



**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
 PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
 CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 04ª VARA  
 CÍVEL DO FORUM REGIONAL DE SANTANA - SP**

## **PARECER TÉCNICO PERICIAL**

**PROCESSO: 1005160-25.2019.8.26.0001**

**AÇÃO: EXIGIR CONTAS – CONTRATOS BANCÁRIOS**

**REQUERENTE: SIMONE ROCHA ARAUJO VIZOSA.**

**REQUERIDO: BANCO INTER S/A.**

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO,**

Professor Universitário, Pós-graduado em “Perícia Contábil”, Contador e Administrador, devidamente inscrito nos órgãos profissionais CRC/MG 094.478 e CRA/MG 29.972, membro da Associação dos Peritos Judiciais de MG - ASPEJUDI/MG inscrito sob o número 621 e no Cadastro Nacional de Peritos Contadores - CNPC: 1122, Assistente Técnico do **BANCO INTER S/A**, em atenção à incumbência recebida, vem, respeitosamente, nos termos do parágrafo único do artigo 477 § 1º do NCPC (redação de acordo com a Lei nº10.358, de 27/12/01), apresentar, o seu **“PARECER TÉCNICO”** sobre o Laudo Pericial, expondo o que se segue:

Realizou-se o exame e análise do Laudo Pericial apresentado pelo i. Perito Luis Fernando Teixeira de Camargo, nomeado pelo Juiz nos autos, no qual, manifesto minha **DISCORDÂNCIA PARCIAL** sobre o Laudo elaborado, conforme exposto neste parecer técnico, que se segue.

Belo Horizonte, 23 de Julho de 2020.

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**

*Perito Assistente Técnico do Banco Inter S/A.*

**Contador: CRC/MG 094.478 – Administrador: CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621**



**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

## SUMÁRIO

<b>1. SÍNTESE DO OBJETO DA PERÍCIA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. O PAPEL DO AUXILIAR TÉCNICO DO JUÍZO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. OBJETIVO DESTES PARECER TÉCNICO PERICIAL .....</b>	<b>5</b>
<b>4. METODOLOGIA ADOTADA PARA OS TRABALHOS PERICIAIS.....</b>	<b>7</b>
<b>5. IDENTIFICAÇÃO DAS DILIGÊNCIAS REALIZADAS .....</b>	<b>7</b>
<b>6. REGULAMENTAÇÕES RELEVANTES AO OBJETO DA PERÍCIA.....</b>	<b>8</b>
<b>7. CONSIDERAÇÕES E RESSALVAS AO LAUDO PERICIAL.....</b>	<b>11</b>
<b>8. CONCLUSÃO.....</b>	<b>15</b>
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>19</b>



**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

## 1. SÍNTESE DO OBJETO DA PERÍCIA

Trata-se de Ação de Exigir Contas – Contratos Bancários na qual a **SIMONE ROCHA ARAUJO VIZOSA**, move contra o **BANCO INTER S/A**, alegando que em 2015 passou por uma grande dificuldade financeira que a levou firmar em 16/12/2015, uma Cédula de Crédito Bancário, onde o Requerido lhe liberou efetivamente a quantia de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). Para garantia desta cédula a Requerente deu em Alienação Fiduciária seu imóvel.

Informou que a contratação se deu mediante 120 parcelas, onde a 1ª parcela foi paga no importe de R\$2.728,73 (dois mil setecentos e vinte e oito reais e setenta e três centavos) em 23/12/2015 e, com muita dificuldade a autora foi honrando com os pagamentos futuros que a cada mês não paravam de subir, até que em Julho de 2016 provavelmente constatando o excesso na cobrança, veio o Requerido cobrar uma parcela bem mais baixa, no importe de R\$1.367,71 (mil trezentos e sessenta e sete reais e setenta e um centavo), mas no mês seguinte já voltou a aplicar novamente os excessos que elevaram a parcela para R\$2.932,09 (dois mil novecentos e trinta e dois reais e nove centavos), sendo que meses depois já superava R\$3.000,00 (três mil reais), e assim, em junho de 2017 já não conseguiu mais arcar com os pagamentos.

Alega ainda que sobrevindo a inadimplência o Requerido veio a notifica-la em duas oportunidades, mas não conseguiu purgar sua mora, depois não recebeu mais nenhuma notificação, entretanto, se surpreendeu com uma notificação encaminhada por um terceiro (Bruno Miranda Trad Alves), em 20/03/2018, que dizia ter adquirido o imóvel dado em garantia, para que a mesma o desocupasse até 25/04/2018.



**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

Informou que o Requerido descumpriu seus deveres legais e contratuais, ao passo que deixou de prestar-lhes contas, enviando-a devida quitação após o imóvel ter sido arrematado em leilão extrajudicial, bem como, entregando-lhe o Saldo Apurado a seu favor, pois notoriamente existe crédito a ser repassado, o que denota no descumprimento dos deveres contratuais e legais.

Ao final a Requerente requer que o Requerido preste contas, bem como que a ação seja julgada procedente com a apuração do saldo a seu favor.

Intimado o Réu impugnou todas as alegações constantes da exordial, bem como os valores, critérios, devendo os pedidos autorais serem julgados totalmente improcedentes.

Neste sentido, o objeto da perícia é apurar se todos os procedimentos adotados pelo Banco Inter S/A estavam em conformidade com os termos e condições pactuadas, e legislações vigentes, bem como verificar se há saldo a favor da Requerente.

## 2. O PAPEL DO AUXILIAR TÉCNICO DO JUÍZO

Para a execução do papel de auxiliar técnico do juízo, este Assistente Técnico pretende atingir os objetivos para o deslinde da controvérsia, de maneira equânime e de acordo com exatidão dos elementos e fatos verificados pela perícia, se isentando de julgamentos.

Ressalta-se, que este Parecer Técnico Pericial **não** tem intenção de causar danos às partes envolvidas, mas sim, demonstrar de forma clara e verdadeira todos os acontecimentos suscitados nos autos,



**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
 PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
 CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

promovendo informações únicas e exclusivamente técnicas à matéria de mérito deste profissional e auxiliando o juízo em sua respeitosa decisão.

Sobre a decisão jurídica e a legalidade dos fatos discutidos em Laudo Pericial, digo que, incontestavelmente isto é de competência única e exclusiva do juízo, porém, é de suma importância, trazer aos autos, documentos coligados ao objeto pericial, inclusive, normas ou legislações, que tenham como objetivo elucidar e promover o deslinde da controvérsia.

### **3. OBJETIVO DESTA PARECER TÉCNICO PERICIAL**

Este Parecer Técnico tem como objetivo principal examinar, analisar e emitir um parecer sobre o Laudo Pericial apresentado pelo i. Perito nomeado nos autos.

Além disso, também tem a finalidade de relatar de forma circunstanciada elementos que melhor esclarecem os pontos cruciais para o deslinde das controvérsias, quais sejam:

- Verificar se o Título de Crédito Objeto desta Ação trata-se de Cédula de Crédito Bancário de nº 201523327;
- Averiguar se no caso de inadimplência há previsão de encargos moratórios, comissões, deságios, reajustes, multa e outros pré-estabelecidos entre as partes;
- Verificar se no caso de inadimplência, 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;



**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

- Averiguar se de acordo com a cláusula “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;
- Averiguar 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 de leiloeiro, atualização à taxa contratual.
- Averiguar 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.
- Averiguar 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;
- Averiguar se houve excesso de cobrança por parte do Requerente no contrato firmado entre as partes;
- Verificar se Emolumentos de Consolidação e ITBI podem ser consideradas como despesas e somados a dívida da Requerente;
- Verificar a data da realização do segundo leilão público;



**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**

PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.

CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

- Averiguar se houve licitante na realização do segundo leilão público;
- Verificar se não havendo licitantes no segundo leilão, o devedor restou exonerado da dívida e o imóvel é dado como pagamento, conforme determina o art. 27 da Lei nº 9.514/97;
- Verificar que não existe qualquer quantia destinada à Requerente, na medida em que o imóvel não fora arrematado no segundo leilão;
- Averiguar o saldo apurado pela Perícia.

#### **4. METODOLOGIA ADOTADA PARA OS TRABALHOS PERICIAIS**

Revela ressaltar, que o trabalho foi realizado tendo como base nos parâmetros pactuados entre as partes nos títulos de créditos firmados, considerando para tal, as regras e determinações do Banco Central do Brasil, bem como, as normas técnicas de perícia e a observância da matemática financeira aplicável ao presente caso.

#### **5. IDENTIFICAÇÃO DAS DILIGÊNCIAS REALIZADAS**

Revela ressaltar, que não foram realizadas diligências junto ao cliente deste perito assistente técnico, solicitando documentos e informações necessárias para a confecção do Laudo Pericial. Também foram mantidos contatos com o Perito Oficial, em conformidade com o item 6 das Normas Brasileiras de Contabilidade – TP 01 do CFC (Conselho Federal de Contabilidade), onde nos colocamos a disposição para o planejamento, suporte e o acompanhamento dos trabalhos periciais, inclusive para localização de documentos, elaboração de





**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
 PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
 CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

planilhas, execução conjunta da perícia e informações necessárias para a execução dos trabalhos periciais.

## **6. REGULAMENTAÇÕES RELEVANTES AO OBJETO DA PERÍCIA**

Apresentam-se aqui normas, legislações e regulamentações importantes, que irão facilitar o acompanhamento do presente parecer.

**6.1 – Do Perito** – sempre que houver necessidade, o juiz será assistido por Perita, sendo que, os Peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado. Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público, à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados. Os tribunais realizarão avaliações e reavaliações periódicas para manutenção do cadastro, considerando a formação profissional, a atualização do conhecimento e a experiência dos Peritas interessados, conforme Art. 156 do CPC e seu parágrafo primeiro, segundo e terceiro.

*“Art. 156. O juiz será assistido por Perita quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.*

*§ 1o Os Peritas serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.*

*§ 2o Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público,*





**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados.

§ 3º Os tribunais realizarão avaliações e reavaliações periódicas para manutenção do cadastro, considerando a formação profissional, a atualização do conhecimento e a experiência dos Peritas interessados.

## **6.2 – Da legislação de Instituições Financeiras** – sobre

a legislação de Instituições Financeiras, destaca-se o art.4º, VI/IX, da Lei 4.595/64:

*“Art. 4º – Compete ao Conselho Monetário Nacional, segundo diretrizes estabelecidas pelo Presidente da República:*

*VI – disciplinar o crédito em todas as suas modalidades e as operações creditícias em todas as suas formas, inclusive aceites, avais e prestações de quaisquer garantias por parte das instituições financeiras;*

*VII – coordenar a política de que trata o art. 3º desta Lei com a de investimentos do Governo Federal;*

*VIII – regular a constituição, funcionamento e fiscalização dos que exercerem atividades subordinadas a esta Lei, bem como a aplicação das penalidades previstas;*

*IX – limitar, sempre que necessário, as taxas de juros, descontos, comissões e qualquer outra forma de remuneração de operações e serviços bancários ou financeiros, inclusive os prestados pelo Banco Central do Brasil, assegurando taxas favorecidas aos financiamentos que se destinem a promover;*

*Art. 9º – Compete ao Banco Central do Brasil cumprir e fazer cumprir as disposições que lhe são atribuídas pela legislação em vigor e as normas expedidas pelo Conselho Monetário Nacional”.*

Outra regulamentação relevante sobre o assunto é a Súmula Nº. 596, editada pelo Supremo Tribunal Federal, que estabelece:

*“Súmula 596 – As disposições do decreto 22.626/1933 não se aplicam às taxas de juros e aos outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas, que integram o sistema financeiro nacional”.*



**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

**6.3 - Da taxa de juros pactuada** – destaca-se a Resolução 1.064 do Banco Central do Brasil de 05 de dezembro de 1985, conforme seu item I, transcrito abaixo:

*“I – Ressalvado o disposto no item III, as operações ativas dos bancos comerciais, de investimento e de desenvolvimento serão realizadas a taxas de juros livremente pactuáveis”.*

Portanto, por deliberação do Conselho Monetário Nacional, o Banco Central do Brasil – BACEN, tornou publico a Resolução Nº. 1.064, de 05 de dezembro de 1985, que trata das taxas de juros livremente pactuáveis entre as partes.

Além disso, para corroborar com o assunto, basta à leitura da Súmula Nº. 283 editada pelo STJ, que dispõe:

*“Súmula 283 – Os juros remuneratórios cobrados por Instituições Financeiras não sofrem as limitações da lei de USURA”.*

**6.4 - Do pagamento dos juros vencidos** – com relação à prioridade no pagamento dos juros em relação ao capital, o artigo 354 da Lei, 10.406/02 dispõe o seguinte:

*“Art. 354. Havendo capital e juros, o pagamento imputar-se-á primeiro nos juros vencidos, e depois no capital, salvo estipulação em contrário, ou se o credor passar a quitação por conta do capital.”*

**6.5 - Da Cédula de Crédito Bancário** – de acordo com Art.26 da Lei 10.931, “Art.26. A Cédula de Crédito Bancário é um título de crédito emitido na forma física ou escritural, para pessoa física ou jurídica, em favor de uma instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando uma promessa de pagamento em espécie, decorrente de operação de crédito de qualquer modalidade.”



**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
 PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
 CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

Para Fortuna (2003, p.156), “A CCB pode ser emitida com ou sem garantia real ou fidejussória, sendo um título executivo extrajudicial, representando dívida em dinheiro certa, líquida e exigível seja pelo valor nela indicado ou pelo seu saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo ou extrato de conta corrente”.

Fortuna (2003, p.156), acrescenta que, “Na CCB poderão ser pactuadas todas as características do título tais como juros, critérios de sua incidência, capitalização, despesas e encargos da obrigação e obrigações do credor”.

**6.6 - Da Capitalização** – a Medida Provisória 1963-24, de 25 de outubro de 2000, hoje Medida Provisória Nº 2.087-32, de 17 de maio de 2001 (DOU 18/05/2001), estabelece em seu artigo 5º, o seguinte:

*“Art. 5º Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano”.*

Além disso, a legislação que trata sobre as Cédulas de Crédito Bancário, Lei 10.931, ainda em vigor, em seu capítulo IV, artigo 28, parágrafo 1º, inciso I, transcrito abaixo, permite que a capitalização seja pactuada.

*“§ 1o Na Cédula de Crédito Bancário poderão ser pactuados:  
 I - os juros sobre a dívida, capitalizados ou não, os critérios de sua incidência e, se for o caso, a periodicidade de sua capitalização, bem como as despesas e os demais encargos decorrentes da obrigação;”*

## 7. CONSIDERAÇÕES E RESSALVAS AO LAUDO PERICIAL

A seguir, apresenta-se o trabalho analítico relativo ao exame do Laudo Pericial, no qual se pretende detalhar e ou expor de forma inteligível.



**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
 PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
 CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

Analisando os procedimentos adotados pelo i. Perito nomeado nos autos, e realizando a verificação do Laudo Pericial, conclui este Perito Assistente Técnico, que algumas respostas aos quesitos e planilhas de cálculos, merecem ser bem esclarecidas ou contêm alguns equívocos, para que sejam atingidos os objetivos para o deslinde da controvérsia, de forma totalmente imparcial, razão pela qual **DISCORDO PARCIALMENTE** do exame pericial apresentado.

A seguir, serão expostas as ressalvas a respeito do Laudo Pericial, que merecem um melhor esclarecimento ou até mesmo algumas retificações no mesmo:

#### **7.1 – Da Conclusão dos Trabalhos apresentado pelo**

**Perito** – O i. Perito em sua “Conclusão dos Trabalhos” informou 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) acrescidos das 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)”.

Entretanto, inicialmente cabe ressaltar que a Requerente emitiu em favor do Banco Inter S.A. a Cédula de Crédito Bancário nº 201523327, por meio do qual deu em garantia de alienação fiduciária, o imóvel matriculado sob o nº 39.861, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Tendo em vista a inadimplência da Requerente, iniciou-se o procedimento de execução extrajudicial nos



**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
 PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
 CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

termos da Lei nº 9.514/97, que **acarretou na consolidação da propriedade em 25/10/2017** e o bem, levado a leilões públicos nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, em 28/11/2017 (1º Leilão) e 30/11/2017 (2º Leilão), sendo que no **2º leilão público** realizado pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fabio Zukerman (fl.156 dos autos), não houve licitante, conforme comprovado abaixo:

Ata de 2º Público Leilão (Z-13792) (Com fulcro na Lei 9.514/97)
<p><b>FABIO ZUKERMAN</b>, leiloeiro oficial inscrito na JUCESP nº 719, com escritório à Av. Angélica, nº 1.996, 6º andar, Higienópolis, em São Paulo/SP, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário BANCO INTERMEDIUM S/A, CNPJ: 00.416.968/0001-01, venderá através de Leilão o imóvel tendo como <b>DEVEDOR (A) FIDUCIANTE: SIMONE ROCHA ARAUJO</b>, brasileira, divorciada, RG nº 19.520.407-SP, CPF 088.318.228-96, terapeuta ocupacional, residente em São Paulo/SP. Levou a <b>SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO</b>, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no dia <b>30 de Novembro de 2017 às 10:25 horas</b>, à Av. Angélica nº 1.996, 3º andar – Conjunto 308, Higienópolis, São Paulo/SP, nas condições estabelecidas em Edital publicado, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome do credor fiduciário:</p> <p><b>Imóvel objeto da Matrícula nº 39.861 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.</b></p> <p>O apartamento sob o nº 203, localizado no 20º andar do Bloco III – Vanilla, do Condomínio Praça das Orquídeas, situado à Rua Garção Tinoco, nº 62, no 8º Subdistrito-Santana, São Paulo/SP; contendo área útil de 162,030m²; área comum de 33,947m², área na garagem de 125,331m²; e, a área total construída de 321,308m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,46112%; cabendo-lhe uma vaga indeterminada, sujeita a manobrista, na garagem localizada nos subsolos do Condomínio.</p> <p><b>Obs: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97.</b></p> <p>Preço mínimo de venda <b>R\$ 534.581,98 (Quinhentos e trinta e quatro mil, quinhentos e oitenta e um reais e noventa e oito centavos)</b>, pagáveis nas condições constantes do edital.</p> <p><b>Declara o leiloeiro nos termos da legislação civil e penal vigentes, que aberto os trabalhos do pregão ao público, não surgiram interessados na arrematação do bem, momento em que, o leiloeiro deu por encerrado o pregão.</b></p> <p>Por ser a expressão da verdade, firmamos o presente, em 02 (duas) vias de igual teor.</p> <p>São Paulo (SP), 30 de Novembro de 2017.</p>

Conforme ilustrado, bem como confirmado pelo Perito em resposta dada ao quesito de nº 3.12 do Banco Requerido, no 2º Leilão



**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

público do imóvel dado em garantia não surgiu interessados na arrematação do bem, dando por encerrado o pregão pelo leiloeiro.

Assim, como não ocorreu à arrematação do imóvel no 2º Leilão, o mesmo restou “adjudicado” pelo “Banco Inter”, ou seja, o imóvel foi transferido/incorporado ao patrimônio do Banco para liquidar o débito, **sendo assim, a dívida da Requerente foi extinta, conforme previsto nos termos do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/97**, veja:

*Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.*

*§ 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, **considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º**.*

Por todo o exposto, verifica-se que a Requerente restou exonerada da dívida e o imóvel foi dado como pagamento, assim, mesmo que o Banco tenha leiloado o imóvel em fevereiro de 2018, o bem já não era mais da Requerente, mas sim do Banco Requerido, o que consequentemente não gera saldo credor em favor da Requerente.

**Portanto, o i. Perito está equivocado ao afirmar que ainda resta 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), pois como não houve arrematação do bem no 2º Leilão, o mesmo restou “adjudicado” pelo “Banco Inter”, ou seja, o imóvel foi incorporado ao patrimônio do Banco para liquidar o débito, sendo assim, a dívida da Requerente foi extinta, conforme previsto**





**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
 PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
 CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

**nos termos do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/97, não tendo nada a receber sobre a venda futura do imóvel.**

**7.2 – Do Cálculo apresentado pelo Perito** – O i. Perito apresentou o “Anexo B – Inadimplência” apurando as parcelas vencidas de nº 19 a 23 até a constituição da propriedade em nome do Banco Inter S.A. (fl.139) ocorrida em 25/10/2017 no valor de R\$159.120,41 (cento e cinquenta mil cento e vinte reais e quarenta e um centavos). Acrescentou ainda as despesas arcadas pelo Banco referente ao imóvel, no valor de R\$33.017,76 (trinta e três mil dezessete reais e setenta e seis centavos) totalizando ao final um débito de R\$192.138,17 (cento e noventa e dois mil cento e trinta e oito reais dezessete centavos). E na conclusão deduziu o valor leilado do imóvel em fevereiro de 2018 com o valor do débito.

Inicialmente cabe ressaltar que o i. Perito, soma e deduz valores que não estão na mesma data, pois com relação às despesas arcadas pelo banco, as mesmas, não foram atualizadas na mesma data das parcelas vencidas para que o Perito some os dois débitos, já com relação ao valor leilado o mesmo deduz um débito apurado em 10/2017 com um crédito na data de fevereiro de 2018, entretanto, para somar e deduzir valores distintos, ambos têm que estar na mesma data e não em datas distintas.

Portanto, os cálculos do i. Perito para efeito comparativo/dedutivo, os valores devem estar na mesma data, ou seja, em Fevereiro de 2018.

## 8. CONCLUSÃO





**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

Após análise e exame de todos os elementos envolvidos na prova pericial em questão, conclui-se que:

✓ Verificou-se que o Título de Crédito Objeto desta Ação trata-se de Cédula de Crédito Bancário de nº 201523327; **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito nº. 3.1 do Banco Requerido)**

✓ Confirmou-se que no caso de inadimplência há previsão de encargos moratórios, comissões, deságios, reajustes, multa e outros pré-estabelecidos entre as partes; **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito nº. 3.3 do Banco Requerido)**

✓ Verificou-se que no caso de inadimplência, 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; **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito nº. 3.4 do Banco Requerido)**

✓ Confirmou-se que de acordo com a cláusula “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; **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito nº. 3.5 do Banco Requerido)**

✓ Confirmou-se que 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 de leiloeiro, atualização à taxa



**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

contratual. **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito n.º 3.6 do Banco Requerido)**

✓ Confirmou-se que 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. **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito n.º 3.7 do Banco Requerido)**

✓ Confirmou-se que 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; **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito n.º 3.8 do Banco Requerido)**

✓ Confirmou-se que **NÃO** houve excesso de cobrança por parte do Requerente no contrato firmado entre as partes; **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito n.º 2 da Requerente)**

✓ Verificou-se que Emolumentos de Consolidação e ITBI podem ser consideradas como despesas e somados a dívida da Requerente; **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito n.º 6 da Requerente)**

✓ Verificou-se que a data da realização do segundo leilão público foi em 30/11/2017; **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito n.º 3.9 do Banco Requerido)**

✓ Confirmou-se que **NÃO** houve licitante na realização do segundo leilão público; **(vide resposta do Sr. Perito do juízo dada ao quesito n.º 3.12 do Banco Requerido)**



**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

✓ Verificou-se que não havendo licitantes no segundo leilão, o devedor restou exonerado da dívida e o imóvel é dado como pagamento, conforme determina o art. 27 da Lei nº 9.514/97; **(vide fundamentação deste Perito assistente técnico no item 7.1 deste parecer técnico);**

✓ Verificou-se que não existe qualquer quantia destinada à Requerente, na medida em que o imóvel não fora arrematado no segundo leilão; **(vide fundamentação deste Perito assistente técnico no item 7.1 deste parecer técnico);**

✓ Confirmou-se que o saldo apurado a favor da Requerente pela Perícia está **INCORRETO**. **(vide fundamentação deste Perito assistente técnico no item 7.1 e 7.2 deste parecer técnico);**

**Portanto, o i. Perito está equivocado ao afirmar que ainda resta 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), pois como não houve arrematação do bem no 2º Leilão, o mesmo restou “adjudicado” pelo “Banco Inter”, ou seja, o imóvel foi incorporado ao patrimônio do Banco para liquidar o débito, sendo assim, a dívida da Requerente foi extinta, conforme previsto nos termos do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/97, não tendo nada a receber sobre a venda futura do imóvel.**

**Diante das evidencias acima, restou comprovado na perícia que todos os procedimentos adotados pelo BANCO INTER S/A estavam em conformidade com os termos e condições pactuadas bem como com as legislações vigentes.**



**Vilaça**  
Contabilidade, Perícias e Auditorias

**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO INTER S.A.  
CRC/MG 094.478 – CRA/MG 29.972 – ASPEJUDI/MG 621

## 9. ENCERRAMENTO

Não tendo outras considerações a fazer, nem tendo mais nada a acrescentar, venho modestamente e respeitosamente agradecer ao **Exmo Sr. Dr. Juiz**, esta oportunidade de demonstrar meus trabalhos profissionais, sabendo da importância e confiança na incumbência recebida, em virtude **da necessidade** de atingir os objetivos para o deslinde da controvérsia de forma clara e verdadeira, deixando de causar danos às partes envolvidas e não induzindo este Juízo e a Justiça ao **ERRO**.

Belo Horizonte, 23 de Julho de 2020.

  
**TIAGO VILAÇA DA CUNHA FERREIRA AFONSO**  
*Perito Assistente Técnico do Banco Inter S/A*