



EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE ITANHAEM/SP

PROCESSO Nº **1005451-69.2020.8.26.0266**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, por seu advogado e procurador “in fine” assinado, nos autos do processo supra descrito, que move **CONDOMÍNIO PARQUE RARUS** em face de **FERNANDO CESAR DA SILVA ROCHA**, vem a presença de V. Exa., manifestar nos seguintes termos:

Inicialmente destacamos que o imóvel em questão é objeto garantidor do contrato habitacional referente ao financiamento **8555511430682**, contratado em **29/04/2011**, cuja origem dos recursos é **(25) FGTS FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVICO** com prazo de amortização de **300** meses, taxa de juros de **4,5%** a.a., e Sistema de Amortização **SAC - Sistema de Amortização Constante**.

A presente operação remontou em **R\$60.159,05** tendo como garantia de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel situado à **AV CASPER LIBERO, 235 AP 203 BL12, PQ RIB PRETO, 14.031-180 RIBEIRAO PRETO/SP**, avaliado à época em **R\$ 93.500,00**.

A dívida vinculada ao contrato em referência encontra-se **INADIMPLIDA** e em execução.

De acordo com informações extraídas do sistema de crédito imobiliário (CIWEB), o valor total desembolsado pelo(s) titular(es) do contrato até a presente data é de **R\$ 54.818,52**.



Por oportuno, importante esclarecer que o encargo (prestação) na fase de amortização do contrato é composto de uma parcela de J (Juros) + A (amortização) + Taxa de Administração (se for o caso) e o Seguro Obrigatório, conforme previsão legal. O saldo devedor é abatido apenas pela parcela de amortização.

Nesse contexto, é imperativo destacar que o valor total desembolsado/pago pelo(s) titular(es) acima informado não corresponde ao valor efetivamente amortizado no saldo devedor, notadamente, em razão de que todas as parcelas que compõe o encargo estejam presentes no valor TOTAL pago/desembolsado pelo(s) titular(es).

Ou seja, somente a parcela de amortização é responsável pela redução do saldo devedor.

Desta forma, relevante informar que o valor total referente às parcelas de amortização importa nesta data em **R\$ 25.102,24**.

SITUAÇÃO DO CONTRATO

Atualmente conforme demonstrativo de débito anexo, o contrato habitacional em referência encontra-se ativo e inadimplente com 5 encargos em aberto, restando ainda 146 prestações vincendas para o término do prazo contratual.

A dívida total posicionada nesta data é de **R\$ 47.403,93**. Houve prestações que foram objeto de renegociação de dívida (diversas incorporações de dívida, Pausa Emergencial (moratória) e pagamentos parciais (pausas estendidas).

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 21 de novembro de 2025.

FABIANO FERRARI LENCI

OAB/SP Nº 192.086

CICERO NOBRE CASTELLO

OAB/SP Nº 71.140

DEMONSTRATIVO DE DEBITO - SIACI #EXTERNO.RESTRITO 11/11/2025
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

NO. CONTRATO : 855551143068.2 GRP: 24 BAURU UN.OPER.: 19976
NOME MUTUARIO: FERNANDO CESAR DA SILVA ROCHA CPF/CGC: 345.979.208-62
END.: AV CASPER LIBERO 235 AP 203 BL12 PQ RIB PRETO SP 14.031.180
PZO: 300 PZR: 147 RCR: 2220 RGE: 558 STC: 812 PROD: 1202 Taxa Juros nominal Anual : 04,5000 SITUACAO: 103 063 117 128 158
Sistema Financeiro: 901 Taxa Juros Efetiva Anual : 04,5939

DT. ESCRITURA	: 29/04/2011	SD 15/10/2025	:	45.037,89
PRESTACAO DE	: 15/11/2025	IND.PRO-RATA...	:	1,001451863967
ENCARGO	:	SD 11/11/2025	:	45.103,28
FGTS	: 486,93	SALDO FGTS	:	0,00
MORA + DIF.	: 0,00	SEGURO MENSAL	:	0,00
TOTAL	: 486,93	JUROS DIARIOS	:	152,19
ATRASSO QTDE	: 004			
PERIODO	: 07/2025 a 10/2025	DIVIDA TOTAL	:	47.356,16
ENCARGO ATRASO	: 1.956,38			
MORA + MULTA	: 112,74			
IOF COMPL.....	: 0,00			
DIF. PRESTACAO	: 31,57			
TOTAL ATRASO	: 2.100,69			
Valor (TP022)...	: 0,00	Valor (TP023)...	:	0,00
Valor (TP025)...	: 0,00	QUOTA.....	:	44,71%

GARANTIA ATUAL : 105.915,04

DESPESAS RECUPERAVEIS: 432,19

Contrato em execucao. Processo: SIALF00000006279631 Fase: 071
Existe processo de execucao em aberto. Liquidacao nao permitida.

USUARIO: c071473 SIACI - SI PRODUCAO 11/11/2025 - 11:43:19