

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 31ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP**

Processo n.º: **0034561-17.2018.8.26.0100**
Ação: **Cumprimento de Sentença**
Autor: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IOLA DE MONTESE**
Réu: **EDSON GOLÇALVES E OUTRO**

CAROLINA LASKOWSKI, perita contadora nos autos do processo em referência, tendo concluído seus trabalhos, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer: (i) a juntada do incluso laudo pericial contábil; (ii) a expedição do Mandado de Levantamento Judicial Eletrônico dos honorários periciais já depositados.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 18 de março de 2.022

Carolina Laskowski
CRC nº SP - 238147/O-9

Rua Haddock Lobo, 131 – 15º andar – Cj.1502

São Paulo – SP – CEP: 01414-001

pericias@me.com

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **0034561-17.2018.8.26.0100****Nome do beneficiário do levantamento:** **Carolina Laskowski Itikawa****Perito:** **Carolina Laskowski Itikawa****CRC:** **238147/O-9****Nº da página do processo onde consta nomeação:** **170/171****Tipo de levantamento:** () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **184****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** **R\$ 3.000,00****CPF ou CNPJ:** **279.821.778-40****Tipo de levantamento:** () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco do Brasil – 0001

Ag: 6813-6

Conta Corrente:6826-8

Observações:

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 31ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP**

Processo n.º: **0034561-17.2018.8.26.0100**
Ação: **Cumprimento de Sentença**
Autor: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IOLA DE MONTESE**
Réu: **EDSON GOLÇALVES E OUTRO**

CAROLINA LASKOWSKI, perita contadora nomeada nos autos do processo em referência, apresenta o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

Rua Haddock Lobo, 131 – 15º andar – Cj.1502

São Paulo – SP – CEP: 01414-001

pericias@me.com

1. SÍNTESE DO OBJETO DA PERÍCIA

Trata-se de Cumprimento de Sentença em Ação de Cobrança de Quotas Condominiais cujo pedido foi julgado procedente para condenar os réus ao pagamento das parcelas vencidas correspondentes ao período de março/2015, abril/2015, outubro/2015, novembro/2015 e dezembro/2015, bem como das parcelas vincendas, as quais deverão ser corrigidas monetariamente, de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e acrescidas de juros moratórios de 1% ao mês, a partir do vencimento de cada prestação e de multa de 2% sobre o valor total do débito, desde que convencionada.

Em razão da sucumbência, os réus foram condenados a arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, assim como honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

O v. acórdão proferido em sede de apelação negou provimento ao recurso interposto, aplicando multa de 5% sobre o valor da causa à corré Rosana e majorou a verba sucumbencial para 15% sobre o valor da condenação.

A corré Rosa impugnou o cumprimento de sentença, alegando que somente poderiam ser incluídas as parcelas vincendas até a data do trânsito em julgado e que deveria ser considerada a verba honorária de 10%.

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

A r. decisão de fls. 83/85 esclareceu que devem ser incluídas no crédito do exequente as despesas condominiais vencidas e vincendas, enquanto durar a obrigação e que os honorários sucumbenciais são de 15% sobre o valor da condenação.

A Caixa Econômica Federal ingressou no feito informando a existência de alienação fiduciária sobre o imóvel penhorado.

A r. decisão de fls. 125 retificou a decisão de fls. 63 para fazer constar que a penhora recai sobre os direitos do executado sobre o bem imóvel objeto da matrícula 94.122, do 16º CRI da Capital.

A r. decisão de fls. 170/171 deferiu a avaliação dos direitos que o executado tem sobre o imóvel pleiteada pela exequente.

2. METODOLOGIA ADOTADA PARA OS TRABALHOS PERICIAIS

Utilizou esta perita somente os documentos constantes dos autos e demais elementos pertinentes ao processo.

No desenvolvimento do presente Laudo Pericial, esta perita oferecerá a sua opinião técnica sobre a matéria objeto do processo, que resulta do convencimento obtido mediante a aplicação de princípios de investigação pericial, na extensão das viabilidades técnicas julgadas necessária, dentro dos limites técnicos determinados pela NBC TP 01 e NBC PP 01 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade.

Assim sendo, os procedimentos técnicos e científicos adotados tiveram como objetivo fundamental a elaboração do Laudo Pericial Contábil, trazendo à instância decisória os elementos de prova necessários a subsidiar a justa solução do litígio, abrangendo segundo a natureza e complexidade da matéria, o exame, vistoria, indagação, arbitramento, avaliação e certificação.

Outrossim, declara-se inassumíveis responsabilidades sobre documentos controversos, se ainda não apreciados pelo E. Juízo, como também sobre matérias de direito, excluídas aquelas implícitas para o exercício funcional estabelecidos em Leis, Códigos e Regulamentos.

3. TRABALHO PERICIAL

A realização do trabalho pericial envolveu o estudo do processo, tomada de ciência do conteúdo, avaliação das abordagens dadas pelas partes nos cálculos apresentados e análise dos demais documentos disponibilizados nos autos.

a. Informações utilizadas nos cálculos pela perita

Como resultado do estudo do processo e da análise dos documentos disponibilizados nos autos, a perita utilizou as seguintes informações para a realização dos cálculos:

1. Os cálculos foram realizados a partir dos documentos disponibilizados pelas partes, em conformidade com as decisões proferidas nos autos.

4. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS FINAIS

Dado o estudo do processo e documentos apresentados, esta perita informa que o presente trabalho, delimitado pela r. decisão de fls. 170/171, tem por escopo avaliar os direitos que o executado tem sobre o imóvel alienado fiduciariamente.

Da análise dos documentos apresentados, é possível identificar que o imóvel foi adquirido em 22/12/2010 pelos executados, pelo valor de R\$820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais), tendo financiado junto à Caixa Econômica Federal o montante de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Assim, com base na Planilha de Evolução do Financiamento apresentado pela Caixa Econômica Federal (fls. 200/215), é possível identificar que o valor dos direitos aquisitivos dos executados sobre o imóvel, corrigidos monetariamente até a presente data, é de R\$ 1.479.409,12 (um milhão, quatrocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e nove reais e doze centavos), conforme demonstrado a seguir.

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

Data	Descrição	Valor	Índice Inicial	Índice Final	Valor corrigido
22/12/2010	Entrada	570.000,00	43,914759	86,229189	1.119.228,22
24/01/2011	Parcela 01/180	3.756,64	44,178247	86,229189	7.332,39
22/02/2011	Parcela 02/180	3.745,65	44,593522	86,229189	7.242,85
22/03/2011	Parcela 03/180	3.733,05	44,834327	86,229189	7.179,72
25/04/2011	Parcela 04/180	3.723,30	45,130233	86,229189	7.114,01
23/05/2011	Parcela 05/180	3.712,64	45,45517	86,229189	7.042,94
22/06/2011	Parcela 06/180	3.703,71	45,714264	86,229189	6.986,18
22/07/2011	Parcela 07/180	3.693,95	45,814835	86,229189	6.952,47
22/08/2011	Parcela 08/180	3.684,12	45,814835	86,229189	6.933,97
22/09/2011	Parcela 09/180	3.675,19	46,007257	86,229189	6.888,23
24/10/2011	Parcela 10/180	3.664,85	46,214289	86,229189	6.838,08
22/11/2011	Parcela 11/180	3.653,18	46,362174	86,229189	6.794,56
22/12/2011	Parcela 12/180	3.642,62	46,626438	86,229189	6.736,53
23/01/2012	Parcela 13/180	3.650,21	46,864232	86,229189	6.716,31
22/02/2012	Parcela 14/180	3.637,88	47,103239	86,229189	6.659,66
22/03/2012	Parcela 15/180	3.626,62	47,286941	86,229189	6.613,25
23/04/2012	Parcela 16/180	3.614,97	47,372057	86,229189	6.580,16
22/05/2012	Parcela 17/180	3.602,08	47,675238	86,229189	6.515,01
22/06/2012	Parcela 18/180	3.589,30	47,937451	86,229189	6.456,38
23/07/2012	Parcela 19/180	3.576,41	48,062088	86,229189	6.416,51
22/08/2012	Parcela 20/180	3.563,52	48,268754	86,229189	6.366,01
24/09/2010	Parcela 21/180	3.550,63	42,839465	86,229189	7.146,87
22/10/2012	Parcela 22/180	3.537,73	48,791424	86,229189	6.252,24
22/11/2012	Parcela 23/180	3.524,85	49,137843	86,229189	6.185,56
24/12/2012	Parcela 24/180	3.511,95	49,403187	86,229189	6.129,82
22/01/2013	Parcela 25/180	3.502,86	49,76877	86,229189	6.069,04
22/02/2013	Parcela 26/180	3.489,93	50,226642	86,229189	5.991,52
22/03/2013	Parcela 27/180	3.477,02	50,48782	86,229189	5.938,47
22/04/2013	Parcela 28/180	3.464,09	50,790746	86,229189	5.881,10
22/05/2013	Parcela 29/180	3.451,16	51,090411	86,229189	5.824,79
20/06/2014	Parcela 42/180	4.304,86	54,385647	86,229189	6.825,41
19/08/2014	Parcela 43/180	4.572,40	54,597934	86,229189	7.221,42
01/10/2014	Parcela 44/180	4.365,20	54,964221	86,229189	6.848,23
04/02/2015	Parcela 47/180	4.321,30	56,635366	86,229189	6.579,32
10/02/2015	Parcela 48/180	4.293,70	56,635366	86,229189	6.537,30
10/02/2015	Parcela 49/180	4.246,58	56,635366	86,229189	6.465,56
18/08/2015	Parcela 54/180	4.160,62	59,951381	86,229189	5.984,30
14/10/2015	Parcela 55/180	4.506,26	60,407775	86,229189	6.432,47
14/10/2015	Parcela 56/180	4.092,54	60,407775	86,229189	5.841,90
23/05/2016	Parcela 57/180	5.118,75	64,328264	86,229189	6.861,46
21/08/2017	Parcela 79/180	4.782,06	67,046243	86,229189	6.150,28
28/11/2017	Parcela 84/180	5.074,55	67,26067	86,229189	6.505,65
06/12/2018	Parcela 85/180	5.086,21	69,77911	86,229189	6.285,26
17/04/2018	Parcela 86/180	5.420,84	67,881676	86,229189	6.886,02
20/04/2018	Parcela 87/180	5.206,89	67,881676	86,229189	6.614,24
15/05/2019	Parcela 100/180	5.498,94	71,476252	86,229189	6.633,94
21/06/2019	Parcela 101/180	6.115,86	71,583466	86,229189	7.367,14
22/07/2019	Parcela 102/180	5.438,23	71,590624	86,229189	6.550,22
17/02/2020	Parcela 107/180	5.159,62	73,147099	86,229189	6.082,40
26/03/2020	Parcela 108/180	5.466,77	73,271449	86,229189	6.433,54
10/05/2020	Parcela 112/180	5.222,67	73,234509	86,229189	6.149,38
10/06/2020	Parcela 113/180	5.254,58	73,051422	86,229189	6.202,46
10/07/2020	Parcela 114/180	5.286,88	73,270576	86,229189	6.221,92
10/08/2020	Parcela 115/180	5.319,59	73,592966	86,229189	6.232,99
10/09/2020	Parcela 116/180	5.352,70	73,8579	86,229189	6.249,28
10/10/2020	Parcela 117/180	5.386,23	74,500463	86,229189	6.234,19
					1.479.409,12

Rua Haddock Lobo, 131 – 15º andar – Cj.1502

São Paulo – SP – CEP: 01414-001

pericias@me.com

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

Por fim, esta perita informa que na data do demonstrativo (out/2021), o saldo devedor do financiamento era de R\$254.148,03 (duzentos e cinquenta e quatro mil, cento e quarenta e oito reais e três centavos), representado pela soma do saldo devedor após o vencimento da parcela 129 e o valor da parcela 129 em atraso.

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente Laudo Pericial Contábil em 09 (nove) páginas, assinadas digitalmente através de Certificado Digital.

São Paulo, 18 de março de 2022.

CAROLINA LASKOWSKI
CRC N° SP – 238147/0-9

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 31ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP**

Processo n.º: **0034561-17.2018.8.26.0100**
Ação: **Cumprimento de Sentença**
Autor: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IOLA DE MONTESE**
Réu: **EDSON GOLÇALVES E OUTRO**

CAROLINA LASKOWSKI, perita contadora nos autos do processo em referência, tendo concluído seus trabalhos, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer:

- (i) a juntada dos inclusos Esclarecimentos;
- (ii) a expedição do Mandado de Levantamento Judicial Eletrônico dos honorários periciais já depositados.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 28 de setembro de 2.022

Carolina Laskowski
CRC nº SP - 238147/O-9

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **0034561-17.2018.8.26.0100****Nome do beneficiário do levantamento:** **Carolina Laskowski Itikawa****Perito:** **Carolina Laskowski Itikawa****CRC:** **238147/O-9****Nº da página do processo onde consta nomeação:** **170/171****Tipo de levantamento:** () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **184****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** **R\$ 3.000,00****CPF ou CNPJ:** **279.821.778-40****Tipo de levantamento:** () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco do Brasil – 0001

Ag: 6813-6

Conta Corrente:6826-8

Observações:

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 31ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP**

Processo n.º: **0034561-17.2018.8.26.0100**
Ação: **Cumprimento de Sentença**
Autor: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IOLA DE MONTESE**
Réu: **EDSON GOLÇALVES E OUTRO**

CAROLINA LASKOWSKI, perita contadora nomeada nos autos do processo em referência, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em obediência à r. decisão de fls. 247, prestar os esclarecimentos necessários.

1. Manifestação do autor (fls. 233/235)

O autor se manifestou contrário ao Laudo Pericial, apontando que houve desencontro entre as datas de atualização, tendo em vista que os valores pagos foram atualizados até a data do Laudo, embora o saldo devedor tenha sido apurado em data anterior.

Esclarecimentos: De fato, por um lapso a correção dos valores pagos deveria ter sido realizada até a data do saldo devedor apresentado para que fosse possível efetuar a subtração dos valores na mesma data, com a consequente atualização dos valores dos direitos aquisitivos.

Após, o autor apresenta questão conceitual, acerca da forma de apuração. Isto pois, entende que para apuração dos direitos, deve ser considerado o valor financiado, ao passo que esta perita considerou os valores efetivamente quitados.

Esclarecimentos: Por entender se tratar de questão conceitual, para melhor subsídio de Vossa Excelência, esta perita apresentará na sequência, as duas hipóteses.

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

- Apuração dos direitos aquisitivos considerando os valores efetivamente pagos

De acordo com o recálculo efetuado por esta perita, reapresentado no Apêndice - A destes esclarecimentos, o valor efetivamente pago pelo réu, corrigido até outubro/2021 (mesma data do saldo devedor apresentado), é de R\$ 1.416.010,16 (um milhão, quatrocentos e dezesseis mil, dez reais e dezesseis centavos), que após a subtração do valor da dívida, alcança o montante de R\$ 1.156.292,57 (um milhão, cento e cinquenta e seis mil, duzentos e noventa e dois reais e cinquenta e sete centavos).

Atualizando o valor para a presente data, temos o valor de R\$ 1.243.422,93 (um milhão, duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e vinte e dois reais e noventa e três centavos).

Data	Valor	Índice Inicial	Índice Final	Valor Corrigido
out/21	1.156.292,57	82,533902	88,753097	1.243.422,93

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

- Apuração dos direitos aquisitivos considerando o valor total financiado

Considerando para apuração dos direitos creditórios, o valor total financiado em dezembro/2010, teríamos na presente data, o valor de R\$ 1.377.957,42 (um milhão, trezentos e setenta e sete mil, novecentos e cinquenta e sete reais e quarenta e dois centavos).

Data	Valor Financiado	Índice Inicial	Índice Final	Valor Corrigido
dez/10	250.000,00	43,914759	82,533902	469.852,87
Entrada				1.071.264,54
Saldo Devedor (-)				259.717,59
Diretos aquisitivos				1.281.399,82

Data	Valor	Índice Inicial	Índice Final	Valor Corrigido
out/21	1.281.399,82	82,533902	88,753097	1.377.957,42

CAROLINA LASKOWSKI
PERITA CONTADORA

2. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerram-se os presentes Esclarecimentos em 05 (cinco) páginas, assinadas digitalmente através de Certificado Digital.

São Paulo, 28 de setembro de 2022.

CAROLINA LASKOWSKI
CRC Nº SP – 238147/0-9