

ensalesFORENSIC
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

Émerson 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)
Laudos.... 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON NOGUEIRA SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2024 às 20:50, sob o número WJMJ24422662244. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049608-53.2014.8.26.0100 e código bXleUKZY.



ensales

FORENSIC
ACCOUNTANT

Perícias Contábeis e Financeiras

Apuração de haveres

Cível e Arbitral

fls. 312

1

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.



10496085320148260100

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).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON NOGUEIRA SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2024 às 20:50, sob o número WJMJ244422662244. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049608-53.2014.8.26.0100 e código bXleUKZY.



ensales

FORENSIC
ACCOUNTANT

Perícias Contábeis e Financeiras
Apuração de haveres
Civil e Arbitral

2

fls. 313

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON NOGUEIRA SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2024 às 20:50, sob o número WJMJ24422662244. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049608-53.2014.8.26.0100 e código bXleUKZY.



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.

**ensales**FORENSIC
ACCOUNTANT*Perícias Contábeis e Financeiras*
Apuração de haveres
Cível e Arbitral

4

fls. 315

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON NOGUEIRA SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2024 às 20:50, sob o número WJMJ24422662244. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049608-53.2014.8.26.0100 e código bXleUKZY.



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 toma 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 Técnico¹, pois os procedimentos periciais contábeis (CFC, 2020b):

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

¹ 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).

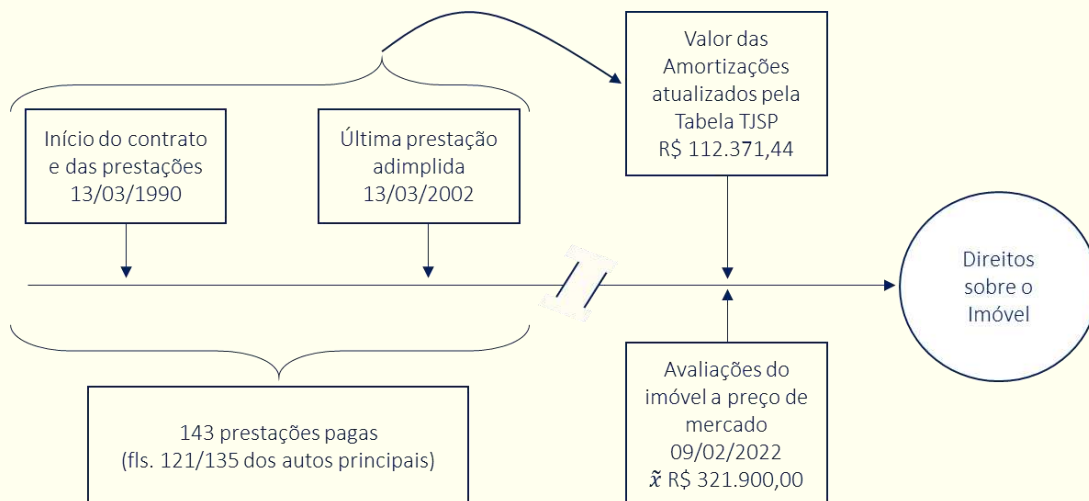
Ainda, para encerrar estas explicações sobre a metodologia aplicada nesta perícia, de forma figurada demonstra-se o passo a passo para chegar ao objeto pericial e às conclusões técnicas.

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 compute 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: Indefero 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:





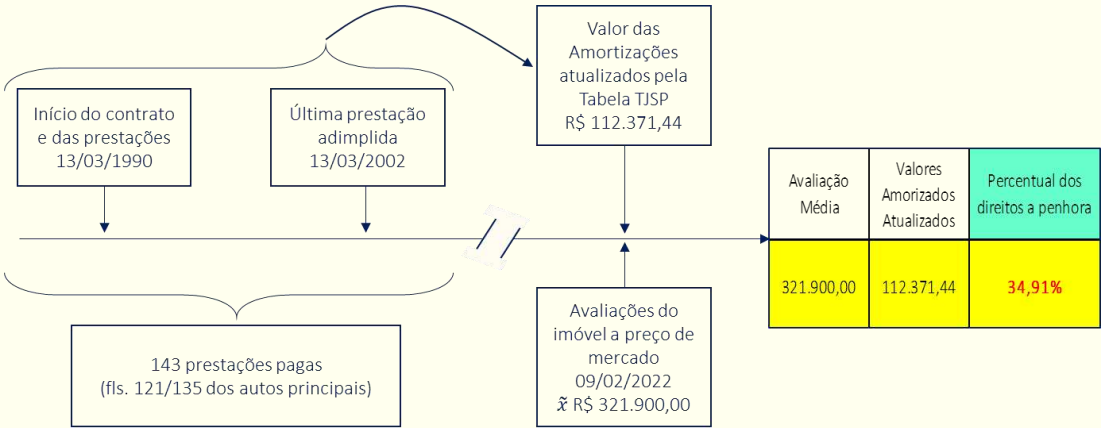
| Reg | Data | Período | Moeda | Prestação | Valor Amortização | Atualização Fator Inicial | Atualização Fator Final | Valor Atualizado das Amortizações |
|-----|------------|---------|-------|-----------|-------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| A | B | C | D | E | F | G | H | I=F+GxH |
| 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 média das três avaliações | Evidências | Data das Avaliações | Avaliações | Avaliação Média | Valores Amortizados 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 | 34,91% |
| | fl. 188 | 09/02/2022 | 328.300,00 | | | |

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 avaliando?

[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.





ensales

FORENSIC
ACCOUNTANT

Perícias Contábeis e Financeiras
Apuração de haveres
Civil e Arbitral

21

fls. 332

- [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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON NOGUEIRA SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2024 às 20:50, sob o número WJMJ244422662244. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049608-53.2014.8.26.0100 e código bXleUKZY.



ensales

FORENSIC
ACCOUNTANT

Perícias Contábeis e Financeiras
Apuração de haveres
Civil e Arbitral

22

fls. 333

- [i] Como se encontra o mercado imobiliário para imóveis semelhantes ao avaliando (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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON NOGUEIRA SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2024 às 20:50, sob o número WJMJ24422662244. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049608-53.2014.8.26.0100 e código bXleUKZY.



ensales

FORENSIC
ACCOUNTANT

Perícias Contábeis e Financeiras
Apuração de haveres
Cível e Arbitral

23

fls. 334

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON NOGUEIRA SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2024 às 20:50, sob o número WJMJ244422662244. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049608-53.2014.8.26.0100 e código bXleUKZY.



ensales

FORENSIC
ACCOUNTANT

Perícias Contábeis e Financeiras
Apuração de haveres
Civil e Arbitral

24

fls. 335

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



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON NOGUEIRA SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2024 às 20:50, sob o número WJMJ24422662244. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049608-53.2014.8.26.0100 e código bXleUKZY.



ensales

FORENSIC
ACCOUNTANT

Perícias Contábeis e Financeiras
Apuração de haveres
Civil e Arbitral

25

fls. 336

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.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EMERSON NOGUEIRA SALES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2024 às 20:50, sob o número WJMJ24422662244. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1049608-53.2014.8.26.0100 e código bXleUKZY.

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 compute 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 |
| Ermargos 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 |

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 |
| Definiu o objeto da perícia e determinou a prova pericial | (...) 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.) (...) 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. | |
| Decisão - Arbitrou os honorários periciais em R\$ 5.000,00 | | 267/267 |
| Quesitos (16) - da CEF | | 277/279 |
| Depósito judicial dos honorários 3/1 - R\$ 1.666,00 | | 292/293 |
| Depósito judicial dos honorários 3/2 - R\$ 1.666,00 | | 298/299 |
| Depósito judicial dos honorários 3/3 - R\$ 1.666,00 | | 301/302 |
| Dados do imóvel, credores fiduciários, etc. | | |
| Matrícula com indicação do credor fiduciário | 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. | |
| Autos principais | Manifestação da COHAB/SP - Alegando ser credora Planilha de evolução do contrato de financiamento | 119/120 121/135 |

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

| Procedimentos técnicos | Evidenciação |
|---|-----------------|
| 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 |

1049608-53.2014.8.26.0100/01
Condomínio Edifício Porto de Nava
Dorça 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 |

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 |
| 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 |

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 |

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 |

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

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 |

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 média das três avaliações | Evidências | Data das Avaliações | Avaliações | Avaliação Média | Valores Amortizados Atualizados | Percentual dos direitos a penhora |
|---|------------|---------------------|------------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| | fl. 185 | 10/02/2022 | 322.000,00 | 321.900,00 | 112.371,44 | 34,91% |
| | fl. 187 | 10/02/2022 | 315.400,00 | | | |
| | fl. 188 | 09/02/2022 | 328.300,00 | | | |

**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**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 **declaro** 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:

| Informações necessárias | Indicar folha nos autos ou motivo por que não se aplica |
|--|--|
| 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**