

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira

CRC-RJ 094667/0-5

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.

PROCESSO: 0032966-49.2012.819.0209

AÇÃO: INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS PELO RITO SUMÁRIO

AUTORA: TATYANE DOS SANTOS BARBOSA

RÉU: CONSTRUTORA SÁ CAVALCANTE LTDA E OUTRO

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA, Perito nomeado por este Juízo para atuar no processo em apreço, tendo concluído o seu **LAUDO PERICIAL**, vem solicitar sua juntada aos autos para os devidos fins.

LAUDO

PERICIAL

Carla Jr

FEICAP CV16 201404660452 20/08/14 11:49:43127234 086804762

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

SUMÁRIO

- 1. Dos Fatos em Litígio
- 2. Dos Exames Realizados
- 3. Fundamentação Técnica
- 4. Dos Quesitos Formulados
- 5. Relação de Anexos
- 6. Conclusões
- 7. Encerramento

1. DOS FATOS EM LITÍGIO

A Autora celebrou um contrato de promessa de compra e venda de um imóvel com os Réus no dia 21/09/2009, no valor de R\$ R\$ 132.606,89, a ser pago em parcelas até julho de 2011 (parte do valor), data prevista de entrega das chaves. Nessa data, o saldo final a ser financiado definido em contrato foi de R\$ 110.276,00.

Alega a Autora que pelo fato dos Réus não terem entregado as chaves até referida data, não poderiam atualizar o valor do saldo remanescente nos meses seguintes, pois caracterizaria abusividade na cobrança, uma vez que ela ficou impossibilitada de obter um financiamento numa instituição financeira. De acordo com a petição inicial, o saldo devedor cobrado para data-base de agosto de 2012 seria de R\$ 150.733,14, relativo à atualização do montante citado anteriormente.

Além da não atualização do saldo devedor, a Autora reivindica o reembolso de eventual pagamento realizado do financiamento do imóvel após julho de 2011, pagamentos de locação e despesas por não ter o apartamento disponível em julho de 2011, lucros

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

cessantes equivalentes a 1% do preço do imóvel, indenização das despesas de corretagem, além dos danos morais.

Os Réus, na contestação, requereram a improcedência da ação.

2. DOS EXAMES REALIZADOS

Ciente dos fatos em litígio, após atenta leitura das manifestações das partes, o Perito realizou o cálculo atualizado de todos os itens solicitados pela Autora (valor do financiamento do imóvel, despesas de locação, lucros cessantes e despesas de corretagem), para as datas-base de agosto de 2011 e agosto de 2014.

Por fim, foram respondidos os quesitos formulados pelas partes.

3. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

A seguir, segue o demonstrativo do cálculo para cada um dos itens requeridos pela Autora, e ao final, uma consolidação dos resultados.

i. Financiamento do imóvel

Considerando o valor do saldo remanescente do financiamento para data-base de setembro de 2009, no montante de R\$ 110.276,00, foi realizada uma atualização pelo índice INCC-FGV para data-base de agosto de 2011 (data de previsão de entrega das chaves) e agosto de 2014 (data de entrega do laudo pericial). Os valores encontrados foram R\$ 126.844,57 (ago/11) e R\$ 157.085,39 (ago/14), conforme tabelas abaixo:

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira

CRC-RJ 094667/0-5

em R\$				
Mês	Valor do financiamento	INCC mensal % (FGV)	Correção INCC	Valor corrigido do financiamento
set/09	110.276.00	.070	77.19	110353.19
out/09	110.353.19	.130	143.46	110496.65
nov/09	110.496.65	.180	198.89	110695.55
dez/09	110.695.55	.20	221.39	110916.94
jan/10	110.916.94	.52	576.77	111493.71
fev/10	111.493.71	.35	390.23	111883.93
mar/10	111.883.93	.45	503.48	112387.41
abr/10	112.387.41	1.17	1.314.93	113702.34
mai/10	113.702.34	.93	1.057.43	114759.78
jun/10	114.759.78	1.77	2.031.25	116791.02
jul/10	116.791.02	.62	724.10	117515.13
ago/10	117.515.13	.22	258.53	117773.66
set/10	117.773.66	.2	235.55	118009.21
out/10	118.009.21	.15	177.01	118186.22
nov/10	118.186.22	.36	425.47	118611.69
dez/10	118.611.69	.59	699.81	119311.50
jan/11	119.311.50	.37	441.45	119752.95
fev/11	119.752.95	.39	467.04	120219.99
mar/11	120.219.99	.44	528.97	120748.96
abr/11	120.748.96	.75	905.62	121654.58
mai/11	121.654.58	2.03	2.469.59	124124.16
jun/11	124.124.16	1.43	1.774.98	125899.14
jul/11	125.899.14	.59	742.80	126641.94
ago/11	126.641.94	.16	202.63	126844.57

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira

CRC-RJ 094667/0-5

em R\$				
Mês	Valor do financiamento	INCC mensal % (FGV)	Correção INCC	Valor corrigido do financiamento
set/11	126.844.57	0.14	177.58	127022.15
out/11	127.022.15	0.2	254.04	127276.20
nov/11	127.276.20	0.5	636.38	127912.58
dez/11	127.912.58	0.35	447.69	128360.27
jan/12	128.360.27	0.67	860.01	129220.29
fev/12	129.220.29	0.42	542.73	129763.01
mar/12	129.763.01	0.37	480.12	130243.14
abr/12	130.243.14	0.83	1.081.02	131324.15
mai/12	131.324.15	1.3	1.707.21	133031.37
jun/12	133.031.37	1.31	1.742.71	134774.08
jul/12	134.774.08	0.85	1.145.58	135919.66
ago/12	135.919.66	0.32	434.94	136354.60
set/12	136.354.60	0.21	286.34	136640.95
out/12	136.640.95	0.24	327.94	136968.88
nov/12	136.968.88	0.23	315.03	137283.91
dez/12	137.283.91	0.29	398.12	137682.04
jan/13	137.682.04	0.39	536.96	138219.00
fev/13	138.219.00	0.8	1.105.75	139324.75
mar/13	139.324.75	0.28	390.11	139714.86
abr/13	139.714.86	0.84	1.173.60	140888.46
mai/13	140.888.46	1.24	1.747.02	142635.48
jun/13	142.635.48	1.96	2.795.66	145431.13
jul/13	145.431.13	0.73	1.061.65	146492.78
ago/13	146.492.78	0.31	454.13	146946.91
set/13	146.946.91	0.43	631.87	147578.78
out/13	147.578.78	0.33	487.01	148065.79
nov/13	148.065.79	0.27	399.78	148465.57
dez/13	148.465.57	0.22	326.62	148792.19
jan/14	148.792.19	0.7	1.041.55	149833.74
fev/14	149.833.74	0.44	659.27	150493.01
mar/14	150.493.01	0.22	331.08	150824.09
abr/14	150.824.09	0.67	1.010.52	151834.61
mai/14	151.834.61	1.37	2.080.13	153914.75
jun/14	153.914.75	1.25	1.923.93	155838.68
jul/14	155.838.68	0.8	1.246.71	157085.39
ago/14	157.085.39	0	0.00	157085.39

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira


CRC-RJ 094667/0-5

É válido ressaltar que existe uma questão jurídica discutida que diz respeito a não aplicabilidade da correção do valor após agosto de 2011. Entende o Perito que se trata de matéria de mérito cabendo ao Juízo a avaliação, porém, o expert elaborou os cálculos considerando essas duas posições.

Por fim, informa que não encontrou evidências nos autos de pagamentos efetivados pela Autora no período após agosto de 2011, que precisasse ser atualizado para compor o total do reembolso solicitado pela Autora.

ii. Despesas de locação de imóvel

Às fls. 92/94 e 218/220, a Autora anexou os recibos referentes à locação de imóvel. A tabela abaixo apresenta o valor atualizado para data-base de agosto de 2014 – R\$ 24.009,10, considerando a aplicação da correção da UFIR-RJ e dos juros legais de 1% a.m..



FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira

CRC-RJ 094667/0-5

em R\$		
Mês	Valor da locação	Valor atualizado ago/14 *
dcz/11	1700	2504.76
jan/12	850	1242.85
fev/12	850	1233.34
mar/12	850	1223.82
abr/12	850	1214.31
mai/12	850	1204.79
jun/12	850	1195.27
jul/12	850	1185.76
ago/12	850	1176.24
set/12	850	1166.72
out/12	850	1157.21
nov/12	850	1147.69
dez/12	850	1076.03
jan/13	850	1067.03
fev/13	850	1058.04
mar/13	850	1049.04
abr/13	850	1040.04
mai/13	850	1031.04
jun/13	850	1022.05
jun/13	850	1013.05
		24009.1

* site RJ-RJ (UFIR e juros legais 1% ao mês)

iii. Lucros cessantes

De acordo com a Autora, o valor dos lucros cessantes foi equivalente a 1% do valor do imóvel. Considerando que a entrega das chaves estava prevista para agosto de 2011, foi calculado o valor a partir de setembro de 2011 até a data-base de agosto de 2014. O montante encontrado foi de R\$ 64.480,51.



FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira

CRC-RJ 094667/0-5

Mês	Valor do financiamento	INCC mensal % (FGV)	Correção INCC	Valor corrigido do financiamento	1% Lucros Cessantes	Correção UFIR	Juros Legais 1%	Total atualizado
set/11	126.844.57	0.14	177.58	127022.15	1270.22154	16%	1.4307688	2022.8887
out/11	127.022.15	0.2	254.04	127276.20	1272.761983	16%	1.4166028	2008.9045
nov/11	127.276.20	0.5	636.38	127912.58	1279.125793	16%	1.402577	2001.0083
dez/11	127.912.58	0.35	447.69	128360.27	1283.602733	16%	1.3886901	1990.1865
jan/12	128.360.27	0.67	860.01	129220.29	1292.202871	11%	1.3749407	1914.7341
fev/12	129.220.29	0.42	542.73	129763.01	1297.630123	11%	1.3613274	1905.111
mar/12	129.763.01	0.37	480.12	130243.14	1302.431355	11%	1.3478489	1894.6051
abr/12	130.243.14	0.83	1.081.02	131324.15	1313.241535	11%	1.3345039	1892.805
mai/12	131.324.15	1.3	1.707.21	133031.37	1330.313675	11%	1.321291	1899.8342
jun/12	133.031.37	1.31	1.742.71	134774.08	1347.740784	11%	1.3082089	1907.0908
jul/12	134.774.08	0.85	1.145.58	135919.66	1359.196581	11%	1.2952563	1905.696
ago/12	135.919.66	0.32	434.94	136354.60	1363.54601	11%	1.282432	1894.3076
set/12	136.354.60	0.21	286.34	136640.95	1366.409456	11%	1.2697346	1880.9359
out/12	136.640.95	0.24	327.94	136968.88	1369.688839	11%	1.257163	1868.2309
nov/12	136.968.88	0.23	315.03	137283.91	1372.839123	11%	1.2447159	1855.4399
dez/12	137.283.91	0.29	398.12	137682.04	1376.820357	11%	1.2323919	1843.8529
jan/13	137.682.04	0.39	536.96	138219.00	1382.189956	6%	1.22019	1762.8796
fev/13	138.219.00	0.8	1.105.75	139324.75	1393.247476	6%	1.208109	1760.1507
mar/13	139.324.75	0.28	390.11	139714.86	1397.148569	6%	1.1961475	1748.3672
abr/13	139.714.86	0.84	1.173.60	140888.46	1408.884617	6%	1.1843044	1746.368
mai/13	140.888.46	1.24	1.747.02	142635.48	1426.354786	6%	1.1725786	1751.2978
jun/13	142.635.48	1.96	2.795.66	145431.13	1454.31134	6%	1.160969	1768.7391
jul/13	145.431.13	0.73	1.061.65	146492.78	1464.927813	6%	1.1494742	1764.812
ago/13	146.492.78	0.31	454.13	146946.91	1469.469089	6%	1.1380933	1753.559
set/13	146.946.91	0.43	631.87	147578.78	1475.787806	6%	1.126825	1744.4697
out/13	147.578.78	0.33	487.01	148065.79	1480.657906	6%	1.1156683	1733.7072
nov/13	148.065.79	0.27	399.78	148465.57	1484.655682	6%	1.1046221	1721.9884
dez/13	148.465.57	0.22	326.62	148792.19	1487.921925	6%	1.0936853	1709.5036
jan/14	148.792.19	0.7	1.041.55	149833.74	1498.337378		1.0828567	1622.4847
fev/14	149.833.74	0.44	659.27	150493.01	1504.930062		1.0721354	1613.4887
mar/14	150.493.01	0.22	331.08	150824.09	1508.240909		1.0615202	1601.0281
abr/14	150.824.09	0.67	1.010.52	151834.61	1518.346123		1.0510101	1595.797
mai/14	151.834.61	1.37	2.080.13	153914.75	1539.147465		1.040604	1601.643
jun/14	153.914.75	1.25	1.923.93	155838.68	1558.386808		1.030301	1605.6075
jul/14	155.838.68	0.8	1.246.71	157085.39	1570.853902		1.0201	1602.4281
ago/14	157.085.39	0	0.00	157085.39	1570.853902		1.01	1586.5624
Total					50792.42627			64480.513

iv. Despesas de corretagem

De acordo com a petição inicial de fl. 25, a Autora pagou um valor de R\$ 5.938,11 equivalente às despesas de corretagem em setembro de 2009. Tendo em vista que é solicitado o reembolso, o expert atualizou tal montante até agosto de 2014, que alcança R\$ 12.383,88, aplicando-se correção da UFIR-RJ e juros legais de 1% a.m..

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira

CRC-RJ 094667/0-5

v. Resultado consolidado

Com base nos resultados anteriores, conclui-se que se trata de matéria de mérito a questão relativa à procedência da atualização do saldo devedor remanescente efetivada pelos Réus no período após agosto de 2011 (data pactuada de entrega das chaves), bem como o cabimento da realização do reembolso das despesas requeridas pela Autora.

A tabela abaixo apresenta dois cenários: o primeiro, com a atualização do saldo remanescente até agosto de 2011; e o segundo, até agosto de 2014, sendo que para ambos foi considerado o reembolso das demais despesas. Com base nessas premissas, o saldo devedor da Autora com os Réus seria, respectivamente, de R\$ R\$ 25.971,10 para ago/2011, e R\$ 56.211,91 para ago/2014.

	com correção do saldo até ago/11	com correção do saldo até ago/14
Saldo remanescente do financiamento	126844.57	157085.39
Reembolso de despesas de locação de imóvel	-24009.08	-24009.08
Lucros cessantes	-64480.51313	-64480.51313
Reembolso de despesas de corretagem	-12383.88	-12383.88
Total do saldo devedor	25971.10	56211.92

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira

CRC-RJ 094667/0-5

4. DOS QUESITOS FORMULADOS

4.1 QUESITOS DA AUTORA

01- A atualização monetária estipulada no contrato objeto desta demanda (instrumento de compromisso de compra e venda), isto é, INCC e IGPM, refletem a evolução do poder de compra do dinheiro do consumidor ou o custo setorial que reflete da variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados?

R: Sim, são índices conhecidos notoriamente pelo população.

02- Queira o Sr. Perito realizar a atualização monetária pelo INCC da parcela – Saldo Devedor, Cláusula g.3 – no valor de R\$110.276,00, desde a assinatura do contrato (21/09/2009), encontrando o respectivo montante na data de vencimento da parcela, 05/8/2011;

R: Vide fundamentação técnica – item i. Financiamento do imóvel.

03- Queira o Sr. Perito realizar a atualização monetária pelo INCC da parcela – Saldo Devedor, cláusula g-3 – no valor de R\$110.276,00, desde a assinatura do contrato (21/9/2009), encontrando o respectivo montante na data da efetiva averbação do habite-se;

R: Não foi encontrado nos autos a data da averbação do habite-se.

04- Queira o Sr. Perito informar a diferença entre o valor encontrado do saldo corrigido até a data programada para o vencimento da parcela da unidade – agosto de 2011 – e do mesmo corrigido até o mês da efetiva averbação do habite-se;


FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

R: Conforme fundamentação técnica – item i. **Financiamento do imóvel**, o valor do saldo corrigido até agosto de 2011 (data programada para entrega das chaves) seria de R\$ 126.844,57. Como foi dito anteriormente, não foram encontradas evidências sobre a data de efetivação do habite-se.

05 – Queira o Sr. Perito realizar planilha analítica de 2 (dois) cenários;

i. Saldo devedor (R\$110.276,00) atualizado pelo INCC desde 21/9/2009 (assinatura do contrato) até a data de 05/8/2011, sendo o montante alcançado, a partir de então, amortizado, conforme contrato, em 360 meses com atualização monetária pelo IGPM e juros de 12% ao ano, demonstrando a evolução das parcelas, bem como o preço total final pago pelo consumidor.

R: R\$ 187.211,65 até agosto de 2014. Não foi obtida evidência de quitação nos autos. 

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira

CRC-RJ 094667/0-5

em R\$				
Mês	Valor do financiamento	INCC mensal % (FGV) e IGM	Correção INCC	Valor corrigido do financiamento
set/09	110.276.00	.070	77.19	110353.19
out/09	110.353.19	.130	143.46	110496.65
nov/09	110.496.65	.180	198.89	110695.55
dez/09	110.695.55	.20	221.39	110916.94
jan/10	110.916.94	.52	576.77	111493.71
fev/10	111.493.71	.35	390.23	111883.93
mar/10	111.883.93	.45	503.48	112387.41
abr/10	112.387.41	1.17	1.314.93	113702.34
mai/10	113.702.34	.93	1.057.43	114759.78
jun/10	114.759.78	1.77	2.031.25	116791.02
jul/10	116.791.02	.62	724.10	117515.13
ago/10	117.515.13	.22	258.53	117773.66
set/10	117.773.66	.2	235.55	118009.21
out/10	118.009.21	.15	177.01	118186.22
nov/10	118.186.22	.36	425.47	118611.69
dez/10	118.611.69	.59	699.81	119311.50
jan/11	119.311.50	.37	441.45	119752.95
fev/11	119.752.95	.39	467.04	120219.99
mar/11	120.219.99	.44	528.97	120748.96
abr/11	120.748.96	.75	905.62	121654.58
mai/11	121.654.58	2.03	2.469.59	124124.16
jun/11	124.124.16	1.43	1.774.98	125899.14
jul/11	125.899.14	.59	742.80	126641.94
ago/11	126.641.94	.16	202.63	126844.57
set/11	126.844.57	0.65	824.49	127669.06
out/11	127.669.06	0.53	676.65	128345.71
nov/11	128.345.71	0.5	641.73	128987.44
dez/11	128.987.44	-0.12	-154.78	128832.65
jan/12	128.832.65	0.25	322.08	129154.73
fev/12	129.154.73	-0.06	-77.49	129077.24
mar/12	129.077.24	0.43	555.03	129632.27
abr/12	129.632.27	0.85	1.101.87	130734.15
mai/12	130.734.15	1.02	1.333.49	132067.63
jun/12	132.067.63	0.66	871.65	132939.28
jul/12	132.939.28	1.34	1.781.39	134720.67
ago/12	134.720.67	1.43	1.926.51	136647.17
set/12	136.647.17	0.97	1.325.48	137972.65
out/12	154.529.37	0.02	30.91	154560.27
nov/12	154.560.27	-0.03	-46.37	154513.91
dez/12	154.513.91	0.68	1.050.69	155564.60
jan/13	155.564.60	0.34	528.92	156093.52
fev/13	156.093.52	0.29	452.67	156546.19
mar/13	156.546.19	0.21	328.75	156874.94
abr/13	156.874.94	0.15	235.31	157110.25
mai/13	157.110.25	0	0.00	157110.25
jun/13	157.110.25	0.75	1.178.33	158288.58
jul/13	158.288.58	0.26	411.55	158700.13
ago/13	158.700.13	0.15	238.05	158938.18
set/13	158.938.18	1.5	2.384.07	161322.25
out/13	180.680.92	0.86	1.553.86	182234.78
nov/13	182.234.78	0.29	528.48	182763.26
dez/13	182.763.26	0.6	1.096.58	183859.84
jan/14	183.859.84	0.48	882.53	184742.36
fev/14	184.742.36	0.38	702.02	185444.39
mar/14	185.444.39	1.67	3.096.92	188541.31
abr/14	188.541.31	0.78	1.470.62	190011.93
mai/14	190.011.93	-0.13	-247.02	189764.91
jun/14	189.764.91	-0.74	-1.404.26	188360.65
jul/14	188.360.65	-0.61	-1.149.00	187211.65
ago/14	187.211.65	0	0.00	187211.65

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

ii. Saldo devedor (110.276,00) atualizado pelo INCC desde 21/9/2009 (assinatura do contrato) até a data de averbação do habite- se, sendo o montante alcançado, a partir de então, amortizado em 360 meses com atualização monetária pelo IGPM e juros de 12% ao ano, demonstrando a evolução das parcelas, bem como o preço total final pago pelo consumidor;

R: Não foram encontradas informações sobre a data do habite-se, vide quesitos anteriores.

06 - Queira o Perito informar qual cenário é mais benéfico, financeiramente, para o consumidor;

R: Considerando que somente foi possível calcular o item 1 do quesito anterior, as considerações a seguem abaixo.

07- Queira o Sr. Perito informar se, em agosto de 2011, data do vencimento do Saldo Devedor existiam condições formais (averbação de habite-se) e materiais (conclusão da obra) para formalização de contrato de alienação fiduciária em instituição financeira;

R: De acordo com as informações dos autos, a resposta é negativa.

08- Queira o Sr. Perito informar em qual momento foram preenchidas todas as condições materiais e formais para a formalização de contrato de alienação fiduciária com instituição financeira;

R: Trata-se de questão de mérito.



FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

09- Queira o Sr. Perito informar por quais motivos o habite- se da unidade não se encontrava expedido e averbado em julho de 2011, data prevista para entrega da unidade;

R: Cabe aos Réus informarem o motivo.

10- Queira o Sr. Perito informar qual o valor alcançado pelo Saldo Devedor (cláusula g-3 do Quadro de Resumo), atualizado pelo INCC, desde 21/9/2009 (data da assinatura do contrato), até o momento em que foram preenchidos os requisitos necessários à formalização de contrato de alienação fiduciária com instituição financeira, sendo estes a averbação do habite-se e a conclusão física da obra.

R: Não foram encontradas informações que permitissem realizar este cálculo. Favor verificar a descrição da fundamentação técnica.

4.2 QUESITOS DO RÉU

01- Queira o Sr. Perito informar:

a) A data da Promessa de Compra e Venda

b) B) A data da previsão do Habite- se

R: Agosto de 2009 e Setembro de 2011.

02- Queira o Sr. Perito informar se a promessa previa prazo de tolerância para o Habite- se; Se sim, até que data era essa tolerância?



FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

R: Não foi visto isso no contrato.

03- Queira o Sr. Perito informar qual era o vencimento da parcela de R\$110.276,00 – item “g.3”;

R: Agosto de 2011.

04- Queira o Sr. Perito informar se essa parcela foi paga no vencimento;

R: Não.

05- Queira o Sr. Perito definir “atualização monetária”, deixando claro o objetivo primeiro de tal instrumento;

R: A correção monetária é a recuperação do poder de compra do valor emprestado. O índice a ser adotado para correção monetária deve estar expressamente pactuado em contrato, bem como um substituto, caso haja a extinção do primeiro pactuado.

06- Na Promessa de Compra e Venda o vencimento da parcela “g”, no valor R\$110.276,00 está vinculado ao “ habite-se” ou a data de 05/8/2011;

R: Trata-se de questão de mérito.

07- Queira o Sr. Perito descrever todas as penalidades ajustadas em contrato para as parcelas inadimplidas;

R: Vide contrato.



FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

08- Queira o Sr. Perito descrever todos os pagamentos efetuados pela Autora com comprovação nos autos, excluindo o pagamento de corretagem;

R: Vide fundamentação técnica.

09- Queira o Sr. Perito descrever todos os pagamentos efetuados pela Autora a título de comissão de corretagem;

R: Vide fundamentação técnica.

10- Queira o Sr. Perito informar qual o valor total empregado pela Autora para quitação da parcela "g", discriminando os meios utilizados pelo mesmo para quitar a referida parcela;

R: Vide fundamentação técnica.

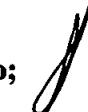
11- Queira o Sr. Perito informar se a Ré em algum momento desrespeitou o acordado entre as partes;

R: A entrega das chaves não foi feita na data pactuada em agosto de 2011.

12- Queira o Sr Perito informar se a Autora em algum momento do contrato foi inadimplente com suas obrigações;

R: Não foi possível verificar isso.

13- Queira o Sr. Perito informar tudo mais que possa ajudar no deslinde da questão;


16

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

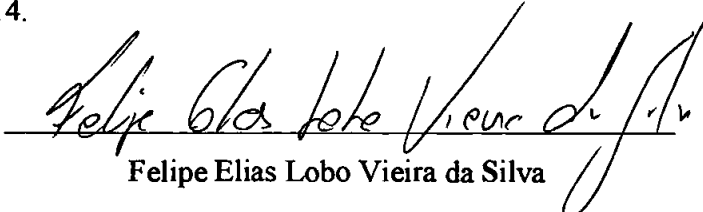
R: Nada mais a acrescentar.

5. CONCLUSÕES

Observadas as considerações supra, o Perito informa que analisou as cláusulas do contrato e elaborou cálculo do saldo devedor para data-base de 2014. A consolidação dos resultados encontra-se no item V- Resultados consolidados.

7. ENCERRAMENTO

E, nada mais havendo a acrescentar, encerro o presente laudo pericial em 17 folhas escritas de um só lado, todas elas rubricadas, permanecendo à disposição deste D. Juízo, para prestar quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2014.


Felipe Elias Lobo Vieira da Silva
CRC-RJ 094667 / 0-5