



Ao Juízo da 3ª. Vara Cível da Comarca de Niterói – RJ

Processo: 0049219-44.2018.8.19.0002
Ação: Revisão Contratual
Autor: Edimira Camelo de Sousa
Réu: Capital 1 Investimento Imobiliário Ltda

TATYANA TONANI DA SILVA, Contadora, Perita nomeada por este juízo no processo supracitado, vem respeitosamente apresentar a V. Ex^a., a conclusão de seu trabalho, e requerer o que segue:

- 1) Juntada do Laudo Pericial aos autos, para os devidos efeitos legais;
- 2) **Expedição de Mandado de pagamento para levantamento de seus honorários periciais já depositados a disposição deste juízo conforme guia de depósito juntado aos autos de fls. 445, 528, 556, 560 e 563.**

Nestes termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2021.

Tatyana Tonani da Silva

Perita do Juízo - Contador
TJ RJ Nº. 12058
CRC-115440/O-9 RJ
CPF-056.760.777-19



Ao Juízo da 3ª. Vara Cível da Comarca de Niterói – RJ

Processo: 0049219-44.2018.8.19.0002
Ação: Revisao Contratual
Autor: Edimira Camelo de Sousa
Réu: Capital 1 Investimento Imobiliário Ltda

LAUDO PERICIAL

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Iniciando o cumprimento da determinação da Perícia Contábil exarada às fls. 377, de acordo com os termos das Normas Técnicas de Perícia Contábil, do Conselho Federal de Contabilidade, este perito examinou do ponto de vista estritamente técnico, o conteúdo das diversas peças dos Autos, notadamente quanto à documentação a eles acostados.

O Perito esclarece, ainda, que não possui nenhuma inclinação corporativa ou pessoal em relação à matéria envolvida no presente trabalho, nem contempla, para o futuro, nenhum interesse neste sentido.

Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, relacionados às conclusões exaradas no presente estudo.

Os cálculos financeiros contidos no Laudo Pericial, podem não resultar sempre em soma precisa, em razão de eventuais arredondamentos que tenham sido levados a efeito ao longo das etapas de desenvolvimento.

Objetivando proporcionar extrema clareza e objetividade, no que tange aos procedimentos realizados e aos resultados obtidos, as análises, desenvolvidas pelo perito sobre o



caso em tela, foram divididas em etapas apresentadas na forma abaixo, na sequência exata das atividades desenvolvidas, como se segue:

a) Análise dos Autos

Nesta fase dos trabalhos periciais, foi levantada a base documental da relação contratual pela parte Autora, buscando-se obter, fundamentalmente, todas as informações necessárias para os esclarecimentos pretendidos com o presente estudo.

b) Relação dos Documentos Juntados aos Autos

Os documentos utilizados pela perícia na realização deste trabalho encontram-se relacionados no **Quadro 1**, abaixo:

Quadro 1 - Documentos utilizados

Documentos	
Contrato de Financiamento	57/74
Aditivo Contratual	75/76
Comp. Pgto	77/83
Condominio	412 e 577
IPTU	578/578
data da chave	10/10/2013

De posse da documentação relacionada no **Quadro 1** acima, foram identificados os valores avançados entre as partes, os quais seguem destacados no **Quadro 2**, apresentado a seguir:

Quadro 2 - Dados da Operação

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO			
Contrato			
Data			
Taxa de Juros (%a.q.)	3,85%		
Taxa de Juros (%a.a.)	12,00%		
Nº Prest.	6		
Dia do Débito	5		
Dias de carência	0		
Vlr. Contratado	717.084,97		
Vlr. Entrada 1	227.000,00		
Vlr. Entrada 2	70.000,00		
Vlr. Financiado	420.084,97	420.084,97	>> Correspondente ao Valor Real Financiado.
Dt. Vencto. Operação	01/09/2015	RS 79.745,05	>> Apuração do Valor da parcela com base no Valor Real Financiado.

Prestação praticada: RS 79.728,92



II – OBJETIVOS:

O presente instrumento tem por **objetivo geral** analisar, por meio das melhores práticas de Finanças e tomando-se por base a documentação acostada aos autos, os aspectos econômico-financeiros pactuados e levados a efeito sobre os valores envolvidos nas operações realizadas entre as partes, seguindo as etapas abaixo:

- Análise da base documental acostada aos Autos, identificando os parâmetros técnicos de Finanças que serão utilizados no processo de avaliação pretendidos;
- Responder aos quesitos formulados pela parte autora;
- Produção de itens de caráter conclusivo, relacionadas em tópico específico, consolidando os conhecimentos técnicos gerados pelos estudos desenvolvidos pelo perito, no presente trabalho intelectual.

Como **objetivo específico** o trabalho segue a alegação da parte Ré em petição de fls. 204, conforme transcrito a seguir:

“..Uma perícia contábil, em que se faça o cotejo global dos valores do negócio, com as devidas atualização e encargos, e os pagamentos efetuados pela autora, é suficiente para demonstrar de forma cabal a verdade.”



III – SÍNTESE DA DEMANDA:

Trata-se de **Ação de Inexistência de débito** proposta por **Edimira Camelo de Sousa**, em face de **Capital 1 Investimentos Imobiliários Ltda** pelas razões a seguir aduzidas.

Em petição inicial da parte autora às fls. 03/15, a autora informa que a sociedade CAPITAL 1 INVESTIMENTOS enviou à EDIMIRA CAMELO notificação para que fosse constituída mora (ex persona), cf. exigência da Lei nº. 9.514/97; porém, a ora requerente enviou àquela contranotificação apontando que todas as parcelas que lhe estavam sendo cobradas já haviam sido pagas, sem que existisse qualquer mora.

Relata que conforme notificação extrajudicial, a ré cobrou da autora o valor de R\$ 190.140,91, referente a duas parcelas do instrumento negocial de alienação fiduciária de bem imóvel avençado entre as partes. As duas parcelas cobradas pela ré seriam as referentes aos vencimentos 01/05/2015 e 01/09/2015, sendo cada uma no valor de R\$ 79.728,92.

Destaca que a porcentagem dos juros convencionalizada entre as partes foi de 12% a.a., tendo como indexador o IGP-M. A documentação acostada comprova que os pagamentos realizados em favor da Ré se deram nos dias 09/10/2013, 29/01/2014, 29/06/2014, 17/11/2014, 12/05/2015 e 10/07/2015.

Informa a autora que quando da assinatura do contrato, a parte ré realizou do autor a cobrança de duas parcelas no valor de R\$ 4.573,00, cada uma paga nas datas de 10/01/2013 e 28/03/2013, a título de “fundo de decoração, paisagismo e equipamentos”

Relata ainda que mediante o processo de nº. 002756535.2017.8.19.0002, o Município de Niterói realizou cobrança de IPTU, tendo inscrito a ré em dívida ativa. Da ré, realizou a cobrança do valor de R\$ 7.572,86, devidamente corrigido à época. O valor tem como fato gerador o exercício orçamentário do ano de 2013, cf. comprovante em anexo. No entanto, a parte autora só recebera as chaves da parte ré na data de 10/10/2013. Logo, reputase indevida a cobrança de valores referentes aos meses de janeiro a setembro de 2013 (09 meses), em virtude do fato de, à época,



Face ao exposto, requer a parte Autora que seja declarada a quitação do contrato de compra e venda realizado entre as partes, reconhecendo-se o total adimplemento do contrato

A parte Ré apresentou sua contestação em fls. 195/218, onde relata que a referida parcela de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), paga no dia 9.10.2013, referia-se a pagamento anterior ao financiamento e condicional para sua concessão pela ré

Destaca que ocorre que o contrato, na verdade, não foi assinado na data de 30.9.2013, mas somente em 10.10.2013, imediatamente após a autora realizar o pagamento dos R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), como os emails comprovam cabalmente.

Relata que a primeira parcela do contrato de compra e venda apenas foi paga em 29.1.2014, 28 (vinte e oito) dias após o vencimento, programado para o dia 1.1.2014, conclusão essa que reverbera nas parcelas subsequentes que, portanto, também foram pagas em atraso, conforme será exposto em tópico próprio.

Diante do exposto acima, requer a ré que seja extinto o processo sem resolução do mérito tendo em vista a falta de interesse de agir representada pela falta de utilidade e adequação do pleito voltado à declaração de quitação do contrato de compra e venda.

Em decisão de fls. 377 dos autos, foi deferida a produção de prova pericial contábil, tendo os honorários homologados em Decisão de fls. 491, sendo os recolhimentos comprovados em fls.:

Pela parte Ré – Fls. 445 – R\$ 4.000,00

Pela parte Autora – Fls. 528 – R\$ 1.000,00

Pela parte Autora – Fls. 556 – R\$ 1.000,00

Pela parte Autora – Fls. 560 – R\$ 1.000,00

Pela parte Autora – Fls. 563 – R\$ 1.000,00



IV – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

Do ponto de vista técnico e do que recomendam as boas práticas dos cálculos da matemática financeira, em face da matéria em objeto, abaixo explicitado, consideram-se como embasamento para realização da perícia, os seguintes tópicos e leis vigentes neste país, a seguir transcritos de forma suprimida:

a) No tocante das condições contratuais:

“2.1) DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO – O preço global certo e ajustado para o presente contrato abrangendo a fração de terreno e às acessões construídas, é de R\$ 647.000,00 (SEISCENTOS E QUARENTA E SETE MIL REAIS). (...)

*2.3.1) Do preço total, a VENDEDORA já recebeu anteriormente a quantia de R\$ 227.000,00 (DUZENTOS E VINTE E SETE MIL REAIS);
(...)*

2.4.2) DO SALDO DEVEDOR/FINANCIAMENTO – O saldo devedor é de R\$ 420.000,00 (QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS) sem a inclusão de juros, e de R\$ 478.373,52 (QUATROCENTOS E SETENTA E OITO MIL, TREZENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS) com a inclusão dos juros de 12% ao ano – Tabela Price, e deverá ser pago pelo COMPRADOR da seguinte forma: através de 06 (SEIS) parcelas quadrimestrais, sendo cada uma no valor de R\$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS), com vencimento para os dias 01/01/2013; 01/05/2014; 01/09/2014; 01/01/2015; 01/05/2015; 01/09/2015....”

(...)

2.5.1) SEGUROS MENSAS – 2.5.1.1) Seguro contra Risco de Morte e Invalidez Permanente em valor equivalente à 0,00021 do saldo devedor ou R\$ 88,20 nesta data, e Seguro contra danos físicos ao imóvel equivalente a 0,00007 do valor de avaliação do imóvel R\$ 48,93 nesta data, a serem pagos mensalmente, juntamente com o boleto de cobrança mensal a ser enaminhado pela VENDEDORA.

(...)



2.6) atualização monetária, eleição de índices – 2.6.1) o valor do saldo devedor representado pelas parcelas indicadas NO SUBITEM “2.4.2” supra, esta sujeito à atualização monetária mensal, de acordo com a variação acumulada do IGP-M,..”

CLÁUSULA TERCEIRA – INADIMPLEMENTO – A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações deste instrumento importará na cobrança do seu valor reajustado até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo da constituição em mora e conseqüente execução..

3.2) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações ...

3.3) Multa de 2% calculados sobre o valor da prestação em atraso já acrescida das atualizações previstas no item 3.1....”

Aditamento contratual, juntado as fls. 75/76.

“...2.4.2) DO SALDO DEVEDOR/FINANCIAMENTO – O saldo devedor é de R\$ 420.000,00 (QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS) sem a inclusão de juros, e de R\$ 478.373,52 (QUATROCENTOS E SETENTA E OITO MIL, TREZENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS) com a inclusão dos juros de 12% ao ano – Tabela Price, e deverá ser pago pelo COMPRADOR da seguinte forma: através de 06 (SEIS) parcelas quadrimestrais, sendo cada uma no valor de R\$ 79.728,92 (SETENTA E NOVE MIL, SETECENTOS E VINTE E OITO REAIS E NOVENTA E DOIS), com vencimento para os dia 01/01/2013; 01/05/2014; 01/09/2014; 01/01/2015; 01/05/2015; 01/09/2015....”



b) No tocante do Sistema de Amortização *Price*.

Os contratos de CDC, bem como o contrato de renegociação de dívida, seguem condições específicas para o tipo de operação de crédito em questão, as quais a instituição ré utilizou - sendo sistema de amortização *price*.

Vale ressaltar que, o sistema francês de amortização é um método utilizado pelas instituições financeiras em operações de crédito, a fim de apurar o valor das prestações em parcelas iguais, periódicas e sucessivas.

Nesse sistema, à medida que as prestações são pagas, o saldo devedor é amortizado, implicando em uma concomitante diminuição dos juros apurados para o período em análise, mantendo a uniformidade em relação ao valor da prestação. A amortização aumenta de forma a compensar a diminuição dos juros.

Desta forma, a instituição capitaliza mensalmente os juros pactuados contratualmente, utilizando-se do sistema de amortização *price*, onde aplica o regime de capitalização de juros compostos na apuração do valor da prestação mensal a ser cumprida. Não praticando a cobrança de juros sobre os juros no decorrer da operação de crédito, uma vez que os juros são aplicados sobre o saldo devedor, que é o próprio capital emprestado.

Ressalta-se que, capitalizar não é sinônimo de cobrança de juros sobre os juros e sim, a forma utilizada para remuneração do capital emprestado, seja na forma simples ou composta.

O termo jurídico utilizado para a prática de cobrança de juros sobre os juros denomina-se “ANATOCISMO”.

A fórmula matemática utilizada para o cálculo do valor das parcelas é a seguinte:

FÓRMULA CÁLCULO DA PRESTAÇÃO MENSAL:

$$PMT = PV \times \left[\frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}} \right]$$



Neste caso temos:

PMT = Prestação

i = Taxa

PV = Valor Presente

n = Período

c) Da Capitalização de Juros:

Chamamos de capitalização o processo de aplicação de uma taxa de juros sobre um capital, que resulta em acumular outro determinado montante.

Quando queremos saber qual o valor de um montante, estamos querendo saber o resultado da capitalização do valor atual.

É possível destacar os seguintes regimes de capitalização:

- **Regime de Capitalização Simples:** os juros de cada período são sempre calculados em relação ao capital inicial;

No regime de capitalização simples, como dito anteriormente, as taxas de juro (i) – denominadas de juro simples – recaem sempre sobre o capital inicial (C0). Dessa forma, ao resgatar a aplicação corrigida por juros simples, o montante final (Cn) – ou valor futuro (VF) – será o capital inicial depositado acrescido do montante de juros ganhos nos n° de períodos em que o capital ficou aplicado;

- **Regime de Capitalização Composta:** os juros de cada período são calculados com base no capital inicial, acrescido dos juros relativos aos períodos anteriores.

No regime de Capitalização Composta, os juros de cada período incidem sobre o capital inicial (C0) acrescido do montante de juros dos períodos anteriores, e não somente sobre o C0 em cada período, como na capitalização simples. Dessa forma, o crescimento do valor futuro passa a ser exponencial e não mais linear, como no regime de capitalização simples.

Este Perito esclarece que, **capitalizar não é sinônimo de cobrança de juros sobre os juros**, tecnicamente é a forma utilizada para remuneração do capital emprestado, seja na forma simples ou composta.



d) No tocante às legislações pertinentes à matéria:

LEI Nº 4.595 DE 31 DE DEZEMBRO DE 1964:

.....
Dispõe sobre a política e as instituições monetárias, bancárias e creditícias, cria o Conselho Monetário Nacional e dá outras providências.

CAPÍTULO I

Do Sistema Financeiro Nacional

Art. 1º - O Sistema Financeiro Nacional, estruturado e regulado pela presente Lei, será constituído:

I - do Conselho Monetário Nacional;

II - do Banco Central do Brasil;

III - do Banco do Brasil S.A.;

IV - do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social; V - das demais instituições financeiras públicas e privadas.

.....
Art. 4º - Compete ao Conselho Monetário Nacional, segundo diretrizes estabelecidas pelo Presidente da República :

.....
VI - disciplinar o crédito em todas as suas modalidades e as operações creditícias em todas as suas formas, inclusive aceites, avais e prestações de quaisquer garantias por parte das instituições financeiras;

.....
IX - limitar, sempre que necessário, as taxas de juros, descontos, comissões e qualquer outra forma de remuneração de operações e serviços bancários ou financeiros, inclusive os prestados pelo Banco Central do Brasil, assegurando taxas favorecidas aos financiamentos que se destinem a promover: - recuperação e fertilização do solo; - reflorestamento; - combate a epizootias e pragas, nas atividades rurais; - eletrificação rural; - mecanização; - irrigação; - investimentos indispensáveis às atividades agropecuárias;

.....
Art. 10 - Compete privativamente ao Banco Central do Brasil:

X - conceder autorização às instituições financeiras, a fim de que possam:

a) funcionar no País;

Da Caracterização e Subordinação

Art. 17 - Consideram-se instituições financeiras, para os efeitos da legislação em vigor, as pessoas jurídicas públicas ou privadas, que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, e a custódia de valor de propriedade de terceiros.



Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei e da legislação em vigor, equiparam-se às instituições financeiras as pessoas físicas que exerçam qualquer das atividades referidas neste artigo, de forma permanente ou eventual.

.....

RESOLUÇÃO Nº 1.064 O BANCO CENTRAL DO BRASIL, na forma do art. 9º da Lei nº 4.595, de 31.12.64, torna público que o CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL, em sessão realizada em 04.12.85, tendo em vista o disposto no art. 4º, incisos VI, VII, VIII e IX, da referida Lei, e no art. 29 da Lei nº 4.728, de 14.07.65.

RESOLVEU:

I - Ressalvado o disposto no item III, as operações ativas dos bancos comerciais, de investimento e de desenvolvimento serão realizadas a taxas de juros livremente pactuáveis.

II - As operações ativas sujeitas à correção monetária deverão ter tal ajuste pré ou pós-fixado, nesse último caso tendo como limite máximo a variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN) havida no período.

III - As operações ativas incentivadas continuam regendo-se pela regulamentação específica, permanecendo vedadas quaisquer práticas que impliquem ultrapassagem dos respectivos limites máximos de remuneração, as quais poderão ser consideradas faltas graves pelo Banco Central para os efeitos do art. 44 da Lei nº 4.595, de 31.12.64.

IV - O Banco Central poderá adotar as medidas julgadas necessárias à execução desta Resolução. V - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogados o item I da Resolução nº 912, de 05.04.84, a Resolução nº 844, de 13.07.83, bem como as Circulares nºs 615, de 25.03.81, e 888, de 19.09.84. Brasília-DF, 5 de dezembro de 1985.

.....

Para este caso também, temos a Medida Provisória nº. 2.170-36, de 23 de agosto de 2003, em seu art. 5º., prevê que: “*Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano*”.



V – METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada por este profissional são as constantes na **NBC TP-01** – Normas Técnicas da Perícia Contábil e **NBC PP-01** Normas Profissionais do Perito Contábil, com fundamento no disposto na alínea “f” do Art. 6º. Do Decreto Lei-9.295/45, alterada pela Lei-12.249/10, do **CFC - Conselho Federal de Contabilidade**, a saber:

- Análise dos autos;
- Exame dos documentos juntados aos autos;
- Elaboração de planilhas de cálculos (**Quadro 2 a 4**);
- Resposta aos quesitos formulados pelas partes;
- Elaboração e conclusão do Laudo Pericial.

VI – DILIGÊNCIAS REALIZADAS:

Após exame minucioso dos autos, este perito constatou que as partes juntaram aos autos, todos os documentos necessários à elaboração e conclusão do laudo pericial, não sendo necessária à realização de diligência junto às partes, para a solicitação de documentos complementares.



VII – DESENVOLVIMENTO:

De posse das informações declaradas pelas partes litigantes e cópia dos documentos juntados aos autos, especificados no item I, alínea “b” **Verificação dos Documentos Acostados aos Autos**, do laudo pericial, este perito elaborou o **Quadro 3**, demonstrando as condições pactuadas entre as partes.

A perícia apresentou no **Quadro 2** as condições contratuais do contrato, onde aplicando o valor principal de R\$ 717.04,97 com entrada de R\$ 297.000,00, a taxa de juros pactuada entre as partes de 12,00% a.m., equivale a 3,85% por quadrimestral, no total de 6 prestações, a perícia apurou uma prestação de R\$79.745,05.

Após a evolução da ficha financeira conforme demonstrado no **Quadro 3** a seguir, a perícia verificou que o Autor antecipou ao pagamento de algumas parcelas, diante disso a perícia procedeu com a apuração considerando a antecipação, entretanto tal valor não quitou a referida prestação.

Diante do exposto acima, a perícia demonstra no **Quadro 4** considerando as informações constantes no item CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS, para apuração do saldo devedor.



Tatyana Tonani da Silva

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416

Quadro 3– Evolução Financeira do Contrato celebrado entre as partes.

PRICE - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO												
Nº prest.	Data	Data de Pagamento	Dias de Atraso	Prestação	Índice de Correção (IGP-M)	Prestação Corrigido	Seguro contra Risco de Morte (0,000021)	Seguro contra Dano Físico (0,00007)	Encargos Moratórios e Multa	Valor Apurado	Valor Pago	Saldo devedor
				0,00								420.084,97
1	01/01/2014	09/10/2013	-84	79.745,05	1,017594	81.148,09	8,82	29,41	-2.149,07	79.037,24	70.000,00	356.512,77
2	01/05/2014	29/01/2014	-92	79.745,05	1,033461	82.413,40	7,49	24,96	-2.353,75	80.092,10	75.000,00	290.493,10
3	01/09/2014	29/06/2014	-64	79.745,05	0,98260	78.357,65	6,10	20,33	-1.637,39	76.746,70	82.857,05	221.931,74
4	01/01/2015	17/11/2014	-45	79.745,05	1,02094	81.415,23	4,66	15,54	-1.151,29	80.284,14	87.064,49	150.730,83
5	01/05/2015	12/05/2015	11	79.745,05	1,03216	82.309,50	3,17	10,55	1.896,70	84.219,92	67.000,00	76.788,76
6	01/09/2015	10/07/2015	-53	79.745,05	1,02065	81.391,95	1,61	5,38	-1.355,96	80.042,97	50.000,00	0,00

Quadro 4– Apuração do Saldo Devedor

PRICE - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO									
Nº prest.	Data	Data de Pagamento	Dias de Atraso	Valor Apurado	Valor Pago	Valor em Aberto	Encargos Moratórios e Multa	Saldo devedor	
1	01/01/2014	07/02/2021	2594	79.037,24	70.000,00	9.037,24	7.994,94	R\$	17.032,18
2	01/05/2014	07/02/2021	2474	80.092,10	75.000,00	5.092,10	4.301,13	R\$	26.425,41
3	01/09/2014		-41883	76.746,70	82.857,05	-6.110,35		R\$	20.315,06
4	01/01/2015		-42005	80.284,14	87.064,49	-6.780,35		R\$	13.534,71
5	01/05/2015	07/02/2021	2109	84.219,92	67.000,00	17.219,92	12.450,00	R\$	43.204,63
6	01/09/2015	07/02/2021	1986	80.042,07	50.000,00	30.042,07	20.488,69	R\$	93.735,40
VALOR PAGO PELO AUTOR:				431.921,54					
VALOR APURADO PELA PERICIA:				480.422,17		45.234,77		525.656,94	
TOTAL SALDO DEVEDOR DA PARTE AUTORA :								R\$ 93.735,40	



VIII – QUESITOS

PELA PARTE RÉ – FLS. 440:

1. Querida a Sra. Perita informar as condições financeiras da promessa de compra e venda celebrada pelas partes em 17.11.2012, (fl. 91), como preço, parcelas, índice de correção;

Resposta: Reporta-se ao Quadro 2 e ao Item CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS onde a pericia transcreve todas as cláusulas requeridas neste quesito.

2. Queira a Sra. Perita informar o saldo devedor da promessa de venda, na data do contrato de venda com alienação fiduciária (30.9.2013), considerando os comprovantes de pagamentos apresentados pela autora;

Resposta: O aditivo celebrado juntado as fl.s 75/76 apresenta SALDO DEVEDOR de R\$ 420.000,00.

3. Queira a Sra. Perita informar se há divergência entre o saldo devedor informado acima, e o saldo devedor previsto no contrato de venda com alienação fiduciária. Qual o montante da diferença?

Resposta: Seguindo os valores a título de entrada a pericia apurou o SALDO DEVEDOR na data do aditivo em R\$ 420.084,97, conforme apresentado a seguir:

Vlr. Contratado	717.084,97
Vlr. Entrada 1	227.000,00
Vlr. Entrada 2	70.000,00
Vlr. Financiado	420.084,97

4. Queira a Sra. Perita informar a quantidade de parcelas previstas no contrato de venda com alienação fiduciária (instrumento de re-ratificação de fls. 75 e 76, registrado na matrícula de fls. 241 a 244), e o valor de cada uma, nas datas de vencimento previstas, acrescido dos juros e correção monetária estabelecidos no contrato (12% a.a + IGPM).

Resposta: Ao pericia reporta-se ao item CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS, onde apresenta os termos do referido aditivo.



5. Queira a Sra. Perita informar o valor das parcelas previstas no contrato de venda com alienação fiduciária em questão, acrescidas dos juros e correção monetária, nas datas em que a autora alega ter feito seus pagamentos (alguns antecipados).

Resposta: Ao pericia reporta-se ao item DESENVOLVIMENTO, **Quadro 3 e 4** onde apresenta os valores pagos pelo Autor e os valores apurados pela pericia.

6. Queira a Sra. Perita informar o montante da diferença de juros e correção monetária, de cada parcela e no total, considerando a antecipação alegada pela autora.

Resposta: Ao pericia reporta-se ao item DESENVOLVIMENTO, **Quadro 3 e 4** onde apresenta os valores pagos pelo Autor e os valores apurados pela pericia.

7. Queira a Sra. Perita informar se os valores pagos pela autora, no total geral e considerando os 2 contratos (promessa de compra e venda e contrato de compra e venda com alienação fiduciária) a taxa de juros e a correção ali previstas, são suficientes para cobrir o saldo devedor do imóvel. Qual a diferença na data de envio da notificação extrajudicial (23.9.2015 – fls. 41 e 42), e na data do laudo pericial?

Resposta: Negativo é a resposta. Reporta-se ao item DESENVOLVIMENTO, **Quadro 3 e 4** onde apresenta os valores pagos pelo Autor e os valores apurados pela pericia

8. Queira a Sra. Perita informar se os valores pagos pela autora, tão somente após o 2º contrato, de venda com alienação fiduciária, considerando a taxa de juros e fator de correção, são suficientes para cobrir o saldo devedor. Qual a diferença na data de envio da notificação extrajudicial (23.9.2015 – fls. 41 e 42), e na data do laudo?

Resposta: Negativo é a resposta. Reporta-se ao item DESENVOLVIMENTO, **Quadro 3 e 4** onde apresenta os valores pagos pelo Autor e os valores apurados pela pericia

9. Queira a Sra. Perita apresentar dois demonstrativos da evolução da dívida e do saldo devedor, do contrato de venda com alienação fiduciária (até a data do envio da notificação extrajudicial), um deles com exclusão da parcela de 70 mil reais paga pela autora em 9.10.2013, e outro com inclusão desse valor;

Resposta: A pericia deixa de responder a este quesito, tendo em vista que o valor pago de R\$70.000,00 foi considerado como pagamento da referida prestação.



10. Queira a Sra. Perita informar, com base na resposta aos quesitos anteriores, se os pagamentos que a autora alega ter realizado, após a assinatura do contrato de venda com alienação fiduciária, foram suficientes para cobrir o saldo devedor do contrato com juros e correção. Qual a diferença existente, nos 2 cenários possíveis (incluindo ou não na conta o valor de 70 mil reais pagos em 9.10.2013)?

Resposta: Reporta-se ao quesito anterior.

11. Queira a Sra. Perita informar se os e-mails de fls. 226 a 229 (da ré para a autora) são compatíveis com os e-mails de fls. 93, 96 e 110 (da autora para a ré).

Resposta: Foge ao objetivo da pericia.

12. Queira a Sra. Perita informar se há algum sinal os e-mails de fls. 226 a 229 possam ter sido adulterados ou montados.

Resposta: Foge ao objetivo da pericia.

13. Confirme a Sra. Perita perante os provedores “Gmail” e “Hotmail” se os e-mails de fls. 226 a 229 são verdadeiros, se coincidem com os e-mails arquivados na conta da remetente, em que data foram enviados e se foram recebidos e lidos pela destinatária.

Resposta: Foge ao objetivo da pericia.

14. Esclareça a Sra. Perita outros aspectos que entenda relevantes sobre a matéria submetida à perícia.

Resposta: Tudo o que mais for necessário encontra-se no item DESENVOLVIMENTO e CONCLUSÃO ao Laudo Pericial.

PELA PARTE AUTORA – FLS. 477/479:

01 – Queira a ilma. Perita informar qual o valor correto da 1ª parcela paga em 09/10/2013, considerando a correção da mesma pelo IGPM e juros de 1% ao mês, para o período de 30/09/2013 à 09/10/2013?

Resposta: A pericia apurou o valor da prestação considerando a desconto de antecipação no montante de R\$ 79.037,24, conforme demonstrado no **Quadro 3 e 4** do item



DESENVOLVIMENTO, entretanto a Autora pagou o valor de R\$ 70.000,00 inferior ao valor da prestação apurada.

02 - Queira a ilma. Perita informar qual o valor correto para a 2ª parcela para o dia 29/01/2014, considerando que só venceria em 01/05/2014, que foi antecipada, paga pela autora no valor de R\$ 75.000,00, e qual a diferença entre o valor que foi pago e o valor real da parcela abatidos os juros e correção para o período antecipado na data de hoje?

Resposta: A pericia apurou o valor da prestação considerando a desconto de antecipação no montante de R\$ 80.092,10, conforme demonstrado no **Quadro 3 e 4** do item DESENVOLVIMENTO, entretanto a Autora pagou o valor de R\$ 75.000,00 inferior ao valor da prestação apurada.

03 - Queira a ilma. Perita informar qual o valor correto para a 3ª parcela para o dia 29/06/2014, considerando que só venceria em 01/09/2014, que foi antecipada, paga pela autora no valor irregularmente cobrado de R\$ 84.845,63, e qual a diferença entre o valor que foi pago e o valor real da parcela abatidos os juros e correção para o período antecipado na data de hoje?

Resposta: A pericia apurou o valor da prestação considerando a desconto de antecipação no montante de R\$ 76.746,70, conforme demonstrado no **Quadro 3 e 4** do item DESENVOLVIMENTO, entretanto a Autora pagou o valor de R\$ 82.857,05 superior ao valor da prestação apurada.

04 - Queira a ilma. Perita informar qual o valor correto para a 4ª parcela para o dia 17/11/2014, considerando que só venceria em 01/01/2015, que foi antecipada, paga pela autora no valor irregularmente cobrado de R\$ 87.064,49, e qual a diferença entre o valor que foi pago e o valor real da parcela abatidos os juros e correção para o período antecipado na data de hoje?

Resposta: A pericia apurou o valor da prestação considerando a desconto de antecipação no montante de R\$ 80.284,14, conforme demonstrado no **Quadro 3 e 4** do item DESENVOLVIMENTO, entretanto a Autora pagou o valor de R\$ 87.064,49 superior ao valor da prestação apurada.

05 - Queira a ilma. Perita informar qual o valor correto para a 5ª parcela, considerando os valores cobrados e irregularmente e pagos em 12/05/2015 de R\$ 67.000,00 e no dia 10/07/2015 de



R\$ 50.000,00, paga fora do prazo contratual que seria 01/05/2015, e qual seria o valor correto a ser pago considerando a correção correta da parcela para os dias dos pagamentos efetuados?

Resposta: A pericia apurou o valor da prestação 5ª considerando o juros moratórios e multa tendo em vista o atraso no pagamento no montante de R\$ 84.219,92, entretanto a Autora pagou o valor de R\$ 67.000,00, inferior ao valor da prestação apurada.

Quanto a 6º parcela a pericia considerou o desconto de antecipação no montante de R\$ 80.042,97, conforme demonstrado no **Quadro 3 e 4** do item DESENVOLVIMENTO, entretanto a Autora pagou o valor de R\$ 50.000,00 inferior ao valor da prestação apurada.

06 – Sabendo que ocorreu a aplicação de juros ilegais apontados no contrato, tabela price, IGPM e quando ocorre atraso acrescentam, além de juros contratuais (table price) e IGPM, juros moratórios e multa, da seguinte forma:

Parcela atrasada + juros contratuais e IGPM

Parcela corrigida acrescentam: multa e juros moratórios.

Observado o procedimento acima nota-se um aparente anatocismo.

Assim queira a ilma. Perita informar a legalidade de tal correção, e ser considerado correto que aplique nos créditos vindicados pela autora a serem restituídos.?

Resposta: Ao pericia reporta-se ao item DESENVOLVIMENTO, **Quadro 3 e 4** onde apresenta os valores pagos pelo Autor e os valores apurados pela pericia, e a correção das diferenças apuradas.

07 – Queira ilma. Perita informar qual o valor encontrado entre o que foi pago e a diferença entre o valor pago e o seu real valor, , nas datas, sabendo que algumas parcelas foram cobrados juros contratuais, IGPM, multa e juros moratórios, para sabermos na realidade qual a diferença que resta e se positiva ou negativa a favor da autora, observando as parcelas antecipadas, em que a autora tem vantagem, deverá ser considerado em dobro, uma vez que se tratar de cobrança ilegal, e assim deve ser paga em dobro.

Resposta: Ao pericia reporta-se ao quesito anterior.

II CÁLCULOS DE DEVOLUÇÃO DAS COBRANÇAS INDEVIDAS E FALTA DE COMPROMISSO DE PAGAMENTO



08 – Queira a Ilma. Perita informar qual o valor correto do IPTU a ser pago pela ré dos meses de janeiro a setembro de 2013, data da assinatura di contrato de alienação fiduciária e entrega das chaves, devidamente corrigidos perlos índices legais ou pela correção utilizada pela ré conforme entendimento da ilma. Perita.

Resposta: Foge ao objetivo da Pericia, entretanto cabe informar que as chaves foram entregues em 10/10/2013, data inicial para os pagamentos a titulo de IPTU e condomínio.

09 – Queira a ilma. Perita informar o valor atualizado e em dobro, do fundo de decoração pago pela outra de R\$ 9.146,00?

Resposta: Foge ao objetivo da Pericia, não havendo determinação para esse fim.

10 - Queira a ilma. Perita informar o valor atualizado e em dobro, do das ligações definitivas, pela autora de R\$ 3.400,28?

Resposta: Foge ao objetivo da Pericia, não havendo determinação para esse fim.

11 - Queira a ilma. Perita informar o valor atualizado dos condomínios, oferecidos pela ré como gratificação pela compra do imóvel, num total os 12 primeiros, devidamente corrigidos pelos índices adotados pela ilma. Perita.

Resposta: Foge ao objetivo da Pericia, cabendo destacar que não foi identificado no referido contrato tal informação, ressalto ainda que a Ré juntou aos autos as fls. 577 a dívida junto ao condomínio em período aleatórios de 2016 a 2021, sendo demonstrado o montante em aberto de R\$31.671,33.

III QUESITOS GERAIS

12 – Queira a ilma. Perita informar quais os valores achados nas parcelas do contrato, dizendo qual o saldo DEVEDOR ou CREDOR da autora, baseando-se nas nas informações dos quesitos das parcelas.

Resposta: Ao pericia reporta-se ao item DESENVOLVIMENTO, **Quadro 3 e 4** onde apresenta os valores pagos pelo Autor e os valores apurados pela pericia, e a correção das diferenças apuradas.



13 – Queira a ilma. Perita informar dentro das cobrança indevidas (IPTU, DECORAÇÃO, LIGAÇÕES DEFINITIVAS CONDOMÍNIOS OFERECIDOS) QUAL O TOTAL APURADO atualizado, e dizer se a 6ª parcela, que não foi paga, na época, encontra-se adimplida atualmente, não esquecendo de dobra os valores cobrados indevidamente.

Resposta: A pericia deixa de responder a este quesito tendo em vista trata-se de matéria de mérito e não havendo determinação do Juízo para esse fim.

14 – Queira a ilma. Perito esclarecer o que mais necessário para demonstrar a situação financeira do contrato e das parcelas cobradas indevidamente.

Resposta: Tudo o que mais for necessário encontra-se no item DESENVOLVIMENTO e CONCLUSÃO ao Laudo Pericial.



IX - CONCLUSÃO

Após minucioso estudo da matéria em questão e aplicação de metodologia contábil aplicada por este profissional constam na **NBC TP-01**– Normas Técnicas da Perícia Contábil e **NBC PP-01** Normas Profissionais do Perito Contábil, com fundamento no disposto na alínea “f” do Art. 6º. Do Decreto Lei-9.295/45, alterada pela Lei-12.249/10, do Conselho Federal de Contabilidade, este perito concluiu seu trabalho de acordo com o objetivo desta perícia, a saber:

- **Neste trabalho, considerando os pagamentos efetuados, e aplicando os encargos a título de inadimplência do contrato celebrado entre as partes (Quadro 2, 3 e 4), a perícia apurou o saldo devedor da parte Autora no montante de:**

RS 93.735,40

(noventa e três mil, setecentos e trinta e cinco reais e quarenta centavos)



Tatyana Tonani da Silva

Perito Contador CRC-115440/9-O
CNPJ. 1416



X – ENCERRAMENTO:

Assim, é dado por encerrado o Laudo Pericial, com 24 (vinte e quatro) laudas. Colocando-se a inteira disposição de V. Ex^a. e demais interessados para quaisquer esclarecimentos para o deslinde da questão.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2021.

TATYANA TONANI DA SILVA

Perito Judicial TJ/RJ sob nº 12058
Contadora - CRC-115440/O-9 RJ
CPF-056.760.777-19