

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO - SP**

**PROCESSO Nº:** 0080380-11.2017.8.26.0100  
**AÇÃO:** Liquidação por Arbitramento  
**AUTOR:** SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
**RÉU:** MARISA ROSÂNGELA BORZACHINI

**CAROLINA LASKOWSKI**, perita contadora nos autos do processo em referência, tendo concluído seus trabalhos, vem, mui respeitosamente, requerer a Vossa Excelência (i) a juntada do incluso laudo pericial contábil; (ii) a expedição da guia de levantamento dos honorários periciais já depositados.

Requer ainda, que conste no Mandado de Levantamento Judicial o nome completo desta perita: **CAROLINA LASKOWSKI ITIKAWA**.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 16 de julho de 2018

Carolina Laskowski  
CRC nº SP - 238147/O-9

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO - SP**

**PROCESSO N°:** 0080380-11.2017.8.26.0100  
**AÇÃO:** Liquidação por Arbitramento  
**AUTOR:** SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
**RÉU:** MARISA ROSÂNGELA BORZACHINI

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 – 10º andar – Cj.1002

São Paulo – SP – CEP: 01414-001

[pericias@me.com](mailto:pericias@me.com)

## 1. SÍNTESE DO OBJETO DA PERÍCIA

Trata-se de Liquidação de Sentença por Arbitramento, referente a título judicial proveniente de Ação de Rescisão de Contrato, em que a ré foi condenada ao pagamento de indenização pelo tempo de indisponibilidade do imóvel após sua constituição em mora, no patamar de 1% ao mês do valor atualizado do débito, no pagamento de multa contratual e na composição das perdas e danos nelas compreendidas, e taxas inerentes ao imóvel como IPTU, das taxas de condomínio, de água e luz do imóvel.

A ré foi ainda condenada ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios arbitrados em 20% do valor da causa.

A autora deu início ao procedimento de liquidação, informando que pretende apenas a execução referente à indenização pelo tempo de indisponibilidade do imóvel e da multa contratual.

Com isto, apresentou os cálculos que entendia corretos, apurando o montante de R\$ 648.169,05 (seiscentos e quarenta e oito mil, cento e sessenta e nove reais e cinco centavos).

A ré contestou o feito, alegando em suma, não concordar com o valor atualizado do débito apontado pela autora, visto que teria se baseado no valor do imóvel e não do débito. Além disto, a ré discordou do percentual aplicado a título de desconto.

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

Por fim, aponta supostas incorreções nos cálculos e requereu a devolução dos valores pagos referentes a taxa condominial, IPTU e benfeitorias realizadas no imóvel.

Tendo em vista as divergências acerca dos valores indicados pelas partes, o r. despacho de fls. 175/176 determinou a realização de perícia contábil, nomeando para tanto esta signatária.

## 2. METODOLOGIA ADOTADA PARA OS TRABALHOS PERICIAIS

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:

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

**4. QUESITOS DA RÉ (Fls. 178/184)**

1) Queira a MD Expert, consoante dispositivo da sentença, relacionar cada item objeto da presente liquidação.

**R: De acordo com a análise da decisão liquidanda é possível verificar a improcedência dos pedidos formulados nos autos do processo nº 1033536-54.2015 e a procedência dos pedidos formulados nos autos do processo nº 1005032-38.2015 para:**

- i) declarar rescindido o contrato desbloqueando-se a unidade para venda a terceiros (reintegração da autora na posse do imóvel), autorizando-se o depósito judicial dos valores pela autora à ré, compradora;**
- ii) condenação da ré no pagamento de indenização pelo tempo de indisponibilidade do imóvel após a sua constituição em mora, no patamar de 1% (um por cento) ao mês do valor atualizado do débito, no pagamento da multa contratual e na composição das perdas e danos, nelas compreendidas, e taxas inerentes ao imóvel como IPTU, das taxas de condomínio, de água e luz do imóvel, devendo ser realizada liquidação por arbitramento, para apuração dos valores devidos à parte autora, devendo incidir sobre os valores atualização monetária pela tabela prática do TJSP desde o ajuizamento da ação e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação;**

iii) condenação da ré no pagamento de custas processuais e de honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Em sede de apelação, o v. acórdão proferido majorou a verba honorária para 20% do valor da causa.

2) Resta incontroverso nestes autos que o tempo de indisponibilidade do imóvel tem como termo inicial a constituição da Requerida em mora; qual seja, 28/02/2014 (data da notificação extrajudicial); e, como termo final a data da prolação da r. sentença; qual seja, 21/09/2016?

**R: Positiva é a resposta.**



CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

3) Qual o saldo devedor da Requerida na data em que foi constituída sua mora; qual seja, 28/04/2014? Favor explicitar os critérios empregados, cotejando-os com a documentação pertinente juntada aos autos.

**R: Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos.**

4) Complementando o quesito precedente (quesito 3), queira aplicar, sobre o saldo devedor apurado: a) atualização monetária desde a data da distribuição da ação, qual seja, Abr/2015, até a data da feitura do Laudo; b) multa contratual de 2%; c) juros moratórios de 1% a partir da data da citação, qual seja, Ago/2015, até a data da feitura do Laudo.

**R: Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos.**

5) Sobre o saldo devedor apurado na resposta do quesito precedente (quesito 4), queira aplicar 31%; que corresponde a 1% (um por cento) ao mês desde a data da constituição da Requerida em mora (Fev/2014) até a data da prolação da r. sentença (Set/2016).

**R: Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos.**

6) O valor apurado na resposta do quesito precedente (quesito 5) corresponde ao fiel cumprimento do dispositivo sentencial; qual seja; condenação da ré no pagamento indenização pelo tempo de indisponibilidade do imóvel após a sua constituição em mora, no patamar de 1% (um por cento) ao mês do valor atualizado do débito? Na remota hipótese de a MD Expert possuir entendimento ou critério diverso, queira justificá-lo.

**R: Negativa é a resposta. O comando judicial condenou a ré ao pagamento de 1% ao mês, calculado sobre o valor do débito atualizado. Da leitura da r. sentença, é possível verificar que o valor atualizado citado se trata daquele apresentados às fls. 62 dos autos principais, que devem ser atualizados a partir do ajuizamento e com incidência de juros de mora a partir da citação.**

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

7) Queira a MD Expert certificar o suporte documental carreado aos autos, cujas folhas se encontram especificadas no quadro a seguir, correspondem, efetivamente ao pagamento das parcelas contratuais mensais efetuados pela Requerida:

DATA	VALOR	CEDENTE	AG/cdd. CEDENTE BOLETO	FLS. AUTOS
10/01/2010	2.607,23	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	60
10/01/2010	12.841,55	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	61
01/02/2010	14.150,00	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	62
10/02/2010	2.610,20	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	63
01/03/2010	14.150,00	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	64
10/03/2010	2.626,87	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	65
10/04/2010	2.636,35	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	66
10/05/2010	2.656,23	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	67
10/06/2010	2.678,57	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	68
10/06/2010	10.940,93	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	69
10/07/2010	2.727,14	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	70
10/08/2010	2.756,92	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	71
10/09/2010	2.769,13	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	72
10/10/2010	2.772,90	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	73
10/11/2010	2.778,64	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	74
10/12/2010	11.372,00	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	75
10/12/2010	2.784,11	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	76
10/01/2011	2.794,40	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	77
10/02/2011	2.813,01	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	78
10/03/2011	2.824,50	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	79
10/04/2011	2.832,55	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	81
10/05/2011	2.844,76	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	84
10/06/2011	2.875,01	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	86
10/06/2011	11.743,29	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	87
10/07/2011	2.959,56	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	88
10/08/2011	2.970,58	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	90
10/09/2011	2.983,89	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	92
10/10/2011	2.987,83	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	94
10/11/2011	2.987,83	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	96
10/12/2011	2.998,94	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	98
10/12/2011	12.249,52	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	99
10/01/2012	3.020,41	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	101
10/02/2012	3.023,68	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	104
10/03/2012	3.050,69	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	106
10/04/2012	3.059,85	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	107
10/05/2012	3.075,32	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	109
10/06/2012	3.098,33	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	111
01/01/2013	1.243,76	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	115
07/01/2013	1.243,76	SW05 SAMMAN/BAIA EMPREEND. IMOB.	02568-2/0029686-4	116

Rua Haddock Lobo, 131 – 10º andar – CJ.1002

São Paulo – SP – CEP: 01414-001

[pericias@me.com](mailto:pericias@me.com)

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

**R:** Negativa é a resposta. Da análise dos documentos carreados aos autos é possível verificar que os comprovantes de pagamentos apresentados às fls. 115 e 116 tratam do pagamento do mesmo título (embora os comprovantes tenham sido emitidos em horários distintos), conforme se verifica pelo Número de Autenticação do recibo.

Contudo, caso persista dúvida, deverá a ré trazer extrato de sua conta corrente mantida no Banco do Brasil, Agência 3423-1 - Conta 6.998.713-0, que demonstrem as transações realizadas no dia 07/01/2013.

Cumpra ainda informar, que ao que tudo indica tal pagamento se refere à parcela única prevista no contrato, no valor histórico de R\$ 1.000,00 com vencimento em 01/01/2013.

8) Sendo positiva a resposta do quesito precedente (quesito 7) queira computar a atualização monetária, desde a data de cada efetivo pagamento, utilizando-se dos coeficientes publicados na Tabela Prática do TJSP, até a data da feitura do Laudo Pericial.

**R:** Negativa é a resposta. Além disto, esta perita informa que o quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos.

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

9) Consoante jurisprudência pacificada por nossa corte bandeirante, queira aplicar 90% (noventa por cento) sobre o valor total atualizado apurado na resposta do quesito precedente (quesito 8); o qual consiste no percentual a ser devolvido à Requerida, uma vez que 10% (dez por cento) deste valor deve permanecer com a Requerente.

**R: Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos e que não modificaram a cláusula contratual referente ao percentual a ser devolvido.**

10) Queira a MD Expert relacionar todas as custas processuais, discriminando: a) data; b) histórico e, c) valor; procedendo, ainda, as respectivas atualizações monetárias desde a data de cada efetivo desembolso, utilizando-se dos coeficientes publicados na Tabela Prática do TJSP, até a data da feitura do Laudo.

**R: O quanto solicitado está demonstrado no item 5 deste laudo - Considerações Técnicas Finais.**

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

11) Considerando o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de unidade Autônoma Comercial" pactuado entre as partes litigantes, juntado às fls. 26/56 dos autos 1005032-38.2015.8.26.0003, queira a MD Expert informar se todos os materiais de acabamento (benfeitorias) estavam representados na planta e faziam parte do contrato.

**R: Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos.**

12) Os documentos juntados à fls. 123 a 125 destes autos referem-se a adesão da Requerida às opções de planta e acabamentos diferenciados aos que constavam da planta padrão, objeto do contrato de venda e compra? Consta dos referidos documentos que tal adesão foi pactuada com a empresa Stuhlberger?

**R: Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos.**

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

13) Queira a MD Expert informar se as empresas Stulberger Eng. e Part. Ltda. e SW05 Samambaia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., ora Requerente, são partes relacionadas e/ou possuem sócios em comum, bem como se o endereço de ambas as empresas são o mesmo, conforme cadastro (CNPJ) junto a Receita Federal.

**R: Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos.**

14) Queira a MD Expert certificar que o suporte documental carreado aos autos, cujas folhas se encontram especificadas no quadro a seguir, correspondem, efetivamente, ao pagamento de benfeitorias e modificação da planta originalmente contratada, efetuados parceladamente pela Requerida à Stuhlberger Eng. e Part. Ltda.:

DATA	VALOR	CEDENTE	AG/CÓD.CEDENTE BOLETO	FLS. AUTOS
15/03/2011	2.996,75	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	80
15/04/2011	3.005,29	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	82
15/05/2011	3.018,24	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	83
15/06/2011	3.050,33	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	85
15/07/2011	3.140,04	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	89
15/08/2011	3.151,74	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	91
15/09/2011	3.165,86	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	93
15/10/2011	3.170,04	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	95
15/11/2011	3.170,04	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	97
15/12/2011	3.191,83	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	100
15/01/2012	3.204,60	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	102
15/02/2012	3.208,08	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	103
15/03/2012	3.236,73	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	105
15/04/2012	3.246,46	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	108
15/05/2012	3.262,87	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	110
15/06/2012	3.287,28	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	112
15/07/2012	3.349,06	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	113
15/08/2012	3.373,52	STUHLBERGER ENG. E PART. LTDA. II	02568-2/0028366-5	114
<b>tr 57.228,76</b>				

**R:** Da análise dos documentos citados e sem adentrar ao mérito da questão, positiva é a resposta. Cumpre informar que se tratam de pagamentos efetuados à empresa Stuhlberger Eng. e Part. Ltda., que não é parte da ação que originou a decisão liquidanda.

15) O suporte documental carreado aos autos, cujas folhas se encontram especificadas no quadro acima correspondem a Unidade 41 do Condomínio Vila Arboreto (objeto do presente litígio)?

**R:** Da análise dos documentos citados e sem adentrar ao mérito da questão, positiva é a resposta.

16) Referidas benfeitorias e modificações da planta originalmente contratada agregavam valor ao imóvel? Queira responder ao presente quesito atendo-se exclusivamente a critérios contábeis (e não de engenharia).

**R:** Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos.



17) Sendo positiva a resposta do quesito 14 queira computar a atualização monetária, desde a data de cada efetivo pagamento, utilizando-se dos coeficientes publicados na Tabela Prática do TJSP, até a data da feitura do Laudo Pericial.

**R: Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos.**

18) Consoante jurisprudência pacificada por nossa corte bandeirante, queira aplicar 10% (dez por cento) sobre o valor total atualizado apurado na resposta do quesito precedente (quesito 17); o qual consiste no percentual a permanecer com a Requerente, uma vez que 90% (noventa por cento) deve ser restituído/compensado à Requerida.

**R: Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos e que não modificaram a cláusula contratual referente ao percentual a ser devolvido.**

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

19) Queira a MD Expert informar se consta dos autos o comprovante de entrega das chaves do imóvel à Requerida pela Requerente. Se negativa, queira requisitá-lo através do competente "termo de diligências" à Requerente.

**R: Negativa é a resposta. Cumpre informar que esta perita solicitou o quanto requerido às fls. 206/207 dos autos.**

20) Munida do referido comprovante, queira informa a data em que as chaves do imóvel foram entregues à Requerida.

**R: Prejudicada é a resposta, em virtude das manifestações das partes às fls. 208/209 e 215/216.**

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

21) Queira a MD Expert certificar que o suporte documental carreados aos autos, cujas folhas se encontram especificadas no quadro a seguir, correspondem, efetivamente ao pagamento das taxas condominiais e IPTU, referente ao imóvel objeto do presente litígio, efetuados pela Requerida antes do efetivo recebimento das chaves:

DATA	VALOR	CEDENTE	AG/CÓD.CEDENTE BOLETO	FLS. AUTOS	DISCRIMINAÇÃO
17/12/2013	1.313,94	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	126	Condomínio + IPTU = R\$ 1.911,61
17/12/2013	597,67	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	126	
05/12/2013	1.073,94	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	129	Condomínio
05/12/2013	488,25	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	130	IPTU
06/01/2014	1.078,22	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	131	Condomínio
06/01/2014	488,25	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	132	IPTU
05/02/2014	1.117,50	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	133	Condomínio
05/02/2014	488,25	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	134	IPTU
05/02/2014	618,45	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	135	IPTU
05/03/2014	1.144,57	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	136	Condomínio
05/03/2014	618,45	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	137	IPTU
05/04/2014	1.280,04	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	138	Condomínio
05/04/2014	618,45	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	139	IPTU
05/05/2014	1.289,57	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	140	Condomínio
05/05/2014	618,45	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	141	IPTU
05/06/2014	1.303,04	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	142	Condomínio
05/07/2014	1.309,18	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	143	Condomínio
15/07/2014	432,58	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	144	IPTU
05/08/2014	1.298,34	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	145	Condomínio
05/09/2014	1.298,80	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	146	Condomínio
05/10/2014	1.348,20	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	147	Condomínio
05/11/2014	1.252,99	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	148	Condomínio
12/12/2014	1.288,15	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	149	Condomínio
05/01/2015	1.274,71	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	150	Condomínio
05/02/2015	1.214,02	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	151	Condomínio
05/03/2015	1.385,25	Verti Adm. e Ass. Imob. Lt.	0188/57004-8	152	Condomínio
11/08/2014	619,94	Prefeitura de São Paulo		153	IPTU
08/09/2014	619,94	Prefeitura de São Paulo		154	IPTU
09/10/2014	619,94	Prefeitura de São Paulo		155	IPTU
09/12/2014	619,94	Prefeitura de São Paulo		156	IPTU
09/01/2015	619,94	Prefeitura de São Paulo		157	IPTU
09/02/2015	706,68	Prefeitura de São Paulo		158	IPTU
09/03/2015	681,93	Prefeitura de São Paulo		159	IPTU
				<b>30.727,57</b>	

**R: Da análise dos documentos citados e sem adentrar ao mérito da questão, positiva é a resposta.**

22) Sendo positiva a resposta do quesito presente (quesito 21) queira computar a atualização monetária, desde a data de cada efetivo pagamento, utilizando-se dos coeficientes publicados na Tabela Prática do TJSP, até a data da feitura do Laudo Pericial.

**R: Prejudicada é a resposta. O quanto indagado extrapola o objeto deste trabalho, de liquidar a sentença nos termos já definidos.**

23) Considerando as respostas dos quesitos "5" e "10", queira a MD Expert informar os valores devidos pela Requerida à Requerente, já considerados os honorários advocatícios sucumbenciais (20% sobre a condenação sem agregar as custas processuais).

**R: Em primeiro lugar esta perita informa que o v. acórdão acostado a estes autos às fls. 36/41 majorou a verba honorária para 20% do valor da causa e não da condenação.**

**4. Em decorrência do desfecho da ação, majora-se a verba honorária para 20% do valor da causa, em observância ao artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.**

No mais, esta perita informa que os quesitos citados extrapulam o objeto deste trabalho, de liquidação de sentença nos termos já definidos, motivo pelo qual deixou de respondê-los.

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

24) Considerando as respostas dos quesitos "9", "18" e "22", queira a MD Expert informar os valores devidos pela Requerente à Requerida.

**R: Os quesitos citados extrapolam o objeto deste trabalho, de liquidação de sentença nos termos já definidos, motivo pelo qual esta perita deixou de respondê-los.**

**Contudo, esta perita informa que o item 5 do Laudo apresenta os valores devidos nos estritos termos das decisões proferidas nos autos e contrato firmado entre as partes.**

25) Finalmente, considerando as respostas dos quesitos precedentes, quais sejam, "23" e "24", queira efetuar as compensações, informando eventual saldo devedor ou credor da Requerida.

**R: Os quesitos citados extrapolam o objeto deste trabalho, de liquidação de sentença nos termos já definidos, motivo pelo qual esta perita deixou de respondê-los.**

**Contudo, esta perita informa que o item 5 do Laudo apresenta os valores devidos, já considerada a compensação, nos estritos termos das decisões proferidas nos autos e contrato firmado entre as partes.**

## 5. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS FINAIS

Dado o estudo do processo e documentos apresentados, é possível verificar que trata-se de liquidação de sentença, que julgou improcedente os pedidos formulados nos autos do processo nº 1033536-54.2015 e procedentes os pedidos formulados nos autos do processo nº 1005032-38.2015 para:

- i) declarar rescindido o contrato desbloqueando-se a unidade para venda a terceiros (reintegração da autora na posse do imóvel), autorizando-se o depósito judicial dos valores pela autora à ré, compradora;
- ii) condenação da ré no pagamento de indenização pelo tempo de indisponibilidade do imóvel após a sua constituição em mora, no patamar de 1% (um por cento) ao mês do valor atualizado do débito, no pagamento da multa contratual e na composição das perdas e danos, nelas compreendidas, e taxas inerentes ao imóvel como IPTU, das taxas de condomínio, de água e luz do imóvel, devendo ser realizada liquidação por arbitramento, para apuração dos valores devidos à parte autora, devendo incidir sobre os valores atualização monetária pela tabela prática do TJSP desde o ajuizamento da ação e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação;
- iii) condenação da ré no pagamento de custas processuais e de honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

Em sede de apelação, o v. acórdão proferido majorou a verba honorária para 20% do valor da causa.

Ainda da análise da r. sentença citada, é possível verificar que o valor atualizado citado, é aquele apresentado às fls. 62 dos autos do processo nº 1005032-38.2015 (Anexo I), conforme se verifica abaixo:

Posta assim a questão, o fato constitutivo do direito pleiteado pela Autora, isto é, a inadimplência da parte Ré, restou bem comprovado pelos documentos acostados aos autos. O débito restou discriminado na planilha de fl.62. E a consequência de rescisão do contrato no caso de impontualidade está prevista no contrato de fls.26/61. Rescindida a avença, de rigor a autorização para que requerida comercialize o bem objeto do presente feito.

Assim, para apuração do valor devido, é necessário verificar o valor equivalente a 1% do valor do débito atualizado (R\$ 939.455,12) e multiplicar pela quantidade de meses devidos (31 meses), apurando o valor da condenação em 01/04/2015.

Data	Valor Atualizado do Débito	Valor Mensal Devido	Período (meses)	Valor Condenação em 01/04/2015
01/04/2015	939.455,12	9.394,55	31	291.231,09

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

Apurado o valor da condenação, passaremos a calcular o valor a ser restituído, referente aos valores pagos, nos termos do contrato, conforme demonstrado abaixo:

Para apuração do valor a ser restituído foram considerados os exatos termos do contrato, ou seja, devolução de 50% do valor pago, abatido os valores da cláusula 14.3.

Sobre este tema, esta perita informa que o contrato não prevê correção monetária sobre os valores pagos a serem restituídos.

Com isto, foi possível apurar que em 01/04/2015 (ajuizamento da ação), o valor devido pela autora à ré seria de R\$ 21.128,59 (vinte e um mil, cento e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos), conforme demonstrado abaixo, consubstanciado pelo demonstrativo dos pagamentos efetuados pela ré, apresentado no Anexo II deste laudo.

Valor Pago	Devolução 50%	Abatimento Cláusula 14.3	Valor Restituição
174.296,48	87.148,24	(66.019,66)	21.128,59



CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

---

Compensando os valores, apuramos o montante de R\$ 270.102,50 (duzentos e setenta mil, cento e dois reais e cinquenta centavos), que deve, a partir do ajuizamento, ser atualizado nos termos da sentença, ou seja, correção pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (18/08/2015).

Com isto, foi possível apurar na data do laudo, o valor da condenação de R\$ 435.855,29 (quatrocentos e trinta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e vinte e nove centavos), conforme demonstrado abaixo:

Valor	Valor Corrigido (TJSP)	Dias em Mora (citação)	Juros de Mora (1% a.m.)	Total em 16/07/18
270.102,50	321.822,76	1.063	114.032,53	435.855,29

Por fim, apuramos o valor devido a título de honorários advocatícios (20% do valor da causa - fls. 41) e custas processuais, que totalizam montante de R\$ 165.283,58 (cento e sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta e três reais e cinquenta e oito centavos), já atualizados pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme demonstrado abaixo:

CAROLINA LASKOWSKI  
PERITA CONTADORA

Descrição	Data	Valor Histórico	Valor Atualizado 16/07/18
Honorários Advocatícios	01/04/15	132.039,31	157.322,70
Dare 230-6	01/04/15	1.220,08	1.453,71
Dare 304-9	01/04/15	15,76	18,78
Guia Oficial Justiça	01/04/15	63,75	75,96
Dare 230-6	14/04/15	5.381,89	6.412,43
<b>TOTAL</b>			<b>165.283,58</b>

Com isto, é possível apurar na data do laudo (16/07/2018), o valor total devido de R\$ 601.138,86 (seiscentos e um mil, cento e trinta e oito reais e oitenta e seis centavos), conforme demonstrado abaixo:

Valor Condenação	435.855,29
Valor Sucumbência	165.283,58
<b>TOTAL</b>	<b>601.138,86</b>

Cumpre informa que o presente trabalho foi elaborado nos estritos termos das decisões proferidas nos autos e no contrato firmado entre as partes, visto que não houveram modificações em suas cláusulas por força de qualquer medida judicial, não tendo sido abordadas questões de mérito, que se afastam das decisões liquidandas.

## 6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente Laudo Pericial Contábil em 26 (vinte e seis) páginas e 02 (dois) anexos, assinados digitalmente.

São anexos deste Laudo:

- ✓ Anexo I – Cópia do documento de fls. 62 dos autos do processo nº 1005032-38.2015.8.26.0003;
- ✓ Anexo II - Demonstrativo dos Pagamentos Efetuados Pela Ré.

São Paulo, 16 de julho de 2018.

CAROLINA LASKOWSKI  
CRC Nº SP – 238147/0-9

# ANEXO I

**54 - SW 05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE L**

**Extrato de Cliente**

**Empreendimento - 001 - VILA ARBORETO**

**Bloco: TORRE C2 - EDIFICIO FLAMBOYANT**

**Unidade: 041 - APARTAMENTO**

**Area: 148,8350**

**Cliente: 4624 - Marisa Rosângela Borzachini**

**Status do Contrato: Ativo**

**Valor Original do Contrato: 660.196,55**

**Data Base: 03/03/2015**

**Data do Contrato: 12/12/2009**

**Total Pago: 174.296,48**

**Total a Pagar: 939.455,12**



Fls-254

Seq.	Parcela	Vencimento	Pagamento	Valor Contratual	Juros Contr.	Correção Monetária	Reneg.	Multa	Juros de Mora	Descontos	Taxas Adicionais	Valor Corrigido	Valor Presente	Valor Pago
001/001-1	69420	01/01/2010	11/01/2010	12.841,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.841,55	0,00	12.84
001/029-M	69430	10/01/2010	11/01/2010	2.600,00	0,00	7,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,40	2.607,63	0,00	2.607,63
001/002-M	69428	01/02/2010	01/02/2010	14.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.150,00	0,00	14.150,00
002/029-M	69431	10/02/2010	09/02/2010	2.600,00	0,00	10,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.610,20	0,00	2.610,20
002/002-M	69429	01/03/2010	01/03/2010	14.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.150,00	0,00	14.150,00
003/029-M	69432	10/03/2010	10/03/2010	2.600,00	0,00	26,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.626,87	0,00	2.626,87
004/029-M	69433	10/04/2010	09/04/2010	2.600,00	0,00	36,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.636,35	0,00	2.636,35
005/029-M	69434	10/05/2010	07/05/2010	2.600,00	0,00	56,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.656,23	0,00	2.656,23
006/029-M	69435	10/06/2010	09/06/2010	2.600,00	0,00	78,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.678,57	0,00	2.678,57
007/029-M	69436	10/07/2010	12/07/2010	2.600,00	0,00	127,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.727,14	0,00	2.727,14
008/029-M	69437	10/08/2010	10/08/2010	2.600,00	0,00	156,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.756,92	0,00	2.756,92
009/029-M	69438	10/09/2010	09/09/2010	2.600,00	0,00	169,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.769,13	0,00	2.769,13
010/029-M	69439	10/10/2010	05/10/2010	2.600,00	0,00	172,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.772,90	0,00	2.772,90
011/029-M	69440	10/11/2010	09/11/2010	2.600,00	0,00	178,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.778,64	0,00	2.778,64
002/004-I	69424	10/12/2010	09/12/2010	10.620,00	0,00	752,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.372,00	0,00	11.372,00
012/029-M	69441	10/12/2010	09/12/2010	2.600,00	0,00	184,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.784,11	0,00	2.784,11
013/029-M	69442	10/01/2011	10/01/2011	2.600,00	0,00	194,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.794,40	0,00	2.794,40
014/029-M	69443	10/02/2011	09/02/2011	2.600,00	0,00	213,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.813,01	0,00	2.813,01
015/029-M	69444	10/03/2011	04/03/2011	2.600,00	0,00	224,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.824,50	0,00	2.824,50
016/029-M	69445	10/04/2011	08/04/2011	2.600,00	0,00	232,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.832,55	0,00	2.832,55
017/029-M	69446	10/05/2011	10/05/2011	2.600,00	0,00	244,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.844,76	0,00	2.844,76
003/004-I	69425	10/06/2011	10/06/2011	10.620,00	0,00	1.123,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.743,29	0,00	11.743,29
018/029-M	69447	10/06/2011	09/06/2011	2.600,00	0,00	275,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.875,01	0,00	2.875,01
019/029-M	69448	10/07/2011	11/07/2011	2.600,00	0,00	359,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.959,56	0,00	2.959,56
020/029-M	69449	10/08/2011	10/08/2011	2.600,00	0,00	370,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.970,58	0,00	2.970,58
021/029-M	69450	10/09/2011	09/09/2011	2.600,00	0,00	383,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.983,89	0,00	2.983,89
022/029-M	69451	10/10/2011	10/10/2011	2.600,00	0,00	387,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.987,83	0,00	2.987,83
023/029-M	69452	10/11/2011	10/11/2011	2.600,00	0,00	387,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.987,83	0,00	2.987,83
004/004-I	69426	10/12/2011	12/12/2011	10.620,00	0,00	1.629,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.249,52	0,00	12.249,52
024/029-M	69453	10/12/2011	09/12/2011	2.600,00	0,00	398,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.998,94	0,00	2.998,94
025/029-M	69454	10/01/2012	10/01/2012	2.600,00	0,00	420,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.020,41	0,00	3.020,41
026/029-M	69455	10/02/2012	10/02/2012	2.600,00	0,00	423,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.023,88	0,00	3.023,88
027/029-M	69456	10/03/2012	09/03/2012	2.600,00	0,00	450,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.050,69	0,00	3.050,69
028/029-M	69457	10/04/2012	10/04/2012	2.600,00	0,00	459,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.059,85	0,00	3.059,85
029/029-M	69458	10/05/2012	10/05/2012	2.600,00	0,00	475,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.075,32	0,00	3.075,32
001/001-1	69427	10/06/2012	10/06/2012	70.750,00	0,00	29.817,69	0,00	2.011,35	33.388,47	0,00	0,00	100.567,69	135.967,51	135.967,51
001/001-C	69419	01/09/2012	10/09/2012	426.825,00	0,00	179.886,01	0,00	12.134,22	184.642,38	0,00	0,00	606.711,01	803.487,61	803.487,61
001/001-1	70953	10/06/2012	11/06/2012	2.600,00	0,00	505,96	-7,63	0,00	0,00	0,00	0,00	3.098,33	0,00	3.098,33
001/001-1	69421	01/01/2013	07/01/2013	1.000,00	0,00	243,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.243,76	0,00	1.243,76
<b>Total:</b>				<b>660.196,55</b>	<b>0,00</b>	<b>221.386,66</b>	<b>-7,63</b>	<b>14.145,57</b>	<b>218.030,85</b>	<b>0,40</b>	<b>0,00</b>	<b>881.575,58</b>	<b>939.455,12</b>	<b>939.455,12</b>

Valor para Quitação:

939.455,12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA LASKOWSKI ITIKAWA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2018 às 19:59, sob o número WJMJ18409151260. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005032-38.2015.8.26.0003 e código FE6902.

# ANEXO II

## Anexo II - Demonstrativo dos Pagamentos Efetuados pela Ré

Vencimento	Valor Pago
01/01/10	12.841,55
10/01/10	2.607,23
01/02/10	14.150,00
10/02/10	2.610,20
01/03/10	14.150,00
10/03/10	2.626,87
10/04/10	2.636,35
10/05/10	2.656,23
10/06/10	10.940,93
10/06/10	2.678,57
10/07/10	2.727,14
10/08/10	2.756,92
10/09/10	2.769,13
10/10/10	2.772,90
10/11/10	2.778,64
10/12/10	11.372,00
10/12/10	2.784,11
10/01/11	2.794,40
10/02/11	2.813,01
10/03/11	2.824,50
10/04/11	2.832,55
10/05/11	2.844,76
10/06/11	11.743,29
10/06/11	2.875,01
10/07/11	2.959,56
10/08/11	2.970,58
10/09/11	2.983,89
10/10/11	2.987,83
10/11/11	2.987,83
10/12/11	12.249,52
10/12/11	2.998,94
10/01/12	3.020,41
10/02/12	3.023,68
10/03/12	3.050,69
10/04/12	3.059,85
10/05/12	3.075,32
10/06/12	3.098,33
01/01/13	1.243,76
<b>TOTAL</b>	<b>174.296,48</b>