

9/4/16



Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro  
economista corecon 11.072

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**

PROCESSO N ° 0323498-98.2010.8.19.0001

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO.

AUTORA: Elaine Neves da Silva Mello

RÉU: SPE Barra Bonita II Empreendimento Imobiliário LTDA

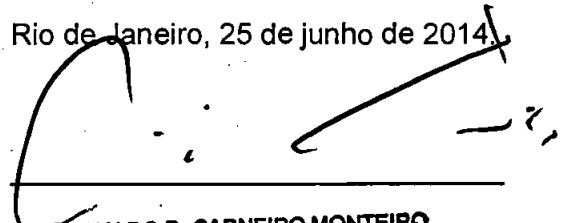
RONALDO DUARTE CARNEIRO MONTEIRO, Infra-assinado Perito do Juízo na Ação acima especificada, havendo concluído seu Laudo, vem requerer a sua juntada aos Autos, para os devidos fins legais.

Já estando incluído no projeto de remuneração básica a título de ajuda de custos para realização da perícia judicial nos casos de Gratuidade de Justiça, este Perito vem pleitear que seja expedido ofício, nos moldes do anexo V da Resolução nº 03/2011 do E. Conselho de Magistratura, solicitando o pagamento dos honorários, a título de ajuda de custos, no valor de R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais).

N. Termos

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2014.



RONALDO D. CARNEIRO MONTEIRO  
CORECON-RJ - 11072

STCOP CU08 201403485586 27/06/14 16:49:13127500 046018396



PERICIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro  
economista corecon 11.072

**LAUDO**

**1- IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL**

**8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL**

**PROCESSO N ° 0323498-98.2010.8.19.0001**

**PROCEDIMENTO ORDINÁRIO.**

**AUTORA:** Elaine Neves da Silva Mello

**RÉU:** SPE Barra Bonita II Empreendimento Imobiliário LTDA

**2- ADVOGADOS:**

**DA AUTORA:** Lucia Helena J. S. Lopes (OAB/RJ nº 64.739)

**DO RÉU:** José Leandro S. C. P. Caldas (OAB/RJ nº 140.441)

**3- PERITO DO JUIZ:** Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro (CORECON/RJ nº 11.072)

**4- ASSISTENTES TÉCNICOS:**

**DA AUTORA:** Aridio Alves de Souza Junior

**DO RÉU:** André Ribeiro Mignani (CRC/RJ nº 093.942/08)

**5- ESPECIALIDADE TÉCNICA DA PERÍCIA:**

Financeira

**6- DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE:**

Documentação acostada aos autos e anexada a este Laudo.

**7- HISTÓRICO DA AÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA:**

As partes celebraram Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos da unidade nº 308 do Empreendimento residencial denominado Residencial Puerto Madero, situado no lote 3 do PAL 46141 situado na Avenida José Luiz Ferraz, lado par, localizado a 146,53m do meio da curva de concordância da Avenida Henfil, lado par, na Freguesia de Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes – Rio de Janeiro.

O preço ajustado no referido instrumento para pagamento à vista foi de **R\$237.160,00**, preço este dividido em R\$47.432,00 para a fração ideal do terreno e



## PERÍCIAS JUDICIAIS

*Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro*  
economista corecon 11.072

R\$189.728,00 pelas acessões e benfeitorias, a ser pago em parcelas cujos valores e vencimentos são os seguintes:

**PARCELA A:**

a) **R\$15.400,00** a título de sinal, a serem pagos em duas parcelas mensais, isentas de juros, sendo a primeira no valor de **R\$8.008,00** no ato da escritura, como sinal e princípio de pagamento, e a segunda no valor de **R\$7.392,00** em 25/07/2007;

b) **R\$27.104,00** a serem pagos em uma única parcela sem juros e reajustável com vencimento em 03/10/2009;

c) **R\$22.175,91** a serem pagos em 27 parcelas mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$821,33, sem juros e reajustável, com vencimento da primeira em 03/08/2007 e as demais em igual dia dos meses subsequentes;

**PARCELA B:**

d) **R\$172.480,00** a serem pagos através de financiamento bancário ou com recursos próprios.

Data prevista para a conclusão da obra: Outubro/2009.

Alegando ilegalidade em suposta cobrança de valores pagos a título de rateio, serviços extraordinários, juros durante a obra, taxas condominiais, seguro após a construção e comissão de corretagem, a Autora ajuizou a presente ação em 13/10/10 pleiteando, dentre outras coisas, a declaração de nulidade dos dispositivos contratuais que estipulam tais procedimentos e a devolução em dobro dos valores pagos a maior a tais títulos.

Portanto, a perícia tem como objetivo apurar o quanto de juros compensatórios foi cobrado pelo Réu e pago pela Autora antes da entrega das chaves da unidade autônoma e, eventualmente, em quanto monta o saldo devedor excluindo os juros compensatórios das parcelas cobradas/pagas antes da entrega das chaves.

**8- DESENVOLVIMENTO:**

No **Anexo 1** deste laudo encontra-se a planilha onde constam os principais dados da Escritura de Promessa de Compra e Venda da unidade imobiliária referente ao empreendimento denominado Residencial Puerto Madero, situado no lote 3 do PAL 46141 situado na Avenida José Luiz Ferraz, lado par, localizado a 146,53m do meio da curva de concordância da Avenida Henfil, lado par, na Freguesia de Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes – Rio de Janeiro, firmado entre as partes e o cálculo do valor do saldo devedor da Autora junto ao Réu respeitando as condições contratuais.

**9- QUESITOS:**

**9.1- Formulado pela Autora às fls. 178/180 dos autos:**

**1. Queira o Sr. Perito informar se a relação jurídica entre as partes é uma relação de consumo?**

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

**2. Queira o Sr. Perito informar se o contrato em análise é um contrato de adesão?**



PERÍCIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro  
economista corecon 11.072

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

3. Queira o Sr. Perito informar se o contrato apresenta um preço global do imóvel?

R. Sim, conforme cláusula 3.1 do contrato de fls. 21.

4. Queira o Sr. Perito informar se o preço global do imóvel anunciado vincula a contratação de um imóvel pronto com todas as condições de habitualidade e com todos os serviços como água, luz e gás, além das utilidades do condomínio?

R. Reproduzimos a seguir, verbis, a cláusula 3.1 do contrato de fls. 21, que trata do preço global do imóvel:

*"O preço global certo e ajustado, para pagamento à vista é de R\$237.160,00, dos quais R\$47.432,00 são atribuídos à promessa de venda da fração ideal do terreno e R\$ xxxx(xxxx) à promessa de compra e venda das benfeitorias e acessões já realizadas e R\$189.728,00 a realizar.*

5. Queira o Sr. Perito informar se o preço global pode ser pago a vista?

R. Sim.

6. Queira o Sr. Perito informar se o preço global pode ser parcelado?

R. Sim.

7. Queira o Sr. Perito informar se na cláusula do preço global é avisado da existência de outras despesas?

R. Não.

8. Queira o Sr. Perito informar se quando da escolha pelo comprador pela forma de financiamento do imóvel, foi clara e precisa a informação que a garantia do financiamento não seria o imóvel e sim as condições sócio econômicas do comprador?

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

9. Queira o Sr. Perito informar se quando da escolha pelo comprador pela forma de financiamento do imóvel, é clara e precisa a informação de que quando da época do referido financiamento, este seria por conta única e exclusivamente do comprador, e principalmente que do aceite ou não do financiamento, todo negócio estaria em risco, podendo haver perdas para o comprador?

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

10. Queira o Sr. Perito informar se as despesas extras apresentadas no contrato são certas e determinadas?

R. Não, no que diz respeito às despesas extras previstas na cláusula 8.6.2 do contrato de fls. 28.

11. Queira o Sr. Perito informar se as despesas extras aparecem na cláusula do preço global?



PERÍCIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro  
economista corecon 11.072

R. Vide a resposta ao quesito anterior.

12. Queira o Sr. Perito informar se foi cobrada da compradora comissão de corretagem?

R. Alega a Autora às fls. 05 da inicial que foi cobrada a comissão de corretagem no valor de R\$ 9.240,00, entretanto, os comprovantes de fls. 60/1 que montam esta quantia, estão em nome de terceiros.

13. Queira o Sr. Perito informar se tal comissão está estipulada no contrato?

R. Não.

14. Queira o Sr. Perito informar se é uma cobrança abusiva?

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

15. Queira o Sr. Perito informar se como as chaves do imóvel não foram entregues e portanto a posse do imóvel não foi passado a compradora, pode-se cobrar a taxa de condomínio?

R. Embora seja matéria de direito, este Perito entende que não.

16. Queira o Sr. Perito informar se o índice de correção monetária apresentado na tabela da ré está de acordo com as cláusulas contratuais?

R. Sim.

17. Queira o Sr. Perito informar se tais correções monetárias são abusivas?

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

18. Queira o Sr. Perito informar se foram cobrados juros nos valores pagos pela compradora?

R. Não.

19. Queira o Sr. Perito informar se foram cobrados juros nos valores a serem pagos pela compradora?

R. Sim, conforme planilha de fls. 62/3, foram cobrados juros sobre a parcela "B" prevista na cláusula 3.3 do contrato de fls. 22.

20. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao deslinde da matéria em debate.

R. Vide a conclusão do laudo pericial.

9.2- Formulado pelo Réu às fls. 183 dos autos:

1. Quais as condições contratualmente estabelecidas para pagamento do saldo devedor no instrumento particular de compra e venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto de alienação fiduciária em garantia.

R. Conforme previsto nas cláusulas 3.3 (fls.22) e 5.2 (fls. 25) do contrato firmado pelas partes.



## PERICIAS JUDICIAIS

*Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro*

economista corecon 11.072

**2. A autora sofreu alguma cobrança de juros remuneratórios sobre as parcelas vencidas antes da data de entrega do imóvel?**

R. Não.

**3. Quais os índices adotados para fins de atualização monetária no referido instrumento e, ainda, se sua aplicação encontra alguma objeção legal.**

R. Atendendo a primeira parte do quesito, foi adotado o Índice do Custo da Construção Civil do Município do Rio de Janeiro divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Quanto a segunda parte, esta trata-se de matéria de direito.

**4. Qual a taxa de juros incluída nas parcelas do preço de acordo com o pactuado?**

R. Não foi pactuada a aplicação de juros nas parcelas do financiamento.

**5. Se foi contratualmente prevista a utilização do sistema francês, também denominado "Tabela Price"?**

R. Não

**6. Qual a previsão contratual para o caso de mora e inadimplemento?**

R. Juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% sobre os valores devidos e não pagos corrigidos monetariamente, conforme previsto na cláusula 10.2 do contrato de fls. 30.

**7. Se a prática da Tabela Price para cálculo das parcelas devidas é prática usual no mercado imobiliário?**

R. Sim.

**8. Se o percentual de juros cobrado se encontra em total sintonia com os preconizados na legislação pertinente, isto é, se está fixado dentro dos limites legais?**

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

**9. Qual o valor da dívida da Autora com a Ré?**

R. Vide a conclusão do laudo pericial.

**10. Prestar quaisquer outros esclarecimentos que sejam relevantes para a solução da questão tratada nestes autos.**

R. Vide a conclusão do laudo pericial.

### 10- CONCLUSÃO:

Não houve a cobrança de juros remuneratórios durante a obra.

A conclusão do laudo pericial fica prejudicada em parte com relação à apuração do saldo devedor da Autora, por não constar nos autos a data efetiva da conclusão da obra.

Se for considerado que a obra foi concluída dentro do prazo previsto na cláusula 8.1 do contrato de fls. 27, ou seja, em outubro de 2009, a Autora estaria devendo a parcela "B" prevista na cláusula 5.2 no valor histórico de **R\$172.480,00**, que corrigida monetariamente



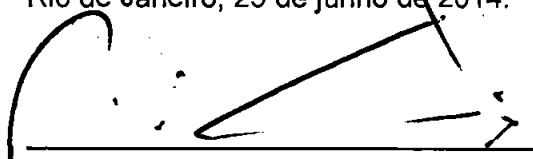
PERÍCIAS JUDICIAIS

*Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro*  
economista corecon 11.072

com base na variação do Índice do Custo da Construção Civil do Município do Rio de Janeiro divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), importa em **R\$ 208.097,87**, (duzentos e oito mil, noventa e sete reais e oitenta e sete centavos) correspondentes a **107.421,99 UFIR-RJ**, conforme informado na planilha do Réu de fls. 63.

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

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2014.

  
\_\_\_\_\_  
**RONALDO D. CARNEIRO MONTEIRO**  
CORECON-RJ - 11072



**PERÍCIAS JUDICIAIS**

*Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro*  
economista corecon 11.072

**ANEXO 1**



Anexo 1

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS FACTOS**

Data da assinatura:		25/5/07	
	Valor	Percentual	
Preço da fração ideal do terreno:		47.432,00	20,00%
Preço das da acessões e benfeitorias:		189.728,00	80,00%
Preço total do imóvel para pagamento a vista:		237.160,00	100,00%
Sinal:	em 4/6/07	8.008,00	
	em 25/7/07	7.392,00	
	total	15.400,00	
Saldo do preço:		221.760,00	
	Anual	Mensal	Semestral
Taxa de juros remuneratórios:		0,00%	0,0000000%

Forma de pagamento:									
Item	Valor histórico	Parcelas iguais, mensais e sucessivas							Valor Financiado
	25/5/07	Quantidade	Frequência	Valor sem juros	taxa de juros remuneratórios	Valor com juros		1o. Vencto	Data inicial cálculo
						informado	calculado		
3.2.3	27.104,00	1		27.104,00	0,00% a m	27.104,00	27.104,00	3/10/09	3/6/07
3.2.4	22.175,91	27	mensal	821,33	0,00% a m	821,33	821,33	3/8/07	3/6/07
3.3	172.480,00	1		172.480,00	0,00% a m	172.480,00	172.480,00		
<b>total</b>	<b>221.759,91</b>								

Índice de atualização monetária até o mês do termino das obras de construção: ICC-RJ/FGV

**Serviços Complementares Extraordinários**

Valor total: 11.800,00

no. de prestações mensais: 10

Valor da prestação: 1.180,00

Índice de atualização monetária: ICC-RJ/FGV

Mês do índice base da atualização monetária: abr-07

Data prevista para entrega das chaves: out-09

UFIR-RJ em out/2009: 1,9372