

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL  
REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA.**

**PROCESSO N.º 0018466-80.2009.8.19.0209**

**AUTOR : VANIA REGINA BELCHIOR OKAMOTO E OUTRO**

**RÉU : PENÍNSULA 1 SPE S/A E OUTRO**

**JOSÉ ALBERTO P. PARREIRA**, Perito nomeado neste processo, vem, respeitosamente, requerer a V. Exa.:

- (a) Expedição do Mandado de Pagamento dos honorários periciais, conforme guia às fls. 436, 438, 440, 442, 444, 446 e 450;
- (b) Juntada do Laudo Pericial anexo.

P. Deferimento

Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2020.

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



**7ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA**

**PROCESSO N.º 0018466-80.2009.8.19.0209**

**AÇÃO ORDINÁRIA**

**AUTOR : VANIA REGINA BELCHIOR OKAMOTO E OUTRO**

**RÉU : PENÍNSULA 1 SPE S/A E OUTRO**

*LAUDO PERICIAL*

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



**I - I N T R O D U Ç Ã O**

Trata-se de ação ordinária promovida por **VANIA REGINA BELCHIOR OKAMOTO E OUTRO** em face de **PENÍNSULA 1 SPE S/A E OUTRO**, onde alega, em síntese:

- que, em 20 de abril de 2005, firmou Contrato de Compra e Venda, com a Ré do imóvel apartamento 504, bloco 1 do Condomínio dos Edifícios Green Bay e Green Star, no valor de R\$ 559.912,25, para entrega futura, pagando de entrada a quantia de R\$ 141.490,54;
- que verificou irregularidades no cumprimento do Contrato, pois pagou R\$ 18.509,50 pelo serviço de corretagem, sem ter contratado tal serviço;
- que constatou outras irregularidades: cobrança de juros durante a fase de construção, atraso na entrega das chaves, cobrança de juros compostos e na cobrança da correção monetária, como previsto no Contrato;
- que os valores das prestações foram calculados pela Tabela Price, com juros anuais de 12% a.a., desde a data da assinatura do Contrato até a data do último pagamento, perfazem um total de R\$ 512.011,76.

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



Postulam os autores, entre outros pedidos, o seguinte:

- que sejam declaradas a ilegalidade da correção monetária, ICC, a aplicação da Tabela Price e a capitalização de juros de 12% a.a., durante o prazo de execução das obras, para que seja aplicada tão somente a correção monetária calculada pela variação do CUB-RJ não acumulada anualmente; e. que sejam declaradas a ilegalidade da correção monetária, IGP-M, a aplicação da Tabela Price e a capitalização dos juros de 12% a.a., após a entrega das chaves, para que seja aplicada a correção monetária calculada pela variação do INPC e juros de 12% a. a. de forma simples com periodicidade anual.

Na contestação de fls. 97/123, o segundo réu **UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A** pede a improcedência da ação, alegando, em resumo:

- que os Autores não possuem qualquer vínculo obrigacional com o Banco Réu, pois o financiamento foi cedido pelo Contestante à empresa PENÍNSULA 1 SPE S/A, para construção do empreendimento imobiliário do qual originou-se o imóvel dos Autores, nos termos do contrato firmado entre o Contestante e a empresa, primeira Ré;
- que desse modo o pleito dos Autores no sentido de estabelecer vínculo com o Contestante, oriundo do Contrato firmado entre aqueles e a empresa Península 1 SPE, não merece prosperar;

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



- que o Contrato foi firmado em 09/12/2005 e o valor financiado foi de R\$ 8.490.601,28 com taxa de juros anuais equivalentes a 14,05%;
- que todas as estipulações contratuais ajustadas para reger o financiamento concedido, foram rigorosamente observadas pelo Réu, assim como a legislação pertinente emanada do Sistema Financeiro da Habitação;
- que não há como alegar, preceito cominatório, repetição do indébito, mudança de índice de reajuste das prestações ou do saldo devedor, quitação do Contrato, repetição do indébito requerido na exordial;
- que os Autores por meras alegações, querem alterar um Contrato impondo ao Contestante obrigações por este não assumidas, haja vista não ser o mesmo sequer signatário, anuente ou interveniente no Contrato objeto da lide, razão pela qual requer que no mérito seja julgada totalmente improcedente a presente ação, condenando os Autores nos ônus sucumbenciais.

Na contestação de fls. 121/152, o primeiro réu **PENÍNSULA 1 SPE S/A** pede a improcedência da ação, alegando, em resumo:

- que os Autores acusam a Ré de adotar as seguintes práticas comerciais reputadas ilegais: a) cobranças indevidas de juros capitalizados; b) cobrança de juros sobre prestações vencidas na fase de construção; e, c) correção do saldo do preço contratual calculada com índices ilegais

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



ensejando excessiva onerosidade capaz de justificar o pedido de rescisão do Contrato;

- que as partes avençaram obrigações mútuas de compra e venda de fração de terreno e acessões que vieram a se constituir a unidade 504 Bloco 02 do Condomínio dos Edifícios Green Bay e Green Star, e que pelo preço do imóvel, no valor R\$ 559.912,25, deveria ser pago à vista;
- que os Autores optaram por solvê-lo parceladamente, na forma da cláusula 2.5, e efetuaram o pagamento de um sinal no montante de R\$ 141.409,54 e decidiram que lhes convinha efetuar o pagamento do saldo restante em mais de 72 (setenta) meses, conforme se depreende da cláusula 2.6;
- que os Autores pagaram as prestações devidas durante três anos, sem nunca questionar qualquer valor cobrado, e que a suspensão dos pagamentos se deu apenas em outubro de 2008 de forma injustificada, deixando acumular uma dívida que, em outubro de 2009, já montava R\$ 211.457,73;
- que na cláusula 2.5 e 2.6.2 do Contrato de incorporação e promessa de compra e venda o preço de venda da unidade imobiliária deveria ser amortizado através do sinal de R\$ 141.490,54, pagos no ato, além de 72 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 6.667,09, cada uma, vencendo-se a primeira em 05.01.2006; e, mais 06 parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ 23.000,00, cada uma, vencendo-se a primeira em 05.04.2006;

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



- que foi eleito de comum acordo que todas as parcelas referidas no item "2.6.2", estão acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pelo Sistema Tabe Price, os juros remuneratórios de 1% acrescido sobre as prestações mensais da correção monetária das obrigações também ajustada em Contrato;
- que todos os pagamentos efetuados durante a fase de construção visaram estritamente compensar a Ré pelo cumprimento da obrigação prestada sem existir qualquer distinção daquelas prestações vencidas após a conclusão do prédio;
- que não se pode admitir é a anulação de cláusula contratual validamente convencionada pelas partes apenas com base em uma equivocada premissa de que o uso da Tabela Price implicaria na prática de anatocismo ou de cobrança de taxas de juros superiores ao limite legal;
- que sem razão os Autores no que diz respeito à pretensão a restituição de valores pagos a título de corretagem, primeiro porque realizados direta e exclusivamente aos corretores, a título de comissão de corretagem, não podendo a Ré responder pela devolução daquilo que nunca recebeu.

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



**II - CLÁUSULAS CONTRATUAIS**

Da Escritura de Compra e Venda celebrada pelas partes (fls. 31/38), destacamos por relevante:

**I - Dados:**

*Data da escritura: 20/04/2005*

*Valor do imóvel na contratação: R\$ 559.912,25*

*Valor da entrada: R\$ 141.490,54*

*Valor da corretagem paga: R\$ 18.509,50*

*Valor financiado: R\$ 418.421,75*

*Valor das prestações mensais: R\$ 6.667,09*

*Valor das prestações anuais: R\$ 23.000,00*

**II - Cláusulas:**

*"2 - Do Objeto - do preço e da forma de pagamento. 2.1 - É objeto deste contrato a entrega pela OUTORGANTE ao(s) OUTORGADO(S), inteiramente concluída até o mês de abril de 2005. consoante as normas estabelecidas na cláusula "6.1 - da presente e de acordo com o Memorial de incorporação, da unidade autônoma de nº 504 do Bloco 02 do*

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



*empreendimento projetado, à qual correspondera a fração ideal de 132/20.000 do terreno e das demais partes comuns que integrarão as edificações. 2.2 - Fiada na veracidade de seu título, e por não existirem motivos que impeçam a venda da unidade imobiliária, com suas partes comuns correspondentes e com direito ao uso das - de garagem citadas, a OUTORGANTE, pela Presente e na melhor forma' de direito:*

*"2.3 - Prometo vender ao(s) OUTORGADO(S) a unidade imobiliária de nº 504:do bloco 02. pelo preço certo e ajustado de R\$ 559.912,25: sujeito aos juros, à atualização monetária e aos procedimentos de : ajuste de valor e revisão do preço das acessões, previstos na cláusula "2.6.2" e seguintes, preço esse que é assim dividido, face ao que determina o artigo 41 da Lei 4591/64: (I)- o preço de R\$182.531,39 para a promessa de venda da fração ideal de 132/20.000. relativo ao apartamento 504 do Bloco 02 e. (II)- o preço de R\$377.380,86 para a venda das acessões que constituirão o apartamento.*

*2.3.1 - Da mesma forma não estão incluídos (i) os custos que vierem a ser apurados com as ligações definitivas de água, esgoto, luz, gás e telefone, que dependem de orçamento a ser feito pelas respectivas empresas concessionárias de serviços públicos, (ii) assim como igualmente não contempla o reembolso com tributos como o IPTU e/ou contribuições (inclusive despesas de condomínio do edifício, desde a data da Assembléia Geral de sua instalação), que incidem ou venham a incidir sobre a fração ideal e acessões que ora lhe são prometidas.*

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



2.4.2 *As partes elegem de comum acordo, para os fins de atualização monetária dos valores contratuais os seguintes índices: a) como índices-principais: a1) - durante a fase de produção do empreendimento, caracterizada como o período compreendido desde o mês da assinatura desta escritura até o término do mês referido na cláusula "6.1", o Índice da Construção Civil - ICC, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV); -a2) após a fase da letra "a1", isto é, a partir do mês referido na cláusula "6.1" em diante, o índice Geral de Preços' — Mercado (IGP/M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV); b) como índices-substitutos, aplicáveis na ordem de eleição, na ocorrência de impedimento ou não liberação dos índices: b1) - para a fase da letra "a1" o Índice Setorial do Custo da Construção Civil para o Município do Rio de Janeiro (Custo Unitário Básico Médio - CUB - Padrão), publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro; b2) - após a fase da letra "a1", o índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).*

2.5 - *A OUTORGANTE recebe do(s) OUTORGADO(S), neste ato, a quantia de R\$141.490,54, pagamento que é feito através do cheque de, n" 000329, emitido contra o banco 237, agência 2722, ficando sua quitação condicionada à regular compensação do(s) cheque(s) acima referido(s).*

2.6 - *O saldo restante do preço é de R\$ 418.421,75, sem a inclusão dos juros e de R\$ 618.030,48 com a inclusão de juros.*

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



2.6.1 - O saldo do preço, acrescido dos juros calculados conforme Tabela de Preços de Venda, será pago pelo(s) OUTORGADO(S) à OUTORGANTE em parcelas, cujos valores e vencimentos são os seguintes: a) 72 parcelas mensais e sucessivas no valor R\$ 6.667,09, cada uma, vencendo-se a primeira em 05.01.2006; b) 06 parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ 23.000,00, cada uma, vencendo-se a primeira em 05.04.2006.

2.6.1.1 - Todas as parcelas referidas acima estão acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema da TABELA PRICE.

2.6.2 - Além dos valores das parcelas acima discriminadas, o(s) OUTORGADO(S) se compromete(m) a pagar, ou terá(ão) o direito de receber, o valor da diferença, conforme seja positiva ou negativa, que resulte dos procedimentos de atualização monetária, quer do ajuste de valores, quer da revisão de parte do preço, conforme os critérios estabelecidos neste instrumento.

3 - Do Reajustamento do preço. 3.1 - Todas as parcelas componentes da parte reajustável do saldo do preço, acima especificadas, na forma do artigo 15 da Medida Provisória nº 2.223, de 04/09/2001, serão reajustadas mensalmente, tomando-se como base para esse reajustamento o mês de março de 2005, segundo a variação dos índices referidos na cláusula 2.4.2 supra.

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



3.1.1 - *Na hipótese de que os pré-falados índices não tenham sido divulgados por ocasião do resgate das parcelas constantes do preço, estas serão atualizadas provisoriamente naquele mês pelo percentual divulgado do mês anterior. Na parcela do mês seguinte ao do pagamento ajustar-se-ão sucessivamente o débito/crédito das parcelas anteriores reajustadas monetariamente.*

3.1.2 - *Na hipótese de revogação da Medida Provisória citada no preâmbulo, tendo em vista o permissivo contido no art. 40 da Lei 10.192 de 14.02.2001. e de aqui tratar-se de contrato objetivando a aquisição de direitos relativos a bem imóvel, com prazo igual ou superior a 03 (três) anos, pagará(ão) o(s) OUTORGADO(S), ao cabo de cada 12 (dez) meses, e no vencimento final do contrato, as diferenças necessárias à atualização plena de todas as parcelas contratuais, dentro da mesma periodicidade de seus pagamentos, que é mensal, procedendo-se, para tanto, da seguinte forma: a) será a cada mês levada a débito ou crédito do(s) OUTORGADO(S), em um sistema de conta-corrente, conforme seja positiva ou negativa a variação do índice contratual, a diferença entre o valor por eles efetivamente pago e aquele resultante da plena aplicação do reajustamento mensal da prestação; h) tais diferenças (resíduos) serão atualizadas a partir do respectivo vencimento até a data do aniversário contratual, ocasião em que a OUTORGANTE calculará o respectivo valor, que deverá ser solvido em conjunto com a prestação vencida no décimo terceiro mês, sem prejuízo do pagamento daquelas parcelas já reajustadas; em caso de vencimento do contrato, as aludidas diferenças serão cobradas em conjunto com a parcela final do preço; c) em se recusando o(s) OUTORGADO(S) a pagar o ajuste de valores em questão, será lícito à*

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



*OUTORGANTE recusar o recebimento das demais parcelas do preço, ou receber condicionalmente as demais parcelas ressalvado sempre o seu direito ao crédito resultante da aplicação desta cláusula.*

*4 - Da irrevogabilidade do contrato. 4.1 - O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com o estabelecido na cláusula "8.10" da presente-escritura.*

*4.2 - Uma vez paga a integralidade do preço e sendo procedida pela OUTORGANTE a averbação da construção decorrente da concessão pelos órgãos municipais competentes da respectiva certidão de "habite-se". fará(ão) jus o(s) OUTORGADO(S) ao recebimento da competente escritura de venda, correndo porém por sua exclusiva conta os gastos com cartório, certidões, registro e pagamento do imposto de transmissão e laudêmio. que deverá ser pago até trinta dias após a quitação do preço aqui previsto, respeitado o previsto na cláusula "7.7", sendo certo que em caso de recusa da OUTORGANTE em outorgar-lhes tal escritura, poderão eles obter o domínio por via de adjudicação compulsória, tal como preceitua o artigo 69 da Lei 4.380, de 21.08.1961.*

*5 - Da Mora e seus Efeitos. 5.1 - A despeito da regra da irrevogabilidade, fica estipulado que a impontualidade no pagamento do saldo do preço, por parte do(s) OUTORGADO(S), caracterizará a mora de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ficando expresso que: 5.1.1 - A ultrapassagem dos dias marcados para o resgate de quaisquer das parcelas representativas e componentes do saldo do*

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



*preço, determinará a imediata incidência dos juros de 1% (um por cento) ao mês, assim, como a multa de cunho moratória que se fixa em 2% (dois por cento), incidentes sobre o valor da parcela vencida, sem prejuízo da atualização monetária moratória, pro-rata tempore, utilizando a regra estabelecida na cláusula terceira.*

*5.1.2 - Decorrido o prazo de 20 (vinte) dias contados da data do vencimento sem que o(s) OUTORGADO(S) satisfaça(m) a obrigação, poderá a OUTORGANTE promover a interpelação assegurada pelo Decreto Lei 745 de 1969, ficando assente que, se o(s) OUTORGADO(S) não emendarem a mora no prazo assinado naquela Lei, poderá a OUTORGANTE, a seu exclusivo arbítrio: a) dar por vencida a dívida; e/ou, b) considerar rescindido o presente contrato.*

*5.1.3 - Na hipótese de a OUTORGANTE preferir dar por vencida a dívida, sobre o montante que venha a ser cobrado, acrescer-se-ão a multa de 2% (dois por cento) e os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, tudo a ser perseguido por meio da ação de execução, respondendo também o(s) OUTORGADO(S) pelas custas judiciais que vierem a ser dependidas e honorários advocatícios irredutíveis de mais 10% (dez por cento).*

*5.1.4 - De outro lado, caracterizada a mora absoluta do(s) OUTORGADO(S), e optando a OUTORGANTE pela rescisão judicial ou extrajudicial do contrato, terá(ão) aquele(s) direito à restituição das parcelas pagas por conta do preço, em cinco (5) parcelas iguais, com as seguintes deduções: a) do percentual de 10% (dez por cento), incidente*

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



sobra o preço total da venda devidamente corrigido, a título de indenização das despesas dá OUTORGANTE com a corretagem e publicidade cobradas sobre o presente negócio :, b) do percentual de 20% (vinte por cento), incidentes sobre o valor das importâncias até então pagas pelo(s) OUTORGADO(S), a título de pena convencional compensatória, desde já prefixada como apta ao cabal ressarcimento dos demais prejuízos possivelmente sofridos pela OUTORGANTE com o inadimplemento do(s) OUTORGADO(S); c) de todas as multas e de juros moratórios porventura pagos pelo(s) OUTORGADO(S), em virtude do negócio celebrado, uma vez . que, conforme se sabe, os juros e as multas não se confundem com o preço, pois representam mera compensação ou indenização pela demora na entrega da prestação ou pelo tempo de financiamento, e, não integrando o preço não podem ser objeto de devolução.

5.1.4.1 - Na hipótese de rescisão da presente após a conclusão das obras de construção do imóvel, estando o(s) OUTORGADO(S) imitado(s) na posse da unidade ora prometida, e sem prejuízo das deduções acima, pagará(ão) ele(s) à OUTORGANTE um aluguel mensal equivalente a 1% (um por cento) do preço total de venda, devidamente corrigido, como indenização pelo uso do imóvel , aluguel este devido desde a data da expedição do "habite-se" até a sua efetiva devolução à OUTORGANTE, assim como será(ão) o(s) OUTORGADO(S) obrigado(s), mesmo que ainda não tenha sido imitado na posse do imóvel, a ressarcir a OUTORGANTE de despesas condominiais, impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, se não as houverem pago podendo todas essas quantias ser igualmente deduzidas do montante a ser devolvido.

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



5.1.4.2 - todos os pagamentos consignados como devolução serão pagos de forma direta pela OUTORGANTE ao(s) OUTORGADO(S) se a rescisão se efetivar sem a intervenção do Poder Judiciário, ficando assente, todavia, que a OUTORGANTE sendo compelida a ingressar em Juízo. tal pagamento somente será efetuado trinta (30) dias após o trânsito em julgado da decisão que determinar a rescisão do contrato.

5.1.4.3 - O(s) OUTORGADO(S) aceita(m) o critério estabelecido. dando-o como satisfazendo plenamente o princípio estatuído no art. 413 do Código Civil (Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002), e cumprido o disposto no artigo 53 da Lei 8078/90 sem mais nenhuma pretensão ou repetição da OUTORGANTE, sendo a que título for, não podendo pleitear indenizações ou outros valores além daqueles livremente fixados, com arrimo no cumprimento parcial de suas obrigações, ou no' pretense enriquecimento ilícito da OUTORGANTE. 5.1.4.4 - Como consectário da rescisão. devolverá(ão) o(s) OUTORGADO(S) à OUTORGANTE, a posse do imóvel em objeto, em razão de que o pedido judicial da OUTORGANTE quanto à rescisão do presente contrato. será cumulado com a pretensão à reintegração na posse.

5.1.5 - Fica convencionado ainda, que o saldo devedor. vencer-se-á "de pleno direito, acrescido do reajuste que venha a ocorrer, na forma estabelecido na Cláusula Terceira do presente, podendo a ora OUTORGANTE exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: a) se o(s) OUTORGADO(S), enquanto houver saldo devedor em favor da

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



*OUTORGANTE, ceder(em) ou transferir(em) a terceiros o bem objeto do presente instrumento. sem prévio e expresse consentimento da OUTORGANTE, ou deste modo. constituir sobre o mesmo, quaisquer ônus reais ou pessoais: b) se contra o(s) OUTORGADO(S) for(em) movidas ações ou execuções ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o objeto deste contrato, no todo ou em parte: c) se o(s) OUTORGADO(S) incidir(em) em insolvência.*

*6 - Das Condições Gerais. 6.1 - A unidade ora compromissada, segundo o estipulado na cláusula "2.1 - da presente, deverá estar concluída pela OUTORGANTE, de acordo com os projetos e especificações no mês de abril de 2005, admitindo-se um atraso não superior a 180 (cento e oitenta) dias para a sua conclusão, ficando certo que, para este fim, acordam os contratantes que no prazo acima não se inclui o tempo necessário para a execução dos serviços extraordinários, acessórios e complementares, assim entendidos aqueles não especificados no já citado Memorial Descritivo do edifício, bem como os motivos de força maior e de origens alheias à vontade da OUTORGANTE. que determinem a dilação do prazo e da tolerância ora ajustados. notadamente os seguintes: a) greves da indústria da construção civil; b) paralisação do sistema de transportes públicos; c) racionamento de energia; d) escassez de material de construção na Praça; e) ocorrência de chuvas prolongadas que venham impedir a conclusão de determinadas etapas da obra; f) eventual embargo de obra provocado por autoridade pública; g) eventual negativa injustificada de alguma das autoridades públicas competentes quanto a expedição de determinadas licenças: demora na execução das atividades realizadas por empresas concessionárias de serviços. públicos; i)*

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



*impossibilidade ou demora na obtenção de financiamento bancário para a execução das obras; j) atraso do repasse de financiamento devido pela instituição financeira que se comprometeu a aportar recursos na obra; l) demora do Poder Público Municipal na realização da vistoria necessária ao término da obra e conseqüente expedição da certidão de " -habite-se"; m) impontualidade dos subscritores da incorporação no pagamento do preço de aquisição das unidades imobiliárias compromissadas capaz de reduzir o aporte de recursos na obra.*

*6.1.1 - As hipóteses relacionadas no final do item 6.1 supra são meramente exemplificativas e, se ocorrerem, justificarão o prolongamento da obra e a modificação do seu cronograma inicialmente estabelecido.*

*6.2 - A unidade será considerada concluída quer pela concessão do respectivo "habite-se", quer pela comunicação feita pela OUTORGANTE ao(s) OUTORGADO(S) para vistoria do apartamento que lhe(s) pertencerá(rão) e constatação de o mesmo apresentar condições técnicas de habitabilidade, a serem verificadas de comum acordo entre as partes, valendo como fato determinante da conclusão da unidade, entre esses dois eventos, o que primeiro se verificar.*

*8.10 - Da irrevogabilidade - Ressalvadas as hipóteses de inadimplemento das obrigações assumidas pelas partes nesta escritura, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, dele não podendo as partes se arrepender com assento na legislação vigente, sendo assim extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes,*

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



*pelo que a escritura de compra e, venda há de se fazer, ainda que compulsoriamente, nos termos da legislação vigente, respondendo ainda a OUTORGANTE, pela evicção de direito.”*

**José Alberto P. Parreira**  
**Perícia, Assessoria e Consultoria Eireli**

CONTADOR E ECONOMISTA  
CNPJ 31.508.084/0001-00

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



**III - DOCUMENTOS EXAMINADOS**

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

- *Escritura de promessa de compra e venda de unidade autônoma (fls. 31/38);*
- *Planilha dos autores (fls. 44/46).*

Com suporte nesses documentos, a perícia elaborou uma planilha analítica com a evolução dos valores das prestações, em conformidade com os parâmetros estabelecidos nos pedidos formulados na inicial (**Anexo 1**).