

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035
CONTADOR - CRC - 40.383-0
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

346

7ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA

PROCESSO Nº 0016633-85.2013.8.19.0209

AÇÃO ORDINÁRIA

AUTOR : RENATA QUEIROGA BICALHO BRASIL E OUTRO(S)

RÉU : ROSSI RESIDENCIAL S/A E OUTRO

LAUDO PERICIAL

INTRODUÇÃO

Trata-se de ação ordinária de rescisão de contrato promovida por **RENATA QUEIROGA BICALHO BRASIL E OUTRO(S)** em face de **ROSSI RESIDENCIAL S/A E OUTRO**, onde alega, em síntese:

- que se interessaram em adquirir o apartamento 104 do Edifício Abrolhos, e optaram por uma proposta que era o sistema Price Linear, por meio do qual o saldo restante seria pago em 360 prestações mensais de R\$ 2.845,11, comprometendo-se a ré a providenciar o financiamento do saldo junto a Caixa Econômica;
- que firmaram instrumento particular de compra e venda, e pagaram a ré dois cheques, nos valores de R\$ 20.000,00 e R\$ 16.450,00;
- que para quitar parte do saldo do valor do imóvel, efetuaram a venda do único imóvel de suas propriedades, por preço bem abaixo do de mercado, para poder cumprir com o estipulado no contrato, no que resultou em prejuízo aos autores, por culpa da ré que não cumpriu com a promessa do financiamento junto a Caixa Econômica;
- que não restou resolvido o financiamento do saldo junto a Caixa Econômica, e a opção do financiamento da ré não era suportável pelos autores, tornando inviável a conclusão da compra do imóvel.

Postula os autores, entre outros pedidos, o seguinte:

- *a rescisão do negócio jurídico firmado entre as partes, com a condenação das rés à restituição de todos os valores pagos pelos autores R\$ 36.450,00, atualizados monetariamente e acrescidos de juros de mora, desde o ato ilícito;*
- *o pagamento de indenização por danos materiais e morais.*

Na contestação de fls. 96/111, a ré pede a improcedência da ação, alegando, em resumo:

- que diante da declaração dos autores de que desejam rescindir o compromisso de compra e venda, vem declarar que não se opõem ao acolhimento do pedido de que seja determinada tal rescisão da promessa de compra e venda, sendo certo que se opõem tão-somente à pretensão de que tal rescisão ocorra sem ônus para os demandantes e à pretensão de indenização por danos morais e materiais;
- que discordam da alegação de que teria havido, da parte das empresas demandadas, inadimplemento contratual, e que não há justa causa para a rescisão.

II - DOCUMENTOS EXAMINADOS

O presente trabalho foi desenvolvido com base na seguinte documentação acostada aos autos:

- *Instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 44/56);*
- *Cheques emitidos pelos autores para pagamento de entrada da unidade 104/02 do Pier Residencias;*
- *Escritura pública definitiva de compra e venda (fls. 60/63);*
- *E-mails (fls. 29/42 e 65/74);*
- *Proposta de reserva (fls. 76/77).*

Com suporte nesses documentos a perícia elaborou os seguintes cálculos:

- *Cálculo da atualização do sinal e princípio de pagamento (Anexo 1);*
- *Cálculo da atualização da diferença entre o valor do imóvel junto a Prefeitura e o valor da venda (Anexo 2).*

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035
CONTADOR - CRC - 40.383-D
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

350

III. C O N C L U S A O

Na inicial os autores requerem, entre outros pedidos, a restituição do valor de R\$ 36.450,00 que foi pago a ré, bem como a indenização a título de lucros cessantes correspondentes a diferença entre o preço do imóvel junto a Prefeitura para efeito de cálculo do ITBI, e o preço da venda do apartamento situado na Rua General Rabelo 65 - Gávea- RJ.

Assim, em conformidade com os exames e as análises procedidas nos documentos acostados aos autos, e se for julgado procedente os pedidos formulados na inicial, verifica-se que a indenização pretendida pelos autores corresponde, em 29/09/2016, a **R\$ 400.978,32 (Quatrocentos mil, novecentos e setenta e oito reais e trinta e dois centavos)**, assim constituídos:

- ❖ *o valor pago pelos autores, em 30/08/2012, como sinal e princípio de pagamento do imóvel, no valor de R\$ 36.450,00, atualizado pelo coeficiente do TJRJ acrescido de juros de 1% ao mês, corresponde, em 29/09/2016, a **R\$ 71.650,82 (setenta e um mil, seiscentos e cinquenta reais e oitenta e dois centavos)**, conforme demonstrativo de cálculo que se encontra no **Anexo 1**.*

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035
CONTADOR - CRC - 40.383-D

MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

351

❖ o valor de R\$ 170.938,79 - resultante da diferença entre o valor do imóvel constante no cadastro da Prefeitura para o cálculo do ITBI (R\$ 1.120.938,79) e o valor de venda (R\$ 950.000,00) - atualizado pelo coeficiente do TJRJ acrescido de juros de 1% ao mês, corresponde, em 29/09/2016, a **R\$ 329.327,50 (trezentos e vinte e nove mil, trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos)**, conforme demonstrativo de cálculo que se encontra no **Anexo 2**.

IV - QUESITOS DO AUTOR (fls. 325)

"1- QUEIRA O SR. PERITO ATUALIZAR MONETARIAMENTE, DE ACORDO COM OS ÍNDICES OFICIAIS, E ACRESCEER DE JUROS MORATÓRIOS, DESDE 30.08.12, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 36.450,00 (TRINTA E SEIS MIL, QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS), PAGA PELOS AUTORES ÀS RÉS COMO ENTRADA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA POR ELES ADQUIRIDA (CF. FLS. 58)."

RESPOSTA: Atendido no Anexo 1.

"2- QUEIRA O SR. PERITO INDICAR:

(A) O VALOR PELO QUAL OS AUTORES VENDERAM SEU IMÓVEL PARA TERCEIRO, POR MEIO DA ESCRITURA LAVRADA EM 29.11.12 (CF, FLS. 60/63);

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035
CONTADOR - CRC - 40.383-0
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

353

(B) O VALOR UTILIZADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DO RIO DE JANEIRO PARA CALCULAR O ITBI DEVIDO SOBRE TAL TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA, CONSTANTE DA ESCRITURA (CF. FLS. 60/63);

(C) A DIFERENÇA ENTRE OS VALORES APURADOS NOS ITENS "A" E "B" ACIMA."

Desmembrando o quesito

"(A) O VALOR PELO QUAL OS AUTORES VENDERAM SEU IMÓVEL PARA TERCEIRO, POR MEIO DA ESCRITURA LAVRADA EM 29.11.12 (CF. FLS. 60/63);"

RESPOSTA: O imóvel foi vendido por R\$ 950.000,00.

"(B) O VALOR UTILIZADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DO RIO DE JANEIRO PARA CALCULAR O ITBI DEVIDO SOBRE TAL TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA, CONSTANTE DA ESCRITURA (CF. FLS. 60/63);"

RESPOSTA: R\$ 1.120.938,79.

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035
CONTADOR - CRC - 40.383-0
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

354

**"(C) A DIFERENÇA ENTRE OS VALORES APURADOS
NOS ITENS "A" E "B" ACIMA."**

RESPOSTA: R\$ 170.938,79.

**"3- QUEIRA O SR. PERITO QUANTIFICAR O VALOR -
ATUALIZADO MONETARIAMENTE, DE ACORDO
COM OS ÍNDICES OFICIAIS, E ACRESCIDO DE
JUROS MORATÓRIOS DESDE 29.11.12 -
RELATIVO À PERDA FINANCEIRA SUPORTADA
PELOS AUTORES COM A VENDA DO IMÓVEL DE
SUA PROPRIEDADE, PARA CONSEGUIR RECURSOS
QUE POSSIBILITASSEM EFETUAR O PAGAMENTO
DO PREÇO DO NOVO IMÓVEL ADQUIRIDO POR
MEIO DO NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO COM
AS RÉS."**

RESPOSTA: Considerando as respostas das letras A, B e C do quesito 2, a diferença de R\$ 170.938,79, atualizada pelo coeficiente do TJRJ e juro de 1%, corresponde, em 29/09/2016, a R\$ 329.327,50, conforme demonstrativo *Anexo 2*.

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035
CONTADOR - CRC - 40.383-0
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

355

**"4- QUEIRA O SR. PERITO INDICAR O SOMATÓRIO DE
TODOS OS PREJUÍZOS SUPOSTADOS PELOS
AUTORES EM DECORRÊNCIA DO ATO ILÍCITO
PRATICADO PELAS RÉS."**

RESPOSTA: Reportamo-nos ao *item III - CONCLUSÃO*.

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035
CONTADOR - CRC - 40.383-0
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

356

V - QUESITOS DO RÉU (Jfs. 321/322)

"1) DESCREVA AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL ALIENADO PELOS AUTORES, COMO: LOCALIZAÇÃO, METRAGEM, NÚMERO DE QUARTOS, NÚMERO DE SUÍTES, NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM, ETC;"

"2) DESCREVA AS CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE EM QUESTÃO, COMO: TOTAL DE UNIDADES NO PRÉDIO, NÚMERO DE ANDARES, TOTAL DE UNIDADES POR ANDAR, NÚMERO DE VAGAS, ÁREA TOTAL, ÁREA CONTRUÍDA, INFRAESTRUTURA (PISCINA, CHURRASQUEIRA, QUADRA DE ESPORTES, SEGURANÇA 24 HORAS, ETC);"

"3) DESCREVA AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL VENDIDO PELOS AUTORES, COMO: PREDOMINÂNCIA DE PRÉDIOS RESIDENCIAIS, ILUMINAÇÃO, PAVIMENTAÇÃO, SE HÁ COLETA DE LIXO, ESCOLAS, ABASTECIMENTO DE ÁGUA ETC.;"

RESPOSTA ÚNICA: Prejudicado, trata-se de questão não pertinente a perícia contábil.

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.036
CONTADOR - CRC - 40.383-0
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

357

“4) INFORME A DATA EM QUE O IMÓVEL FOI ALIENADO, SUAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, PREÇO TOTAL NEGOCIADO E PAGO PELO COMPRADOR;”

RESPOSTA: Como solicitado:

- *Data da alienação: 29/11/2012*

- *Preço de venda: R\$ 950.000,00*

- *Condições de pagamento:*

a) R\$ 95.000,00 de sinal e princípio de pagamento, e

b) R\$ 855.000,00 no ato da escritura.

“4) INFORME O PREÇO MÉDIO DO METRO QUADRADO DE IMÓVEIS EQUIVALENTES VENDIDOS NA REGIÃO, BEM COMO SEUS PATAMARES MÍNIMOS E MÁXIMOS, NO PERÍODO EM QUE O IMÓVEL DOS AUTORES FOI VENDIDO E NOS DIAS ATUAIS;”

“5) INFORME O PREÇO MÉDIO DE IMÓVEIS EQUIVALENTES VENDIDOS NA REGIÃO, BEM COMO SEUS PATAMARES MÍNIMOS E MÁXIMOS, NO PERÍODO EM QUE O IMÓVEL DOS AUTORES FOI VENDIDO E NOS DIAS ATUAIS;”

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035
CONTADOR - CRC - 40.383-0
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

358

“6) INFORME O VALOR VENAL DO IMÓVEL JUNTO À PREFEITURA;”

“7) DIANTE DO PREÇO PAGO NA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DOS AUTORES, INFORMAR SE ESTE PREÇO SE ENCONTRA DENTRO DO PATAMAR DE NEGOCIAÇÃO À ÉPOCA DA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO;”

“8) EM CASO DE DIFERENÇA PARA MAIOR ENTRE O PREÇO DE MERCADO E O VENDIDO PELOS AUTORES, INFORME SE ESTA DIFERENÇA PODE DECORRER DE SIMPLES DESCONTO CONCEDIDO POR MERA LIBERALIDADE DOS AUTORES NO ATO DA VENDA DO SEU IMÓVEL, COMO DE PRAXE NO MERCADO IMOBILIÁRIO;”

RESPOSTA ÚNICA: Prejudicado, trata-se de questão não pertinente a perícia contábil.

“9) NA HIPÓTESE DO ITEM 8 ACIMA, INFORMAR O VALOR ATUALIZADO DA DIFERENÇA NA DATA ATUAL.”

RESPOSTA: Reportamo-nos ao *item III – CONCLUSÃO.*

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035
CONTADOR - CRC - 40.383-0
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

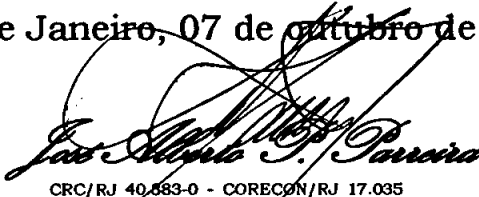
359

**“10) PRESTAR QUAISQUES OUTROS
ESCLARECIMENTOS QUE SEJAM RELEVANTES
PARA A SOLUÇÃO DA QUESTÃO TRATADA NESTES
AUTOS.”**

RESPOSTA: Nada há a acrescentar.

Nada mais tendo a informar, ultimamos nossos trabalhos, oferecendo o presente Laudo Pericial, com 14 (quatorze) páginas e 02 (dois) anexos, devidamente rubricados e assinados, a fim de que produza os devidos efeitos legais.

Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2016.


CRC/RJ 40.383-0 - CORECON/RJ 17.035

José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035
CONTADOR - CRC - 40.383-0

MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

360

VI - RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo nº	Descrição	Qtde. Fls.
1	Cálculo da atualização do sinal e princípio de pagamento.	.01
2	Cálculo da atualização da diferença entre o valor do imóvel junto a Prefeitura e o valor da venda.	.01
Total		02

ANEXO I



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 36.450,00
Período de atualização monetária:	de 30/08/2012 até 29/09/2016 (1469 dias)
Tipo de juros:	Juros Simples (360 dias no ano)
Taxa de juros:	12%
Período dos Juros:	de 30/08/2012 até 29/09/2016 (1469 dias)
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,31957630
Valor corrigido:	R\$ 48.098,56
Valor dos juros:	R\$ 23.552,26
Valor corrigido + juros:	R\$ 71.650,82
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 71.650,82
Total em UFIR:	23.865,31

O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 29/09/2016

Voltar

262

ANEXO 2



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 170.938,79
Período de atualização monetária:	de 29/11/2012 até 29/09/2016 (1380 dias)
Tipo de juros:	Juros Simples (360 dias no ano)
Taxa de juros:	12%
Período dos Juros:	de 29/11/2012 até 29/09/2016 (1380 dias)
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,31957630
Valor corrigido:	R\$ 225.566,78
Valor dos juros:	R\$ 103.760,72
Valor corrigido + juros:	R\$ 329.327,50
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 329.327,50
Total em UFIR:	109.691,74

O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 29/09/2016

Voltar

Handwritten signature