

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL - RIO DE JANEIRO.**

PROCESSO Nº: 0209338-50.2016.8.19.0001

AUTOR :ALAN PATRICIO M. DA SILVA E OUTROS

RÉU :CAIXA DE PREV. DOS FUNC. DOS BANCO BRASIL

JORGE RODRIGUES DA COSTA JUNIOR, perito nomeado na ação supra, tendo concluído o presente trabalho pericial, vem, mui respeitosamente, requer a V. Exa. a juntada do mesmo para os devidos efeitos legais. Outrossim vem, mui respeitosamente, requer a V. Exa. a juntada do mesmo para os devidos efeitos legais. Vem também requerer a expedição do competente Mandado de Pagamento de seus honorários conforme guia de fls. 273 de Conta Judicial nº 700107290562.

Dados Bancários

Banco do Brasil
Agência – 2860-6
Conta Corrente – 29.417-9
Jorge Rodrigues da Costa Junior
CPF: 263.959.407-91

Pede juntada.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2020.

LAUDO PERICIAL

PROCESSO Nº: 0209338-50.2016.8.19.0001

AUTOR :ALAN PATRICIO M. DA SILVA E OUTROS

RÉU :CAIXA DE PREV. DOS FUNC. DOS BANCO BRASIL

I - INTRÓITO

Em 25 de maio de 2012 o Réu promoveu a cobrança de saldo devedor de contrato de financiamento imobiliário.

Após a distribuição da execução o Executante tomou ciência que o executado havia falecido, portanto, passou a executar seus herdeiros, apresentando novo mandado de execução que, segundo os cálculos apresentados em fls. 84/85, atualizado até 30/06/2015 totalizava a quantia de R\$271.788,77.

Regularmente citados os Réus apresentaram embargos a cobrança.

II – CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA

Verificamos, conforme alegação dos Embargantes, que a execução foi feita com base em contrato de financiamento firmado em 18 de dezembro de 1991 relativo ao financiamento do imóvel localizado na Estrada Velha da Tijuca nº 84.

Pela documentação constante dos autos, em instrumento de fls. 51/54, com anuência da Previ, verifica-se que o imóvel objeto da execução foi quitado pelo Sr. Nelson Patrício Gomes da Silva (Executado original) tendo liquidado o saldo devedor através de cheque administrativo no valor de R\$59.937,81, dado em caução à Previ. Nesta mesma data a Previ deu quitação ao financiamento bem com autorizou o cancelamento da hipoteca que foi procedida conforme registro de imóveis apresentado em fls. 57.

Posteriormente o Sr. Nelson Patrício Gomes da Silva efetuou um novo contrato de financiamento, adquirindo o imóvel

constituído pelo apartamento 401 situado na Rua Leopoldo nº 234 no bairro do Andaraí.

Através deste instrumento o Sr. Nelson levantou a caução dada à Previ, conforme paragrafo acima, recebendo da Previ a importância de R\$63.578,56, valor este que foi objeto do financiamento. Neste instrumento o saldo devedor ficou estabelecido em R\$62.375,78 obrigando-se o devedor a pagá-lo em 143 meses sendo a prestação inicial estipulada em R\$502,59 com o primeiro vencimento para 29 de fevereiro de 2000 e as demais sempre no ultimo dia de cada mês.

Verificamos que a cláusula 17ª estabelecia que, o valor das prestações de amortização seriam reajustadas sempre que o Banco do Brasil concedesse elevação geral do vencimento padrão do seu pessoal em atividade, procedendo-se a correção no mesmo percentual obtido pela categoria funcional.

Na cláusula 15ª era previsto que, no caso de mora, o valor das prestações em atraso estariam sujeitas, além dos encargos normais, a correção monetária com base no índice mencionado no parágrafo único da cláusula 16ª (IGP-DI) e juros de 1% ao ano sobre o respectivo montante.

III – CÁLCULOS DA PERÍCIA

Considerando as informações prestadas no item anterior, e, tendo em vista que foram apresentados comprovantes de pagamento do segundo contrato a Perícia atualizou as parcelas cobradas conforme os critérios especificados abaixo:

1. Consideramos a prestação inicial prevista no contrato, vencida em 29/02/2000 no valor de R\$502,59, conforme contrato;
2. Com base nas informações fornecidas pelos assistentes técnicos da Previ, efetuamos a atualização das prestações com base nos aumentos obtidos pelos funcionários ativos do Banco do Brasil, a cada mês de setembro (data do dissídio) apurando o valor da prestação em suas datas de vencimento (Anexo 02);
3. O valor original das prestações foi atualizado pela variação do IGP-DI da data do vencimento até a data do cálculo (30/06/2015);

4. Sobre o valor corrigido foi aplicado a taxa de mora de 1% ao ano de forma simples da data do vencimento até a data do cálculo.

Os valores calculados estão demonstrados no Anexo 01.

IV - QUESITOS DO AUTOR (FLS. 220/221)

1) Queira o Sr. Perito informar se o título executivo extrajudicial que lastreia a presente execução (escritura de fls. 16/31 da Execução em apenso) apresenta todas as informações necessárias para o cálculo do suposto débito ou se há a necessidade de juntada de outros documentos.

Resposta: O instrumento citado no quesito se encontra quitado.

2) Queira o Sr. Perito informar se a "Escritura de Compra e Venda, Substituição de Garantia por Confissão de Dívida e Hipoteca", celebrada perante o Ofício de Notas, em 17.01.2000 (fls. 59/68) traz todas as informações para o cálculo do suposto débito. Se a resposta for negativa, queira o Sr. Perito esclarecer quais informações ainda seriam necessárias.

Resposta: O Instrumento citado no quesito traz as informações necessárias para o cálculo do valor devido.

3) Queira o Sr. Perito esclarecer a qual dos documentos mencionados nos quesitos anteriores que as planilhas de fls. 40/52 e 84/97 se referem.

Resposta: Queira reportar-se aos itens II e III do Laudo.

4) Queira o Sr. Perito efetuar o cálculo atualizado das prestações que foram pagas até o início do inadimplemento.

Resposta: No novo contrato celebrado em 17 de janeiro de 2000, não consta informação de pagamento de qualquer parcela.

5) Queira o Sr. Perito informar quais são os "encargos normais" que, acompanhados de juros de 1% ao ano mais os percentuais de IGP-DI, incidem sobre as prestações no caso de atraso. Além disso, queira o Sr.

Perito esclarecer a compatibilidade desses "encargos normais" com a legislação vigente.

Resposta: Queira reportar-se aos itens II e III do Laudo.

6) Queira o Sr. Perito esclarecer a influência do dissídio coletivo dos funcionários do Banco do Brasil sobre o cálculo do reajuste das prestações, a fim de que se verifique o percentual do referido dissídio em tais prestações.

Resposta: Queira reportar-se ao item III e aos anexos do Laudo.

7) Queira o Sr. Perito esclarecer que tipo de plano está previsto para a atualização das prestações assim como se seguiria ou não as regras do antigo Banco Nacional de Habitação (BNH).

Resposta: Queira reportar-se aos itens II e III do Laudo.

8) Queira o Sr. Perito informar a taxa de juros aplicada ao contrato em análise.

Resposta: Segundo a cláusula 12ª a taxa de juros prevista contratualmente é de 8% ao ano.

9) Queira o Sr. Perito informar o método de cálculo de juros utilizado pela CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL — PREVI.

Resposta: Os juros são calculados mensalmente sobre o saldo devedor do contrato.

10) Queira o Sr. Perito esclarecer se houve capitalização de juros.

Resposta: Tendo em vista que a cobrança se refere unicamente a prestações devidas e que a capitalização de juros apenas influenciaria no saldo devedor do contrato, não se constata capitalização de juros na cobrança em discussão.

11) Queira o Sr. Perito demonstrar a metodologia utilizada pela CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL

— PREVI para chegar aos valores das prestações indicados nas planilhas de fls. 40/52 e 84/97.

Resposta: Queira reportar-se ao item III e aos anexos do Laudo.

12) Queira o Sr. Perito esclarecer se as atualizações do saldo devedor influenciam no cálculo das prestações.

Resposta: As atualizações do saldo devedor não influenciam no calculo das prestações.

13) Queira o Sr. Perito esclarecer a influência do óbito do Sr. Nelson Patrício Gomes da Silva sobre o contrato em análise, sobretudo diante da existência de cláusula contratual prevendo a "constituição de um fundo destinado a responder pela solução de todas as obrigações vincendas em caso de morte do(a) devedor(a), titular do financiamento'.

Resposta: Embora a pergunta envolva questões jurídicas, o Perito entende que, a partir do óbito do Autor o saldo devedor estaria coberto pelo citado Fundo.

14) Queira o Sr. Perito efetuar o cálculo do débito nos termos contratuais, com exclusão de eventual anatocismo e também das prestações que venceram após o óbito mencionado no quesito anterior.

Resposta: Queira reportar-se aos anexos e a conclusão do Laudo.

15) Queira o Sr. Perito informar a sua especialidade profissional.

Resposta: Este perito é contador.

16) Queira o Sr. Perito informar se presta ou já prestou serviços para a CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL — PREVI ou para outra instituição financeira.

Resposta: O quesito não envolve questões do processo, razão pela qual fica prejudicada a resposta.

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

Resposta: Nada mais há a acrescentar.

V - QUESITOS DO RÉU

(FLS. 218)

1) Informar se o Regulamento da Carteira Imobiliária é parte integrante da escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca.

Resposta: A pergunta envolve aspecto jurídico, bem como, adentra no mérito da demanda razão pela qual fica prejudicada a resposta.

2) Qual a data da formalização da escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca firmada pelo mutuário? Qual o valor inicial do financiamento imobiliário? Qual o prazo de amortização do financiamento contratado?

Resposta: Queira reportar-se aos itens II e III do Laudo.

3) O Sr. Nelson Patrício Gomes da Silva deixou de ser participante da PREVI em que data?

Resposta: Não existe nos autos informação específica sobre o assunto. Podemos esclarecer que o Sr. Nelson faleceu em 02 de dezembro de 2007.

4) Há prestações em atraso? Quais?

Resposta: Queira reportar-se aos anexos e a conclusão do Laudo.

5) Qual a data da repactuação do contrato, e qual o percentual do desconto ofertado pela PREVI e aceito pelo Embargante a partir da assinatura do contrato repactuado?

Resposta: Não constatamos nenhum instrumento de repactuação relativo ao segundo contrato firmado entre as partes, cujas prestações são objeto da execução.

6) Transcrever os encargos constantes do Regulamento da Carteira Imobiliária, aplicados ao contrato (artigo 15).

Resposta: O citado artigo previa correção monetária pela variação do IGP-DI e juros de mora de 1% ao ano.

7) Nos financiamentos imobiliários concedidos pela ré aos seus associados, qual a finalidade do Coeficiente de Equalização de Taxas (CET)? Estes percentuais referentes ao CET incidem sobre o saldo devedor e/ou sobre as prestações do financiamento imobiliário?

Resposta: Não constatamos a aplicação do citado coeficiente no financiamento em discussão.

8) Os reajustes das prestações ocorreram de acordo com o previsto no contrato e no Regulamento da Carteira Imobiliária?

Resposta: Queira reportar-se aos itens II e III do Laudo.

9) De que maneira o saldo devedor é corrigido? Quais os indexadores utilizados para fins de correção do saldo devedor? A PREVI tem corrigido o saldo devedor conforme contratado?

Resposta: A presente execução não envolve valores referentes a saldo devedor, eis que, o executado faleceu antes do vencimento do contrato.

10) Queira o Nobre Expert definir Fundo de Quitação por Morte especificando sua função e o percentual cobrado. Com o falecimento do Sr. Nelson Patrício Gomes da Silva, o FQM foi utilizado?

Resposta: O Fundo de Quitação por Morte tem finalidade de promover a quitação do saldo devedor quando ocorre o óbito do participante. No contrato em questão é cobrado o percentual de 1% sobre o saldo devedor. Não há comprovação nos autos de que o Fundo tenha sido utilizado, porém como só há cobrança das prestações em atraso, acreditamos que com o pagamento das mesmas o saldo devedor seria quitado pelo Fundo.

11) Informar se as taxas de juros livremente pactuadas, em confronto com as praticadas no mercado, inclusive às da Caixa Econômica Federal, podem ser consideradas abusivas ou favoráveis aos mutuários?

Resposta: Não há discussão nos autos a respeito da taxa contratual.

12) Responder se os financiamentos imobiliários concedidos pela Ré aos seus associados, e somente a estes, são regidos pela legislação atinente ao Sistema Financeiro da Habitação, ou seguem diretrizes estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional.

Resposta: A pergunta envolve mérito jurídico e interpretação de contrato, razão pela qual fica prejudicada a resposta.

14) Queira o Perito esclarecer outros pontos que julgar necessários para o deslinde da ação.

Resposta: Nada mais há a acrescentar.

VI – CONCLUSÃO

Tendo em vista o exposto anteriormente, e, principalmente, que o exequente pautou seus cálculos, nos parece que, pelo contrato original que foi liquidado, a Perícia entende que a cláusula de reajuste das prestações não foi aplicada nos cálculos do exequente, eis que a cláusula 17ª do último instrumento contratual previa reajuste das prestações pelos mesmos índices aplicados aos salários dos funcionários ativos do Banco do Brasil e tais índices não foram aplicados no cálculo da execução.

Assim sendo, conforme demonstrado no Anexo 01 do Laudo, corrigindo as prestações pela variação salarial dos funcionários do Banco do Brasil e, aplicando-se os encargos previstos na cláusula 15ª apuramos o saldo devedor atualizado para 30/06/2015 no montante de R\$135.126,03, valor equivalente a 49.827,07 Ufir's.

Tendo em vista a cobrança do Autor de R\$271.788,77, atualizada para a mesma data, se constata um excesso de execução no valor de R\$136.662,74.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2020.