

SÉRGIO FUSIKI ASSESSORIA EMPRESARIAL E CONTÁBIL S/C. LTDA.

## LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

### Objetivo:

Apuração de Saldo Devedor e Diferenças do Financiamento Imobiliário.

MARISA ROSANGELA BORZACHINI

SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Sérgio Hideto Fusiki, Contador e Administrador de Empresas, vem apresentar o LAUDO CONTÁBIL referente ao contrato acima.

São Paulo, 30 de dezembro de 2013.



SÉRGIO HIDETO FUSIKI  
CRC - SP 183.306/0-0

Rua Anita Garibaldi, 45 – sala 501 – 5º andar – Centro – São Paulo/SP  
Fone: (11) 3107-7031 – e-mail fusiki@uol.com

SÉRGIO FUSIKI ASSESSORIA EMPRESARIAL E CONTÁBIL S/C. LTDA.

I - ANEXOS ELUCIDATIVOS

ANEXO A - RESUMO DO CONTRATO

ANEXO B - DEMONSTRATIVO DOS ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA - INCC/FGV

ANEXO C - DEMONSTRATIVO DAS COMISSÕES E TAXA DE CORRETAGEM (EM DOBRRO)

ANEXO D - DEMONSTRATIVO DA ATUALIZAÇÃO DO VALOR FINANCIADO

ANEXO E - DEMONSTRATIVO DOS VALORES PAGOS

ANEXO F - DEMONSTRATIVO DA ATUALIZAÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS

ANEXO G - DEMONSTRATIVO DA EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO

ANEXO H - DEMONSTRATIVO DO ALUGUEL MENSAL

ANEXO H - RESUMO GERAL



Rua Anita Garibaldi, 45 – sala 501 – 5º andar – Centro – São Paulo/SP  
Fone: (11) 3107-7031 – e-mail [fusiki@uol.com](mailto:fusiki@uol.com)



SÉRGIO FUSIKI ASSESSORIA EMPRESARIAL E CONTÁBIL S/C. LTDA.

## II – PARECER TÉCNICO

### 1 – DAS COBRANÇAS INDEVIDAS

Para ter acesso ao imóvel e iniciar as negociações, o cliente foi obrigado a pagar **“COMISSÃO DE VENDAS”, “PRÊMIO DE VENDAS” E “ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA”** no valor total atualizado de **R\$ 43.073,61 (quarenta e três mil, setenta e três reais e sessenta e um centavos)**, conforme consta nos recibos em anexo e em nosso “Anexo C”.


Na realidade, todos estes valores se referem à taxa de corretagem. Esta cobrança é ilegal e deveria ser descontado do valor do imóvel adquirido, no entanto, conforme documentos e demonstrativos em anexo, não houve qualquer compensação deste valor.

Cabe destacar que estes corretores nada mais são do que “vendedores” contratados pela construtora/financiadora, portanto, prestadores de serviços da mesma.

Não pode a construtora/financiadora repassar diretamente para os clientes os custos do seu negócio.

Trata-se de um procedimento incorreto, prejudicial ao cliente e também uma forma de **burlar o Fisco**, fazendo com que a contratante se isente das **obrigações, previdenciárias, fiscais e trabalhistas**.

Rua Anita Garibaldi, 45 – sala 501 – 5º andar – Centro – São Paulo/SP  
Fone: (11) 3107-7031 – e-mail [fusiki@uol.com](mailto:fusiki@uol.com)



SÉRGIO FUSIKI ASSESSORIA EMPRESARIAL E CONTÁBIL S/C. LTDA.

O cliente não tem a possibilidade de escolher seus corretores, já que os mesmos são contratados pela construtora.

O procedimento da construtora é o equivalente a um cliente de uma loja de sapatos ter que pagar a remuneração dos vendedores.

Repetimos: Os corretores são contratados e prestam serviços para a construtora/financiadora, portanto, devem ser remunerados pela mesma.

Estas cobranças indevidas estão sendo apuradas em dobro.

## 2 - DA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

Com o atraso na entrega das chaves, congelamos o saldo devedor em 30/06/2012 até out/2013.

## 3 - DO SALDO DEVEDOR PARA FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Para apurar o saldo devedor em dez/2013, aplicamos as cláusulas contratuais (atualização monetária pelo INCC/FGV) através de duas metodologias:



Rua Anita Garibaldi, 45 – sala 501 – 5º andar – Centro – São Paulo/SP  
Fone: (11) 3107-7031 – e-mail [fusiki@uol.com](mailto:fusiki@uol.com)



SÉRGIO FUSIKI ASSESSORIA EMPRESARIAL E CONTÁBIL S/C. LTDA.

No primeiro método, atualizamos o valor financiado (anexo D) e descontamos as prestações pagas atualizadas (anexos "E" e "F").

No segundo método, elaboramos a evolução do financiamento (anexo "G"), atualizando o saldo devedor e compensando os valores pagos "mês a mês".

Em ambos os casos, e, comprovando a exatidão das metodologias aplicadas, chegamos no mesmo resultado de R\$ R\$ 592.217,50 em dez/2013.

Deste total, deduzimos as taxas de "Corretagem" (anexo "C") cobradas indevidamente do cliente, bem como os aluguéis pelo atraso na entrega da obra (prevista para 30/06/2012). Deduzimos estes valores em dobro.

Também deduzimos os aluguéis do período de atraso da obra (jul/12 a out/13).



Rua Anita Garibaldi, 45 – sala 501 – 5º andar – Centro – São Paulo/SP  
Fone: (11) 3107-7031 – e-mail [fusiki@uol.com](mailto:fusiki@uol.com)

SÉRGIO FUSIKI ASSESSORIA EMPRESARIAL E CONTÁBIL S/C. LTDA.

### III - CONCLUSÃO :

Com base nos parâmetros citados no item II deste laudo, apuramos os valores corretamente devidos neste financiamento, conforme demonstrados em nosso "RESUMO GERAL" no valor total de R\$ 404.379,70 (quatrocentos e quatro mil, trezentos e setenta e nove reais e setenta centavos) atualizados para dez/2013.

Como a instituição financeira cobrou o valor de R\$ 632.618,87, concluímos que houve uma cobrança à maior de R\$ 228.239,17 (duzentos e vinte e oito mil, duzentos e trinta e nove reais e dezessete centavos) atualizados para dez/2013, conforme demonstrado em nosso RESUMO GERAL.

São Paulo, 30 de dezembro de 2013.

  
SÉRGIO HIDETO FUSIKI  
CRC - SP 183.306/7-0

Rua Anita Garibaldi, 45 – sala 501 – 5º andar – Centro – São Paulo/SP  
Fone: (11) 3107-7031 – e-mail fusiki@uol.com



## RESUMO DO CONTRATO

### Cláusulas Contratuais

Data da Assinatura	12-dez-09		
Valor Total	660.196,55	INDEXADOR ATÉ CHAVES	INCC
1 X 01/01/10	12.841,55	INDEXADOR APÓS CHAVES	IGPM/FGV
2X R\$ 14.150,00 01/02/10 E 01/06/10	28.300,00	Juros até chaves	0,00%
29 X R\$ 2.600,00 '10/01/10	75.400,00	Juros após chaves	1,00%
4 X SEMESTRAIS R\$ 10.620,00 10/06/10	42.480,00	Sistema de Amortização	TABELA PRICE
1 X R\$ 70.750,00 10/06/12	70.750,00	Taxa de juros Nominal Anual	12,00%
1 X R\$ 2.600,00 10/06/12	2.600,00	Taxa de juros Efetiva Anual	12,6825%
1 X R\$ 426.825,00 01/09/12	426.825,00		

## DEMONSTRATIVO DOS ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA (INCC / FGV)

	Data Vencimento	Varição Mensal INCC / FGV	Índice Mensal	Índice Acumulado a partir out/09	Índice Acumulado até dez/13
0	out-09	0,0600%	1,00060000	1,00000000	1,345869
1	nov-09	0,2900%	1,00290000	1,00060000	1,345062
2	dez-09	0,1000%	1,00100000	1,00350174	1,341172
3	jan-10	0,6400%	1,00640000	1,00450524	1,339833
4	fev-10	0,3600%	1,00360000	1,01093408	1,331312
5	mar-10	0,7500%	1,00750000	1,01457344	1,326537
6	abr-10	0,8400%	1,00840000	1,02218274	1,316662
7	mai-10	1,8100%	1,01810000	1,03076907	1,305694
8	jun-10	1,0900%	1,01090000	1,04942599	1,282481
9	jul-10	0,4400%	1,00440000	1,06086474	1,268653
10	ago-10	0,1400%	1,00140000	1,06553254	1,263095
11	set-10	0,2100%	1,00210000	1,06702429	1,261329
12	out-10	0,2000%	1,00200000	1,06926504	1,258686
13	nov-10	0,3700%	1,00370000	1,07140357	1,256174
14	dez-10	0,6700%	1,00670000	1,07536776	1,251543
15	jan-11	0,4100%	1,00410000	1,08257273	1,243213
16	fev-11	0,2800%	1,00280000	1,08701127	1,238137
17	mar-11	0,4300%	1,00430000	1,09005491	1,234680
18	abr-11	1,0600%	1,01060000	1,09474214	1,229394
19	mai-11	2,9400%	1,02940000	1,10634641	1,216499
20	jun-11	0,3700%	1,00370000	1,13887299	1,181755
21	jul-11	0,4500%	1,00450000	1,14308682	1,177399
22	ago-11	0,1300%	1,00130000	1,14823071	1,172124
23	set-11	0,1400%	1,00140000	1,14972341	1,170602
24	out-11	0,2300%	1,00230000	1,15133303	1,168966
25	nov-11	0,7200%	1,00720000	1,15398109	1,166283
26	dez-11	0,1100%	1,00110000	1,16228976	1,157946
27	jan-12	0,8900%	1,00890000	1,16356828	1,156674
28	fev-12	0,3000%	1,00300000	1,17392403	1,146470
29	mar-12	0,5100%	1,00510000	1,17744580	1,143041
30	abr-12	0,7500%	1,00750000	1,18345078	1,137241
31	mai-12	1,8800%	1,01880000	1,19232666	1,128775

## DEMONSTRATIVO DOS ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA (INCC / FGV)

	Data Vencimento	Varição Mensal INCC / FGV	Índice Mensal	Índice Acumulado a partir out/09	Índice Acumulado até dez/13
32	jun-12	0,7300%	1,00730000	1,21474240	1,107946
33	jul-12	0,6700%	1,00670000	1,22361002	1,099917
34	ago-12	0,2600%	1,00260000	1,23180821	1,092596
35	set-12	0,2200%	1,00220000	1,23501091	1,089763
36	out-12	0,2100%	1,00210000	1,23772793	1,087371
37	nov-12	0,3300%	1,00330000	1,24032716	1,085092
38	dez-12	0,1600%	1,00160000	1,24442024	1,081523
39	jan-13	0,6500%	1,00650000	1,24641131	1,079795
40	fev-13	0,6000%	1,00600000	1,25451299	1,072822

## DEMONSTRATIVO DAS COMISSÕES E TAXAS DE CORRETAGEM

Verba	Data Pagto	Valor	Índice Atualiz. DEZ/2013 (Anexo B)	Valor Atualiz. DEZ/2013 R\$
COMISSÃO DE VENDA - COELHO DA FONSECA EMPR. IMOB. LTDA.	12-dez-09	17.096,83	1,34117244	22.929,80
ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA - COELHO DA FONSECA EMPR. IMOB. LTDA.	12-dez-09	5.133,34	1,34117244	6.884,69
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO DILONARDO	12-dez-09	5.901,97	1,34117244	7.915,56
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO DILONARDO	12-dez-09	250,13	1,34117244	335,47
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO DILONARDO	1-jan-10	779,29	1,33983261	1.044,12
PRÊMIO DE VENDA - LUIS ANTONIO IOCCA	12-dez-09	250,13	1,34117244	335,47
PRÊMIO DE VENDA - LUIS ANTONIO IOCCA	1-jan-10	305,76	1,33983261	409,67
ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA - ANTONIO GUARCONI DE ALMEIDA SILVA	12-dez-09	905,88	1,34117244	1.214,94
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO GUARCONI DE ALMEIDA SILVA	12-dez-09	1.020,83	1,34117244	1.369,11
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO GUARCONI DE ALMEIDA SILVA	12-dez-09	250,13	1,34117244	335,47
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO GUARCONI DE ALMEIDA SILVA	1-jan-10	223,40	1,33983261	299,32
<b>TOTAL PAGO ATUALIZADO</b>	<b>DEZ/2013</b>			<b>43.073,61</b>
DOBRA PELO COBRANÇA INDEVIDA				43.073,61
<b>TOTAL PAGO ATUALIZADO</b>		<b>DEZ/2013</b>	<b>R\$</b>	<b>86.147,22</b>

## DEMONSTRATIVO DA ATUALIZAÇÃO DO VALOR FINANCIADO

--	--	--

VALOR FINANCIADO	DEZ/2009	660.196,55
ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO	(Anexo B)	1,190681
<b>VALOR FINANCIADO ATUALIZADO</b>	<b>DEZ/2013</b>	<b>808.985,80</b>

## DEMONSTRATIVO DOS VALORES PAGOS

Nº	Data Vencimento	Data Pagto.	Valor Original	Valor Pago R\$
1/29	10-jan-10	11-jan-10		2.607,23
1/1	10-jan-10	11-jan-10		12.841,55
1/2	1-fev-10	1-fev-10		14.150,00
2/29	10-fev-10	9-fev-10		2.610,20
1/2	1-mar-10	1-mar-10		14.150,00
3/29	10-mar-10	10-mar-10		2.626,87
4/29	10-abr-10	9-abr-10		2.636,35
5/29	10-mai-10	7-mai-10		2.656,23
6/29	10-jun-10	9-jun-10		2.678,57
1/4	10-jun-10	10-jun-10		10.940,93
7/29	10-jul-10	12-jul-10		2.727,14
8/29	10-ago-10	10-ago-10		2.756,92
9/29	10-set-10	9-set-10		2.769,13
10/29	10-out-10	5-out-10		2.772,90
11/29	10-nov-10	9-nov-10		2.778,64
2/4	10-dez-10	9-dez-10		11.372,00
12/29	10-dez-10	9-dez-10		2.784,11
13/29	10-jan-11	10-jan-11		2.794,40
14/29	10-fev-11	9-fev-11		2.813,01
15/29	10-mar-11	4-mar-11		2.824,50
16/29	10-abr-11	8-abr-11		2.832,55
17/29	10-mai-11	10-mai-11		2.844,76
18/29	10-jun-11	9-jun-11		2.875,01
3/4	10-jun-11	9-jun-11		11.743,29
19/29	10-jul-11	11-jul-11		2.959,56
20/29	10-ago-11	10-ago-11		2.970,58
21/29	10-set-11	9-set-11		2.983,89
22/29	10-out-11	7-out-11		2.987,83
23/29	10-nov-11	7-nov-11		2.987,83
24/29	10-dez-11	9-dez-11		2.998,94
4/4	10-dez-11	9-dez-11		12.249,52
25/29	10-jan-12	9-jan-12		3.020,41

## DEMONSTRATIVO DOS VALORES PAGOS

Nº	Data Vencimento	Data Pagto.	Valor Original	Valor Pago R\$
26/29	10-fev-12	10-fev-12		3.023,68
27/29	10-mar-12	9-mar-12		3.050,69
28/29	10-abr-12	10-abr-12		3.059,85
29/29	10-mai-12	8-mai-12		3.075,32
1/1	10-jun-12	9-jun-12		3.098,33
1/1	7-jan-13	7-jan-13		1.273,76
<b>TOTAL PAGO</b>				<b>174.326,48</b>

## DEMONSTRATIVO DA ATUALIZAÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS

Data Vencimento	Valor Prestação Paga	Índice Atualiz. (Anexo B)	Total Atualiz. R\$
10-jan-10	2.607,23	1,339833	3.493,25
10-jan-10	12.841,55	1,339833	17.205,53
1-fev-10	14.150,00	1,331312	18.838,07
10-fev-10	2.610,20	1,331312	3.474,99
1-mar-10	14.150,00	1,326537	18.770,49
10-mar-10	2.626,87	1,326537	3.484,64
10-abr-10	2.636,35	1,316662	3.471,18
10-mai-10	2.656,23	1,305694	3.468,22
10-jun-10	2.678,57	1,282481	3.435,22
10-jun-10	10.940,93	1,282481	14.031,53
10-jul-10	2.727,14	1,268653	3.459,79
10-ago-10	2.756,92	1,263095	3.482,25
10-set-10	2.769,13	1,261329	3.492,78
10-out-10	2.772,90	1,258686	3.490,21
10-nov-10	2.778,64	1,256174	3.490,45
10-dez-10	11.372,00	1,251543	14.232,55
10-dez-10	2.784,11	1,251543	3.484,43
10-jan-11	2.794,40	1,243213	3.474,04
10-fev-11	2.813,01	1,238137	3.482,89
10-mar-11	2.824,50	1,234680	3.487,35
10-abr-11	2.832,55	1,229394	3.482,32
10-mai-11	2.844,76	1,216499	3.460,65
10-jun-11	2.875,01	1,181755	3.397,56
10-jun-11	11.743,29	1,181755	13.877,69
10-jul-11	2.959,56	1,177399	3.484,58
10-ago-11	2.970,58	1,172124	3.481,89
10-set-11	2.983,89	1,170602	3.492,95
10-out-11	2.987,83	1,168966	3.492,67
10-nov-11	2.987,83	1,166283	3.484,66
10-dez-11	2.998,94	1,157946	3.472,61
10-dez-11	12.249,52	1,157946	14.184,28



## DEMONSTRATIVO DA ATUALIZAÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS

Data Vencimento	Valor Prestação Paga	Índice Atualiz. (Anexo B)	Total Atualiz. R\$
10-jan-12	3.020,41	1,156674	3.493,63
10-fev-12	3.023,68	1,146470	3.466,56
10-mar-12	3.050,69	1,143041	3.487,06
10-abr-12	3.059,85	1,137241	3.479,79
10-mai-12	3.075,32	1,128775	3.471,35
10-jun-12	3.098,33	1,107946	3.432,78
7-jan-13	1.273,76	1,079795	1.375,40
<b>TOTAL ATUALIZADO</b>			<b>R\$ 216.768,30</b>

### DEMONSTRATIVO DA EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO

SEQ.	PARCELA	VENCI- MENTO	PAGA- MENTO	VALOR PAGO	ÍNDICE ATUALIZ. INCC	JUROS CONTRAT.	SALDO DEVEDOR
	SALDO INICIAL	12/12/2009					660.196,55
1/29		10/01/2010	11/01/2010	2.607,23	1,000600		657.985,44
1/1		10/01/2010	11/01/2010	12.841,55	1,000000		645.143,89
1/2		01/02/2010	01/02/2010	14.150,00	1,002900		632.864,81
2/29		10/02/2010	09/02/2010	2.610,20	1,000000		630.254,61
1/2		01/03/2010	01/03/2010	14.150,00	1,001000		616.734,86
3/29		10/03/2010	10/03/2010	2.626,87	1,000000		614.107,99
4/29		10/04/2010	09/04/2010	2.636,35	1,006400		615.401,93
5/29		10/05/2010	07/05/2010	2.656,23	1,003600		614.961,15
6/29		10/06/2010	09/06/2010	2.678,57	1,007500		616.894,79
1/4		10/06/2010	10/06/2010	10.940,93	1,000000		605.953,86
7/29		10/07/2010	12/07/2010	2.727,14	1,008400		608.316,73
8/29		10/08/2010	10/08/2010	2.756,92	1,018100		616.570,34
9/29		10/09/2010	09/09/2010	2.769,13	1,010900		620.521,83
10/29		10/10/2010	05/10/2010	2.772,90	1,004400		620.479,22
11/29		10/11/2010	09/11/2010	2.778,64	1,001400		618.569,26
2/4		10/12/2010	09/12/2010	11.372,00	1,002100		608.496,25
12/29		10/12/2010	09/12/2010	2.784,11	1,000000		605.712,14
13/29		10/01/2011	10/01/2011	2.794,40	1,002000		604.129,17
14/29		10/02/2011	09/02/2011	2.813,01	1,003700		603.551,43
15/29		10/03/2011	04/03/2011	2.824,50	1,006700		604.770,73
16/29		10/04/2011	08/04/2011	2.832,55	1,004100		604.417,74
17/29		10/05/2011	10/05/2011	2.844,76	1,002800		603.265,35
18/29		10/06/2011	09/06/2011	2.875,01	1,004300		602.984,38

### DEMONSTRATIVO DA EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO

SEQ.	PARCELA	VENCI- MENTO	PAGA- MENTO	VALOR PAGO	ÍNDICE ATUALIZ. INCC	JUROS CONTRAT.	SALDO DEVEDOR
3/4		10/06/2011	09/06/2011	11.743,29	1,000000		591.241,09
19/29		10/07/2011	11/07/2011	2.959,56	1,010600		594.548,68
20/29		10/08/2011	10/08/2011	2.970,58	1,029400		609.057,84
21/29		10/09/2011	09/09/2011	2.983,89	1,003700		608.327,46
22/29		10/10/2011	07/10/2011	2.987,83	1,004500		608.077,10
23/29		10/11/2011	07/11/2011	2.987,83	1,001300		605.879,77
24/29		10/12/2011	09/12/2011	2.998,94	1,001400		603.729,06
4/4		10/12/2011	09/12/2011	12.249,52	1,000000		591.479,54
25/29		10/01/2012	09/01/2012	3.020,41	1,002300		589.819,54
26/29		10/02/2012	10/02/2012	3.023,68	1,007200		591.042,56
27/29		10/03/2012	09/03/2012	3.050,69	1,001100		588.642,01
28/29		10/04/2012	10/04/2012	3.059,85	1,008900		590.821,08
29/29		10/05/2012	08/05/2012	3.075,32	1,003000		589.518,22
1/1		10/06/2012	09/06/2012	3.098,33	1,005100		589.426,44
1/1		07/01/2013	07/01/2013	1.273,76	1,000000		588.152,68
			10/12/13		1,006911		592.217,50

## DEMONSTRATIVO DO ALUGUEL MENSAL

Nº	Data Vencimento	Valor **	Índice Atualiz.	Valor Atualiz. R\$
1	julho-12	6.000,00	1,099917	6.599,50
2	agosto-12	6.000,00	1,092596	6.555,58
3	setembro-12	6.000,00	1,089763	6.538,58
4	outubro-12	6.000,00	1,087371	6.524,22
5	novembro-12	6.000,00	1,085092	6.510,55
6	dezembro-12	6.000,00	1,081523	6.489,14
7	janeiro-13	6.000,00	1,079795	6.478,77
8	fevereiro-13	6.000,00	1,072822	6.436,93
9	março-13	6.000,00	1,066423	6.398,54
10	abril-13	6.000,00	1,061118	6.366,71
11	maio-13	6.000,00	1,053323	6.319,94
12	junho-13	6.000,00	1,030145	6.180,87
13	julho-13	6.000,00	1,018433	6.110,60
14	agosto-13	6.000,00	1,013568	6.081,41
15	setembro-13	6.000,00	1,010435	6.062,61
16	outubro-13	6.000,00	1,006109	6.036,65
<b>TOTAL PAGO</b>				<b>101.690,59</b>

Mutuário  
**MARISA ROSANGELA BORZACHINI**

Financiadora  
**SAMAMBAIA EMPR. IMOB. SPE LTDA.**

Data  
**12/12/2009**

## RESUMO GERAL

Descrição			Valores
Valor Financiado Atualizado	Anexo D	DEZ/2013	R\$ 808.985,80
Prestações pagas atualizadas	Anexo F		R\$ (216.768,30)
<b>SALDO DEVEDOR (valor financiado menos valores pagos)</b>		DEZ/2013	R\$ 592.217,50
<b>SALDO DEVEDOR (evolução mensal)</b>	Anexo G	DEZ/2013	R\$ 592.217,50
<b>(-) COMISSAO E CORRETAGEM</b>	Anexo C	DEZ/2013	R\$ (86.147,22)
<b>(-) ALUGUEL DO PERÍODO DE ATRASO</b>	Anexo H	DEZ/2013	R\$ (101.690,59)
<b>SALDO DEVEDOR CORRETO</b>		DEZ/2013	R\$ 404.379,70
<b>VALOR COBRADO PELA FINANCIADORA</b>		DEZ/2013	R\$ 632.618,87
<b>DIFERENÇA COBRADA À MAIOR</b>		DEZ/2013	R\$ 228.239,17

**Sérgio Fusiki - Cálculos Judiciais**

Telefone (11) 3107-7031 E-mail fusiki@uol.com.br

**ANEXO I**

Mutuário  
**MARISA ROSANGELA BORZACHINI**

Financiadora  
Financiadora  
**SAMAMBAIA EMPR. IMOB. SPE LTDA.**

Data  
Data  
**12/12/2009**

## RESUMO GERAL

Descrição			Valores
Valor Financiado Atualizado	Anexo D	OUT/2014	R\$ 905.664,00
Prestações pagas atualizadas	Anexo F		<u>R\$ (230.461,50)</u>
SALDO DEVEDOR (valor financiado menos valores pagos)		OUT/2014	R\$ 675.202,50
SALDO DEVEDOR (evolução mensal)	Anexo G	OUT/2014	R\$ 675.202,51
(-) COMISSÃO E CORRETAGEM	Anexo C	OUT/2014	<u>R\$ (91.589,11)</u>
(-)ALUG. PERÍODO ATRASO/iptu/condom.	Anexo H	OUT/2014	<u>R\$ (127.365,76)</u>
SALDO DEVEDOR CORRETO		OUT/2014	R\$ 456.247,64

**Sérgio Fusiki - Cálculos Judiciais**

Telefone (11) 3107-7031 E-mail fusiki@uol.com.br

14

**ANEXO I**

fls. 202

## DEMONSTRATIVO DO ALUGUEL MENSAL E IPTU/CONDOMÍNIO PAGOS INDEVIDAMENTE

Nº	Data Vencimento	Valor Aluguel **	Índice Atualiz.	Valor Atualiz. R\$
<b>TOTAL PAGO</b>				<b>127.365,76</b>





### DEMONSTRATIVO DA EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO

SEQ.	PARCELA	VENCI- MENTO	PAGA- MENTO	VALOR PAGO	ÍNDICE ATUALIZ. INCC	JUROS CONTRAT.	SALDO DEVEDOR
18/29		10/06/2011	09/06/2011	2.875,01	1,004300		602.984,38
3/4		10/06/2011	09/06/2011	11.743,29	1,000000		591.241,09
19/29		10/07/2011	11/07/2011	2.959,56	1,010600		594.548,68
20/29		10/08/2011	10/08/2011	2.970,58	1,029400		609.057,84
21/29		10/09/2011	09/09/2011	2.983,89	1,003700		608.327,46
22/29		10/10/2011	07/10/2011	2.987,83	1,004500		608.077,10
23/29		10/11/2011	07/11/2011	2.987,83	1,001300		605.879,77
24/29		10/12/2011	09/12/2011	2.998,94	1,001400		603.729,06
4/4		10/12/2011	09/12/2011	12.249,52	1,000000		591.479,54
25/29		10/01/2012	09/01/2012	3.020,41	1,002300		589.819,54
26/29		10/02/2012	10/02/2012	3.023,68	1,007200		591.042,56
27/29		10/03/2012	09/03/2012	3.050,69	1,001100		588.642,01
28/29		10/04/2012	10/04/2012	3.059,85	1,008900		590.821,08
29/29		10/05/2012	08/05/2012	3.075,32	1,003000		589.518,22
1/1		10/06/2012	09/06/2012	3.098,33	1,005100		589.426,44
1/1		07/01/2013	07/01/2013	1.273,76	1,000000		588.152,68
			10/09/14		1,148006		675.202,51

### DEMONSTRATIVO DA EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO

SEQ.	PARCELA	VENCI- MENTO	PAGA- MENTO	VALOR PAGO	ÍNDICE ATUALIZ. INCC	JUROS CONTRAT.	SALDO DEVEDOR
	SALDO INICIAL	12/12/2009					660.196,55
1/29		10/01/2010	11/01/2010	2.607,23	1,000600		657.985,44
1/1		10/01/2010	11/01/2010	12.841,55	1,000000		645.143,89
1/2		01/02/2010	01/02/2010	14.150,00	1,002900		632.864,81
2/29		10/02/2010	09/02/2010	2.610,20	1,000000		630.254,61
1/2		01/03/2010	01/03/2010	14.150,00	1,001000		616.734,86
3/29		10/03/2010	10/03/2010	2.626,87	1,000000		614.107,99
4/29		10/04/2010	09/04/2010	2.636,35	1,006400		615.401,93
5/29		10/05/2010	07/05/2010	2.656,23	1,003600		614.961,15
6/29		10/06/2010	09/06/2010	2.678,57	1,007500		616.894,79
1/4		10/06/2010	10/06/2010	10.940,93	1,000000		605.953,86
7/29		10/07/2010	12/07/2010	2.727,14	1,008400		608.316,73
8/29		10/08/2010	10/08/2010	2.756,92	1,018100		616.570,34
9/29		10/09/2010	09/09/2010	2.769,13	1,010900		620.521,83
10/29		10/10/2010	05/10/2010	2.772,90	1,004400		620.479,22
11/29		10/11/2010	09/11/2010	2.778,64	1,001400		618.569,26
2/4		10/12/2010	09/12/2010	11.372,00	1,002100		608.496,25
12/29		10/12/2010	09/12/2010	2.784,11	1,000000		605.712,14
13/29		10/01/2011	10/01/2011	2.794,40	1,002000		604.129,17
14/29		10/02/2011	09/02/2011	2.813,01	1,003700		603.551,43
15/29		10/03/2011	04/03/2011	2.824,50	1,006700		604.770,73
16/29		10/04/2011	08/04/2011	2.832,55	1,004100		604.417,74
17/29		10/05/2011	10/05/2011	2.844,76	1,002800		603.265,35

## DEMONSTRATIVO DA ATUALIZAÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS

Data Vencimento	Valor Prestação Paga	Índice Atualiz. (Anexo B)	Total Atualiz. R\$
10-Dez-11	12.249,52	1,231093	15.080,30
10-Jan-12	3.020,41	1,229741	3.714,32
10-Fev-12	3.023,68	1,218892	3.685,54
10-Mar-12	3.050,69	1,215247	3.707,34
10-Abr-12	3.059,85	1,209080	3.699,60
10-Mai-12	3.075,32	1,200080	3.690,63
10-Jun-12	3.098,33	1,177935	3.649,63
7-Jan-13	1.273,76	1,148006	1.462,28
<b>TOTAL ATUALIZADO</b>			<b>R\$ 230.461,50</b>

## DEMONSTRATIVO DA ATUALIZAÇÃO DAS PRESTAÇÕES PAGAS

Data Vencimento	Valor Prestação Paga	Índice Atualiz. (Anexo B)	Total Atualiz. R\$
10-Jan-10	2.607,23	1,424469	3.713,92
10-Jan-10	12.841,55	1,424469	18.292,40
1-Fev-10	14.150,00	1,415411	20.028,06
10-Fev-10	2.610,20	1,415411	3.694,51
1-Mar-10	14.150,00	1,410334	19.956,22
10-Mar-10	2.626,87	1,410334	3.704,76
10-Abr-10	2.636,35	1,399835	3.690,45
10-Mai-10	2.656,23	1,388174	3.687,31
10-Jun-10	2.678,57	1,363495	3.652,22
10-Jun-10	10.940,93	1,363495	14.917,90
10-Jul-10	2.727,14	1,348793	3.678,35
10-Ago-10	2.756,92	1,342884	3.702,22
10-Set-10	2.769,13	1,341007	3.713,42
10-Out-10	2.772,90	1,338197	3.710,69
10-Nov-10	2.778,64	1,335526	3.710,95
10-Dez-10	11.372,00	1,330603	15.131,61
10-Dez-10	2.784,11	1,330603	3.704,54
10-Jan-11	2.794,40	1,321747	3.693,49
10-Fev-11	2.813,01	1,316350	3.702,91
10-Mar-11	2.824,50	1,312674	3.707,65
10-Abr-11	2.832,55	1,307054	3.702,30
10-Mai-11	2.844,76	1,293345	3.679,25
10-Jun-11	2.875,01	1,256406	3.612,18
10-Jun-11	11.743,29	1,256406	14.754,34
10-Jul-11	2.959,56	1,251775	3.704,70
10-Ago-11	2.970,58	1,246167	3.701,84
10-Set-11	2.983,89	1,244549	3.713,60
10-Out-11	2.987,83	1,242809	3.713,30
10-Nov-11	2.987,83	1,239957	3.704,78
10-Dez-11	2.998,94	1,231093	3.691,97



## DEMONSTRATIVO DOS VALORES PAGOS

Nº	Data Vencimento	Data Pagto.	Valor Original	Valor Pago R\$
1/29	10-Jan-10	11-Jan-10		2.607,23
1/1	10-Jan-10	11-Jan-10		12.841,55
1/2	1-Fev-10	1-Fev-10		14.150,00
2/29	10-Fev-10	9-Fev-10		2.610,20
1/2	1-Mar-10	1-Mar-10		14.150,00
3/29	10-Mar-10	10-Mar-10		2.626,87
4/29	10-Abr-10	9-Abr-10		2.636,35
5/29	10-Mai-10	7-Mai-10		2.656,23
6/29	10-Jun-10	9-Jun-10		2.678,57
1/4	10-Jun-10	10-Jun-10		10.940,93
7/29	10-Jul-10	12-Jul-10		2.727,14
8/29	10-Ago-10	10-Ago-10		2.756,92
9/29	10-Set-10	9-Set-10		2.769,13
10/29	10-Out-10	5-Out-10		2.772,90
11/29	10-Nov-10	9-Nov-10		2.778,64
2/4	10-Dez-10	9-Dez-10		11.372,00
12/29	10-Dez-10	9-Dez-10		2.784,11
13/29	10-Jan-11	10-Jan-11		2.794,40
14/29	10-Fev-11	9-Fev-11		2.813,01
15/29	10-Mar-11	4-Mar-11		2.824,50
16/29	10-Abr-11	8-Abr-11		2.832,55
17/29	10-Mai-11	10-Mai-11		2.844,76
18/29	10-Jun-11	9-Jun-11		2.875,01
3/4	10-Jun-11	9-Jun-11		11.743,29
19/29	10-Jul-11	11-Jul-11		2.959,56
20/29	10-Ago-11	10-Ago-11		2.970,58
21/29	10-Set-11	9-Set-11		2.983,89
22/29	10-Out-11	7-Out-11		2.987,83
23/29	10-Nov-11	7-Nov-11		2.987,83
24/29	10-Dez-11	9-Dez-11		2.998,94
4/4	10-Dez-11	9-Dez-11		12.249,52

## DEMONSTRATIVO DA ATUALIZAÇÃO DO VALOR FINANCIADO

--

VALOR FINANCIADO	DEZ/2009	660.196,55
ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO		1,371810
<b>VALOR FINANCIADO ATUALIZADO</b>	<b>OUT/2014</b>	<b>905.664,00</b>

## DEMONSTRATIVO DAS COMISSÕES E TAXAS DE CORRETAGEM

Verba	Data Pagto	Valor	Índice Atualiz. OUT/2014 (Anexo B)	Valor Atualiz. OUT/2014 R\$
COMISSÃO DE VENDA - COELHO DA FONSECA EMPR. IMOB. LTDA.	12-Dez-09	17.096,83	1,42589394	24.378,27
ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA - COELHO DA FONSECA EMPR. IMOB. LTDA.	12-Dez-09	5.133,34	1,42589394	7.319,60
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO DILONARDO	12-Dez-09	5.901,97	1,42589394	8.415,58
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO DILONARDO	12-Dez-09	250,13	1,42589394	356,66
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO DILONARDO	1-Jan-10	779,29	1,42446947	1.110,07
PRÊMIO DE VENDA - LUIS ANTONIO IOCCA	12-Dez-09	250,13	1,42589394	356,66
PRÊMIO DE VENDA - LUIS ANTONIO IOCCA	1-Jan-10	305,76	1,42446947	435,55
ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA - ANTONIO GUARCONI DE ALMEIDA SILVA	12-Dez-09	905,88	1,42589394	1.291,69
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO GUARCONI DE ALMEIDA SILVA	12-Dez-09	1.020,83	1,42589394	1.455,60
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO GUARCONI DE ALMEIDA SILVA	12-Dez-09	250,13	1,42589394	356,66
COMISSÃO DE VENDA E PRÊMIO - ANTONIO GUARCONI DE ALMEIDA SILVA	1-Jan-10	223,40	1,42446947	318,23
<b>TOTAL PAGO ATUALIZADO</b>	<b>OUT/2014</b>			<b>45.794,56</b>
DOBRA PELO COBRANÇA INDEVIDA				45.794,56
<b>TOTAL PAGO ATUALIZADO</b>		<b>OUT/2014</b>	<b>R\$</b>	<b>91.589,11</b>



## DEMONSTRATIVO DOS ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA (INCC / FGV)

	Data Vencimento	Varição Mensal INCC / FGV	Índice Mensal	Índice Acumulado a partir out/09	Índice Acumulado até out/14
30	Abr-12	0,7500%	1,00750000	1,18345078	1,209080
31	Mai-12	1,8800%	1,01880000	1,19232666	1,200080
32	Jun-12	0,7300%	1,00730000	1,21474240	1,177935
33	Jul-12	0,6700%	1,00670000	1,22361002	1,169398
34	Ago-12	0,2600%	1,00260000	1,23180821	1,161615
35	Set-12	0,2200%	1,00220000	1,23501091	1,158603
36	Out-12	0,2100%	1,00210000	1,23772793	1,156059
37	Nov-12	0,3300%	1,00330000	1,24032716	1,153637
38	Dez-12	0,1600%	1,00160000	1,24442024	1,149842
39	Jan-13	0,6500%	1,00650000	1,24641131	1,148006
40	Fev-13	0,6000%	1,00600000	1,25451299	1,140592

## DEMONSTRATIVO DOS ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA (INCC / FGV)

	Data Vencimento	Varição Mensal INCC / FGV	Índice Mensal	Índice Acumulado a partir out/09	Índice Acumulado até out/14
0	Out-09	0,0600%	1,00060000	1,00000000	1,430887
1	Nov-09	0,2900%	1,00290000	1,00060000	1,430029
2	Dez-09	0,1000%	1,00100000	1,00350174	1,425894
3	Jan-10	0,6400%	1,00640000	1,00450524	1,424469
4	Fev-10	0,3600%	1,00360000	1,01093408	1,415411
5	Mar-10	0,7500%	1,00750000	1,01457344	1,410334
6	Abr-10	0,8400%	1,00840000	1,02218274	1,399835
7	Mai-10	1,8100%	1,01810000	1,03076907	1,388174
8	Jun-10	1,0900%	1,01090000	1,04942599	1,363495
9	Jul-10	0,4400%	1,00440000	1,06086474	1,348793
10	Ago-10	0,1400%	1,00140000	1,06553254	1,342884
11	Set-10	0,2100%	1,00210000	1,06702429	1,341007
12	Out-10	0,2000%	1,00200000	1,06926504	1,338197
13	Nov-10	0,3700%	1,00370000	1,07140357	1,335526
14	Dez-10	0,6700%	1,00670000	1,07536776	1,330603
15	Jan-11	0,4100%	1,00410000	1,08257273	1,321747
16	Fev-11	0,2800%	1,00280000	1,08701127	1,316350
17	Mar-11	0,4300%	1,00430000	1,09005491	1,312674
18	Abr-11	1,0600%	1,01060000	1,09474214	1,307054
19	Mai-11	2,9400%	1,02940000	1,10634641	1,293345
20	Jun-11	0,3700%	1,00370000	1,13887299	1,256406
21	Jul-11	0,4500%	1,00450000	1,14308682	1,251775
22	Ago-11	0,1300%	1,00130000	1,14823071	1,246167
23	Set-11	0,1400%	1,00140000	1,14972341	1,244549
24	Out-11	0,2300%	1,00230000	1,15133303	1,242809
25	Nov-11	0,7200%	1,00720000	1,15398109	1,239957
26	Dez-11	0,1100%	1,00110000	1,16228976	1,231093
27	Jan-12	0,8900%	1,00890000	1,16356828	1,229741
28	Fev-12	0,3000%	1,00300000	1,17392403	1,218892
29	Mar-12	0,5100%	1,00510000	1,17744580	1,215247

## RESUMO DO CONTRATO

### Cláusulas Contratuais

Data da Assinatura	12-Dez-09		
Valor Total	660.196,55	INDEXADOR ATÉ CHAVES	INCC
1 X 01/01/10	12.841,55	INDEXADOR APÓS CHAVES	IGPM/FGV
2X R\$ 14.150,00 01/02/10 E 01/06/10	28.300,00	Juros até chaves	0,00%
29 X R\$ 2.600,00 '10/01/10	75.400,00	Juros após chaves	1,00%
4 X SEMESTRAIS R\$ 10.620,00 10/06/10	42.480,00	Sistema de Amortização	TABELA PRICE
1 X R\$ 70.750,00 10/06/12	70.750,00	Taxa de juros Nominal Anual	12,00%
1 X R\$ 2.600,00 10/06/12	2.600,00	Taxa de juros Efetiva Anual	12,6825%
1 X R\$ 426.825,00 01/09/12	426.825,00		