

**MM. JUÍZO DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL II – SANTO AMARO / SP**

Processo: 1049482-88.2023.8.26.0002
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Assunto: Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Hortência
Executada: Silvana Moreira de Araujo

ANA CAROLINE CAMPIAN ALMEIDA, Contadora, Pós-Graduada e regularmente inscrita no Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo sob o nº 336992/O-1, honrosamente nomeada nos autos do processo em epígrafe para atuar como Perita Judicial, vem *mui* respeitosamente à **nobre** e **honrosa** presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no presente:

**LAUDO PERICIAL
CONTÁBIL**

SUMÁRIO

I.	INTRODUÇÃO E SÍNTESE PROCESSUAL	4
I.1.	Autos nº 1049482-88.2023.8.26.0002 – Ação de Execução Extrajudicial.....	4
II.	EXPOSIÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA.....	7
III.	METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS TÉCNICOS ADOTADOS.....	8
IV.	DOCUMENTOS EXAMINADOS E DILIGÊNCIAS REALIZADAS	9
V.	APURAÇÕES PERICIAIS E RESULTADOS OBTIDOS	11
V.1.	Do Imóvel.....	11
V.2.	Da Alienação Fiduciária	12
V.3.	Dos Valores Pagos.....	13
V.4.	Dos Direitos Incidentes sobre o Imóvel	13
VI.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	14
VI.1.	Dos Quesitos ofertados pelo Exequente.....	14
VI.2.	Dos Quesitos ofertados pela Executada.....	14
VII.	CONCLUSÃO.....	15
VIII.	ENCERRAMENTO.....	16

APÊNDICES

- APÊNDICE I** Reprodução do demonstrativo juntado nas fls. 203/207, contendo os valores pagos para o contrato de financiamento imobiliário
- APÊNDICE II** Demonstrativo contendo a atualização dos valores pagos pela Executada até março de 2026
- APÊNDICE III** Demonstrativo contendo o indicador econômico utilizado – INCC (Índice Nacional de Custo de Construção)

I. INTRODUÇÃO E SÍNTESE PROCESSUAL

O presente trabalho foi determinado pelo MM. Juízo 15ª da Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro / SP, nos autos do processo nº 1049482-88.2023.8.26.0002, em que figuram como partes: Condomínio Hortência x Silvana Moreira de Araujo.

Assim, visando obter a correta interpretação e estabelecer os parâmetros para efetiva apuração dos fatos, este trabalho técnico pautou-se pela análise das informações contidas nos autos, sobretudo no que consiste às alegações das partes, eventuais documentos reunidos no curso do processo e decisões proferidas, cuja reprodução se faz a seguir.

I.1. Autos nº 1049482-88.2023.8.26.0002 – Ação de Execução Extrajudicial

Condomínio Hortência ajuizou Ação de Execução de Título Extrajudicial em face de Silvana Moreira de Araujo, sustentando, em síntese, que a parte Executada é proprietária e titular dos direitos do imóvel designado por Apartamento nº 102 do Bloco 2, conforme Registro Geral/Matrícula nº 476.320, perante o 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Diz que a parte Executada não vem cumprindo com a obrigação de pagamento das despesas de conservação e manutenção do condomínio, totalizando, até a data do ajuizamento da ação, no montante de R\$ 5.921,63 (cinco mil, novecentos e vinte e um reais e sessenta e três centavos), composto pelas cotas condominiais vencidas, bem como dos juros de mora e multa. Requereu assim, a intimação da Executada para pagamento da referida quantia.

Decorrido o prazo para defesa, sem que houvesse apresentação de contestação, o Exequente ofertou cálculos atualizados nas fls. 100/104, nos quais concluiu como sendo devido pela Executada a importância de R\$ 7.868,25 (sete mil, oitocentos e sessenta e oito reais e vinte e cinco centavos), para setembro/2023, enquanto para fevereiro/2024, o referido débito totalizou em R\$ 11.113,58 (onze mil, cento e treze reais e cinquenta e oito centavos).



Findo o prazo para pagamento voluntário (v. fls. 146), houve deferimento para a penhora de ativos via SISBAJUD nas fls. 147/150, a qual restou infrutífera, razão pela qual nas fls. 157/158, o Exequente requereu a penhora do imóvel, designado por “(...) *apartamento nº 102 do bloco 02 do Condomínio Exequente*”.

Ato contínuo, sobreveio r. decisão nas fls. 171/172, nos seguintes termos:

(...) Tratando-se de imóvel alienado fiduciariamente, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, apesar da natureza *propter rem* da dívida condominial, a penhora do bem, em si, alienado fiduciariamente a terceiro, resta impossibilitada. Como é cediço, o instituto da alienação fiduciária imobiliária é regulamentada por lei própria (Lei nº 9.514/97), em que o credor fiduciário é titular da propriedade resolúvel até cumprimento total da obrigação pelo fiduciante.

Nesta condição, o credor detém a propriedade resolúvel, mas não a posse direta do bem, razão pela qual não pode responder pelas dívidas contraídas pelo executado.

Quis, outrossim, o próprio legislador afastar a responsabilidade do credor fiduciário, quanto ao pagamento das despesas de condomínio, taxas, impostos e outros desta natureza, que venha a recair sobre o imóvel no período em que o devedor fiduciante se mantiver na posse do bem (Lei nº 9.514/97, artigo 27, parágrafo 8).

Importante ressaltar que os débitos condominiais são posteriores à alienação do imóvel em garantia fiduciária (fls. 6).

Assim, tenho que o executado possui apenas direitos sobre o bem, não havendo razões para sua penhora, pois em caso de alienação judicial, eventual adquirente não teria como obter a escritura, indispensável ao registro e aquisição da propriedade.

Não obstante, conforme disposto no citado art. 835, XII do CPC, é permitida a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Destaca-se a posição do C. STJ (...).

Tais direitos aquisitivos do devedor fiduciante possuem valor econômico, fato este que justamente autoriza a incidência da penhora.

[Trecho extraído da r. decisão de fls. 171/172 dos autos – *Grifo e destaque desta subscritora*]

Assim, nas fls. 177/178, o Exequente requereu a “penhora dos direitos que a parte Executada possui sobre o imóvel”, o qual foi deferido às fls. 181/182, conforme r. decisão a seguir reproduzida:

(...) DOU POR penhorados OS DIREITOS do(as) executado(as) ORIUNDOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA no CONTRATO AJUSTADO COM CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (fls. 165/168). Não se trata de penhora sobre o imóvel.

Fica a penhora desde logo aperfeiçoada com a presente decisão, independente da lavratura de termo, constituindo-se o devedor como depositário do imóvel objeto da Matrícula nº 476.320 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Logo, SERVINDO CÓPIA DA PRESENTE DECISÃO COMO OFÍCIO AO credor fiduciário, para os fins:

- (a) comunicação e intimação sobre a penhora dos direitos,
- (b) ordenar que eventual liberação da alienação fiduciária seja previamente autorizada por este Juízo,
- (c) requisitar a posição financeira atual do contrato.

O exequente deverá provar o protocolo do ofício, em 10 dias, sob pena de arquivamento.

II - Averde-se a penhora pelo sistema ARISP (deverá o interessado, se o caso recolher a taxa e os emolumentos do Registro de Imóveis), intimando-se oportunamente o credor, através de ato ordinatório, para que adote as providências necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Caso não conste nos autos, deverá o patrono do credor informar seu endereço eletrônico, dado essencial para transmissão da ordem de averbação, e para que o patrono seja notificado dos procedimentos que serão realizados pela ARISP.

Se não for possível pelo sistema ARISP, EXPEÇA-SE MANDADO.

III - Se houver credor hipotecário e co-proprietário deverá haver intimação, por carta, devendo o credor(a) providenciando o recolhimento da taxa necessária.

Intime(m)-se o(as) executado(as) pelo correio, mediante prévio recolhimento da taxa respectiva, no prazo de 5 dias, sob pena de arquivamento.

Havendo averbação de penhora oriunda de outros Juízos, OFICIE-SE comunicando a penhora ora determinada. Cópia da presente decisão servirá como ofício judicial, cabendo ao exequente seu encaminhamento a cada juízo indicado na matrícula do registro de imóveis acompanhada de cópias necessários do processo, comprovando-se nos autos em 10 dias, sob pena de arquivamento.

V - Após as providências anteriores, tornem conclusos para determinação da avaliação dos direitos.

[Trecho extraído da r. decisão de fls. 181/182 dos autos – *Grifo e destaque desta subscritora*]

Em resposta ao ofício (item “c”, de fls. 181/182), a Terceira Interessada, Caixa Econômica Federal (“Caixa”), requereu nas fls. 202/209, a inclusão de seu nome no sistema processual, bem como juntou demonstrativo atualizado da dívida, que importava R\$ 171.742,51 (cento e setenta e um mil, setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e um centavos), para a data de 11/03/2025.

Outrossim, a Caixa manifestou-se nas fls. 236/239 dos autos, alegando que não haveria que se falar em penhora do bem imóvel. Requereu, assim, o resguardo de seus direitos, na qualidade de credora fiduciária. Ainda, juntou documentos complementares nas fls. 240/258, nos quais demonstrou que o saldo devedor da Executada importava em R\$ 172.163,66 (cento e setenta e dois mil, cento e sessenta e três reais e sessenta e seis centavos), para 24/03/2025.

O Exequente, por sua vez, requereu a realização do leilão eletrônico dos direitos que possui sobre o imóvel, como se extrai das fls. 266.

Por fim, nas fls. 270/271, informou que o débito da Executada importava em R\$ 24.313,81 (vinte e quatro mil, trezentos e treze reais e oitenta e um centavos), atualizado para maio de 2025.

II. EXPOSIÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA

Existindo a controvérsia instaurada entre as partes, o MM. Juízo honrosamente nomeou esta subscritora para a elaboração de Laudo Pericial Contábil, conforme r. decisão de fls. 266/267, a seguir reproduzida:

(...) 1. Em prosseguimento do feito, necessário apurar o valor dos direitos incidentes sobre o imóvel, os quais devem corresponder ao valor atualizado já pago pelo devedor.
 2. Para avaliação dos direitos penhorados, nomeio a perita ANA CAROLINE CAMPIAN ALMEIDA (ACCAMPIAN@GMAIL.COM) (...).
 Deverá constar do edital que a arrematação será apenas dos direitos, cabendo ao arrematante quitar ou assumir a dívida pendente para com a credora fiduciária.

[Trecho extraído da r. decisão de fls. 266/267 dos autos]

Tem-se, assim, como escopo da presente prova pericial, a apuração do “*valor dos direitos incidentes sobre o imóvel, os quais devem corresponder ao valor atualizado já pago pelo devedor.*” (fls. 266/267 – item “1”)

Desse modo, nas fls. 417/418, no início dos trabalhos, mais especificadamente na fase de planejamento, as partes foram informadas da data, hora e local do **início da produção da prova pericial**, em observância ao art. 474^[1] do Código do Processo Civil.

[1] **Art. 474 do CPC:** “As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

III. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS TÉCNICOS ADOTADOS

Na elaboração do presente trabalho técnico, analisou-se detidamente toda a documentação encartada nos autos, ficando restrita à apuração e demonstração das matérias inquiridas, respeitando, contudo, os limites de seu mandato, com o objeto de oferecer ao MM. Juízo, os melhores subsídios técnicos necessários ao deslinde do presente feito.

Para tanto, foram aplicados os procedimentos de análise e verificação técnica contábil e financeira, com extensão dos exames aos documentos dos autos e/ou obtidos pela perícia, dentro dos limites técnicos determinados pelas Normas Brasileiras de Contabilidade – *NBC-TP 01* – Da Perícia Contábil e – *NBC-PP 01* – Normas Profissionais de Perito Contábil.

Ainda, em cumprimento ao artigo 473, inciso III do CPC^[2], utilizou-se como método científico, o de raciocínio lógico-contábil, o qual, segundo HOOG^[3], consiste em “(...) pesquisar e decompor as partes que compõe um fenômeno para se conhecer o todo, considerando que a doutrina científica contábil evidencia a verdade real.”

Em relação aos exames realizados neste trabalho, constituíram-se do conjunto de procedimentos técnicos-contábeis, destinados a levar à instância decisória, elementos de prova necessários à solução do litígio, os quais visam fundamentar o Laudo Pericial Contábil, abrangendo, segundo a natureza e a complexidade da matéria aqui tratada, o exame, a vistoria, a investigação, o arbitramento, a mensuração, a avaliação e a certificação.

[2] **Art. 473 do CPC:** “O laudo pericial deverá conter:
 I - a exposição do objeto da perícia;
 II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;
 III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou” (g.n.)

[3] **HOOG**, Wilson Alberto Zappa, Teoria Pura da Contabilidade. Ciência e Filosofia. 3. Ed. Curitiba: Juruá Editora, 2013

Por fim, no desenvolvimento dessa atividade, se procurou ser a mais diligente possível, colocando ainda, a independência profissional, consentânea com o honroso mandado de Auxiliar da Justiça que me foi confiado.

Por essa razão, **são INASSUMÍVEIS responsabilidades sobre documentos controversos**, acaso suscitados, e sobre matéria jurídica, excluídas nestas as implícitas para o exercício das funções profissionais necessárias, precipuamente estabelecidas em leis, códigos e regulamentos próprios, em especial as contidas nas Normas Profissionais do Perito Contador, aprovadas pela Resolução nº 2015 / NBC PP 01, do Conselho Federal de Contabilidade, DOU de 27.02.2015.

IV. DOCUMENTOS EXAMINADOS E DILIGÊNCIAS REALIZADAS

Em atendimento ao quanto determinado, procedeu-se com o levantamento preliminar dos documentos disponíveis para o entendimento e elaboração do respectivo Laudo Pericial, os quais serão a seguir discriminados:

- ✓ Assembleia Geral Extraordinária Virtual do Condomínio Hortência – fls. 8/11
- ✓ Convenção de Condomínio – fls. 12/38 e fls. 41/46
- ✓ Contrato de Cobrança de Taxas de Condomínio – fls. 48/54
- ✓ 11º Registro de Imóveis de São Paulo – fls. 57/60
- ✓ Planilha de Débitos Judiciais – fls. 62
- ✓ Boletos Vencidos – fls. 63/77, fls. 105/121, fls. 124/145, fls. 272/308
- ✓ Planilha de Evolução do Financiamento Imobiliário – fls. 203/207
- ✓ Informações Adicionais do Financiamento Imobiliário – fls. 208/209
- ✓ Demonstrativo de Débito do Financiamento Imobiliário – fls. 240/255

- ✓ Quadro contendo os dados e a Posição Devedora atualizada do contrato celebrado entre a Executada e a Caixa – fls. 256/258

Verificou-se, então, a necessidade de captação de documentos e informações adicionais para a realização do trabalho, os quais foram solicitados via **Termo de Diligência Pericial**^[4] encartado às fls. 154/155, conforme a seguir discriminado:

À EXEQUENTE

Condomínio Hortência:

- 1) Atas/Assembleia contendo o valor das cotas condominiais cobradas

Já nas fls. 363/414, o Exequente juntou os seguintes documentos:

- ✓ Edital de Convocação A.G.E. – fls. 363/364
- ✓ Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Hortência, realizada em 07/03/2022 – fls. 365/380
- ✓ Registro para fins de Publicidade e Eficácia contra Terceiros nº 1.537.328 – fls. 381
- ✓ Gestão de Assembleias – Lista de Inscritos – fls. 382/394
- ✓ Registro para fins de Publicidade e Eficácia contra Terceiros nº 5.437.602 – fls. 395
- ✓ Assembleia Geral Extraordinária Virtual do Condomínio Hortência – fls. 396/399
- ✓ Registro para fins de Publicidade e Eficácia contra Terceiros nº 5.458.377 – fls. 400
- ✓ Assembleia Geral Ordinária Virtual do Condomínio Hortência – fls. 401/407
- ✓ Registro para fins de Publicidade e Eficácia contra Terceiros – fls. 408
- ✓ Assembleia Geral Ordinária Virtual do Condomínio Hortência – fls. 409/414

Nesse sentido, após intimada, esta *expert* procedeu com os trabalhos periciais em observância às documentações disponibilizadas nos autos, como adiante restará esclarecido.

^[4] **Conforme NBC TP 01 (R1), de 19 de março de 2020:** “Termo de diligência é o instrumento por meio do qual o perito cumpre a determinação legal ou administrativa e solicita que sejam colocados à disposição livros, documentos, coisas, dados e informações necessárias à elaboração do laudo pericial contábil ou parecer pericial contábil.”

V. APURAÇÕES PERICIAIS E RESULTADOS OBTIDOS

Observa-se, inicialmente, que às fls. 177/178 dos autos, o Exequente requereu a penhora dos direitos que a Executada possuía sobre o imóvel, sendo deferido às fls. 181/182. Já nas fls. 266, requereu a realização do leilão eletrônico dos referidos direitos.

Nesse sentido, ao deferir a realização da prova pericial contábil (fls. 266/267), o MM. Juízo determinou a **apuração dos direitos incidentes sobre o imóvel**, os quais devem corresponder ao valor atualizado já pago pelo devedor.

Sendo assim, é o presente trabalho para realizar as apurações necessárias, em observância ao quanto delimitado pela r. decisão acima reproduzida.

V.1. Do Imóvel

Trata-se de imóvel denominado como Apartamento nº 102, localizado no 10º Pavimento do Bloco 02, integrante do empreendimento “Hortênciã”, situado na Rua Vicente Carducho, 249, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com a área privativa de 42.100m², a área comum de 32,028m², (sendo 13,589m² de área coberta e 18,439m² de área descoberta), área total edificada de 55,689m², perfazendo a área total de 74,128m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de 0,002144.

A esse respeito, confira-se a reprodução a seguir:



Figura n.º 1: Registro/Matrícula n.º 476.320, extraída das fls. 57 dos autos

matrícula	ficha	
476.320	01	São Paulo, 21 de janeiro de 2022.
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO n.º 102, localizado no 10º pavimento do BLOCO 2, integrante do empreendimento denominado "HORTÊNCIA", situado na Rua Vicente Carducho, 249, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com a área privativa de 42,100m², a área comum de 32,028m², (sendo 13,589m² de área coberta e 18,439m² de área descoberta), área total edificada de 55,689m², perfazendo a área total de 74,128m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de 0,002144. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro n.º 1.379, feito na matrícula n.º 144.824, deste Serviço Registral.</p>		

V.2. Da Alienação Fiduciária

Consta da Matrícula n.º 476.320-01, que a então proprietária, Silvana Moreira de Araújo, ora Executada, alienou fiduciariamente, em garantia, o imóvel descrito no item "V.1", à Caixa Econômica Federal – CEF, pelo valor de R\$ 129.819,79 (cento e vinte e nove mil, oitocentos e dezenove reais e setenta e nove centavos), pagável por meio de 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, vencendo-se a primeira em 23/10/2020.

Referido financiamento se destinou à integralização do preço de aquisição da fração ideal e ao custeio da construção da unidade autônoma mencionada.

Confira-se:

Figura n.º 2: Registro/Matrícula nº 476.320, extraída das fls. 58 dos autos

e Amarela, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.118/2021, **SILVANA MOREIRA DE ARAUJO**, solteira, maior, já qualificada, alienou fiduciariamente, em garantia, o imóvel, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/, em Brasília-DF, tendo como incorporadora e agente promotor empreendedor a **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, e ainda, como interveniente construtora e fiadora, a **CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ nº 71.476.527/0001-35, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8 e 9, Centro, pelo valor de R\$129.819,79, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1161%, vencendo-se a primeira em 23/10/2020, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título; financiamento esse que se destinará à integralização do preço de aquisição da fração ideal e ao custeio da construção da

V.3. Dos Valores Pagos

Observa-se que às fls. 203/207, a credora fiduciária [Caixa], juntou planilha contendo a evolução do financiamento, o qual demonstrou que a Executada realizou pagamentos apenas durante a evolução da obra, os quais totalizaram R\$ 32.072,45 (trinta e dois mil, setenta e dois reais e quarenta e cinco centavos), em valores históricos – já incluído o montante pago com FGTS.

Acrescenta-se que os referidos pagamentos constam demonstrados no *Apêndice I* que instrui o presente Laudo Pericial.

V.4. Dos Direitos Incidentes sobre o Imóvel

Já no *Apêndice II*, os valores PAGOS foram atualizados pelos índices do INCC – Índice Nacional de Custo de Construção, totalizando no montante de **R\$ 48.273,63 (quarenta e oito mil, duzentos e setenta e três reais e sessenta e três centavos)**, para março de 2026.

VI. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Feitas as considerações pertinentes, passa-se a ofertar respostas aos quesitos apresentados nos autos.

VI.1. Dos Quesitos ofertados pelo Exequente

O Exequente não ofertou quesitos nos autos.

VI.2. Dos Quesitos ofertados pela Executada

A Executada não ofertou quesitos nos autos.

VII. CONCLUSÃO

Objetivando subsidiar Vossa Excelência na melhor forma possível, abaixo serão apresentadas as considerações conclusivas, as quais foram obtidas, rigorosamente, dos aspectos técnicos do que restou apurado no presente trabalho pericial, senão vejamos:

1. Nas fls. 266/267, o MM. Juízo honrosamente nomeou esta subscritora para a elaboração de Laudo Pericial Contábil, a fim “*apurar o valor dos direitos incidentes sobre o imóvel, os quais devem corresponder ao valor atualizado já pago pelo devedor.*”
2. Assim, no início dos trabalhos, mais especificadamente na fase de planejamento, as partes foram informadas da data, hora e local do **início da produção da prova pericial**, em observância ao art. 474 do Código do Processo Civil, como se comprovou das fls. 417/418 dos autos.
3. Em atendimento ao quanto determinado, procedeu-se com o levantamento preliminar dos documentos disponíveis para o entendimento e elaboração do respectivo Laudo. Verificou-se, então, a necessidade de captação de documentos e informações adicionais para a realização do trabalho, os quais foram solicitados via **Termo de Diligência Pericial** encartado às fls. 154/155. Ressalta-se que os referidos documentos foram disponibilizados nas fls. 363/414.
4. Após análise técnica dos documentos juntados, especialmente da planilha de evolução do financiamento juntada nas fls. 203/207, foi possível concluir o que segue:
 - 4.1. A Executada realizou pagamentos apenas durante a evolução da obra, os quais totalizaram **R\$ 32.072,45 (trinta e dois mil, setenta e dois reais e quarenta e cinco centavos)**, em valores históricos – já incluído o montante pago com FGTS;
 - 4.2. Não foram identificados pagamentos para nenhuma das 360 (trezentos e sessenta) parcelas contratadas após o término da obra;
 - 4.3. Atualizando os valores pagos pelo INCC, apurou-se a importância de **R\$ 48.273,63 (quarenta e oito mil, duzentos e setenta e três reais e sessenta e três centavos)**, para março de 2026, como restou devidamente demonstrado nos *Apêndices I e II* que instruem o presente Laudo Pericial.



VIII. ENCERRAMENTO

Nesta oportunidade, o Escritório **Campian Almeida – Perícias Judiciais e Gestão de Negócios**, na figura de seus sócios, vem expressar seu agradecimento pela confiança depositada e a honra em contribuir para o deslinde do presente feito, colocando-se à disposição para eventuais esclarecimentos, bem como para novas nomeações.

Nada mais havendo a aduzir, encerro o presente trabalho, apresentando-o em **16 (dezesseis) folhas, assim como seus 02 (dois) Apêndices**, requerendo, e sempre *mui* respeitosamente, à V. Exa., que se digne a determinar o que for de direito.

São Paulo, 11 de março de 2026.

Assinatura Digital

Ana Caroline Campian Almeida
Contadora – CRC SP 336992/O-1
Perita Judicial