

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL DE SANTANA DA COMARCA DE SÃO PAULO**

**PROCESSO DIGITAL:** 1023986-02.2019.8.26.0001  
**ASSUNTO:** Execução de Título Extrajudicial  
**EXEQUENTE:** Condomínio Edifício Residencial Pedra Branca  
**EXECUTADO:** Alexandre Fernandes de Azevedo

**MÔNICA SIRIANNI ZANCHETTA**, economista, pós-graduada em Finanças e Controladoria, legalmente habilitada a realizar perícias judiciais contábeis, sob registro no Conselho Regional de Economia de número 34.974, honrosamente nomeada e compromissada nos autos do processo em epígrafe, vem, observados os termos do Código de Processo Civil e as Normas Brasileiras de Perícia e do Perito Contábil, apresentar o resultado do trabalho, consubstanciado no seguinte:

**LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

## I. HISTÓRICO DA LIDE

O Exequente deu início à presente lide por meio de sua exordial de 16/08/2019 (fls.1-8) para execução de dívida extrajudicial do Executado decorrente de inadimplência de diversas parcelas mensais de despesas condominiais, referentes ao apartamento de propriedade do Executado (Bloco 1 - apto. 42 - Edifício Opala) no Condomínio Residencial Pedra Branca, sito à Rua Des. Rodrigues Sette, 365, Jardim Peri, São Paulo, conforme relação apresentada à fl. 18, totalizando à data o valor de R\$ 8.241,42, já incluindo a verba honorária.

Em 19/01/2022 foi lavrado o Termo de Penhora e Depósito (fl.185) referente aos direitos do Executado sobre o imóvel supra citado. Em 11/04/2022 o Exequente peticionou ao Juízo a nomeação de Perito para avaliação do Bem Constrito (fl.204).

Por meio de Decisão datada de 29/09/2023 (fls. 260-261), o n. Juízo determinou a realização de perícia contábil para avaliação dos direitos do Executado sobre o referido imóvel, nomeando para realização da mesma a presente Perita.

Cumprir observar que o imóvel havia sido adquirido pelo Executado em 19/08/2014 pelo valor nominal de R\$ 240.000,00, quitado em parte por meio de recursos próprios (R\$ 150.000,00), recursos da conta vinculada do Executado junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (R\$ 10.411,95) e recursos com alienação fiduciária fornecidos pela Caixa Econômica Federal (R\$ 79.588,05), conforme anotação **R.12** do Registro de Imóveis (fl.23). No contrato de financiamento desta última parcela, o valor avaliado do imóvel para fins de alienação fiduciária é de R\$ 220.000,00, conforme anotação **R.13** do Registro de Imóveis (fl. 24).

## II. AVALIAÇÃO DOS DIREITOS DO EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL

Para realização da avaliação, a Perícia diligenciou a apresentação da seguinte documentação:

- a) Cópia do Contrato 144440646966-3;
- b) Planilha atualizada de evolução de débitos referentes a esse contrato.

Após citação, a Caixa Econômica Federal se manifestou por meio

1. Diante do teor do Ofício/Processo desse Juízo (mencionado no assunto), que determinou informações do contrato, informamos que NATHALYE MARQUES RIBEIRO (CPF: 355.225.318-19) e ALEXANDRE FERNANDES DE AZEVEDO (CPF: 248.286.988-92), FORAM MUTUÁRIOS desta Agência no contrato habitacional de nº 144440646966-3, alusivo ao imóvel localizado na Rua Des. Rodrigues Setti, 365, apto. 42, bl. 1, em SÃO PAULO/SP, objeto da matrícula nº 70297 do 3º CRI da Comarca de SÃO PAULO/SP, imóvel este dado em alienação fiduciária em favor da CAIXA, **QUITANDO o contrato em 30/03/2021**, de acordo com planilha de débitos anexa.

2. Salientamos que o **contrato está LIQUIDADO**, não havendo mais saldo devedor.

do Ofício 023/2024 Ag.3019, com o seguinte teor:

A Caixa Econômica Federal não apresentou cópia do Contrato de financiamento. Através do exame da documentação dos autos a Perícia determinou os seguintes pontos:

1) O valor do financiamento era de R\$ 79.588,05, a ser amortizado em 420 parcelas mensais, com a primeira vencendo em 18/09/2014 (**R.13** do Registro de Imóveis).

2) As parcelas mensais de amortização foram sendo quitadas até a de fevereiro de 2023. Em 30/03/2023, o Executado adimpliu com recursos próprios o saldo devedor do financiamento:

DT EVENTO 30/03/2021 TP PED 131 LIQUIDACAO SEM DESCONTO RECURSOS PROPRIOS

|                                   |   |            |                  |   |                |
|-----------------------------------|---|------------|------------------|---|----------------|
| DT. ESCRITURA                     | : | 18/08/2014 | SD 30/03/2021    | : | 0,00           |
| PRESTACAO DE                      | : |            | IND.PRO-RATA...  | : | 1,000000000000 |
| ENCARGO                           | : | 0,00       | SD 17/04/2023    | : | 0,00           |
| FGTS                              | : | 0,00       | SALDO FGTS       | : |                |
| MORA + DIF.                       | : | 0,00       | SEGURO MENSAL    | : | 0,00           |
| TOTAL                             | : | 0,00       | JUROS DIARIOS    | : | 0,00           |
| ATRASO QTDE                       | : | 000        | DIVIDA TOTAL     | : | 0,00           |
| PERIODO                           | : |            | MULTA 2% TOTAL:  | : |                |
| ENCARGO ATRASO                    | : | 0,00       | TOTAL DIVIDA     | : |                |
| MORA + MULTA                      | : | 0,00       | Valor (TP023)... | : | 0,00           |
| IOF COMPL.....                    | : | 0,00       |                  |   |                |
| DIF. PRESTACAO                    | : | 0,00       |                  |   |                |
| TOTAL ATRASO                      | : | 0,00       |                  |   |                |
| Valor (TP022)...                  | : | 0,00       |                  |   |                |
| Valor (TP025)...                  | : | 0,00       |                  |   |                |
| GARANTIA ATUAL                    | : | 230.995,26 |                  |   |                |
| Contrato liquidado em: 30/03/2021 |   |            |                  |   |                |

Portanto, com a quitação integral do débito financiado pela Caixa Econômica Federal, o imóvel em questão passou a ser de propriedade integral do Executado a partir de 30/03/2023. O valor do imóvel em 19/08/2014 era de R\$ 240.000,00.

### III. CONCLUSÃO

O valor avaliado do imóvel sendo penhorado, atualizado até a presente data de acordo com a Nova Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, publicada pela Secretaria de Primeira Instância do Tribunal de Justiça de São Paulo, é igual a:

$$\text{R\$ 240.000,00} \times 99,613514 / 54,597934 = \text{R\$ 437.878,17}$$

**(Quatrocentos e trinta e sete mil, oitocentos e setenta e oito reais e dezessete centavos).**

Ressalte-se que esse valor não é o valor de mercado do imóvel, que caso necessário deverá ser avaliado por um Perito Técnico especializado na área imobiliária.

### IV. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a considerar, dá-se por encerrado o presente trabalho, constituído de 04 (quatro) laudas.

Esperando ter cumprido fielmente o determinado por V. Exa, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos e complementações que se fizerem necessários.

São Paulo, 3 de abril de 2025

  
**MÔNICA SIRIANNI ZANCHETTA**  
PERITA JUDICIAL