

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA-RJ.

PROCESSO N.º 0015148-89.2009.8.19.0209  
AUTORA: VERA LUCIA DE SOUZA STASSEN  
RÉU: GAFISA S.A.

**CÉZIO RODRIGUES CONSOLI**, Bacharel em Ciências Contábeis, legalmente habilitado a realizar perícias judiciais de natureza contábil, conforme registro no CRC-RJ sob o n.º 49.327/O-8, honrosamente nomeado Perito do Juízo para atuar no supra citado processo, vem, vênha concessa, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado pelo seguinte

### LAUDO PERICIALCONTÁBIL

#### Considerações Iniciais da Perícia:

Iniciando o cumprimento da determinação de perícia contábil exarada à fl.1249, a Perícia examinou, do ponto de vista estritamente técnico, o conteúdo das diversas peças dos autos, notadamente quanto à documentação a eles apensada, constatando desse exame, que, para bem cumprir o encargo a si confiado, não há necessidade de obter outros elementos ou documentos, sendo suficientes os constantes dos autos para exarar o parecer pericial contábil.

#### Objeto da Prova Pericial:

A Perícia foi requerida para apurar a *quantum debeatur* pelo Réu ao Autor, pelos danos morais e materiais ocorridos na aquisição de imóvel através da Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção, firmados entre as Partes, em 05/07/2006.

#### Análises da Perícia:

De posse dos elementos, informações e documentos relatados, passamos, a seguir, à descrição das análises e conclusões que esta prova pericial requer, segundo os critérios, técnicas e exames levados a efeito, na profundidade que julgamos cabível para o caso, permeados pela equidade e isenção necessárias para a total validade do trabalho técnico, como segue:

- a) A Perícia elaborará o Laudo Pericial conforme determinado pelo MM. Juízo através da Sentença de fls. 634/645, como também, do Acórdão de fls. 880/901 e de fls. 947/950;
- b) Demonstrará analiticamente, passo a passo, a metodologia de cálculo adotada por este profissional no laudo pericial que elaborará;

- c) Cabe informar que, quantos aos quesitos de competência de outro profissional que não da área contábil, este Perito os responderá como prejudicados;

Passamos, a seguir, às respostas aos quesitos formulados pelas Partes, todos deferidos pelo MM.Juízo.

**Quesitos:**

**Quesitos da Autora (fls. 1525/1533)**

**Devolução em Dobro do Abatimento Proporcional do Preço:**

**Quesito n.º 01**

Queira o Il. Perito confirmar que o tamanho do Imóvel oferecido à Sra. Vera, conforme consta do v. acórdão transitado em julgado, de fls.890 e ss. c/c 97 é de 132,4m<sup>2</sup>?

*Resposta: Afirmativo. Confere o descrito no presente quesito.*

**Quesito n.º 02**

Queira o Il. Perito confirmar que a diferença de metragem entre o tamanho referido no item anterior, e tamanho real do Imóvel, conforme consta do v. acórdão transitado em julgado, de fls.890 e ss, é de 18,43m<sup>2</sup>?

*Resposta: Afirmativo. Também confere o explicitado no presente quesito.*

**Quesito n.º 03**

Queira o Il. Perito informar quanto, em percentual, a diferença de 18,43m<sup>2</sup>, referida no item 2, representa do tamanho total do Imóvel de 132,4m<sup>2</sup> referido no item 1, acima?

*Resposta: Matematicamente, apurando pela regra de três, temos o percentual de **13,92%***

**Quesito n.º 04**

Queira o Il. Perito informar qual é o resultado da multiplicação do percentual encontrado no item 3, acima, por 2(dois), conforme determinação de devolução em dobro constante do acórdão de fls. 880 e ss. transitado em julgado?

*Resposta: O resultado apurado para o dobro do percentual acima é de 27,84%.*

**Quesito n.º 05**

Queira o Il. Perito confirmar que o preço do Imóvel (valor histórico em 2006) constante da escritura de fls. 30 e ss, era de R\$440.347,33?

*Resposta: Afirmativo. Conforme Escritura de Promessa de Compra e Venda o preço do imóvel era de R\$ 440.347,33.*

**Quesito n.º 06**

Queira o II. Perito confirmar que o preço do Imóvel, atualizado pelos índices de correção monetária utilizados pelo Tribunal de Justiça deste Estado, na data do ajuizamento da execução da sentença 28/11/2017, correspondia a R\$829.304,27?

*Resposta: Realmente, aplicando a tabela da justiça sobre o valor do imóvel chega-se ao montante de R\$ 829.304,27.*

**Quesito n.º 07**

Queira o II. Perito informar qual é o valor do item 5, acima, atualizado até a presente data, pelos índices de correção monetária utilizados pelo Tribunal de Justiça deste Estado?

*Resposta: Considerando o mesmo procedimento matemático acima, a Perícia apurou o montante de R\$ 921.277,52.*

**Quesito n.º 08**

Queira o II. Perito informar qual é o valor nominal, resultado da aplicação do percentual encontrado no item 4, acima, sobre o valor atualizado constante do item 7, acima?

*Resposta: Efetuando, matematicamente, como pedido no presente quesito, apuramos a quantia de R\$ 256.483,66.*

**Quesito n.º 09**

Queira o II. Perito informar qual é o valor total dos juros de mora legais de 1% ao mês, contados desde a data da citação do processo de conhecimento (16/7/2009), sobre o valor apurado no item 8, acima?

*Resposta: Novamente, atendendo aos cálculos solicitados no presente quesito, chegamos a quantia de R\$ 342.491,18.*

**Quesito n.º 10**

Queira o II. Perito informar qual é o resultado da soma dos valores constantes dos itens 8 e 9, acima?

*Resposta: O somatório dos referidos quesitos é de R\$ 598.974,84.*

**Multa Contratual por Atraso:**

**Quesito n.º 11**

Queira o II. Perito confirmar que o percentual mensal da multa contratual a qual a Executada foi condenada a pagar pelo acórdão transitado em julgado de fls. 880 e ss. é de 1%.?

*Resposta: Afirmativo. A multa contratual foi de 1% ao mês.*

**Quesito n.º 12**

Queira o II. Perito confirmar que o acórdão transitado em julgado a fls. 880 e ss. determina que a multa incidiria no período iniciado em 1/3/2009 e concluído em 5/8/2009?

*Resposta: Negativo. Conforme referido Acórdão a Multa incidiria mensalmente pelo período de Mar/2009(entenda como o último dia do mês) até 05/08/2009, quando da entrega das chaves.*

**Quesito n.º 13**

Queira o II. Perito confirmar quantos meses de multa incidem, conforme período indicado no item 12, acima?

*Resposta: Considerando que se inicia no dia 31/03/2009, temos o primeiro mês em 30/04/2009; o segundo mês em 31/05/2009; o terceiro mês em 30/06/2009; o quarto mês em 31/07/2009; e 05(cinco) dias do mês de Agosto/2009.*

**Quesito n.º 14**

Queira o II. Perito informar qual é o resultado da multiplicação do percentual de multa mensal indicado no item 11 pelo período indicado no item 13, acima?

*Resposta: O resultado em percentual é de 4,1666%.*

**Quesito n.º 15**

Queira o II. Perito informar qual é o resultado da aplicação do percentual encontrado no item 14, acima, sobre o valor do Imóvel encontrado no item 7, acima?

*Resposta: Elaborando para o Autor o referido cálculo, temos que matematicamente chegamos a quantia de R\$ 38.386,50.*

**Quesito n.º 16**

Queira o II. Perito informar qual é o valor total dos juros de mora de 1% ao mês, contados desde a data da citação do processo de conhecimento (16/7/2009), sobre o valor apurado no item 15, acima?

*Resposta: Atendendo, exclusivamente, ao pedido do Autor, a Perícia apurou que chega-se ao montante de R\$ 51.258,77.*

**Quesito n.º 17**

Queira o II. Perito informar qual é o resultado da soma do valor encontrado no item 15 e o valor encontrado no item 16, acima?

*Resposta: Pelo cálculo solicitado pelo Autor, temos apurado o montante de R\$ 89.645,27.*

**Danos Morais:**

**Quesito n.º 18**

Queira o Ilustre perito confirmar o valor dos danos morais arbitrados no acórdão transitado em julgado de fls. 880 e ss.?

*Resposta: A Perícia pede para se reportar às Considerações Finais deste Laudo Pericial, por abordar o mesmo conteúdo.*

**Quesito n.º 19**

Queira o Ilustre perito informar qual é o valor da indenização por danos morais, atualizando-se valor constante do item 18, acima, até a presente data: (i) pelos índices de correção monetária utilizados pelo Tribunal de Justiça deste estado; e (ii) por juros legais de 1% ao mês, a contar da data de publicação do referido acórdão; (d) Honorários de 20% da Fase de Conhecimento?

*Resposta: O valor apurado pela Perícia e demonstrado nas Considerações Finais deste Laudo Pericial é de R\$ 49.543,64.*

**Quesito n.º 20**

Queira o Il. Perito informar qual é o valor resultante da aplicação dos honorários de 20% arbitrados no acórdão transitado em julgado às fls. 880 e ss. sobre a soma dos valores encontrados nos itens 10, 17 e 19, acima. (e) Valor Total do Quantum da Fase de Conhecimento:?

*Resposta: O montante apurado pela soma das respostas aos quesitos de n.ºs. 10/17/19 é de R\$ 738.163,75. Quanto aos honorários sobre este valor é de R\$ 147.632,75.*

**Quesito n.º 21**

Por fim, queira o Il. Perito informar qual é o resultado da soma das respostas dos itens 10, 17, 19 e 20, acima?

*Resposta: Com base nos cálculos propostos pelo Autor, conforme quesitos expostos acima, a Perícia chega a importância de R\$ 885.796,50.*

**Quesitos da Ré (fls. 1277/1278)**

**Quesito n.º 01**

Queira o Dr. Perito descrever o imóvel e suas especificações?

**Quesito n.º 02**

Queira o Dr. Perito informar se existe no imóvel objeto da lide a suposta diferença de metragem apontada pela parte autora e, em caso positivo, de quanto seria esta diferença?

**Quesito n.º 03**

Queira o Dr. Perito informar se tal diferença se enquadra na porcentagem permissiva de 5% da área total, conforme preconiza o art. 500 §1 do Código Civil?

**Quesito n.º 04**

Queira o Dr. Perito informar se tal diferença apontada diminuiu significativamente o valor comercial do imóvel objeto da lide?

**Quesito n.º 05**

Queira o Dr. Perito informar a diferença entre área útil e área privativa?

**Quesito n.º 06**

Queira o Dr. Perito informar se no panfleto de propaganda da parte ré, esta se referia à área útil ou privativa do imóvel objeto da lide?

**Quesito n.º 07**

Queira o Dr. Perito informar se o imóvel objeto da lide foi entregue conforme memorial descrito e projeto executivo?

**Quesito n.º 08**

Queira o Dr. Perito informar o justo valor locativo mensal do imóvel à época em que houve o suposto atraso na entrega do imóvel, levando em consideração imóveis semelhantes em mesma localidade?

**Quesito n.º 09**

Queira o Dr. perito informar tudo mais que julgar necessário par ao deslinde da questão?

*Resposta: A Perícia considera todas repostas aos quesitos acima prejudicadas, por motivo da matéria ser de competência exclusiva de profissional da área de engenharia civil e não, contábil.*

**Considerações Finais:**

Consideradas as análises e conclusões expostas anteriormente e a norma processual de não estar o julgador adstrito às conclusões periciais, submete a Perícia às Partes e ao MM.Juízo as seguintes conclusões a respeito da matéria examinada:

**I. VISANDO TÃO SOMENTE ILUSTRAR O EXAME CONTÁBIL E DOCUMENTAL LEVADO A EFEITO, A PERÍCIA VEM DEMONSTRAR ABAIXO OS PARÂMETROS DECISÓRIOS QUE FORAM UTILIZADOS NA FEITURA DA PERÍCIA CONTÁBIL:**

**1. DOS PEDIDOS (FLS. 02/19):**

- a) declaração de nulidade da parte final da cláusula 5.1 do contrato firmado entre as partes, que prevê a dilatação unilateral sucessiva do prazo de entrega do imóvel;
- b) condenação da ré a abater, no valor total do imóvel, a quantia correspondente a 1% do valor total do negócio, ao mês, nos termos da cláusula 4.1.4.1, da escritura firmada entre as partes, aplicável subsidiariamente;
- c) ser confirmada a antecipação de tutela requerida, para que:

- (i) se declare a inexigibilidade do pagamento da parcela final até o advento do término das obras e das licenças da unidade adquirida pela demandante; e
  - (ii) haja a obrigação da GAFISA de entregar a unidade mediante depósito judicial do valor pendente (R\$ 64.840,00) – razão pela qual desde já se requer a expedição da respectiva guia;
- d) abatimento proporcional do valor do imóvel em R\$ 58.690,43, em razão da diferença de 11% constatada da área de habitação do imóvel, objeto da presente lide, também dedutível da parcela restante;
- e) devolução em dobro de quantias eventualmente pagas à maior à demandada, a serem apuradas após o cômputo das deduções requeridas nos pedidos "h" e "d", com fundamento no art. 42, § único do CDC;
- f) condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais, devendo o quantum ser arbitrado por esse MM. Juízo, levando-se em conta tanto o seu caráter reparatório, quanto o punitivo; e
- g) inversão do ônus da prova, com fundamento no art. 6, VIII do Código de Defesa do Consumidor. Dá-se à causa o valor de R\$ 58.690,43

## **2. DA SENTENÇA (FLS. 634/645):**

JULGO PROCEDE EM PARTE o pedido formulado na inicial para:

- a) Declarar quitado pela autora o pagamento integral do preço do imóvel objeto do Contrato e Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda da unidade autônoma residencial alvo da presente demanda (fls. 30/37), servindo a presente declaração como quitação suficiente para o efetivo registro imobiliário daquela unidade 902, do bloco 02 do "Edifício Península Fit Residence Service – Blocos 1 e 2";
- b) Determinar à empresa ré que, no prazo máximo de 30 dias a partir da prolação da presente, adote e providencie todas as medidas necessárias à outorga da respectiva escritura pública definitiva de compra e venda daquela unidade à autora, tendo por base a quitação declarada acima, como condição suplementar ao levantamento do valor depositado em Juízo, dando por esta via cumprimento ao decidido no julgamento do agravo de instrumento nº 0013967-93.2012.8.19.0000, e sob pena de multa que fixo em R\$ 50,00 por dia de descumprimento;
- c) Condenar ainda a parte ré a pagar à autora a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de danos morais, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros legais a partir da presente decisão;
- d) JULGO IMPROCEDENTES os demais pedidos formulados na inicial. Tendo dado causa substancial à demanda, arcará a parte ré com as despesas processuais e pagará honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

### 3. DO ACÓRDÃO (Fls.880/901)

Ante o exposto, nega-se provimento ao apelo da ré e dá-se provimento ao apelo da autora, para:

- a) abater do preço do imóvel o valor equivalente a 18,43m<sup>2</sup>, correspondente à diferença entre a metragem divulgada na propaganda e a metragem real do apartamento, a ser apurado em liquidação de sentença, devendo esse valor ser devolvido em dobro e,
- b) aplicar, em favor do adquirente, multa mensal equivalente a 1% (um por cento) do preço total da venda, devidamente corrigido, como indenização pelo atraso na entrega do imóvel, montante este devido desde a data avençada para a entrega das chaves - março/2009 - até a sua efetiva entrega - 05.08.09 - nos termos da cláusula 4.1.4.1 do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes.

### 4. DO ACÓRDÃO (Fls.947/950)

Ante o exposto, quanto aos embargos opostos pela ré, voto por negar provimento e, em relação aos embargos opostos pela autora, voto por dar provimento, concedendo efeito integrativo, para estabelecer que os juros de mora deverão incidir a partir da citação.

## II. ABAIXO, A PERÍCIA VEM APURAR OS CÁLCULOS CONFORME DETERMINADO NOS TÓPICOS ACIMA, COMO:

### 1. DA SENTENÇA:

#### c) **DANOS MORAIS /ARBITRADO :**

A Perícia elaborará o cálculo com base na correção e os juros de mora devidos a partir da presente decisão, ou seja, 17/03/2014 e apurada até a presente data:

Valor de danos morais	=	20.000,00
Índice de Correção Monetária	=	1,395595
Valor Corrigido	=	27.911,91
Valor de Juros de Mora 1% ao mês	=	21.631,73

<b>SOMATÓRIO DANOS MORAIS</b>	<b>=</b>	<b>49.543,64</b>
-------------------------------	----------	------------------

**2. DO ACÓRDÃO:**

**a) DANOS MATERIAIS / ABATER DO PREÇO DIFERENÇA DA METRAGEM DO IMÓVEL:**

Neste caso, a Perícia calculará *ipsis litteris* do Acórdão, isto é, abater do preço do imóvel o valor equivalente a 18,43m<sup>2</sup>, correspondente à diferença entre a metragem divulgada na propaganda e a metragem real do apartamento, a ser apurado em liquidação de sentença, devendo esse valor ser devolvido em dobro. Resumindo, no ponto de vista deste Perito, a penalidade pelo pagamento em dobro substitui os encargos de correção e juros de mora, conforme confere o presente Acórdão:

Valor do Imóvel de 132,4 m <sup>2</sup>	=	440.364,33
Valor equivalente a 18,43m <sup>2</sup> ou 13,91%	=	61.298,45

<b>VALOR DEVOLVIDO EM DOBRO</b>	<b>=</b>	<b>122.596,90</b>
---------------------------------	----------	-------------------

**b) DANOS MATERIAIS / MULTA SOBRE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL:**

Também neste caso, a Perícia levantará o valor conforme descrito no v. Acórdão, Preço total do imóvel = R\$ 440.364,33  
Desta maneira, a multa mensal de 1% ao mês é devida sobre o preço total de venda do imóvel, relativos aos meses compreendidos no período de 30/03/2009 até a data da entrega das chaves 05/08/2009. Confere informar que, a correção mencionada no v. Acórdão, no ponto de vista deste Perito, refere-se à correção das referidas parcelas mensais de multa. Observa-se que, só justificaria a correção do valor de venda do imóvel, se no caso, o Autor tivesse efetuado pagamento de parcela corrigida ou se em algum momento, o preço do imóvel tenha sido reajustado, o que não foi o caso. Portanto, a Perícia vem apurar e corrigir a parcela da Multa:

Mês	Preço do Imóvel	1% s/Preço	=	Corrigido desde 30/03/09
Abril	440.364,33	= 4.403,64	=	8.801,22
Maio	440.364,33	= 4.403,64	=	8.801,22
Junho	440.364,33	= 4.403,64	=	8.801,22
Julho	440.364,33	= 4.403,64	=	8.801,22
05/Ago	440.364,33 /30 x 05	= 733,90	=	<u>1.346,80</u>

<b>SOMATÓRIO DA MULTA</b>	<b>=</b>	<b>36.551,68</b>
---------------------------	----------	------------------

**3. DO ACÓRDÃO (19/08/2015):**

Abaixo, transcrição do tópico que resume o v. Acórdão:

*“2. Tratando-se de indenização decorrente de relação contratual, o termo inicial para incidência dos juros moratórios é a data da citação, e não a data do evento danoso.”*

Considerando que o v. Acórdão vem claramente substituir a data de juros de mora calculada partir da data do evento pela data de citação, sendo que, nos 02(dois) tópicos acima, de “Danos Materiais”, nenhum dos dois itens incorreram em juros moratórios, nem tampouco, pela data do evento danoso. Portanto, não há o que se falar em incidência de juros moratórios a partir da citação, quando não foi determinada tal correção.

### III. APURAÇÃO TOTAL DA DÍVIDA POR CONTA DE DANOS MORAIS E MATERIAIS:

Conforme apuração das quantias levantadas nos moldes da Sentença e do Acórdão expostas acima, vem a Perícia, em resumo, demonstrar o montante relativo aos Danos Morais e Materiais, como segue:

Danos Morais	=	49.543,64
Danos Materiais:		
Diferença do Imóvel	=	122.596,90
Atraso das Chaves	=	36.551,68
<b>SOMATÓRIO DOS DANOS</b>	<b>=</b>	<b>208.692,22</b>

### IV. APURAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS:

Confere que os honorários advocatícios são equivalentes a 20% do valor da causa.

Somatório dos Danos	=	208.692,22
<b>HONORÁRIOS DE 20%</b>	<b>=</b>	<b>41.738,44</b>

### V. VALORES INCONTROVERSOS DEPOSITADOS PELO RÉU:

Foram depositadas nas contas dos Autores e de seu Patrono em 04/05/2020, as seguintes importâncias:

Fl. 1679	- Mandado de Pagamento	=	106.963,13
Fl. 1683	- Mandado de Pagamento	=	21.907,98
Fl. 1681	- Mandado de Pagamento	=	25.775,13
<b>SOMATÓRIO DEPOSITADO</b>	<b>=</b>	<b>154.646,20</b>	

VI. DIFERENÇA APURADA A FAVOR DA AUTORA E SEU PATRONO:

SOMATÓRIO DOS DANOS	=	208.692,22
(-) MANDADO DE PAGAMENTO	=	106.963,13
(-) MANDADO DE PAGAMENTO	=	<u>21.907,98</u>

<b>QUANTIA DEVIDA À AUTORA:</b>	<b>=</b>	<b>79.821,11</b>
---------------------------------	----------	------------------

APURAÇÃO DOS HONORÁRIOS	=	41.738,44
(-) MANDADO DE PAGAMENTO	=	<u>25.775,13</u>

<b>QUANTIA DEVIDA AO PATRONO</b>	<b>=</b>	<b>15.963,35</b>
----------------------------------	----------	------------------

*Concluindo, na opinião técnica da Perícia, os valores apurados acima representam o real quantum debeatur capaz de tornar líquidos os danos morais e materiais deferidos ao Autor, na presente ação. São os seguintes os valores referidos: devidos à Autora = R\$ 79.821,11 (setenta e nove mil, oitocentos e vinte e um reais e onze centavos) e devidos ao Patrono da Autora, a título de honorários, R\$ 15.963,35 (quinze mil, novecentos e sessenta e três reais e trinta e cinco centavos).*

Finalmente, este Perito reporta-se às Considerações Finais de seu trabalho, colocando-se à disposição do Juízo para os esclarecimentos que porventura se tornem necessários.

Nada mais havendo a considerar, damos por encerrado o presente trabalho, constituído de 11(onze) folhas de texto, redigidas somente no anverso, ao final assinado.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2020

**Cézio Rodrigues Consoli**  
Perito do Juízo