

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax :(011) 99968.9010

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª. VARA  
CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE SANTANA – SP

Processo nº: 1005160-25.2019.8.26.0001

Classe - Assunto Ação de Exigir Contas - Contratos Bancários

Requerente: Simone Rocha Araujo Vizoso

Requerido Banco Intermedium S.A

Eu, LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO, contador registrado no CRC-São Paulo, sob n. 166.751, perito nomeado e compromissado nos autos do processo supra, tendo concluído a incumbência que me foi confiada, e intimado em folha 311/312, com assentamento em meus conhecimentos e amparado pela legislação vigente, apresenta este Laudo Pericial Contábil, solicitando que o mesmo seja incluído nos referidos autos.

Nestes termos

Peço e Espero Deferimento

São Paulo, 10 de julho de 2020

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax :(011) 99968.9010

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª. VARA  
CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE SANTANA – SP

Processo nº: 1005160-25.2019.8.26.0001

Classe - Assunto Ação de Exigir Contas - Contratos Bancários

Requerente: Simone Rocha Araujo Vizoso

Requerido Banco Intermedium S.A

### **Objetivos dos trabalhos**

Atender a Decisão (fls 311) para aferição dos valores

### **Metodologia dos trabalhos**

Nossos trabalhos de cálculo dos valores foram realizados através da verificação dos documentos juntados aos autos pelas partes, dando fé em sua autenticidade.

Com objetivo de facilitar o entendimento dos cálculos, dividimos os trabalhos em três partes:

1. Adimplência: valores pagos pela autora entre o período de novembro/2015 a maio/2017;
2. Inadimplência: valores inadimplentes, compreendendo o período de junho/2017 até a constituição da propriedade em nome do Banco Inter na matrícula do imóvel conforme fls. 139 e,
3. Custos/Despesas: valores das despesas/custos inerentes ao imóvel e ao processo de leilão do imóvel.

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax : (011) 99968.9010

### Quesitos da Requerente

- 1) *Conforme fls. 278 o requerido informou quais seriam os valores das prestações que seriam cobradas da autora durante o prazo contratual, assim, se pede a Sra. Perita para esclarecer se os valores informados pelo requerido às fls. 278 foram os mesmos que efetivamente cobrou e recebeu da autora, tendo em vista os pagamentos por esta realizados às fls. 36 a 55?*

*Resp.: As fls 36 a 55 demonstram que os primeiros 18 meses foram pagos pela Requerente.*

*A Planilha apresentada pelo Requerido (fls 144) confirmam que as 18 primeiras parcelas a Requerente era adimplente.*

- 2) *Da observância das folhas apontadas no quesito anterior, a Sra. Perita pode esclarecer se houve Excesso de Cobrança? Em caso positivo, qual o valor desse excesso?*

*Resp.: Não observamos excesso cobrança nos primeiros meses pagos.*

- 3) *O requerido realizou o 2º Leilão do imóvel em novembro/2017 e imputou à autora nesta data a dívida de R\$ 154.607,04 (cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e sete reais e quatro centavos (fls. 103, 144 e 271), assim, pede a Sra. Perita que informe se a autora possuía de fato o débito informado pelo requerido, caso contrário, qual era efetivamente o débito da autora nesta data?*

*Resp.: Vide Planilha Anexo A*

- 4) *Conforme o § 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, em 2º Leilão será aceito lance igual ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, assim, pergunta-se a Sra. Perita se requerido observou esta legislação quando levou o imóvel ao 2º Leilão pelo valor de R\$ 534.581,98 (quinhentos e trinta e quatro mil, quinhentos e oitenta e um reais e noventa e oito centavos) – fls. 155/156?*

*Resp.: Permita-me declinar em opinar por se tratar de matéria de direito.*

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**

Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax : (011) 99968.9010

- 5) *Considerando que a autora incorreu em inadimplência em junho/2017 e que o imóvel foi a arrematado efetivamente no Leilão ocorrido em fevereiro/2018 (fls. 273), pergunta-se: Qual era o valor da dívida da autora considerando o vencimento antecipado de junho/2017 e atualizando-se o saldo devedor para a data da efetiva alienação do bem (fevereiro/2018)?*

*Resp.: Vide Planilha Anexo A e Metodologia do item 2. Inadimplência deste laudo pericial.*

- 6) *A lei 9.514/97 em seu artigo 27, §3º, inciso II, estabelece quais as despesas podem ser somadas à dívida, ou seja, “despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.”, assim pergunta-se a Sra. Perita se aos emolumentos de consolidação (R\$ 1.050,05 – Fls. 167/169) e ITBI (R\$ 29.400,00 - Fls. 164) podem ser considerados como despesas e somados a dívida da autora, a vista do que estabelece o artigo 27, §3º, inciso II da lei 9.514/97?*

*Resp.: É entendimento deste Perito que cabe ao devedor todas as despesas necessárias para satisfação do débito. (vide item 3. Despesas e Custa deste laudo pericial).*

- 7) *Em observância a Escritura lavrada às Fls. 70 a 73, onde o arrematante assumiu todos os tributos incidentes sobre o bem, pergunta-se a Sra. Perita se o requerido pode cobrar da autora o IPTU no valor de R\$ 868,82 (Fls. 162/163)?*

*Resp.: Vide Questão anterior*

- 8) *Considerando-se a dívida da autora, com a informada pela Sra. Perita no Quesito de nº 5), com o acréscimo das custas de Edital e Intimações de fls. 152, 165, 166 e 170, qual era o débito efetivo da autora em fevereiro/2018?*

*Resp.: Vide Conclusões*

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
 Contador – CRC n.1sp166.751  
 Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
 Fone/Fax : (011) 99968.9010

9) *Tendo o requerido recebido a quantia de R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil reais), pela venda do bem em fevereiro/218, a Sra. Perita pode informar se o valor recebido quitou o débito da autora e lhe trouxe um saldo credor? Em qual valor?*

*Resp.: Vide Conclusões*

10) *Pede-se a Sra. Perita informar qual é o valor atualizado do crédito da autora considerando o apontado pelo no item anterior, devidamente atualizado pelos índices do Tribunal de Justiça e acrescido de juros de 1% desde fevereiro/2018 até a presente data?*

*Resp.: Vide Conclusões*

### **Quesitos da Requerido**

1. *Com relação aos trabalhos periciais realizados, queira a ilustre Perita nos esclarecer o seguinte:*

1.1. *Pode a Sra. Perita oficial transcrever o item 6 da NBC TP 01 do CFC – Conselho Federal de Contabilidade.*

*Resp.: Ao ser intimado para dar início aos trabalhos periciais, o perito do juízo deve comunicar às partes e aos assistentes técnicos: a data e o local de início da produção da prova pericial contábil, exceto se designados pelo juízo.*

(a) *Caso não haja, nos autos, dados suficientes para a localização dos assistentes técnicos, a comunicação deve ser feita aos advogados das partes e, caso estes também não tenham informado endereço nas suas petições, a comunicação deve ser feita diretamente às partes e/ou ao Juízo.*

(b) *O perito-assistente pode, tão logo tenha conhecimento da perícia, manter contato com o perito do juízo, colocando-se à disposição para a execução da perícia em conjunto.*

(c) *Na impossibilidade da execução da perícia em conjunto, o perito do juízo deve permitir aos peritos-assistentes o acesso aos autos e aos elementos de*

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**

Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax : (011) 99968.9010

*prova arrecadados durante a perícia, indicando local e hora para exame pelo perito-assistente.*

*(d) O perito-assistente pode entregar ao perito do juízo cópia do seu parecer técnico-contábil, previamente elaborado, planilhas ou memórias de cálculo, informações e demonstrações que possam esclarecer ou auxiliar o trabalho a ser desenvolvido pelo perito do juízo.*

*1.2. Queira a Sra. Perita oficial nos informar se o Assistente Técnico indicado pelo Banco Requerido, entrou em contato com a Sra. Perita oficial pondo-se à disposição para o planejamento, para o fornecimento de documentos e execução conjunta da perícia?*

*Resp.: Sim, o Sr. TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO através da Sra. Jordana Marques Sena enviou um e-mail no dia 22 de junho de 2020 se colocou à disposição.*

*1.3. A i. Perita Oficial entrou em contato com o Assistente Técnico indicado pelo Banco Requerido, comunicando o início dos trabalhos ou aceitando a execução conjunta da perícia? Gentileza juntar documento comprobatório.*

*Resp.: Sim, o Assistente Técnico e os representantes legais das partes foram comunicados dos inícios dos trabalhos por e-mail em 18 de junho de 2020.*

*1.4. Foram realizadas diligências? Em que data, hora e local? Todas foram comunicadas ao Assistente Técnico do Banco Requerido? Gentileza juntar documento comprobatório.*

*Resp.: Todos os documentos juntados foram suficientes para realização dos trabalhos, dispensando assim, a necessidade de diligências.*

*1.5. A Sra. Perita permitiu ao assistente técnico acesso aos autos e aos elementos da prova arrecadados durante a perícia, em conformidade com o item 6 da NBC TP 01 do CFC?*

*Resp.: Vide quesito anterior.*

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**

Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax : (011) 99968.9010

1.6. Queira a i. Perita nos informar, de acordo item 26 da NBC TP 01 do CFC, se depois de concluído seu trabalho, fornecerá quando solicitado, a cópia de laudo, ao Assistente Técnico, informando-lhe a data em que o laudo pericial será protocolizado? Gentileza a Sra. Perita enviar a cópia do laudo pericial a este Assistente Técnico do Banco Requerido antes que protocolizado e juntar documento comprobatório.

Resp.: Sim, o Laudo foi apresentado as partes informando a data para juntada

2. Queira a i. Perita nos informar se constam dos autos todos os documentos necessários na prova pericial? Caso negativo, quais os documentos faltantes? Gentileza diligenciar às partes.

Resp.: Vide quesito 1.4.

3. Com relação aos termos e condições pactuados na operação em discussão na ação, queira a ilustre Perita nos esclarecer o seguinte:

3.1. Queira a ilustre Perita nos informar se o título de crédito objeto da Ação trata-se de Cédula de Crédito Bancário de nº 201523327? 3.2. Queira a Expert relacionar e descrever detalhadamente todos os termos e condições da operação de crédito pactuada entre as partes, do tipo: data da contratação, valor, prazo, vencimento, encargos contratuais, encargos moratórios, entre outros?

Resp.: Trata-se de um Cédula de Crédito Bancário firmado entre as partes desta lide, destacando o valor aberto a favor do clientes de R\$ 135.833,07 (cento e trinta e cinco mil oitocentos e trinta e três reais e sete centavos) e valor librado de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), com uma taxa de juros de 18,86% aa. ou 1,45% am. acrescido de correção pela variação do IGPM de três meses anteriores a data do vencimento da parcela.

A diferença que se verifica entre o valor aberto contra o valor liberado de R\$ 10.833,07 e devido a somatória do IOF R\$ 4508,07; Tarifa de cadastro de R\$ 1.000,00; Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em garantia de R\$ 2.200,00 e despesas com registro do contrato no valor e R\$ 3.125,00.

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax : (011) 99968.9010

3.3. No caso de inadimplência, há previsão de encargos moratórios, comissões, deságios, reajustes, multa e outros pré-estabelecidos entre os litigantes? Se sim, quais?

*Resp.: o Contrato prevê (fl. 25) que no caso de impontualidade no pagamento: Juros Remuneratórios sobre as obrigações em atraso (5.1); Juros de Mora sobre obrigações em atraso (5.2); Multa Moratória sobre obrigações em atraso (5.3), O 5.4. Emitente/Devedor arcará com despesas de cobrança e intimação, publicação de editais de leilão extrajudicial e comissão do leiloeiro atualizadas a taxa contratual sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver na hipótese de alienação do imóvel em leilão público; e na Clausula 5.5 (5.5.1 a 5.5.3) versa sobre as formas de Correção Monetária*

3.4. Poderia a i. Perita nos confirmar se no caso de inadimplemento, ao deixar de pagar a dívida, o imóvel seria ofertado para venda em leilão público, visando obter recursos para resgate do saldo devedor, encargos e despesas?

*Resp.: Sim, esta garantia foi ofertada no contrato*

3.5. Poderia a i. Perita informar se de acordo com a cláusula C – c.1); a dívida é correspondente ao saldo devedor em aberto, na data do leilão, acrescidos dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais, inclusive tributos e contribuições condominiais?

*Resp.: Sim, esta afirmação reflete a cláusula C.1 do contrato (fl. 24)*

3.6. Queira a i. Perita nos confirmar se de acordo com a cláusula – c.2); as despesas correspondem à soma dos valores dos encargos, honorários e despesas de cobrança, custas de intimação e demais quantias despendidas para a realização dos leilões, nestas compreendidas, entre outras. As dos anúncios e a comissão do leiloeiro, atualizadas à taxa contratual?

*Resp.: Sim, esta afirmação reflete a cláusula C.2 do contrato (fl. 24)*

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax : (011) 99968.9010

3.7. Queira a i. Perita nos confirmar se de acordo com a cláusula – c.3); se para fins do primeiro leilão, o valor do imóvel é aquele que as partes estabelecem no contrato, observada sua revisão pelos critérios estabelecidos no Quadro Resumo do contrato?

Resp.: Sim, esta afirmação reflete a cláusula C.3 do contrato (fl. 24)

3.8. Queira a i. Perita nos confirmar se de acordo com a cláusula– c.4); se no segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida apurada conforme letra c.1, acrescido das despesas, conforme a letra c.2?

Resp.: Sim, esta afirmação reflete a cláusula C.4ª do contrato (fl. 24)

3.9. Poderia a i. Perita nos informar a data do segundo leilão público?

Resp.: A Ata do 2º. Público Leilão (z-13792) foi assinada em 30 de novembro de 2017 pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fabio Zukerman (fls. 156)

3.10. Poderia a i. Perita nos informar qual o saldo devedor do contrato na data do segundo leilão público?

Resp.: Permite-se apresentar tais valores nas Conclusões

3.11. Queira a i. Perita detalhar todas as despesas/tributos despendidas com a realização do leilão?

Resp.: Permite-se apresentar tais valores nas Conclusões

3.12. Queira a i. Perita nos informar se houve licitante no segundo leilão?

Resp.: Na mesma Ata citada no quesito 3.9 o Leiloeiro diz: “...abertos os trabalhos do pregão ao público, não surgiram interessados na arrematação do bem...”

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax : (011) 99968.9010

*3.13. Queira a i. Perita nos informar se o bem fora adjudicado, incorporado ao patrimônio do Banco, o que importa na extinção da dívida, tendo em vista que tanto no 1º e 2º leilão, não tiveram licitantes?*

*Resp.: Permita-me declinar em opinar por se tratar de matéria de direito.*

*3.14. Com base na resposta do quesito anterior, queira a i. Perita nos informar se não havendo licitantes no segundo leilão, o devedor restou exonerado da dívida e o imóvel é dado como pagamento, conforme determinada Art. 27 da Lei nº 9.514/97?*

*Resp.: Permita-me declinar em opinar por se tratar de matéria de direito.*

*3.15. Poderia a i. Perita nos informar se não existe qualquer quantia destinada à Requerente, na medida em que o imóvel não fora arrematado no segundo leilão?*

*Resp.: Permita-me declinar em opinar por se tratar de matéria de direito.*

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax : (011) 99968.9010

## Metodologia dos Cálculos

### 1) Adimplência: valores pagos pela autora entre o período de novembro/2015 a maio/2017;

A metodologia de cálculo dos valores compreendidos entre os valores de correção, juros, seguro e saldo devedor atualizado mês a mês, foi segmentada conforme abaixo e detalhada no **Anexo A – Adimplência**:

1. **Data de vencimento:** vencimento da parcela;
2. **Índice IGP-M:** considerando a cláusula contratual, fls. 19, foi aplicado o índice de três meses anteriores a data de vencimento, em percentual divulgado pela FGV, sobre o valor do saldo devedor do mês anterior;
3. **Valor do IGP-M:** Valor, em R\$, da aplicação do Índice do IGP-M, conforme acima “Índice IGP-M”.
4. **Saldo Devedor atualizado pelo IGP-M:** Valor do saldo devedor do mês anterior somado ao “Valor do IGP-M”;
5. **Taxa de Juros:** Taxa de juros contratual, fls. 19, de 1,45% ao mês, sobre o valor do “Saldo Devedor atualizado pelo IGP-M”;
6. **Juros:** Valor, em R\$, da aplicação da “Taxa de juros” sobre o saldo devedor atualizado pelo IGP-M;
7. **Amortização:** valor compreendido da diferença do valor da prestação paga e “Juros”;
8. **Prestação:** somatória dos valores de “Amortização” e “Juros”;
9. **Total Seguros:** soma dos seguros pactuados conforme contrato entre as partes, fls. 20 “Encargos Cobrados na Boleta/Fatura Mensal”, dividido entre DFI (danos físicos ao imóvel) e MIP (morte ou invalidez Permanente);

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax :(011) 99968.9010

10. **Seguro – DFI:** seguro sobre o valor de avaliação o imóvel, conforme pactuado entre as partes, fls. 20 “Encargos Cobrados na Boleta/Fatura Mensal”, compreendido o percentual de 0,025%.
11. **Valor da parcela:** somatório dos valores de “Amortização”, “Juros” e “Total Seguros” – correspondente ao total a ser pago mensalmente pela autora;
12. **Saldo devedor:** valores compreendidos entre “Saldo devedor” do mês anterior, somado ao “Valor do IGP-M” deduzindo o valor de “Amortização”.

### **Apuração**

Os valores pagos pela Autora, compreendidos no período de novembro/2015 a maio/2017, totalizam R\$ 51.144,38, O Saldo devedor devidamente corrigido pelo IGP-M e taxa de juros pactuada era de R\$ 144.045,41.

Há de se destacar que a Planilha apresentada pela Requerente (fls. 74) considera, equivocadamente, o pagamento dos seguros do imóvel e de vida como amortização da dívida, além de não computar a variação do IGPM sobre o saldo devedor, conforme reza o contrato firma entre as partes.

### **2. Inadimplência: valores inadimplentes, compreendendo o período de junho/2017 até a constituição da propriedade em nome do Banco Inter na matrícula do imóvel conforme fls. 139.**

A metodologia de cálculo dos valores inadimplência, contempla o período de junho/2017 até a consolidação da propriedade do imóvel, conforme av. 15 de 25/10/2017 na fls. 139, e ainda as cláusulas pactuadas entre as partes, fls. 25, utilizando a mesma metodologia do item 1. **(Adimplência: valores pagos pela autora entre o período de novembro/2015 a maio/2017) acrescentando juros**

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
 Contador – CRC n.1sp166.751  
 Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
 Fone/Fax : (011) 99968.9010

remuneratórios sobre as obrigações em atraso de 1% a.m. e multa de moratória de 2%, conforme contrato pactuado entre as partes.

Para iniciar os cálculos, foi considerado o saldo devedor em junho/2017 de R\$ 143.434,81, que foi atualizado mensalmente até o mês de outubro/2017, conforme abaixo e detalhada no **Anexo B – Inadimplência:**

- **Valor da parcela:** somatório dos valores de “Amortização”, “Juros” e “Total Seguros” – correspondente ao total a ser pago mensalmente pela autora;
- **Multa – 2%:** incidência de 2% de multa sobre o “Valor da parcela” devido a inadimplência;
- **Juros:** incidência de 1% de multa sobre o “Valor da parcela” devido a inadimplência de forma “*pro rata die*” até a data de 25/10/2017, sendo juros de 0,03333% ao dia de atraso.
- **Dias de atraso:** dias de atraso até a efetivação do pagamento da parcela mensal, considerando a data de quitação em 25/10/2017.
- **Parcela com multa e juros:** valor da parcela acrescida do somatório de multa e juros;
- **Saldo devedor:** valores compreendidos entre “Saldo devedor” do mês anterior, devidamente corrigido pelo IGP-M, acrescido da parcela mensal, seguros, multa e juros moratórios até o mês de outubro/2017.

### **Apuração**

O saldo devedor da autora em outubro/2017 é de R\$159.120,41 (cento e cinquenta e nova mil, cento e vinte reais e quarenta e um centavos), demonstrada no anexo “B”

### **3. Custos/Despesas: valores das despesas/custos inerentes ao imóvel e ao processo de leilão do imóvel.**

A metodologia de cálculo dos custos/despesas com recuperação do imóvel foi considerada conforme as cláusulas contratuais fls. 112/113, transcrita abaixo:

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax :(011) 99968.9010

Sendo assim, os valores a serem considerados para retomada do imóvel são:

1. Emolumentos consolidação da propriedade: valor de R\$ 1.050,05
2. Edital do Leilão, conforme fls. 165, valor de R\$ 1.353,00
3. Publicação do edital do Leilão, fls. 166, no valor de R\$ 194,00;
4. Serviço de intimação, honorários advocatícios cobrança extra judicial, fls. 152, valor de R\$ 151,89;
5. 2 parcelas de IPTU pagos em 06 de outubro de 2017, período anterior a Consolidação da Propriedade em favor do Banco no valor de R\$ 868,82;
6. ITBI no valor de R\$ 29.400,00

**Apuração:**

Os valores de custos/despesas para retomada do imóvel totalizam R\$ 33.017,76(trinta e três mil dezessete reais e setenta e seis centavos).

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**  
Contador – CRC n.1sp166.751  
Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
Fone/Fax : (011) 99968.9010

### **Conclusão dos trabalhos**

Através dos cálculos realizados e detalhados, concluímos que o valor do saldo devedor em outubro/2017 é de R\$ 159.120,41 (cento e cinquenta mil, cento e vinte Reais e quarenta e um centavos) acrescido as despesas de retomada do imóvel, no valor de R\$ 33.017,76 (trinta e três mil dezessete reais e setenta e seis centavos). , totaliza o valor nominal de R\$ 192.138,17 (cento e noventa e dois mil cento e trinta e oito reais dezessete centavos).

Considerando que o imóvel foi leiloadado em fevereiro de 2018 pelo valor de R\$ 399.000,00 (trezentos e noventa e nove mil Reais), resta o saldo a pagar à autora de R\$ 206.861,82 (duzentos e seis mil oitocentos e sessenta e hum reais e oitenta e dois centavos).

**Obs.: A minuta deste Ludo foi submetida a apreciação das partes com 48 hs de antecedência sem manifestação.**

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

São Paulo 10 de julho de 2020

LUIS FERNANDO CAMARGO

CRC 1sp166.751

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**

Contador – CRC n.1sp166.751  
 Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004  
 Fone/Fax : (011) 99968.9010

**Anexo A – Adimplência**

Nº da Parcela	Vencimento	Índice do IGPM - (%)	Valor do IGPM - (R\$)	Saldo Devedor atualizado pelo IGPM	Taxa de Juros (%)	Juros (R\$)	Amortização	Prestação	Total Seguros (R\$)	Seguro - DFI	Seguro - MIP	Valor Parcela - (Amortização + Juros + Seguros)	Saldo Devedor
0	23/11/2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135.833,07
1	23/12/2015	0,95%	1.290,41	137.123,48	1,45%	1.988,29	R\$ 429,75	R\$ 2.418,04	310,68	245,00	R\$ 65,68	2.728,73	136.693,73
2	23/01/2016	1,89%	2.583,51	139.277,24	1,45%	2.019,52	R\$ 444,22	R\$ 2.463,74	311,71	245,00	R\$ 66,71	2.775,46	138.833,02
3	23/02/2016	1,52%	2.110,26	140.943,28	1,45%	2.043,68	R\$ 457,51	R\$ 2.501,19	312,51	245,00	R\$ 67,51	2.881,05	140.485,77
4	23/03/2016	0,49%	688,38	141.174,15	1,45%	2.047,03	R\$ 466,42	R\$ 2.513,45	312,62	245,00	R\$ 67,62	2.826,07	140.707,73
5	23/04/2016	1,14%	1.604,07	142.311,79	1,45%	2.063,52	R\$ 478,58	R\$ 2.542,10	313,17	245,00	R\$ 68,17	2.855,26	141.833,21
6	23/05/2016	1,29%	1.829,65	143.662,86	1,45%	2.083,11	R\$ 491,78	R\$ 2.574,89	313,81	245,00	R\$ 68,81	2.888,71	143.171,08
7	23/06/2016	0,51%	730,17	143.901,25	1,45%	2.086,57	R\$ 501,46	R\$ 2.588,03	313,93	245,00	R\$ 68,93	2.901,95	143.399,79
8	23/07/2016	0,33%	473,22	143.873,01	1,45%	2.086,16	R\$ 510,41	R\$ 2.596,57	313,91	245,00	R\$ 68,91	1.367,71	143.362,60
9	23/08/2016	0,82%	1.175,57	144.538,18	1,45%	2.095,80	R\$ 522,06	R\$ 2.617,86	314,23	245,00	R\$ 69,23	2.932,09	144.016,12
10	23/09/2016	1,69%	2.433,87	146.449,99	1,45%	2.123,52	R\$ 538,58	R\$ 2.662,10	315,15	245,00	R\$ 70,15	2.977,24	145.911,42
11	23/10/2016	0,18%	262,64	146.174,06	1,45%	2.119,52	R\$ 547,37	R\$ 2.666,89	315,02	245,00	R\$ 70,02	2.981,91	145.626,69
12	23/11/2016	0,15%	218,44	145.845,13	1,45%	2.114,75	R\$ 556,14	R\$ 2.670,89	314,86	245,00	R\$ 69,86	2.985,75	145.288,99
13	23/12/2016	0,20%	290,58	145.579,57	1,45%	2.110,90	R\$ 565,33	R\$ 2.676,23	314,73	245,00	R\$ 69,73	2.990,97	145.014,24
14	23/01/2017	0,16%	232,02	145.246,26	1,45%	2.106,07	R\$ 574,45	R\$ 2.680,52	314,57	245,00	R\$ 69,57	2.995,09	144.671,82
15	23/02/2017	-0,03%	- 43,40	144.628,41	1,45%	2.097,11	R\$ 582,60	R\$ 2.679,71	314,27	245,00	R\$ 69,27	2.993,99	144.045,81
16	23/03/2017	0,54%	777,85	144.823,66	1,45%	2.099,94	R\$ 594,24	R\$ 2.694,18	314,37	245,00	R\$ 69,37	3.008,56	144.229,42
17	23/04/2017	0,64%	923,07	145.152,49	1,45%	2.104,71	R\$ 606,71	R\$ 2.711,43	314,53	245,00	R\$ 69,53	3.025,95	144.545,78
18	23/05/2017	0,08%	115,64	144.661,41	1,45%	2.097,59	R\$ 616,00	R\$ 2.713,59	314,29	245,00	R\$ 69,29	3.027,89	144.045,41
Total			17.695,95	2.585.366,25	0,26	37.487,81	9.483,62	46.971,43	5.648,35	4.410,00	1.238,35	51.144,38	

**LUÍS FERNANDO TEIXEIRA DE CAMARGO**

Contador – CRC n.1sp166.751

Rua Peres Junior, 77 – Água Fria – São Paulo – SP – CEP 02409-004

Fone/Fax :(011) 99968.9010

**Anexo B – Inadimplência**

Nº da Parcela	Vencimento	Índice do IGPM - (%)	Valor de atualização - IGPM - (R\$)	Saldo Devedor atualizado pelo IGPM	Taxa de Juros (%)	Juros (R\$)	Amortização	Amortização + Juros	Seguro - DFI	Seguro - MIP	Total Seguro R\$)	Valor Prestação total (Amortização + Juros	valor da Multa - R\$	Juros	Dias de atraso	Juros - R\$	Parcela com multa e juros	Saldo Devedor
19	23/06/2017	0,01%	14,40	144.059,81	1,45%	2.088,87	R\$ 625,00	R\$ 2.713,87	245,00	R\$ 69,00	314,00	3.027,87	60,56	5,308%	160	160,71	3.249,14	143.434,81
20	23/07/2017	-1,10%	- 1.577,78	141.857,03	1,45%	2.056,93	R\$ 627,09	R\$ 2.684,01	245,00	R\$ 69,44	314,44	2.998,45	59,97	4,313%	130	129,31	3.187,73	141.229,94
21	23/08/2017	-0,93%	- 1.313,44	139.916,51	1,45%	2.028,79	R\$ 630,26	R\$ 2.659,05	245,00	R\$ 70,02	315,02	2.974,07	59,48	3,284%	99	97,67	3.131,23	139.286,24
22	23/09/2017	-0,67%	- 933,22	138.353,03	1,45%	2.006,12	R\$ 635,12	R\$ 2.641,24	245,00	R\$ 70,81	315,81	2.957,05	59,14	2,256%	68	66,70	3.082,89	137.717,91
23	23/10/2017	-0,72%	- 991,57	136.726,34	1,45%	1.982,53	R\$ 639,69	R\$ 2.622,22	245,00	R\$ 71,57	316,57	2.938,79	58,78	1,261%	38	37,05	3.034,61	136.086,65
Total			- 4.801,60			10.163,23	3.157,15	13.320,39	1.225,00	350,84	1.575,84	14.896,23	297,92			491,44	15.685,60	159.120,41