, contábeis e financeiros, e por fim, evidenciar seus resultados, neste caso, circunstanciando tudo no Laudo Pericial Contábil.

Além das questões financeiras e de conformidade à luz do regramento e das práticas contábeis, a perícia também deve evidenciar quaisquer outros fatores relevantes para a prova e para a resolução do caso, desde que guardem simetria com o objeto da perícia.

Torna-se relevante informar isso desde já para que as partes compreendam que os trabalhos periciais podem avançar para a coleta de dados além dos autos, por procedimentos diligenciais, a fim de buscar subsídios para as mensurações necessárias, e isto está previsto nas normas, melhores práticas e principalmente no regramento legal (§3º do Art. 473/CPC), assim como deve contar com a colaboração das partes para propugnar pela celeridade processual e pela devida instrução da prova pericial e consequentemente dos autos.

A construção da prova pericial pode passar por várias modalidades a depender da complexidade do caso, desde a simples organização e interpretação das informações constantes nos autos até a investigação minuciosa e detalhada de determinados fatos para se chegar à verdade irrefutável, baseando-se em premissas.



#### 4.1 PREMISSAS

A perícia deve levar em conta todos os fatos pertinentes ao seu objeto, para deles obter as informações necessárias ao bom andamento e conclusão da produção da prova, e no caso em tela, devido à complexidade intrínseca, os métodos e procedimentos se nortearam pelas seguintes premissas:

- 1) Os pontos controvertidos dados no saneamento do processo orientam os trabalhos periciais;
- 2) Os valores pagos pelo imóvel devem compor os direitos pessoais do mutuário, sujeitos à penhora;
- 3) Para saber o valor dos direitos, deve-se segregar os valores pagos a título de juros, seguro, atualização, outros, etc. e incluir apenas os valores amortizados;
- 4) Os valores amortizados são de fato o que se pode considerar como aquisição do direito sobre o imóvel;
- 5) Os valores amortizados devem ser atualizados até a data da avaliação do imóvel a preço de mercado e com base nisso apurar o percentual do direito.

Tais premissas, dadas aqui de forma ampla, servem para nortear os trabalhos de reconhecimento e de mensuração, permitindo à perícia a construção da trilha operacional por onde produzirá a prova pericial, definida nos procedimentos metodológicos explicados a seguir.

#### 4.2 METODOLOGIA APLICADA AO CASO

Para elucidar os pontos controversos e chegar às conclusões necessárias ao esclarecimento, a prova pericial foi produzida de acordo com os dispositivos e comandos judiciais dados no saneamento dos autos, e ainda, de forma a identificar as



condições determinantes do cálculo, utilizou-se como base as avenças firmadas entre as partes e todos os fatos havidos que guardavam alguma relação com o objeto da perícia e do próprio processo.

Os trabalhos periciais partiram das premissas predefinidas, e depois dos fatos reconhecidos, passaram a ser mensurados de forma a dar sustentação às conclusões periciais.

Nesta seção deve-se informar que o conjunto metodológico foi aplicado nos fatos havidos e as verificações e análises partiram das informações coletadas nos autos e fora deles, cujos procedimentos podem ser resumidos assim:

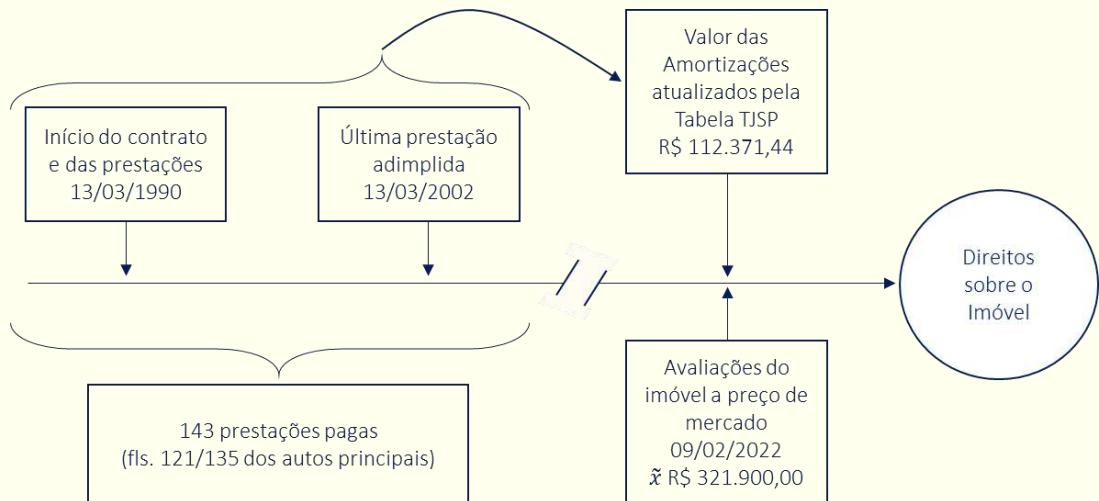
- 1) Identificação dos atos, dispositivos, premissas e procedimentos técnicos (Anexo I);
- 2) Análise completa nos autos, dos atos judiciais, decisões, etc. (Anexo I);
- 3) Apuração dos valores pagos a título de amortização (Anexo II);
- 4) Atualização dos valores amortizados até a data da avaliação a preço de mercado (Anexo II);
- 5) Apuração do percentual dos direitos sobre o valor do imóvel para fins de penhora (Anexo II);
- 6) Conclusões (Seção 6);
- 7) Respostas aos quesitos (Seção 7).

Ainda, para encerrar estas explicações sobre a metodologia aplicada nesta perícia, de forma figurada demonstra-se o passo a passo para chegar ao objeto pericial e às conclusões técnicas.

Por meio desta figura pode-se compreender os caminhos percorridos pela perícia, os desafios encontrados e pode-se compreender também o volume de documentos analisados de forma mais ampla e os detalhes da análise mais detida,



fazendo com que o conjunto aplicado na produção da prova pericial se mostrasse complexo, laborioso, porém, necessário à resolução do caso.





## 5. PRODUÇÃO DA PROVA PERICIAL CONTÁBIL

### 5.1 AVISO DE INÍCIO DOS TRABALHOS

Em nome da transparência e do accountability, bem como em atenção às melhores práticas periciais e ao regramento legal, na forma do Art. 474 do CPC, as partes, o Juízo e o Ofício foram informados do início dos trabalhos periciais por meio da comunicação acostada aos autos à fl. 306.

### 5.2 DILIGÊNCIAS

Após o início dos trabalhos, verificou-se que de fato seria necessário o extrato da evolução do contrato de financiamento para determinar o valor efetivamente pago por Dorca e com isto o valor do seu direito. Ocorreu que examinando os autos principais foi identificado tal extrato, que não foi acostado aos autos de execução para a devida instrução. Resolvida esta questão, nada mais foi preciso buscar fora dos autos, sendo desnecessário lançar mão de outros procedimentos diligenciais.

### 5.3 DOCUMENTOS ANALISADOS

Com base no que foi informado até aqui, para fins de produção da prova pericial, tudo que constava nos autos foi examinado, incluindo os documentos obtidos nos autos principais, sendo que se fez as análises mais detidas naquelas partes e documentos que mais colaboravam para a instrução da prova pericial.

Para mais clareza e transparência dos trabalhos periciais, apresenta-se a seguir a descrição estratificada dos principais documentos utilizados pela perícia:

Ord	Documento	Evidência
1	Inicial da execução, inicial da instrução, impugnação, embargos, decisões interlocutórias gerais, manifestações diversas das partes, etc.	Diversas folhas
2	Sentença	012/014
3	Trânsito em julgado	015/015
4	Cálculos da Porto Nava	002/011 016/016
5	Matrícula do imóvel n. 107.885	061/062
6	Decisão – Deferiu penhora dos direitos pessoais	063/064
7	Avaliações do imóvel - R\$ 321.900,00	185/188
8	Decisão – Determinou a perícia	247/247
9	Planilha de evolução do contrato de financiamento	121/135 (autos principais)
10	Quesitos da CEF	277/279

Fonte: Dados apurados pela perícia

Deve-se destacar que a sentença, assim como o saneamento por onde foi determinada a perícia, foram claras em orientar os trabalhos periciais e o objeto da perícia, assim definindo:

Sentença (de 12/07/2016, às fls. 012/014):

(...) E considerando que a própria ré confessa o inadimplemento quanto ao pagamento das despesas condominiais, impõe-se a procedência da demanda. Note-se que a autora reconhece o equívoco no computo em duplicidade das parcelas relativas ao no de 2008 e promove a sua exclusão do cálculo do débito (fls. 92/98). (...) Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para o fim de condenar a ré ao pagamento das despesas condominiais indicadas no demonstrativo de débito às fls. 04/13 com exclusão das parcelas incluídas em duplicidade, bem como as que se venceram até a satisfação da obrigação (art. 323 do CPC), corrigidas monetariamente e acrescidas de juros à taxa legal a partir de cada vencimento e multa de 2%. Em razão da sucumbência e por força do disposto nos artigos 82, § 2º, 84 e 85, todos do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários ao advogado do vencedor que fixo em 15% sobre o valor da condenação,

observado o disposto no parágrafo 16 do artigo 85 do Código de Processo Civil e tendo em vista os parâmetros delineados nos incisos I a IV do parágrafo 2º do artigo 85 também do Código de Processo Civil. Fls. 83: Indefiro à ré os benefícios da gratuidade da justiça, eis que não juntado aos autos um único documento (...)

#### Decisão de penhora (de 03/07/2019, à fl. 063/064)

(...) Vistos, Defiro a penhora dos direitos pessoais da executada sobre o imóvel descrito na matrícula nº 107.885 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 61/62), em nome de Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. (...) (g.n.)

#### Saneamento e determinação da perícia (fl. 220 e fl. 247)

(...) No caso dos autos, a penhora incide sobre os direitos da executada sobre o imóvel. O bem encontra-se em nome da COHAB, com alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal. Necessária a intimação acerca da avaliação. (...) De todo modo, considerando que a constrição não incide sobre o imóvel e sim sobre os direitos da executada, para avaliação dos direitos aquisitivos, necessário a nomeação de perito a fim de apurar o montante de direito da executada, que corresponderá ao percentual dos valores pagos ao credor fiduciário em relação ao valor financiado, aplicando-se tal percentual sobre o valor de mercado do imóvel. (g.n.)

(...) Na esteira de fls. 220/221, DETERMINO A PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL, nomeando o Sr. Perito (...) para o encargo. As custas periciais ficam a cargo da parte autora.

#### 5.4 RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO E EVIDENCIAÇÃO

Com base no que foi identificado nos autos e nos autos principais, os procedimentos técnicos foram aplicados e com isto foram feitas as mensurações, visto que o reconhecimento da base de dados e das premissas já estavam concluídas.

As mensurações foram feitas e demonstradas em detalhes, mês a mês, no Anexo II deste Laudo, e são explicadas na seção seguinte.



#### 5.4.1 BASE PARA OS DIREITOS PESSOAIS DA EXECUTADA SUJEITOS À PENHORA

Primeiramente, fez-se a identificação do contrato de financiamento habitacional, cujo extrato foi acostado pela CDHU nos autos principais (fls. 121/135), e com base nisso foram identificados os componentes dos pagamentos realizados.

Por componentes tem-se o valor da amortização, o valor da atualização, dos juros, valor total devido, valor total pago, data do pagamento, etc. **A variável que representa o direito de Dorca sobre o imóvel é a variável “amortização”, pois é esta parte que faz a aquisição fracionada, mês a mês, do imóvel.** É a parte que liquida de fato o valor do financiamento do bem, visto que as demais variáveis são o custo do capital financiado ou a remuneração do capital financiado.

Desta forma, a base para os direitos de Dorca é a soma dos valores das amortizações, e para não ficar em prejuízo em função da inflação do período, estes valores foram atualizados com base na Tabela Prática do TJSP, desde a data de cada pagamento até a data das avaliações do bem.

Esta metodologia está demonstrada e explicada na Seção 4.2 deste Laudo e sua aplicação prática está evidenciada no Anexo III.

#### 5.4.2 APURAÇÃO DOS VALORES PAGOS E DOS DIREITOS PESSOAIS

Após as mensurações, ficou evidenciado no Anexo III os valores pagos a título de amortização em cada prestação, sendo que tais valores foram segregados da prestação total, mês a mês, e esta amortização mensal foi atualizada pela tabela prática do TJSP até a data da avaliação (fls. 185/188).

Apenas com fins de demonstrar tais mensurações de forma exemplificativa, no recorte do Anexo II trazido nesta Seção pode-se verificar a apuração realizada:

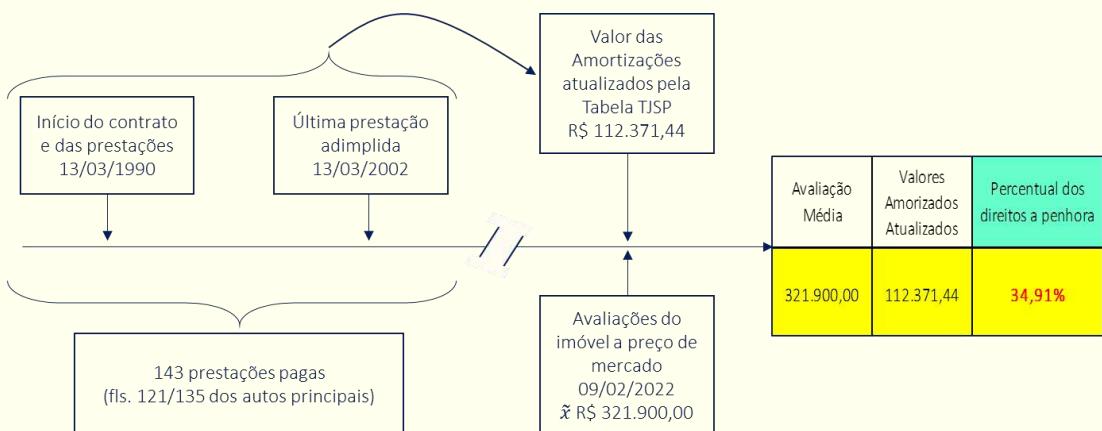
Reg	Data	Período	Moeda	Prestação	Valor Amortização	Atualização Fator Inicial	Atualização Fator Final	Valor Atualizado das Amortizações
A	B	C	D	E	F	G	H	I=F×G×H
1	12/03/1990	1990-03	Cr\$	264/001	1.424,14	276,5437	88,7531	457,06
2	19/04/1990	1990-04	Cr\$	264/002	6.870,65	509,7253	88,7531	1.196,31
3	30/08/1990	1990-08	Cr\$	264/003	3.273,04	984,8922	88,7531	294,95
142	01/02/2002	2002-02	R\$	264/142	266,74	24,7800	88,7531	955,37
143	13/03/2002	2002-03	R\$	264/143	270,10	24,8568	88,7531	964,41
								112.371,44

Em seguida, o valor atualizado e acumulado das amortizações foi comparado com o valor médio das avaliações trazidas aos autos às fls. 185/188, de R\$ 321.900,00, sendo que o valor das amortizações somou R\$ 112.371,44 e representa exatamente 34,91% do valor de mercado do imóvel, portanto, os direitos de Dorca sobre o imóvel, na data de 09/02/2022, são de 34,91%.

Estes direitos devem ser dados em percentual porque o valor do imóvel deve variar com o tempo, mas deve-se manter o percentual ora descoberto e revelado por esta perícia.

Avaliações do imóvel a preço de mercado e méida das três avaliações	Evidências	Data das Avaliações	Avaliações	Avaliação Média	Valores Amorizados Atualizados	Percentual dos direitos a penhora
	fl. 185	10/02/2022	322.000,00			
	fl. 187	10/02/2022	315.400,00	321.900,00	112.371,44	
	fl. 188	09/02/2022	328.300,00			34,91%

Dessa forma, pode-se mostrar a figura que constava na Seção 4.2, agora completa e com o resultado da apuração dos direitos de Dorca sobre o imóvel:



## 6. CONCLUSÕES

Após os trabalhos periciais regidos pelo reconhecimento, mensuração e evidenciação dos fatos contábeis havidos ao longo do período discutido na lide, foi possível concluir, com o necessário grau de segurança, que:

- 1) Todos os fatos contábeis havidos na relação entre as partes envolvidas, dada a controvérsia levantada nos autos, foram reconhecidos na perícia, mensurados por seus efeitos econômico-contábil-financeiro, e os pontos divergentes foram elucidados;
- 2) Todos os fatos e atos relevantes para a perícia, havidos nos autos, inclusive nos autos principais, foram mapeados e demonstrados no Anexo I deste Laudo, inclusive as premissas adotadas e os procedimentos técnicos aplicados;
- 3) O extrato que demonstravam a evolução do financiamento constava acostado nos autos principais e de lá foram extraídos para satisfazer a necessidade de reconhecimento e mensuração das prestações e das respectivas amortizações nelas contidas (Anexo II);
- 4) As amortizações realizadas por Dorca, que deram origem aos **seus direitos sobre o imóvel, atualizadas até 09/02/2022, somaram R\$ 112.371,44** (Anexo II);
- 5) O valor médio de mercado dado pelas avaliações realizadas por profissionais habilitados, em 09 e 10/02/2022, **dão conta de que o imóvel vale R\$ 321.900,00** (Anexo II);
- 6) A partir disso, a perícia verificou e concluiu que **os direitos de Dorca sobre o imóvel, representa a participação de 34,91%**, portanto este quinhão é que está sujeito à penhora (Anexo II);
- 7) Os quesitos foram respondidos na medida da sua pertinência ao objeto da perícia, e constam na Seção 7 deste Laudo, sendo que são apresentados após as “conclusões” por causa do seu particular aspecto derivativo das conclusões.



## 7. QUESITOS

Este Perito tem a informar que apenas a CEF formulou quesitos (foram 16 quesitos ao todo, às fls. 277/279), assim como também nenhuma das partes apresentou assistente técnico.

Deve-se destacar que os quesitos devem servir para auxiliar a esclarecer os pontos controvertidos entre as partes e de alguma dúvida ou obscuridade na instrução dos autos seja em qual fase for.

Assim, os quesitos devem ter significância técnica, alinhamento com o objeto da perícia e seguir guardando pertinência com a prova a ser produzida, escapando de buscar opinião pessoal ou juízo de valor do Perito, formação de hipóteses, simulações de cenários e tergiversação das partes, e por fim, livres de características sibilinas, que em conjunto ou isoladamente podem prejudicar a prova pericial.

Nenhum dos quesitos foram impugnados ou indeferidos, e nestes casos tal crivo da sua pertinência deve ser feito pela própria perícia, que deve sempre fundamentar caso identifique prejuízo às respostas. Tal entendimento está coberto pelas melhores práticas, normas periciais e pela própria norma jurídica que dá a essência e a forma à prova pericial.

Destaca-se, especialmente neste caso, que a CEF formulou seus quesitos para uma perícia diferente da perícia contábil e do objeto dela. A CEF busca discutir os critérios de avaliação do imóvel, e desde a data da juntada das avaliações feitas (às fls. 185/188) manifestou-se pela discordância alegando ser necessário avaliação de engenheiro. Aquelas avaliações foram feitas por corretores de imóveis habilitados e registrados no CRECI, e que atestar a validade ou não dessas avaliações escapa ao mister do perito contábil. Com isto, as respostas aos quesitos da CEF restaram prejudicadas.

## 7.1 QUESITOS DA CEF

- [a] O trabalho de avaliação foi elaborado de acordo com as prescrições das Normas Técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2?

Resposta: Resposta prejudicada. A questão da avaliação do imóvel não é objeto da perícia contábil, portanto, com a devida vênia, este Perito não pode ofertar a resposta esperada pelo presente quesito.

- [a.1] De acordo com a NBR 14653, quais as qualificações técnicas recomendadas ao profissional que realiza laudos de avaliação?

Resposta: Este Perito pede vênia para se reportar à resposta dada ao quesito imediatamente precedente, pelos seus próprios fundamentos.

- [b] Para a identificação do valor de mercado do objeto da lide, foi seguida a recomendação normativa de dar preferência ao método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 7.2.1 da NBR 14.653-1? Caso contrário, favor justificar a resposta.

Resposta: Este Perito pede vênia para se reportar à resposta dada ao Quesito [a] desta seção, pelos seus próprios fundamentos.

[c] Caso o Perito tenha utilizado o tratamento por fatores, favor esclarecer:

[c] Caso o Perito tenha utilizado o tratamento por fatores, favor esclarecer:

[c.1] Os fatores de homogeneização da amostra foram calculados por metodologia científica, justificados do ponto de vista teórico e prático?

[c.2] Está claramente caracterizada sua validade temporal e abrangência regional?

[c.3] Qual a data da última revisão dos fatores utilizados?

[c.4] Os fatores foram calculados em relação às características da tipologia do imóvel avaliado?

[c.5] Qual o critério estatístico de eliminação de dados discrepantes utilizado para o saneamento da amostra após a homogeneização?

Resposta: Este Perito pede vênia para se reportar à resposta dada ao Quesito [a] desta seção, pelos seus próprios fundamentos.

[d] Quais os fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel (foco no atendimento da NBR 14.653 e suas partes)? (sic)

Resposta: Este Perito pede vênia para se reportar à resposta dada ao Quesito [a] desta seção, pelos seus próprios fundamentos.

- [e] Favor apontar quais as características dos imóveis da amostra que são comuns ao avaliando?

Resposta: Este Perito pede vênia para se reportar à resposta dada ao Quesito [a] desta seção, pelos seus próprios fundamentos.

- [f] O modelo considerou variáveis significativas para o mercado local? Quais foram as variáveis utilizadas?

Resposta: Este Perito pede vênia para se reportar à resposta dada ao Quesito [a] desta seção, pelos seus próprios fundamentos.

- [g] Quais os graus de Fundamentação e Precisão do modelo?

Resposta: Este Perito pede vênia para se reportar à resposta dada ao Quesito [a] desta seção, pelos seus próprios fundamentos.

- [h] Qual o critério utilizado para definição do intervalo de valores admissíveis da avaliação?

Resposta: Este Perito pede vênia para se reportar à resposta dada ao Quesito [a] desta seção, pelos seus próprios fundamentos.

- [i] Como se encontra o mercado imobiliário para imóveis semelhantes ao avaliado (aquecido, estável, estagnado)? Favor justificar.

Resposta: Este Perito pede vênia para se reportar à resposta dada ao Quesito [a] desta seção, pelos seus próprios fundamentos.

- [j] **REQUER-SE que o profissional habilitado que realizará a perícia, ao elaborar o laudo, esclareça, também, O VALOR CORRESPONDENTE AOS DIREITOS.**

Resposta: O valor correspondente aos direitos de Dorca sobre o imóvel, assim como percentual dos seus direitos, estão descritos na Seção 5.4.2 e na Seção 6, bem como no Anexo II deste Laudo, aos quais este Perito pede vênia para se reportar.

## 8. REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 11.941, de 27 de maio de 2009.

BRASIL. Código de Processo Civil, Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015.

CFC – CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. Norma Brasileira de Contabilidade NBC TG 00: Estrutura conceitual. Brasília – DF: CFC, 2010.

\_\_\_\_\_. Norma Brasileira de Contabilidade NBC PP 01: Perito Contábil. Brasília – DF: CFC, 2020a.

\_\_\_\_\_. Norma Brasileira de Contabilidade NBC TP 01: Perícia Contábil. Brasília – DF: CFC, 2020b.

CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS. CPC 07 - Subvenção e SÁ, A. L. Perícia Contábil. 2 Ed. São Paulo: Atlas, 1996.

ZANNA, R. D. Prática de perícia contábil. São Paulo: IOB, 2005.

\_\_\_\_\_. Perícia contábil em matéria financeira. 2 Ed. São Paulo: IOB, 2011.



## 9. ANEXOS

- Anexo I Atos processuais, diretrizes, premissas e procedimentos técnicos, p. 3  
Anexo II Evolução do contrato e apuração dos direitos sobre o imóvel, p. 7



## 10. ENCERRAMENTO

Tendo cumprido suas atribuições e restando o Laudo Pericial Contábil, em seu conjunto com os anexos, CONCLUSIVO, este Perito dá por encerrado o trabalho de produção da prova pericial.

São Paulo (SP), 30 de setembro de 2024.





\*10496085320148260100\*

1049608-53.2014.8.26.0100/01  
 Condomínio Edifício Porto de Nava  
 Dorca Maria de Carvalho Serain

## Anexo I - Dispositivos e atos processuais

Atos processuais	Data	Folhas
Distribuição	19/10/2016	
Inicial da execução - Porto Nava		001/001
Cálculos - Porto Nava		002/011
Sentença	12/07/2016	012/014
<i>Julgou procedente e condenou a ré ao pagamento</i>	<p>(...) E considerando que a própria ré confessa o inadimplemento quanto ao pagamento das despesas condominiais, impõe-se a procedência da demanda. Note-se que a autora reconhece o equívoco no computo em duplicidade das parcelas relativas ao no de 2008 e promove a sua exclusão do cálculo do débito (fls. 92/98). (...) Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para o fim de condenar a ré ao pagamento das despesas condominiais indicadas no demonstrativo de débito às fls. 04/13 com exclusão das parcelas incluídas em duplicidade, bem como as que se venceram até a satisfação da obrigação (art. 323 do CPC), corrigidas monetariamente e acrescidas de juros à taxa legal a partir de cada vencimento e multa de 2%. Em razão da sucumbência e por força do disposto nos artigos 82, § 2º, 84 e 85, todos do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários ao advogado do vencedor que fixo em 15% sobre o valor da condenação, observado o disposto no parágrafo 16 do artigo 85 do Código de Processo Civil e tendo em vista os parâmetros delineados nos incisos I a IV do parágrafo 2º do artigo 85 também do Código de Processo Civil. Fls. 83: Indefiro à ré os benefícios da gratuidade da justiça, eis que não juntado aos autos um único documento (...)</p>	
Trânsito em julgado	08/08/2016	015/015
Decisão - Intimação para pagamento sob pena de acréscimo de 10% da execução e dos honorários		016/016
Cálculos - Porto Nava		018/034
Bloqueio judicial - R\$ 812,69	20/07/2017	043/046
MLJ - Valor bloqueado	30/05/2018	051/051
Matrícula atualizada do imóvel sob penhora - n. 107.885		061/062
Decisão - Deferiu penhora dos direitos pessoais sobre o imóvel Matrícula 107.885/3º RI-SP		063/064
Erbargos à penhora - Dorca		066/074
Contrato de cessão de direitos do imóvel sob ordem de penhora - Dorca		081/084
Réplica - Porto Nava		088/092
Decisão - Rejeitou a impugnação à penhora		093/093
Declaração de valor de imóvel - R\$ 328.300,00 (maior avaliação) R\$ 321.900,00 (média das avaliações)	09/02/2022	185/188



\*10496085320148260100\*

1049608-53.2014.8.26.0100/01  
 Condomínio Edifício Porto de Nava  
 Dorca Maria de Carvalho Serain

## Anexo I - Dispositivos e atos processuais

Decisão		220/221 247/247
<i>Definiu o objeto da perícia e determinou a prova pericial</i>	<p>(...) No caso dos autos, a penhora incide sobre os direitos da executada sobre o imóvel. O bem encontra-se em nome da COHAB, com alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal. Necessária a intimação acerca da avaliação. (...) De todo modo, considerando que a constrição não incide sobre o imóvel e sim sobre os direitos da executada, para avaliação dos direitos aquisitivos, necessário a nomeação de perito a fim de <u>apurar o montante de direito da executada, que corresponderá ao percentual dos valores pagos ao credor fiduciário em relação ao valor financiado</u>, aplicando-se tal percentual sobre o valor de mercado do imóvel. (g.n.)</p> <p>(...) Na esteira de fls. 220/221, DETERMINO A PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL, nomeando o Sr. Perito (...) para o encargo. As custas periciais ficam a cargo da parte autora.</p>	
Decisão - Arbitrou os honorários periciais em R\$ 5.000,00 Quesitos (16) - da CEF Depósito judicial dos honorários 3/1 - R\$ 1.666,00 Depósito judicial dos honorários 3/2 - R\$ 1.666,00 Depósito judicial dos honorários 3/3 - R\$ 1.666,00		267/267 277/279 292/293 298/299 301/302
Dados do imóvel, credores fiduciários, etc.		
<i>Matrícula com indicação do credor fiduciário</i>	Matrícula n. 107.885, Ficha 1, Livro 2, Terceiro Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo (...) Apartamento n. 162, 16º andar, bloco 02, Condomínio Porto de Nava, Rua Piratininga, 270, Brás, São Paulo, SP (...) Proprietário: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP (...) Av. 01 - 20/02/2004 - A COHAB/SP deu em hipoteca à CEF em 05/02/1988, cedeu e transferiu à CEF a título de cessão fiduciária, os direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades do condomínio Porto de Nava.	
<i>Autos principais</i>	Manifestação da COHAB/SP - Alegando ser credora Planilha de evolução do contrato de financiamento	119/120 121/135



\*10496085320148260100\*

1049608-53.2014.8.26.0100/01  
Condomínio Edifício Porto de Nava  
Dorca Maria de Carvalho Serain

## Anexo I - Dispositivos e atos processuais

### *Premissas adotadas na perícia*

- 1) Os valores pagos pelo imóvel devem compor os direitos pessoais do mutuário, sujeitos à penhora
- 2) Para saber o valor dos direitos, deve-se segregar os valores pagos a título de juros, seguro, atualização, outros, etc. e incluir apenas os valores amortizados
- 3) Os valores amortizados são de fato o que se pode considerar como aquisição do direito sobre o imóvel
- 4) Os valores amortizados devem ser atualizados até a data da avaliação do imóvel a preço de mercado e com base nisso apurar o percentual do direito

<i>Procedimentos técnicos</i>	<i>Evidenciação</i>
1) Análise completa nos autos, dos atos judiciais, decisões, etc.	Autos e Anexo I
2) Apuração dos valores pagos a título de amortização	Anexo II
3) Atualização dos valores amortizados até a data da avaliação a preço de mercado	Anexo II
4) Apuração do percentual dos direitos sobre o valor do imóvel para fins de penhora	Anexo II



\*10496085320148260100\*

1049608-53.2014.8.26.0100/01  
 Condomínio Edifício Porto de Nava  
 Dorca Maria de Carvalho Serain

### Anexo II - Apuração dos valores de amortização e direitos sujeitos à penhora

Reg	Data	Período	Moeda	Prestação	Valor Amortização	Atualização Fator Inic	Atualização Fator Final	Valor Atualizado das Amortizações até a data da avaliação
A	B	C	D	E	F	G	H	I=F÷G×H
1	12/03/1990	1990-03	Cr\$	264/001	1.424,14	276,5437	88,7531	457,06
2	19/04/1990	1990-04	Cr\$	264/002	6.870,65	509,7253	88,7531	1.196,31
3	30/08/1990	1990-08	Cr\$	264/003	3.273,04	984,8922	88,7531	294,95
4	30/08/1990	1990-08	Cr\$	264/004	3.940,35	984,8922	88,7531	355,08
5	10/07/1990	1990-07	Cr\$	264/005	3.158,19	872,2035	88,7531	321,37
6	15/08/1990	1990-08	Cr\$	264/006	4.102,68	984,8922	88,7531	369,71
7	19/09/1990	1990-09	Cr\$	264/007	4.679,24	1.103,3747	88,7531	376,39
8	10/10/1990	1990-10	Cr\$	264/008	5.573,49	1.244,1653	88,7531	397,59
9	06/11/1990	1990-11	Cr\$	264/009	6.812,08	1.420,8368	88,7531	425,52
10	05/12/1990	1990-12	Cr\$	264/010	8.576,94	1.642,2032	88,7531	463,54
11	10/01/1991	1991-01	Cr\$	264/011	11.284,31	1.942,7263	88,7531	515,52
12	18/02/1991	1991-02	Cr\$	264/012	13.403,12	2.329,5232	88,7531	510,65
13	18/02/1991	1991-02	Cr\$	264/013	12.086,21	2.329,5232	88,7531	460,48
14	18/04/1991	1991-04	Cr\$	264/014	10.887,44	3.173,7068	88,7531	304,47
15	10/05/1991	1991-05	Cr\$	264/015	14.708,09	3.332,7095	88,7531	391,69
16	07/06/1991	1991-06	Cr\$	264/016	18.883,06	3.555,3345	88,7531	471,38
17	19/07/1991	1991-07	Cr\$	264/017	14.144,94	3.940,3772	88,7531	318,60
18	28/08/1991	1991-08	Cr\$	264/018	20.238,07	4.418,7390	88,7531	406,49
19	12/09/1991	1991-09	Cr\$	264/019	28.419,63	5.108,9460	88,7531	493,71
20	10/10/1991	1991-10	Cr\$	264/020	41.177,62	5.906,9634	88,7531	618,70
21	08/11/1991	1991-11	Cr\$	264/021	43.715,53	7.152,1513	88,7531	542,48
22	29/11/1991	1991-11	Cr\$	264/022	74.695,53	7.152,1513	88,7531	926,92



\*10496085320148260100\*

### Anexo II - Apuração dos valores de amortização e direitos sujeitos à penhora

Reg	Data	Período	Moeda	Prestação	Valor Amortização	Atualização Fator Inic	Atualização Fator Final	Valor Atualizado das Amortizações até a data da avaliação
A	B	C	D	E	F	G	H	I=F÷G×H
23	10/01/1992	1992-01	Cr\$	264/023	98.167,17	11.230,6598	88,7531	775,79
24	06/02/1992	1992-02	Cr\$	264/024	140.738,32	14.141,6469	88,7531	883,27
25	10/03/1992	1992-03	Cr\$	264/025	154.379,87	17.603,5220	88,7531	778,35
26	08/04/1992	1992-04	Cr\$	264/026	229.581,83	21.409,4035	88,7531	951,74
27	11/05/1992	1992-05	Cr\$	264/027	259.919,61	25.871,1232	88,7531	891,68
28	09/06/1992	1992-06	Cr\$	264/028	351.085,76	32.209,5483	88,7531	967,41
29	09/07/1992	1992-07	Cr\$	264/029	268.638,26	38.925,2392	88,7531	612,52
30	10/08/1992	1992-08	Cr\$	264/030	402.038,34	47.519,9320	88,7531	750,89
31	10/09/1992	1992-09	Cr\$	264/031	511.883,10	58.154,8928	88,7531	781,21
32	13/10/1992	1992-10	Cr\$	264/032	764.958,59	72.100,4360	88,7531	941,64
33	10/11/1992	1992-11	Cr\$	264/033	690.353,60	90.897,0197	88,7531	674,07
34	11/12/1992	1992-12	Cr\$	264/034	1.057.303,88	111.703,3475	88,7531	840,07
35	11/01/1993	1993-01	Cr\$	264/035	1.252.692,34	140.277,0638	88,7531	792,58
36	10/02/1993	1993-02	Cr\$	264/036	1.962.666,64	180.634,7751	88,7531	964,34
37	10/03/1993	1993-03	Cr\$	264/037	1.877.317,75	225.414,1359	88,7531	739,16
38	12/04/1993	1993-04	Cr\$	264/038	2.809.093,52	287.583,3545	88,7531	866,93
39	10/05/1993	1993-05	Cr\$	264/039	3.454.648,36	369.170,7522	88,7531	830,54
40	15/06/1993	1993-06	Cr\$	264/040	5.344.606,29	468.034,6796	88,7531	1.013,49
41	12/07/1993	1993-07	Cr\$	264/041	5.259.291,52	610.176,8118	88,7531	764,99
42	10/08/1993	1993-08	CR\$	264/042	8.252,39	799,3926	88,7531	916,23
43	10/09/1993	1993-09	CR\$	264/043	10.785,35	1.065,9101	88,7531	898,04
44	11/10/1993	1993-10	CR\$	264/044	15.910,29	1.445,6939	88,7531	976,75



\*10496085320148260100\*

1049608-53.2014.8.26.0100/01  
 Condomínio Edifício Porto de Nava  
 Dorca Maria de Carvalho Serain

### Anexo II - Apuração dos valores de amortização e direitos sujeitos à penhora

Reg	Data	Período	Moeda	Prestação	Valor Amortização	Atualização Fator Inic	Atualização Fator Final	Valor Atualizado das Amortizações até a data da avaliação
A	B	C	D	E	F	G	H	I=F÷G×H
45	10/11/1993	1993-11	CR\$	264/045	18.818,48	1.938,9647	88,7531	861,39
46	10/12/1993	1993-12	CR\$	264/046	27.350,60	2.636,9920	88,7531	920,54
47	10/01/1994	1994-01	CR\$	264/047	39.289,23	3.631,9291	88,7531	960,11
48	10/02/1994	1994-02	CR\$	264/048	64.087,86	5.132,6422	88,7531	1.108,20
49	10/03/1994	1994-03	CR\$	264/049	77.204,48	7.214,9551	88,7531	949,71
50	11/04/1991	1991-04	CR\$	264/050	114.907,25	3.173,7068	88,7531	3.213,40
51	13/05/1994	1994-05	CR\$	264/051	172.729,39	14.747,6631	88,7531	1.039,50
52	15/06/1994	1994-06	CR\$	264/052	265.356,36	21.049,3396	88,7531	1.118,86
53	15/07/1994	1994-07	R\$	264/053	124,41	11,3467	88,7531	973,12
54	10/08/1994	1994-08	R\$	264/054	102,27	12,0366	88,7531	754,10
55	15/09/1994	1994-09	R\$	264/055	107,25	12,6938	88,7531	749,87
56	14/10/1994	1994-10	R\$	264/056	112,96	12,8855	88,7531	778,05
57	10/11/1994	1994-11	R\$	264/057	119,77	13,1252	88,7531	809,89
58	16/12/1994	1994-12	R\$	264/058	127,66	13,5544	88,7531	835,91
59	13/01/1995	1995-01	R\$	264/059	133,45	13,8512	88,7531	855,10
60	10/02/1995	1995-02	R\$	264/060	140,08	14,0825	88,7531	882,83
61	06/03/1995	1995-03	R\$	264/061	145,07	14,2219	88,7531	905,32
62	11/04/1995	1995-04	R\$	264/062	155,97	14,4225	88,7531	959,81
63	10/05/1995	1995-05	R\$	264/063	165,57	14,6994	88,7531	999,69
64	09/06/1995	1995-06	R\$	264/064	175,77	15,0771	88,7531	1.034,69
65	10/07/1995	1995-07	R\$	264/065	99,23	15,3515	88,7531	573,69
66	10/08/1995	1995-08	R\$	264/066	109,10	15,7292	88,7531	615,60



\*10496085320148260100\*

1049608-53.2014.8.26.0100/01  
 Condomínio Edifício Porto de Nava  
 Dorca Maria de Carvalho Serain

### Anexo II - Apuração dos valores de amortização e direitos sujeitos à penhora

Reg	Data	Período	Moeda	Prestação	Valor Amortização	Atualização Fator Inic	Atualização Fator Final	Valor Atualizado das Amortizações até a data da avaliação
A	B	C	D	E	F	G	H	I=F÷G×H
67	11/09/1995	1995-09	R\$	264/067	116,00	15,8896	88,7531	647,93
68	10/10/1995	1995-10	R\$	264/068	122,64	16,0755	88,7531	677,10
69	10/11/1995	1995-11	R\$	264/069	128,49	16,3006	88,7531	699,60
70	15/12/1995	1995-12	R\$	264/070	133,93	16,5467	88,7531	718,37
71	10/01/1996	1996-01	R\$	264/071	138,82	16,8198	88,7531	732,51
72	15/02/1996	1996-02	R\$	264/072	144,41	17,0653	88,7531	751,05
73	11/03/1996	1996-03	R\$	264/073	148,00	17,1865	88,7531	764,29
74	15/04/1996	1996-04	R\$	264/074	151,52	17,2363	88,7531	780,20
75	15/05/1996	1996-05	R\$	264/075	155,07	17,3966	88,7531	791,13
76	11/06/1996	1996-06	R\$	264/076	158,01	17,6193	88,7531	795,94
77	09/07/1996	1996-07	R\$	264/077	120,36	17,8536	88,7531	598,33
78	12/08/1996	1996-08	R\$	264/078	123,36	18,0679	88,7531	605,97
79	10/09/1996	1996-09	R\$	264/079	126,48	18,1582	88,7531	618,20
80	10/10/1996	1996-10	R\$	264/080	129,62	18,1619	88,7531	633,43
81	11/11/1996	1996-11	R\$	264/081	133,25	18,2309	88,7531	648,70
82	10/12/1996	1996-12	R\$	264/082	137,07	18,2928	88,7531	665,04
83	10/01/1997	1997-01	R\$	264/083	141,16	18,3532	88,7531	682,63
84	12/02/1997	1997-02	R\$	264/084	144,90	18,5019	88,7531	695,08
85	10/03/1997	1997-03	R\$	264/085	148,40	18,5851	88,7531	708,68
86	08/04/1997	1997-04	R\$	264/086	152,26	18,7115	88,7531	722,20
87	16/05/1997	1997-05	R\$	264/087	155,53	18,8238	88,7531	733,32
88	16/06/1997	1997-06	R\$	264/088	159,17	18,8445	88,7531	749,65



\*10496085320148260100\*

1049608-53.2014.8.26.0100/01  
 Condomínio Edifício Porto de Nava  
 Dorca Maria de Carvalho Serain

### Anexo II - Apuração dos valores de amortização e direitos sujeitos à penhora

Reg	Data	Período	Moeda	Prestação	Valor Amortização	Atualização Fator Inic	Atualização Fator Final	Valor Atualizado das Amortizações até a data da avaliação
A	B	C	D	E	F	G	H	I=F÷G×H
89	10/07/1997	1997-07	R\$	264/089	143,85	18,9104	88,7531	675,14
90	07/08/1997	1997-08	R\$	264/090	147,24	18,9445	88,7531	689,81
91	10/09/1997	1997-09	R\$	264/091	150,89	18,9388	88,7531	707,12
92	11/08/1999	1999-08	R\$	264/092	154,41	20,5351	88,7531	667,36
93	11/08/1999	1999-08	R\$	264/093	157,73	20,5351	88,7531	681,71
94	11/08/1999	1999-08	R\$	264/094	165,66	20,5351	88,7531	715,99
95	11/08/1999	1999-08	R\$	264/095	171,65	20,5351	88,7531	741,87
96	11/08/1999	1999-08	R\$	264/096	178,12	20,5351	88,7531	769,84
97	11/08/1999	1999-08	R\$	264/097	180,98	20,5351	88,7531	782,20
98	11/08/1999	1999-08	R\$	264/098	185,42	20,5351	88,7531	801,38
99	11/08/1999	1999-08	R\$	264/099	188,28	20,5351	88,7531	813,75
100	11/08/1999	1999-08	R\$	264/100	192,32	20,5351	88,7531	831,21
101	11/08/1999	1999-08	R\$	264/101	171,01	20,5351	88,7531	739,11
102	11/08/1999	1999-08	R\$	264/102	17,01	20,5351	88,7531	73,52
103	11/08/1999	1999-08	R\$	264/103	177,22	20,5351	88,7531	765,95
104	11/08/1999	1999-08	R\$	264/104	184,23	20,5351	88,7531	796,25
105	11/08/1999	1999-08	R\$	264/105	188,81	20,5351	88,7531	816,04
106	11/08/1999	1999-08	R\$	264/106	193,39	20,5351	88,7531	835,84
107	11/08/1999	1999-08	R\$	264/107	197,26	20,5351	88,7531	852,56
108	11/08/1999	1999-08	R\$	264/108	202,22	20,5351	88,7531	874,00
109	11/08/1999	1999-08	R\$	264/109	206,65	20,5351	88,7531	893,15
110	11/08/1999	1999-08	R\$	264/110	212,67	20,5351	88,7531	919,16

1049608-53.2014.8.26.0100/01  
 Condomínio Edifício Porto de Nava  
 Dorca Maria de Carvalho Serain



\*10496085320148260100\*

### Anexo II - Apuração dos valores de amortização e direitos sujeitos à penhora

Reg	Data	Período	Moeda	Prestação	Valor Amortização	Atualização Fator Inic	Atualização Fator Final	Valor Atualizado das Amortizações até a data da avaliação
A	B	C	D	E	F	G	H	I=F÷G×H
111	11/08/1999	1999-08	R\$	264/111	216,50	20,5351	88,7531	935,72
112	11/08/1999	1999-08	R\$	264/112	220,61	20,5351	88,7531	953,48
113	11/08/1999	1999-08	R\$	264/113	202,51	20,5351	88,7531	875,25
114	11/08/1999	1999-08	R\$	264/114	205,35	20,5351	88,7531	887,53
115	10/09/2001	2001-09	R\$	264/115	208,37	23,6996	88,7531	780,33
116	10/09/2001	2001-09	R\$	264/116	211,03	23,6996	88,7531	790,29
117	10/09/2001	2001-09	R\$	264/117	213,49	23,6996	88,7531	799,50
118	10/09/2001	2001-09	R\$	264/118	216,21	23,6996	88,7531	809,69
119	10/09/2001	2001-09	R\$	264/119	218,99	23,6996	88,7531	820,10
120	10/09/2001	2001-09	R\$	264/120	222,11	23,6996	88,7531	831,78
121	10/09/2001	2001-09	R\$	264/121	224,55	23,6996	88,7531	840,92
122	10/09/2001	2001-09	R\$	264/122	227,32	23,6996	88,7531	851,30
123	10/09/2001	2001-09	R\$	264/123	229,88	23,6996	88,7531	860,88
124	10/09/2001	2001-09	R\$	264/124	232,97	23,6996	88,7531	872,45
125	10/09/2001	2001-09	R\$	264/125	225,76	23,6996	88,7531	845,45
126	10/09/2001	2001-09	R\$	264/126	228,54	23,6996	88,7531	855,86
127	10/09/2001	2001-09	R\$	264/127	230,91	23,6996	88,7531	864,74
128	10/09/2001	2001-09	R\$	264/128	233,28	23,6996	88,7531	873,61
129	10/09/2001	2001-09	R\$	264/129	235,76	23,6996	88,7531	882,90
130	10/09/2001	2001-09	R\$	264/130	238,02	23,6996	88,7531	891,37
131	10/09/2001	2001-09	R\$	264/131	240,35	23,6996	88,7531	900,09
132	10/09/2001	2001-09	R\$	264/132	242,97	23,6996	88,7531	909,90



\*10496085320148260100\*

1049608-53.2014.8.26.0100/01  
 Condomínio Edifício Porto de Nava  
 Dorca Maria de Carvalho Serain

### Anexo II - Apuração dos valores de amortização e direitos sujeitos à penhora

Reg	Data	Período	Moeda	Prestação	Valor Amortização	Atualização Fator Inic	Atualização Fator Final	Valor Atualizado das Amortizações até a data da avaliação
A	B	C	D	E	F	G	H	I=F÷G×H
133	10/09/2001	2001-09	R\$	264/133	244,99	23,6996	88,7531	917,47
134	10/09/2001	2001-09	R\$	264/134	247,55	23,6996	88,7531	927,05
135	10/09/2001	2001-09	R\$	264/135	250,23	23,6996	88,7531	937,09
136	10/09/2001	2001-09	R\$	264/136	253,12	23,6996	88,7531	947,91
137	10/09/2001	2001-09	R\$	264/137	250,36	23,6996	88,7531	937,58
138	10/09/2001	2001-09	R\$	264/138	253,96	23,6996	88,7531	951,06
139	10/09/2001	2001-09	R\$	264/139	256,99	23,6996	88,7531	962,41
140	03/10/2001	2001-10	R\$	264/140	260,48	23,8039	88,7531	971,20
141	14/11/2001	2001-11	R\$	264/141	263,89	24,0276	88,7531	974,75
142	01/02/2002	2002-02	R\$	264/142	266,74	24,7800	88,7531	955,37
143	13/03/2002	2002-03	R\$	264/143	270,10	24,8568	88,7531	964,41
								112.371,44

Avaliações do imóvel a preço de mercado e méida das três avaliações	Evidências	Data das Avaliações	Avaliações	Avaliação Média	Valores Amorizados Atualizados	Percentual dos direitos a penhora
	fl. 185	10/02/2022	322.000,00			
	fl. 187	10/02/2022	315.400,00	321.900,00	112.371,44	
	fl. 188	09/02/2022	328.300,00			34,91%



# TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

38ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min**

## DECISÃO

Processo Digital nº: **1049608-53.2014.8.26.0100/01**  
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **CONDOMINIO EDIFICIO PORTO DE NAVA**  
 Executado: **Dorca Maria de Carvalho Serain**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME ROCHA OLIVA**

Vistos.

1) Ante a ausência de impugnação, **homologo** a prova pericial e **declaró** os direitos aquisitivos penhorados nos autos equivalentes a **34,91% do valor do imóvel** descrito na matrícula nº **107.885** do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

2) Expeça-se MLE dos honorários em favor do perito. Formulário eletrônico a fl. 348.  
**Providencie a serventia.**

3) Fl. 352: a fim de analisar o pedido de leilão, como **diligências prévias**, e de modo evitar quaisquer nulidades ulteriores, deverá comprovar, no prazo de 30 dias corridos, a indicação de onde as seguintes informações encontram-se nos autos, preferencialmente por meio do preenchimento de tabela indicativa tal como o exemplo abaixo e, caso alguma delas ainda não esteja nos autos, deverá providenciar o necessário para tanto:

<b>Informações necessárias</b>	<b>Indicar folha nos autos ou motivo por que não se aplica</b>
Decisão que defere a penhora	
Intimação proprietário(s)-executado(s)	
Intimação eventual(is) cônjuge, credor(es) hipotecário(s), coproprietário(s) e demais pessoas previstas no art.799 – indicar nome e fls. respectiva da intimação	
Estando o bem gravado com garantia de	


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO CENTRAL CÍVEL**
**38ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

alienação fiduciária, intimação do Credor fiduciário	
Havendo registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, intimação da Fazenda Pública	
Averbação da penhora	
Avaliação homologada	
Intimações acerca da avaliação de todos os interessados – indicar nome e fls. respectiva da intimação	
Certidão de matrícula atualizada	
Pesquisa de débitos fiscais atualizados	
Pesquisa de débitos fiscais atualizados	
Demonstrativo atualizado do débito	

**3.1)** Ainda, indique nome de leiloeiro cadastrado junto a este E. Tribunal para a realização do praceamento.

**3.2)** Com as informações, conclusos para checagem e decisão pela possibilidade de encaminhamento ao leilão.

**3.3)** Do contrário, na inércia, ao arquivo na forma do art. 921, §1º e seguintes do CPC.

Intime-se.

**São Paulo, 26 de março de 2025.**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**