

41ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL  
DO RIO DE JANEIRO - RJ

357

PROCESSO: 0045594-83.2010.8.19.0001

AÇÃO: REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA

AUTORA: LÉA FLORES DE OLIVEIRA BRITO

RÉU: CORES DA LAPA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIA S/A ( NOVA DENOMINAÇÃO DE KLABIN SEGALL LAPA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A)

PROCESSO: 0045594-83.2010.8.19.0001

114

**CARLOS ALBERTO POÇAS DE LIMA**, Perito Contábil do Juízo, matrícula nº 10.423, honradamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, fls. 123, tendo concluído o seu **LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**, vem respeitosamente, à presença de **VOSSA EXCELÊNCIA**, requerer a juntada do Laudo Pericial Contábil, composto de quinze (14) laudas, acompanhado de anexo, a fim de que produza os efeitos de direito.

Outrossim, tendo cumprido o seus múnus, requer a **VOSSA EXCELÊNCIA** se digne determinar a expedição de ofício ao Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, solicitando o pagamento, a título de "**AJUDA DE CUSTOS**", pela realização de perícia sob o pálio da **Assistência Judiciária Gratuita**, no valor de R\$ 438,02 (quatrocentos e trinta e oito reais e dois centavos), a ser depositado na conta poupança nº 013.00.103.224-1, agência 2501, da Caixa Econômica Federal, em nome deste perito, por sua atuação no referido processo.

Termos em que,

Pede e espera deferimento

Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2017.

Carlos Alberto Poças de Lima – CRCRJ 022.473-0/7

Matrícula nº 10.423

RECOP CV41 201705445237 02/08/17 14:21:51125190 12259

**VARA: 41ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO – RJ**

**AUTORA: LÉA FLORES DE OLIVEIRA BRITO**

**RÉU: CORES DA LAPA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIA S/A (NOVA DENOMINAÇÃO DE KLABIN SEGALL LAPA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A)**

2/14

**PROCESSO: 0045594-83.2010.8.19.0001**

**LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

**SUMÁRIO:**

- I - Condições preliminares**
- II - Exames realizados**
- III – Métodos e Critérios**
- IV – Quesitos formulados pelas partes**
- V - Indicação de Assistente Técnico**
- VI – Considerações finais**
- VII – Encerramento**

**I – Condições preliminares**

O presente trabalho foi determinado pelo MM. Juízo, através da indicação acostada aos autos, fl. 123, e tem por finalidade responder aos quesitos formulados para dirimir os conflitos e dúvidas que possam haver entre as partes e auxiliar a tomada da decisão lide, constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários à solução do litígio, na forma de **LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**, em conformidade com as normas aplicáveis e legislações específicas pertinentes, quando aplicável.

Preliminarmente através dos fatos narrados pelo Autora, fls. 03 a 14, observei que a lide surgiu a partir do momento em que a Autora celebrou no dia 18 de novembro de 2005, uma Escritura



de Promessa de Compra e Venda da Unidade Autônoma nº 430, do Edifício denominado "Melodia" (Coluna 3), do empreendimento (Condomínio) denominado "Cores da Lapa", situado na Rua Riachuelo nº 92, a qual foi averbada no 13º Ofício de Notas, registrada no Livro 3129, fls. 066, ato nº 05 .

3/19

Informa, que na referida escritura, pactuou-se no campo "7. SALDO DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO": **7.1 - que as parcelas com vencimento até 02/11/2008**, deverão ser pagas pelo comprador da seguinte forma: "a) a parcela de R\$ 30.305,00, através de trinta e cinco (35) prestações mensais, iguais e consecutivas, no valor unitário e nominal de R\$ 865,86, vencendo-se a primeira em 02/01/2006, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, corrigida monetariamente na forma prevista na Escritura de Promessa de Compra e Venda; b) a parcela no valor de R\$ 9.918,00, sem juros, que acrescida de juros de 12% ao ano a partir da presente data, calculados pela "Tabela Price", será de R\$ 13.934,08, vencendo-se em 02/11/2008, corrigida monetariamente na forma prevista na Escritura de Promessa de Compra e Venda ; c) a parcela de R\$ 52.345,00, sem juros, que acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pela "Tabela Price", a partir da presente data será de R\$ 73.540,96, vencendo-se em 02/11/2008, em uma única prestação, corrigida monetariamente na forma prevista na Escritura de Promessa de Compra e Venda, que poderá ser paga através de financiamento, se obtido o financiamento à produção, mencionado na Cláusula 5ª, ou através de financiamento a ser obtido pela Autora (Comprador) junto a instituições financeiras sugeridas pela Ré (Vendedora), ou de sua livre escolha, observado o adiante disposto, ou com recursos próprios, na hipótese de não obtenção de recursos com agentes financeiros; doravante esta parcela será chamada **parcela financiamento**".

7.2 – Que a parcela com vencimento após 02/11/2008: d) de R\$ 1.102,00, sem juros, que acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pela "Tabela Price", a partir da presente data, será de R\$ 1.562,92, em uma única prestação, vencendo-se em 02/12/2008, corrigida monetariamente na forma prevista na Escritura de Promessa de Compra e Venda".

Relata, ainda, que a posição financeira fornecida pelo site da Ré ilustra a cobrança absurda de juros na fase acima referida, razão pela qual insurge a Autora contra a cobrança abusiva durante a fase da construção do imóvel, eis que lhe confere demasiada desvantagem.

Ao final, requereu o deferimento da Gratuidade de Justiça; citação da Ré, na pessoa de um dos seus representantes para, querendo, contestar os pedidos; declaração da nulidade da cláusula contratual que prevê, no contrato de Promessa de Compra e Venda firmado pelas partes, a incidência de juros sobre parcelas anteriores às entregas das chaves; condenação da Ré à obrigação de devolver todos os valores, em dobro, acrescidos de atualização e de juros legais, pagos indevidamente pela Autora em função da incidência ilegal de juros sobre as parcelas pagas antes da entrega das chaves do imóvel, do contrato de compra e venda firmado entre as partes; julgado procedente, subsidiariamente, a devolução, em dobro, das diferenças pagas indevidamente à Ré, em razão da aplicação da "Tabela Price", como referência para o cálculo dos juros cobrados; aplicação do princípio constitucional da isonomia, que conduz a prevalência da inversão do ônus da prova; honorários advocatícios, no percentual de 20% sobre o total da condenação; juros de mora e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, nos termos do art. 398 do Código Civil.



E, por fim, protesta por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial a documental suplementar, pericial e depoimento pessoal do representante legal da Ré, sob pena de confissão.

4/12/09

Cabe acrescentar que a Autora anexou, aos autos, cópias dos seguintes documentos:

Fls. dos Autos	Descrição do documento	Quant.
21/36	Escritura de Promessa de compra e venda	16
37/38	Demonstrativo da posição financeira do contrato nº 2983	02
39 e 206	Demonstrativo financeiro do imóvel- Recibo Patrimóvel	02
40/41; e 207	Extrato Financeiro do Cliente (Autora)	03
42	Recibo de entrega das chaves, imissão na posse, em 03/06/09	01
129/137; 144/150	Sentença do processo nº 0087295-24.2010.8.19.0011	16
151/204	Laudo Pericial – processo nº 0044440-30.2010.8.19.0001	54
208	Instrumento particular de recibo de sinal e princípio pagamento	01
209	Comprovante de pagamento- vencimento em 18/12/2005	01
210/245	Comprov. de pagamento – vencimentos 02/01/06 até 05/12/08	36
246	Carta de Crédito – Caixa Econômica Federal	01

Em sua contestação, fls. 49 a 74, a Ré alegou, em resumo, que a Autora ajuizou a presente demanda requerendo: a) declaração de nulidade da cláusula contratual que prevê a incidência de juros sobre as parcelas anteriores à entrega das chaves; b) que a Ré seja obrigada a devolver todos os valores pagos indevidamente em função da incidência legal de juros sobre as parcelas pagas antes da entrega das chaves do imóvel, em dobro, acrescidos de atualização e juros legais; c) subsidiariamente, a devolução, também em dobro, das diferenças pagas em razão da aplicação da “Tabela Price”; d) inversão do ônus da prova; e) honorários de 20% sobre o valor da condenação.

Contudo, contesta a Ré que tais alegações não merecem prosperar, pois as cobranças efetuadas pela Ré ocorreram em estrita observância com os termos ajustados no contrato, utilizando-se o índice de correção monetária eleito e juros pela tabela price.

Acrescenta, ainda, que está expressamente previsto no contrato e a Autora tinha plena ciência de que os valores das parcelas seriam reajustados e incluídos juros legais, não há que se falar em cobrança indevida, nem em nulidade da cláusula contratual em apreço, sendo certo que tudo que foi cobrado está em conformidade com o contrato celebrado entre as partes.

Ao final, pugna pela improcedência dos pedidos autorais e protesta pela produção de todas as provas em direito admitidas, notadamente a prova documental e documental suplementar.

Vale ressaltar que a Ré anexou aos autos cópias dos documentos a seguir listados:

Fls. dos Autos	Descrição do documento	Quant.
75/78	AGE da empresa Cores da Lapa Empreend. Imob. S/A	04
79/87	Estatuto social da empresa Cores da Lapa Empreend. Imob. S/A	09
88/97	Termo de Ajustamento de conduta	10
252	Extrato do contrato da Autora	01

253	Índices INCC-DI 30- 12/05 até 12/09	01
257/58; 288/89	Extrato do cliente (Autora)	04
259/274	Escritura de Promessa de Compra e Venda	16
275/76; 286/287	Extrato analítico do contrato de compra do imóvel	04
288/89	Extrato Cliente (Autora) emitido pela PDG	02
296/97	Demonstrativo financeiro do empreendimento da Autora	02

5/14

Por fim, decidiu o juízo de primeiro grau, fl. 123, nomear o presente perito para realização da perícia técnica contábil, tendo em vista que o objeto de cognição é o descumprimento do contrato, através da suposta prática de anatocismo, cobrança abusiva de juros.

Em complementação dos trabalhos periciais, além da apresentação da proposta de honorários, fl. 139/140, este perito solicitou as partes à apresentação de cópia de alguns documentos, necessários para realização da perícia contábil, a saber:

<b>PARTE AUTORA:</b>
a) Cópia dos comprovantes de pagamento das parcelas, devidamente quitados.
<b>PARTE RÉ:</b>
a) Cópia do Contrato de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, realizado entre as partes, devidamente assinado;
b) Composição analítica, ou seja, memória de cálculos que discriminem, analiticamente, a base de cálculo e as taxas de juros utilizadas, nas parcelas do saldo do preço financiado no montante de R\$ 93.970,00;
c) Composição analítica dos índices adotados para fins de atualização monetária do financiamento do saldo devedor da Autora;
d) Composição analítica, ou seja, memória de cálculos que discriminem, Analiticamente, os encargos contratuais (juros e multas) constantes das parcelas mensais pagas com atraso e/ou vencidas e não pagas, ref. Ao saldo devedor;
e) Posição Financeira, atualizada, do Contrato firmado com a Autora, referente ao empreendimento "Condomínio Cores da Lapa", Bloco 3 – Edifício Melodia, unidade 430, conforme fls. 37/38;
f) Extrato financeiro da Autora (Extrato de Cliente), fls. 40/41, devidamente atualizado, indicando os índices utilizados para cálculo da correção monetária.

Face ao exposto e com base na documentação anexa aos autos pelas partes, pode-se observar que a lide envolve o período de 18/11/2005 a 05/12/2008, **ANEXO I**, envolvendo a forma de amortização das parcelas pagas.

## II – Exames realizados

Na realização dos trabalhos, o planejamento envolveu o estudo prévio do processo (dois volumes), tomada ciência do conteúdo e das abordagens dados pelos quesitos das partes, permitindo e facilitando o exame dos documentos necessários.



### III – Métodos e Critérios

Os Métodos e Critérios consistem na verificação dos elementos contidos nos autos, em específico às condições contratuais e demais itens que permitiram as respostas aos questionamentos.

A Perícia para elucidar a questão elaborou Demonstrativo de reprodução das relações de movimentação das parcelas pagas, conforme documentação acostada aos autos, ANEXO I, demonstrando: valor original, valores dos juros aplicados, correção monetária (percentual e valor), parcelas corrigidas, parcelas pagas, valores pagos a mais ou a menos, e saldo devedor a financiar, conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda firmada pelas partes.

6/14

### IV – Quesitos formulados pelas partes:

#### IV.1 – Quesitos formulados pela Autora:

Os quesitos formulados pela Autora, fls. 126/127, foram respondidos e fundamentados de acordo com a documentação apensada aos autos, a saber:

**1) Queira o douto perito informar se ocorreu à cobrança de juros antes da entrega das chaves do imóvel?**

Resposta. Sim, de acordo com a Escritura de Promessa de Compra e Venda – “Condomínio Cores da Lapa”, no subitem 7.1, letras “b”, “c”; e 7.2, letra “d” do Campo 7 do Quadro Resumo, fls.22/ 23, datada de 18/11/2005, abaixo transcritos, ocorreu cobrança de juros pela Tabela Price antes da entrega das chaves do imóvel, ocorrida em 03/06/2009, conforme fls. 42:

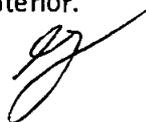
“7.1.b) a parcela no valor de R\$ 9.918,00, sem juros, que acrescida de juros de 12% ao ano a partir da presente data, calculado pela “Tabela Price”, será de R\$ 13.934,08, vencendo-se em 02/11/2008, corrigida monetariamente na forma adiante prevista neste contrato;”

“7.1.c) a parcela de R\$ 52.345,00, sem juros, que acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pela “Tabela Price”, a partir da presente data, será de R\$ 73.540,96, vencendo-se em 02/11/2008, em uma única prestação, corrigida monetariamente na forma adiante prevista, que poderá ser paga através de financiamento a ser obtido pelo COMPRADOR junto a instituições financeiras sugeridas pela VENDEDORA, ou de sua livre escolha, observado o adiante disposto, ou com recursos próprios, na hipótese de não obtenção de recursos com agentes financeiros; doravante esta parcela será chamada parcela financiamento.”

“7.2.d) a parcela de R\$ 1.102,00, sem juros, que acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pela “Tabela Price”, a partir da presente data, será de R\$ 1.562,92, em uma única prestação, vencendo-se em 02/12/2008, corrigida monetariamente na forma adiante prevista neste contrato.

**2) Caso a resposta anterior tenha sido afirmativa, queira o douto perito informar se os juros foram cobrados desde a data da assinatura do contrato?**

Resposta. Sim, vide esclarecimento do quesito anterior.



**3) Queira o douto perito informar se ocorreu atualização monetária destes mesmos juros indevidamente cobrados?**

Resposta. Sim, vide o **ANEXO I**, no qual está demonstrado: valor original, valores dos juros aplicados, correção monetária (percentual e valor), parcelas corrigidas, parcelas pagas, valores pagos a mais ou a menos, e saldo devedor a financiar, de acordo com a Escritura de Promessa de Compra e Venda, firmada entre as partes.

7/14 

**4) Queira o douto perito informar se incidiu correção monetária sobre o valor dos juros calculados desde a data da assinatura do contrato?**

Resposta. Sim, vide esclarecimento do quesito nº 1.

**5) Queira o douto perito informar se o sistema de amortização utilizado na operação de financiamento em análise se utilizou de juros compostos, ou seja, capitalizados?**

Resposta. Não.

**6) Caso a resposta da parte final do quesito anterior tenha sido positiva, favor esclarecer se tal método (Tabela Price) incorpora a cobrança de juros capitalizados no cálculo das parcelas de financiamento?**

Resposta. Prejudicada a resposta, face a resposta do quesito anterior.

**7) Queira o douto perito informar se no momento da entrega das chaves, onde foi apurado o saldo devedor de financiamento, foi apontado pela requerida um valor a maior em função da incidência ilegal de juros sobre as parcelas anteriormente pagas?**

Resposta. De acordo com o Recibo de Entrega de Chaves e Imissão na Posse, datado de 03/06/2009, fls. 42, assinado pela Autora, não consta nenhuma evidência de saldo devedor de financiamento.

**8) Solicita-se à perícia que elabore planilha demonstrando qual o valor cobrado à maior pela construtora em virtude da cobrança de juros antes das entregas das chaves do imóvel.**

Resposta. Sim, vide o **ANEXO I**, no qual está demonstrado: valor original, valores dos juros aplicados, correção monetária (percentual e valor), parcelas corrigidas, parcelas pagas, valores pagos a mais ou a menos, e saldo devedor a financiar, conforme Escritura de Compra e Venda, firmada entre as partes.



Protestando pela apresentação de quesitos suplementares oportunamente, consoante o artigo 425, do Código de Processo Civil, sirva o Dr. Perito de fornecer e informar outros dados ou elementos que entendam úteis ou necessários a perfeita compreensão e exato equacionamento da presente perícia.

Resposta. Não há esclarecimentos complementares.

#### IV.2 – Quesitos formulados pela Ré:

Os quesitos formulados pelo Réu, fls.125, foram respondidos e fundamentados de acordo com a documentação apensada aos autos, a saber:

**1 – Queira o ilustre perito do Juízo descrever as condições constantes no contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes;**

Resposta. De acordo com o Quadro Resumo, anexo a Escritura de Promessa de Compra e Venda – “Condomínio Cores da Lapa”, as partes assim convencionaram:

**2. UNIDADE AUTÔNOMA:** Unidade autônoma nº 430 do edifício denominado Melodia, coluna 03, a ser construído, que tomará o nº 92 pela Rua Riachuelo, com direito ao uso de uma (01) vaga de estacionamento, incluída na área comum da referida unidade autônoma, indistintamente situada nos locais para tanto destinados no g1, g2 ou g3, com a área privativa de 60,29 m2 e fração ideal de terreno de 0,1426, individualizada na matrícula 92.647 do 2º Ofício do RGI

**3. PREÇO:** O preço total, ajustado para pagamento à vista, é de R\$ 105.020,60 (cento e cinco mil, vinte reais e sessenta centavos), neste valor incluídos, apenas, os preços da fração ideal e das acessões que compõem o imóvel, destacados nos campos 4 e 5 deste Quadro, e não considerada a obrigação do COMPRADOR de pagar(em) os demais encargos previstos em lei e no corpo deste instrumento.

**4. PREÇO DA FRAÇÃO IDEAL:** R\$ 31.506,18; **5. PREÇO DAS ACESSÕES:** R\$ 73.514,42

**6. ENTRADA:** a) a quantia de R\$ 11.350,60 paga pelo COMPRADOR da seguinte forma: a.1) R\$ 3.085,60, pago neste ato através do cheque sacado pelo COMPRADOR contra o Banco 399, ag. 0311, nº 373829, cuja normal compensação bancária é condição da correspondente quitação; a.2) R\$ 8.265,00 a ser paga em uma (01) única prestação, sem juros ou correção monetária com vencimento dentro de trinta (30) dias contados da presente data;

**7. SALDO DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** O saldo do preço, nesta data equivalente ao valor, sem juros, de R\$ 93.670,00, sendo o valor com juros de R\$ 119.342,95, deverá ser pago pelo COMPRADOR na forma seguinte: **7.1. PARCELAS COM VENCIMENTO ATÉ 02/11/2008:** a) a parcela de R\$ 30.305,00, através de trinta e cinco (35) prestações mensais, iguais e consecutivas, no valor unitário e nominal de R\$ 865,86, vencendo-se a primeira em 02/01/2006, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, corrigida monetariamente na

forma adiante prevista neste contrato; b) a parcela no valor de R\$ 9.918,00, sem juros, que acrescida de juros de 12% ao ano a partir da presente data, calculados pela "Tabela Price", será de R\$ 13.934,08 vencendo-se em 02/11/2008, corrigida monetariamente na forma adiante prevista neste contrato; c) a parcela de R\$ 52.3435,00, sem juros, que acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pela "Tabela Price", a partir da presente data, será de R\$ 73.540,96, vencendo-se em 02/11/2008, em uma única prestação, corrigida monetariamente na forma adiante prevista, que poderá ser paga através de refinanciamento, se obtido o financiamento à produção, mencionado na cláusula 5ª, ou através de financiamento a ser obtido pelo COMPRADOR junto a instituições financeiras sugeridas pela VENDEDORA, ou de sua livre escolha, observado o adiante disposto, ou com recursos próprios, na hipótese de não obtenção de recursos com agentes financeiros; doravante esta parcela será chamada **parcela financiamento**; **7.2. PARCELAS COM VENCIMENTO APÓS 02/11/2008:** d) a parcela de R\$ 1.102,00, sem juros, que acrescida de R\$ 1.592,92, em uma única prestação, vencendo-se em 02/12/2008, corrigida monetariamente na forma adiante prevista neste contrato;

9/14 W

**8. DATA DE REFERÊNCIA PARA AS ATUALIZAÇÕES MONETÁRIAS:** 1º dia do mês da assinatura da presente escritura.

**2- Queira o eminente perito esclarecer quais as condições para pagamento do saldo devedor previstas contratualmente;**

Resposta: Vide esclarecimento do quesito anterior.

**3- Queira o ilustre perito informar quais os índices adotados para fins de atualização monetária no referido instrumento, e, ainda, se a sua aplicação encontra alguma objeção legal;**

Resposta: De acordo da Escritura de Promessa de Compra e Venda, firmado entre as partes, fls. 25/265, evidencia no ítem "4.1.2":

"A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas será corrigida monetária e **mensalmente**, em face do disposto no artigo 46 da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, pelos seguintes critérios: a) as parcelas indicadas no **subitem 7.1, do Campo 7 do Quadro Resumo, serão corrigidas a partir da presente data e até a data de seu efetivo pagamento**, inclusive, pela variação percentual mensal acumulada do INCC/FGV – Índice Nacional de Preços da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior ao de assinatura do presente contrato e, como índice-reajuste, o divulgado no mês anterior ao efetivo pagamento da prestação; b) as parcelas indicadas **subitem 7.2, do Campo 7 do Quadro Resumo, serão corrigidas a partir da presente data e até a data de seu efetivo pagamento**, inclusive, pela variação percentual mensal acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior ao de assinatura do presente contrato e, como índice-reajuste, o divulgado no mês anterior ao efetivo pagamento da prestação; c) **parcela financiamento, que poderá ser paga mediante eventual refinanciamento**, ou financiamento obtido pelo **COMPRADOR**, e, neste caso, serão observadas todas as condições previstas no contrato a ser firmado com o agente financeiro,



ou seja, será corrigida de acordo com o índice, periodicidade, bem como sofrerá incidência de juros e da obrigatoriedade de pagamento de seguros, tudo como estipulado no contrato a ser firmado com o agente financeiro; c.1 – caso não obtido o financiamento à produção, nem o financiamento diretamente pelo COMPRADOR, a parcela acima referida será corrigida de acordo com o índice eleito na letra "a", supra.

10/14 

**4- Queira o eminente perito informar se a Autora teria pago, a título de correção monetária, qualquer valor diverso dos índices acordados contratualmente;**

Resposta: Sim, vide o ANEXO I, no qual está demonstrado: valor original, valores dos juros aplicados, correção monetária (percentual e valor), parcelas corrigidas, parcelas pagas, valores pagos a mais ou a menos, e saldo devedor a financiar, de acordo com a Escritura de Promessa de Compra e Venda firmada pelas partes.

**5- Queira i. expert perito esclarecer se foi contratualmente prevista a utilização do sistema de amortização francês, também denominado 'Tabela Price';**

Resposta: Vide esclarecimento do quesito nº 01.

**6- Queira o ilustre perito informar qual a previsão contratual para o caso de mora e inadimplemento;**

Resposta: De acordo da Escritura de Promessa de Compra e Venda, firmado entre as partes, fls. 28/262, evidencia na cláusula 6ª: INADIMPLEMTO:

"6.1. A mora do COMPRADOR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: a) - reajuste monetário, de acordo com os critérios de correção previstos neste contrato e calculado "pro rat dies", observado o critério a seguir: a.1) - quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da última variação percentual disponível, entre os valores do índice eleito neste contrato; a.2) - quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra; b) - juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal da parcela em atraso, reajustado monetariamente sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela; c) - multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, incidente sobre o valor do principal, corrigido monetariamente; d) - honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, e despesas judiciais e extrajudiciais; e) - despesas de publicidade, comissão de leiloeiro ou de corretor de imóveis, na base de cinco por cento (5%) e seis por cento (6%), respectivamente, sobre o valor do débito (principal e acréscimos)



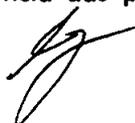
em atraso, na hipótese de iniciada ou concluída a alienação dos direitos do COMPRADOR a terceiros; f) - multa compensatória de 10% (dez por cento), incidente sobre o valor do débito (principal e acréscimos) em atraso, na hipótese de a alienação da unidade autônoma se efetivar por leilão. 6.1.1. A mora do COMPRADOR será ratificada mediante notificação judicial ou extrajudicial, com prazo de quinze (15) dias para sua purgação. 6.1.2. Iniciada a interpretação e mesmo que não concretizada o COMPRADOR que pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento, além do principal reajustado e acrescido da multa e dos juros de mora, das despesas judiciais e extrajudiciais, provocadas por seu atraso, e mais honorários de advogado. 6.1.3. O simples pagamento do principal, sem reajuste monetário e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o COMPRADOR da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos efeitos legais e contratuais. 6.1.4. Não obstante seu caráter de irrevogabilidade irretratabilidade, o presente contrato será considerado resolvido de pleno direito, a critério da VENDEDORA: a) - se o COMPRADOR não pagar qualquer parcela do preço de aquisição da unidade autônoma; b) - se o COMPRADOR não cumprir qualquer outra obrigação prevista neste contrato. 6.1.5. A critério da VENDEDORA, a mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, este contrato será considerado resolvido, de pleno direito e em sua integralidade. 6.1.6. Na hipótese de inadimplimento do COMPRADOR, a VENDEDORA poderá optar, a seu único e exclusivo critério, por: a) - ou considerar vencida por antecipação a totalidade do preço de alienação da unidade autônoma, hipótese em que o COMPRADOR lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convencionados, tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda, o COMPRADOR pelas custas processuais e honorários advocatícios; b) - ou então, a seu exclusivo critério, e renunciando à faculdade acima prevista, a VENDEDORA poderá considerar resolvido, de pleno direito, este contrato, na forma adiante estipulada; c) - ou então, ainda a seu exclusivo critério, e se não desejar permanecer como titular da unidade autônoma e respectivas benfeitorias e construções, poderá a VENDEDORA providenciar a alienação, de acordo com o disposto no item 6.4, de todos os direitos e obrigações de que o COMPRADOR seja titular. 6.2. Se a VENDEDORA pleitear a resolução do contrato e a retomada do imóvel alienado, em razão do inadimplemento do COMPRADOR quanto ao pagamento das obrigações pecuniárias ora assumidas, terá ele direito autônomo à restituição do valor até então pago, feitas as seguintes deduções: a) - os valores que a VENDEDORA dispendeu com a venda, a título de corretagem e publicidade à razão de 10% (dez por cento) do preço da venda atualizado monetariamente; b) - as despesas administrativas e tributárias, à razão de 12,11 (doze inteiros e onze centésimos por cento) do valor efetivamente pago, tudo atualizado monetariamente pelo índice e critérios estabelecidos neste contrato; c) - as custas judiciais e honorários de advogado, estes à razão de 205 (vinte por cento) do valor pago, atualizado monetariamente; d) - a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF), incidente sobre o valor a ser devolvido. 6.2.1. O saldo apurado em razão do disposto no item 6.2, acima, será devolvido ao COMPRADOR, na mesma quantidade de parcelas que por ele já haviam sido pagas, mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente de acordo com o índice e critérios constantes deste instrumento, vencendo-se a primeira dentro de trinta (30) dias contados da data da lavratura da escritura pela qual vier a ser efetuada a rescisão desta promessa de venda. 6.2.2. Caso as deduções acima ultrapassem 70% (setenta por cento) do valor pago pelo COMPRADOR, fica assegurado ao mesmo a restituição de 30% (trinta por cento) do valor até

11/19 H



então por ele despendido, nas mesmas condições acima ajustadas. 6.2.3. O COMPRADOR receberá referida devolução, se couber, desde que o imóvel tenha sido restituído à VENDEDORA, livre e desocupado de pessoas e coisas, e repostado ao idêntico estado de quando lhe foi entregue. 6.3. Na hipótese de resolução judicial ou extrajudicial, a VENDEDORA terá livre disponibilidade sobre o imóvel, podendo inclusive, aliená-lo, desde logo, a terceiros, ainda que não tenham sido restituídas ao COMPRADOR as quantias a ele eventualmente devidas, na forma deste contrato, inclusive na hipótese de o COMPRADOR deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão. 6.4. Para a alienação da unidade autônoma, decorrente do inadimplemento do COMPRADOR, serão adotados os seguintes parâmetros: a) – a legitimação ativa caberá à VENDEDORA; b) – a sub-rogação do COMPRADOR será promovida por um dos seguintes modos: b.1) – alienação a terceiros da respectiva unidade autônoma, ou de direitos à sua aquisição, diretamente, através de instrumento público ou, decorrente ou não de leilão, deduzindo-se do preço as quantias referidas no item 6.2 e a comissão do leiloeiro, no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, ou da adjudicação, e o saldo, porventura existente será depositado na forma do item 10.1, letra "e"; b.1.1) – essa alienação poderá ser efetuada diretamente, a terceiros, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos §§ 4º, 5º, 6º e 7º do art. 63, da lei nº 4.591/64; b.1.2) – procedendo-se à alienação por leilão, a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionaso no § 2º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, de 16/dez/64. Se, mesmo em segunda praça, os direitos não forem arrematados, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação da unidade autônoma. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal do local da obra; c) – para os fins aqui previstos, fica a VENDEDORA investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, lá discriminados, são considerados como se aqui estivessem literalmente transcritos. 6.4.1. Ocorrendo a resolução deste contrato, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução, sub-rogará o COMPRADOR em todos os direitos e obrigações atribuídos contratualmente. Referida pessoa deverá pagar todo o débito do COMPRADOR, em relação à unidade autônoma, de uma só vez e em moeda corrente ou na forma ajustada com a VENDEDORA. 6.4.2. O COMPRADOR perderá, em favor da pessoa a quem se operar a resolução, todas as acessões, benfeitorias e construções acrescidas ao imóvel, tudo sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção. 6.5. As partes, expressamente, declaram que a obrigação de pagar assumida pelo COMPRADOR neste instrumento encerra dívida líquida, certa e exigível, consituindo-se, por isso mesmo, o presente contrato, título executivo extrajudicial, nos termos do inciso II, do artigo 585, do Código de Processo Civil."

**7- Queira o eminente perito, à luz do contrato firmado entre as partes, preparar uma planilha e identificar todas as parcelas do preço e seus respectivos vencimentos, assim como indicar a sua atualização monetária até a data dos respectivos pagamentos, não deixando de considerar sobre as parcelas não pagas ou pagas em atraso, a incidência das penalidades contratuais e legais (multa e juros de mora);**



12/11/14

Resposta: Sim, vide o **ANEXO I**, no qual está demonstrado: valor original, valores dos juros aplicados, correção monetária (percentual e valor), parcelas corrigidas, parcelas pagas, valores pagos a mais ou a menos, e saldo devedor a financiar, de acordo com a Escritura de Promessa de Compra e Venda firmada pelas partes. \_ \_ \_ \_ \_

12/14

**8- Queira o ilustre perito esclarecer se a utilização da Tabela Price para cálculo das parcelas devidas é prática usual no mercado imobiliário;**

Resposta: Sim.

**9- Queira o eminente perito informar se o percentual de juros cobrado se encontra em total sintonia com o preconizado na legislação pertinente, isto é, se está fixado dentro dos limites legais;**

Resposta: Sim, vide esclarecimento do quesito de nº 1.

**10- Queira o i. expert esclarecer se os índices de juros e correção monetária aplicados ao contrato de promessa de compra e venda são os comumente aplicados à época de sua assinatura no mercado imobiliário;**

Resposta: Sim, vide esclarecimento do quesito de nº 1

**11- Queira o ilustre perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que sejam relevantes para a solução da questão tratada nestes autos.**

Resposta: Não há esclarecimentos complementares

#### **V – Indicação de Assistente Técnico**

A parte Autora não indicou assistente técnico.

A parte Ré indicou em Juízo o Sr. Roberto Epelbaum, Corecon nº 8882, conforme fls. 124, como seu assistente técnico.

#### **VI – Considerações finais**

Dado o estudo do processo e das diligências, este perito constatou, através da documentação acostada aos autos (dois volumes) que não houve a incidência de juros sobre juros, ou seja, não houve a prática de anatocismo, **ANEXO I**, entretanto, foram cobrados juros compensatórios sobre as parcelas pagas e a pagar, antes da entrega das chaves, a saber:

<p>Recibo de Entrega de Chaves e Imissão na Posse do Empreendimento: Condomínio Cores da Lapa – Unidade 430 Melodia – Endereço: Rua Riachuelo, 92, Lapa – Rio de Janeiro – RJ          Incorporação: Klabin Segall Lapa Empreendimentos Imobiliários S.A          Construção: Sinco Engenharia Ltda          Data de assinatura do recibo pela Autora: 03 de junho de 2009</p>
--



Juros pagos, antes da entrega das chaves, conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda:

Parcela intermediária paga em 03/11/2008.....R\$ 4.016,08  
 Parcela única paga em 05/12/2008.....R\$ 460,92  
**Total de juros pagos.....R\$ 4.477,00**  
 Correção Monetária incidente sobre as parcelas supra:  
 Parcela intermediária paga em 03/11/2008 (INCC-DI)...R\$ 992,38  
 Parcela única paga em 05/12/2008 (IGPM).....R\$ 108,33  
**Total de correção monetária s/juros pagos.....R\$ 1.100,71**

14/14 W

Juros incluídos na parcela de financiamento, antes da entrega das chaves, conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda:

Parcela sem juros (valor original da dívida).....R\$ 52.345,00  
**Juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price..... R\$ 21.195,96**  
 Total do valor a ser financiado, vencto em 02/11/2008..R\$ 73.540,96  
 Correção Monetária incidente s/parcela de juros:  
**Juros calculados-Tabela Price, corrigido pelo INCC-DI...R\$ 5.237,54**

Outrossim, conforme demonstrado no **ANEXO I**, ocorreu algumas pequenas diferenças entre o cálculo de correção monetária, a saber:

Descrição	Cálculo Perícia	Calculo Ré	Valor mais	Valor a menos
Total de 35 parcelas mensais	R\$ 2.913,52	R\$ 2.920,68	R\$ 7,16	
Intermediária, pagto 03/11/08	R\$ 3.443,13	R\$ 3.475,21	R\$ 32,08	
Parcela única, pagto 05/12/08	R\$ 367,33	R\$ 340,51		R\$ 26,82
Parcela a financiar	R\$ 18.172,04	R\$ 18.925,04	R\$ 753,00	

## VII – Encerramento

Tendo encerrado os trabalhos periciais, lavro o presente **LAUDO PERICIAL CONTÁBIL** que contém 14 (quatorze) folhas, numeradas sequencialmente, impressas, rubricadas e a última datada e assinada.

Acompanha o anexo abaixo relacionado, também devidamente rubricado.

Continuando à disposição de **VOSSA EXCELÊNCIA** e das partes envolvidas para esclarecer as dúvidas que possam surgir do entendimento do presente **LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**.

Termos em que,

Pede deferimento

Carlos Alberto Poças de Lima – CRC/RJ 022.473-0/7

É anexo deste Laudo: **Anexo I** – Demonstração de reprodução das relações financeiras entre as partes: valor original, valores dos juros aplicados, correção monetária (percentual e valor), parcelas corrigidas, parcelas pagas, valores pagos a mais ou a menos, e saldo devedor a financiar, de acordo com a Escritura de Promessa de Compra e Venda firmada pelas partes.



**QUADRO DEMONSTRATIVO DE REPRODUÇÃO DAS RELAÇÕES FINANCEIRAS ENTRE AS PARTES VISANDO APURAÇÃO DAS PRESTAÇÕES MENSAIS, INTERMEDIÁRIAS E O SALDO DEVEDOR DE ACORDO COM A ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA** **ANEXO I**  
**PROCESSO: 0045594-83.2010.8.19.0001**

Descrição	Valor	Tabela	Correção	Valor	Pagamentos	Saldo
	Inicial	Price	Monetária	Total	realizados	Devedor
Preço total ajustado - Pagto à vista	105.020,60	-	-	105.020,60		
Entrada - pagamento no ato	3.085,60	-	-	3.085,60	3.085,60	-
Entrada - 30 dias após o pagto no ato	8.265,00	-	-	8.265,00	8.265,00	-
Preço parcelado	93.670,00	-	-	93.670,00		
Parcelas - (35 parc., de 02/01/06 até 02/11/08)	30.305,00	-	2.913,52	33.218,52	33.225,78	-
Intermediária	9.918,00	4.016,08	3.443,13	17.377,21	17.409,29	-
Valor a financiar	52.345,00	21.195,96	18.172,04	91.713,00		91.713,00
Parcela única, vencto após 02/11/08	1.102,00	460,92	367,33	1.930,25	1.903,43	-

Parcela	Tipo	Vencto	Parcela Original	Tabela Price	INCC-DI-FGV Variação Mensal	Correção Monetária para data vencto/pagto		Parcela Corrigida	Pagamento		Valor Pago		
						%	Valor		Data	Valor	a mais	a menos	
		Mês											
1	Entrada	18/11/05	3.085,60	-	0,28%	-	-	3.085,60	20/11/2005	3.085,60	-	-	
2	Intermediária	18/12/05	8.265,00	-	0,37%	-	-	8.265,00	19/12/2005	8.265,00	-	-	
1	Mensal	02/01/06	865,86	-	0,34%	0,6510%	5,64	871,50	02/01/2006	870,78	-	0,72	
2	Mensal	05/02/06	865,86	-	0,19%	0,9932%	8,60	874,46	06/02/2006	875,56	1,10	-	
3	Mensal	05/03/06	865,86	-	0,20%	1,1851%	10,26	876,12	03/03/2006	877,33	1,21	-	
4	Mensal	05/04/06	865,86	-	0,36%	1,3875%	12,01	877,87	05/04/2006	876,40	-	1,47	
5	Mensal	05/05/06	865,86	-	1,32%	1,7525%	15,17	881,03	05/05/2006	879,91	-	1,12	
6	Mensal	05/06/06	865,86	-	0,90%	3,0956%	26,80	892,66	05/06/2006	885,63	-	7,03	
7	Mensal	10/07/06	865,86	-	0,47%	4,0235%	34,84	900,70	10/07/2006	913,02	12,32	-	
8	Mensal	05/08/06	865,86	-	0,24%	4,5124%	39,07	904,93	04/08/2006	905,22	0,29	-	
9	Mensal	05/09/06	865,86	-	0,11%	4,7632%	41,24	907,10	05/09/2006	905,70	-	1,40	
10	Mensal	05/10/06	865,86	-	0,21%	4,8785%	42,24	908,30	04/10/2006	909,32	1,22	-	
11	Mensal	05/11/06	865,86	-	0,23%	5,0987%	44,15	910,01	06/11/2006	906,02	-	3,99	
12	Mensal	05/12/06	865,86	-	0,36%	5,3404%	46,24	912,10	05/12/2006	912,84	0,74	-	
13	Mensal	05/01/07	865,86	-	0,45%	5,7197%	49,52	915,38	04/01/2007	914,54	-	0,84	
14	Mensal	05/02/07	865,86	-	0,21%	6,1954%	53,64	919,50	05/02/2007	920,02	0,52	-	
15	Mensal	05/03/07	865,86	-	0,27%	6,4184%	55,57	921,43	05/03/2007	924,53	3,10	-	
16	Mensal	05/04/07	865,86	-	0,46%	6,7058%	58,06	923,92	04/04/2007	921,39	-	2,53	
17	Mensal	05/05/07	865,86	-	1,15%	7,1966%	62,31	928,17	04/05/2007	927,09	-	1,08	
18	Mensal	05/06/07	865,86	-	0,92%	8,4294%	72,99	938,85	05/06/2007	932,50	-	6,35	
19	Mensal	05/07/07	865,86	-	0,31%	9,4269%	81,62	947,48	04/07/2007	957,96	10,48	-	
20	Mensal	05/08/07	865,86	-	0,26%	9,7661%	84,56	950,42	03/08/2007	954,25	3,83	-	
21	Mensal	05/09/07	865,86	-	0,51%	10,0615%	87,03	952,89	05/09/2007	947,60	-	5,29	
22	Mensal	05/10/07	865,86	-	0,51%	10,6128%	91,89	957,75	03/10/2007	955,01	-	2,74	
23	Mensal	05/11/07	865,86	-	0,36%	11,1769%	96,78	962,64	01/11/2007	965,03	2,39	-	
24	Mensal	05/12/07	865,86	-	0,59%	11,5771%	100,24	966,10	05/12/2007	967,60	1,50	-	
25	Mensal	04/01/08	865,86	-	0,38%	12,2355%	105,94	971,80	04/01/2008	968,22	-	3,58	
26	Mensal	05/02/08	865,86	-	0,40%	12,6619%	109,63	975,49	30/01/2008	979,67	4,18	-	
27	Mensal	05/03/08	865,86	-	0,66%	13,1126%	113,54	979,40	05/03/2008	977,19	-	2,21	
28	Mensal	07/04/08	865,86	-	0,87%	13,8591%	120,00	985,86	07/04/2008	983,62	-	2,24	
29	Mensal	05/05/08	865,86	-	2,02%	14,8497%	128,58	994,44	05/05/2008	995,39	0,95	-	
30	Mensal	05/06/08	865,86	-	1,92%	17,1697%	148,67	1.014,53	04/06/2008	1.005,21	-	9,32	
31	Mensal	05/07/08	865,86	-	1,46%	19,4193%	168,14	1.034,00	03/07/2008	1.046,63	12,63	-	
32	Mensal	05/08/08	865,86	-	1,18%	21,1629%	183,24	1.049,10	05/08/2008	1.054,05	4,95	-	
33	Mensal	05/09/08	865,86	-	0,95%	22,5926%	195,62	1.061,48	05/09/2008	1.064,49	3,01	-	
34	Mensal	05/10/08	865,86	-	0,77%	23,7572%	205,70	1.071,56	06/10/2008	1.066,40	-	5,16	
35	Mensal	05/11/08	865,86	-	0,50%	24,7101%	213,95	1.079,81	05/11/2008	1.079,66	-	0,15	
Total parcelas mensais			30.305,10				2.913,52	33.218,62		33.225,78	37,07	29,91	
	Intermediária	02/11/08	9.918,00	4.016,08			24,7101%	3.443,13	17.377,21	03/11/2008	17.409,29	32,08	-
	Parcela única	02/12/08	1.102,00	460,92			23,5031%	367,33	1.930,25	05/12/2008	1.903,43	-	26,82
Parcela	a Financiar	02/11/08	52.345,00	21.195,96			24,7101%	18.172,04	91.713,00		-	-	-