

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro
economista corecon 11.072

LAUDO

1- IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

JUIZO DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

PROCESSO Nº 0090190-70.2001.8.19.0001

AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM

AUTORES: Silvestre Joaquim de Carvalho e Outros

RÉ: Economia Crédito Imobiliário S/A Economisa

2- ADVOGADOS:

DO AUTORES: Pedro Paulo Soares de Souza (OAB/RJ nº 151.058)

DA RÉ: Magda Márcia Peixoto de Araujo (OAB/RJ nº 034.422)

3- PERITO DO JUIZ:

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro (CORECON/RJ nº 11.072)

4- ASSISTENTES TÉCNICOS:

DO AUTORES: Não indicado

DA RÉ: Cristiano Jorge dos Santos

5- ESPECIALIDADE TÉCNICA DA PERÍCIA:

Financeira

6- DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE:

Documentação acostada aos autos e juntada por linha.

7- HISTÓRICO DA AÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA:

Os Autores pactuaram com a empresa Ré o “Instrumento Particular de Compra e Venda, Confissão com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Outras Avenças”, referente ao financiamento do imóvel situado à Rua Alfredo Backer, nº 989, apt.1102 – bl.3 em Alcântara – São Gonçalo.

Alegam os Autores que a Ré não aceitou o pedido de renegociação do Contrato, que pretendem a revisão das prestações a partir de 28/02/92, data da aposentadoria, considerando o reajuste da categoria profissional conforme Contrato, e limitada a 27% da renda.

PERÍCIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro
economista corecon 11.072

Desta forma, a Perícia tem por objetivo proceder à revisão das prestações a partir de 28/02/92, e o recálculo do saldo devedor, com base nas decisões proferidas nos autos.

Decisões proferidas nos autos:

- Sentença às fls. 85/90 dos autos:

“Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO para rever as prestações a partir de 28 de fevereiro de 1992, passando a fixar o valor de cada prestação em vinte e sete por cento dos ganhos líquidos do autor, condenando os réus a devolver em dobro as quantias pagas à maior que poderão ser compensadas do débito existente. Diante da sucumbência recíproca, deixo de condenar em custas processuais e honorários advocatícios, na forma do art.21 do CPC.”

- Acórdão às fls. 130/136 dos autos:

“... dar parcial provimento à terceira apelação, para afastar o reajuste ao patamar de 27% sobre os ganhos dos autores, determinando-se a revisão das prestações contratuais na forma das cláusulas 8ª, parágrafo terceiro, e cláusula 9ª e seus parágrafos, com a ressalva ao parágrafo terceiro, em que deve ser aplicada a prescrição vintenária.”

Apresentamos a seguir um resumo das Cláusulas do Contrato, às fls. 17/24 dos autos:

- DO REAJUSTAMENTO DO ENCARGO MENSAL:

“CLAUSULA QUINTA: O primeiro reajustamento da prestação e dos acessórios ocorrerá no segundo mês subsequente ao do aumento salarial da categoria profissional do(s) Devedor(es), que se verificar em mês posterior ao da assinatura deste instrumento.”

“CLAUSULA SEXTA: O primeiro reajustamento da prestação e dos acessórios de que trata a cláusula anterior será realizado mediante aplicação do percentual do aumento salarial da categoria profissional do(s) DEVEDOR(es), na proporção do número de meses a que corresponder o reajustamento.”

“CLAUSULA SÉTIMA: Os reajustamentos posteriores ao previsto na cláusula quinta serão realizados em meses que atendam ao previsto na mesma, mediante aplicação do percentual do aumento do salário da categoria profissional a que pertencer(em) o(s) devedor(es).”

“CLAUSULA OITAVA: Os reajustamentos obedecerão ao disposto no Decreto-Lei no. 2.164/84, alterado pelo Decreto-Lei no. 2.240/85.”

“CLÁUSULA NONA: A alteração da categoria profissional ou a mudança do local de trabalho do(s) DEVEDOR(ES) acarretará a adaptação dos critérios de reajustamento das prestações e dos acessórios nova situação do(s) DEVEDOR(ES), que será obrigatoriamente por este(s) comunicada, por escrito, à CREDORA.”

- DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR:

“CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O saldo devedor do financiamento ora contratado será atualizado monetariamente nas datas de vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do mesmo coeficiente de atualização monetária utilizado para o reajustamento dos depósitos de poupança livre mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.”

8- DESENVOLVIMENTO:

No **Anexo 1** deste laudo encontra-se a planilha de apuração das diferenças entre a prestação atualizada pela equivalência salarial e o valor pago, a partir do vencimento 05/03/1992, compensando o valor pago a maior, em dobro, com as prestações que não foram pagas.

No **Anexo 2** deste laudo encontra-se a planilha de cálculo da evolução do financiamento considerando as prestações reajustadas pelo PES apuradas no **Anexo 1**.

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro

economista corecon 11.072

A perícia constatou a existência de amortizações negativas na evolução do Contrato, ou seja, os juros na maioria dos meses eram superiores ao valor da prestação, estes juros não pagos eram incorporados ao saldo devedor, gerando a incidência de juros sobre juros, com base na Planilha da Ré às fls. 70/74 dos autos.

Sendo assim, no **Anexo 2** apurou os juros descobertos a parte, excluindo as amortizações negativas e o anatocismo.

9- QUESITOS:

9.1- Formulados pelo Autor às fls. 266/267 dos autos:

1- **Com vistas ao Contrato de compra e venda firmado entre as partes, queira o Douto Perito informar qual o plano de reajuste das prestações a ser observado pelos Réus.**

R. Plano de Equivalência Salarial Plena, conforme cláusulas 5ª a 9ª do Contrato, transcritas no Item 7 deste laudo.

2- **Queira o Douto Perito informar se o agente financeiro vem observando as avenças contratuais no que tange aos reajustes das prestações.**

R. Não, considerando o demonstrativo de Anexo 1 do laudo.

3- **Queira o Douto Perito elaborar planilha de evolução das prestações do mútuo a partir de 28/02/1992 levando-se em conta a Decisão proferida pelo E. Tribunal de Justiça – fls. 130/136.**

R. Atendido no Anexo 1 deste laudo.

4- **Elaborada a planilha, queira o Douto Perito informar o quantum cobrado indevidamente, a fim de que se possa apurar o valor a ser devolvido pelos Réus, nos termos da Sentença proferida pelas instâncias ordinárias (devolução em dobro).**

R. No Anexo 1, a perícia compensou as diferenças apuradas em dobro com as prestações que não foram pagas, e assim, restou um saldo a ser quitado, já atualizado para a data do laudo, de **R\$ 193.774,76**.

5- **Queira o Douto Perito prestar outros esclarecimentos que se fizerem necessários, a melhor compreensão do ilustre magistrado.**

R. No momento nada mais a ser acrescido.

9.2- Formulados pela Ré às fls. 268/270 dos autos:

1- **Queira o Senhor Perito informar, com base no Contrato acima, o seguinte:**

1.1- **Qual o Plano de financiamento contratado?**

R. Plano de Equivalência Salarial Plena – Tabela Price.

1.2- **Qual o prazo inicialmente contratado?**

R. Prazo de 276 prestações.

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro

economista corecon 11.072

1.3 - Qual a época, a periodicidade e o indexador contratado, para o reajuste das prestações e do saldo devedor?

R. O Contrato prevê o reajuste da prestação pela equivalência salarial, no segundo mês subsequente ao reajuste da categoria profissional, e o saldo devedor reajustado mensalmente pelos índices da poupança.

2- Queira o Ilustre Expert esclarecer como é devida a revisão dos reajustes das prestações e do saldo devedor na aplicação do PES – Plano de Equivalência Salarial Plena conforme sentença:

2.1- O Autor anexou documentação completa que possibilite a apuração dos valores nominais dos salários obtidos pelo mesmo contemplando integralmente o período do Contrato para revisão das prestações e saldo conforme sentença proferida.

R. Sim, o Autor juntou aos autos, por linha, seus demonstrativos de pagamentos.

2.2- Queira o Ilustre Perito analisar e informar se o ofício encaminhado pela Procuradoria Geral do Estado – Gerencia de Recursos Humanos, Ofício DG/PGE/RCN Nº 234/2012 de 27/08/2012, fls. 248 a 250 dos autos, apresentam índices diferentes do aplicado pela Ré com base nas declarações enviadas.

R. Sim.

2.3- Em caso positivo, na análise sob o ponto de vista técnico, os mesmos têm fundamentação lógica e poderão ser considerados para revisão?

R. Não, em razão de que divergem dos reajustes salariais do Autor apurados no **Anexo 1**.

2.4- Queira o Ilustre Expert elaborar planilha de evolução teórica do saldo devedor e prestações demonstrando de forma analítica, contendo os valores das prestações com base nos índices revisados a partir do primeiro reajuste previsto, conforme a sentença judicial.

R. Atendido no **Anexo 2** deste laudo.

3- Queira o Ilustre Perito elaborar Demonstrativo de Acerto Financeiro, apurando a diferença na data dos respectivos pagamentos, entre o valor da prestação paga e/ou depositada e o valor da prestação reajustada pelo índice da variação do salário do Autor. Gentileza demonstrar o total apurado, atualizando-o monetariamente.

R. Atendido no **Anexo 1** deste laudo.

4- Queira o Ilustre Perito apresentar atualização da diferença conforme índices de correção utilizados na tabela do Conselho da Justiça Federal.

R. Atendido no **Anexo 1** deste laudo.

5- De acordo com o Contrato sub júdice, queira o Ilustre Perito informar sobre o pagamento do saldo devedor residual no final do prazo contratado:

5.1- Foi previsto no Contrato algum fundo para cobertura do mesmo?

R. Não.

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro

economista corecon 11.072

5.2- Quem será responsável pela quitação de acordo com o Contrato?

R. Os Autores.

6- Considerando o prazo no Contrato assinado em 05/11/1989, de 276 meses, queira o Senhor Perito informar:

6.1- Quantas prestações foram pagas pelo Autor diretamente a Ré?

R. Com base no demonstrativo da Ré, às fls. 70/74 dos autos, a perícia verificou que foram quitadas integralmente 80 prestações (até o vencimento 05/07/96), e parcialmente com o FGTS, as 81ª e 82ª prestações vencidas em 05/08/96 e 05/09/96. As demais ficaram em aberto.

6.2- A partir de que data as prestações deixaram de ser pagas pelo Autor?

R. Vide resposta dada ao quesito anterior.

6.3- Queira o Ilustre Perito informar o valor do débito atualizado das prestações em atraso, o saldo devedor atual e o prazo restante do financiamento de acordo com o Contrato firmado entre as partes.

R. A perícia elaborou o **Anexo 2** considerando as prestações apuradas no **Anexo 1**, e excluindo o anatocismo (juros capitalizados mensalmente) e apurou que o financiamento estaria zerado na prestação nº 218 em 05/01/08 e que restou, apenas, o débito das prestações em atraso de **R\$ 193.774,76**, já atualizado em Ufir-RJ para data do laudo, conforme apurado no **Anexo 1**.

10- CONCLUSÃO:

Diante do exposto, a perícia apurou o seguinte:

- No **Anexo 1**, considerando as prestações calculadas pela equivalência salarial a partir do vencimento 05/03/92, restou o débito de prestações em atraso, na data do laudo, de **R\$ 193.774,76**, que equivalem **54.507,6688 Ufir's/RJ**.

- No **Anexo 2**, considerando as prestações pelo PES (**Anexo 1**) e apurando os juros descobertos a parte, para exclusão das amortizações negativas, ou seja, do anatocismo, restou apurado que o financiamento seria quitado na **prestação nº 218 em 05/01/08**.

Estando o laudo concluído, este Perito coloca-se a disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 2020.