



JAR CONSULTING
Alexandre Romaguera
CRC/RJ: 085123/O-4

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA BARRA DA TIJUCA

PROCESSO Nº: 0002163-39.2019.8.19.0209

CLASSE/ASSUNTO: PROCEDIMENTO COMUM - CONTRATOS BANCÁRIOS / DIREITO CIVIL

AUTOR: MARCOS MIRANDA BARREIRA

RÉU: BANCO BRADESCO S.A

ALEXANDRE ROMAGUERA RODRIGUES DA COSTA, Perito nomeado na ação supra, tendo concluído o presente trabalho pericial, vem, mui respeitosamente, requerer a V. Exa. a juntada do mesmo para os devidos efeitos legais.

P. juntada e deferimento.

Rio de Janeiro, 22 de junho de 2021.

Alexandre Romaguera Rodrigues da Costa

CRC/RJ nº 085.123/O-4

CPF nº 068.360.307-83

LAUDO PERICIAL

PROCESSO Nº: 0002163-39.2019.8.19.0209
CLASSE/ASSUNTO: PROCEDIMENTO COMUM - CONTRATOS BANCÁRIOS
/ DIREITO CIVIL
AUTOR: MARCOS MIRANDA BARREIRA
RÉU: BANCO BRADESCO SA

I - INTRODUÇÃO

Trata-se de ação revisional financiamento imobiliário.

Afirma a parte Autora em ind. 3/24, que celebrou em 14/01/2011 um contrato de financiamento para aquisição de um imóvel no valor de R\$ 169.000,00 sendo este valor dividido em 359 parcelas e que o Réu não aplicou os juros da forma convencional, bem como teria ocorrido aplicação de juros capitalizados e remuneratórios, o que supostamente teria gerado onerosidade ao contrato, sendo suposto fato gerador para inadimplência do Autor.

Diante do exposto, requer: **1)** Exclusão dos dados do Autor nos cadastros restritivos de crédito; **2)** Que seja declarada ilegalidade da cobrança de juros capitalizados; **3)** redução dos juros remuneratórios, além da exclusão encargo contratual moratório e **4)** Pagamento à título de danos materiais, em dobro, de valores cobrados além do estipulado contrato ou, sucessivamente, a compensar os valores encontrados, de forma dobrada, dos valores ainda existente como saldo devedor além de outros pedidos de praxe.

Já a Ré afirma em ind. 155/176, que quando da celebração do contrato com o Autor, este possuía plena ciência dos valores que teria que despender em suas parcelas mensais uma vez que o contrato previa de forma clara e precisa sobre o inadimplemento das parcelas, sendo de sua indubitável sabença sobre o



JAR CONSULTING
Alexandre Romaguera
CRC/RJ: 085123/O-4

montante que deveria arcar no caso de atraso, qual seja, juros moratórios de 1% a.m. e multa de 2% sobre o total devido. Dessa forma requer: **1)** Que seja a ação julgada totalmente improcedente e **2)** Condenação do Autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da sucumbência em 20% sobre o valor da causa.

V. Exa fixa como ponto controvertido, ind. 276: **1)** A ocorrência de cobranças excessivas de juros e outros encargos praticados pela parte Ré.

II – DESCRIÇÃO DO CONTRATO ENTRE AS PARTES (ind. 29/74)

A partir da análise dos documentos juntados pelas partes, podemos resumir as principais características do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e constituição de Alienação Fiduciária entre outras avenças, firmado entre as partes conforme tabela abaixo:

Data de Assinatura:	14/01/2011
Apt 802, BI 1 Residencial Aquagreen	Av. Olof Palme, nº 705, Freguesia, Jacarepaguá, RJ
Valor da Avaliação do Imóvel:	R\$ 230.000,00
Valor da Compra e Venda:	R\$ 213.368,67
Valor do Financiamento:	R\$ 169.000,00
Atualização do Saldo Devedor:	Mensalmente, índice aplicável aos depósitos de poupança livre de pessoas físicas
Valor da Primeira parcela:	R\$ 1.813,53
Tx. de juro nominal:	9,57%
Tx. de juro efetiva:	10%
Seguro Mensal MIP:	R\$ 111,20
Seguro Mensal Danos Físicos no Imóvel:	R\$ 20,70
Tx. Mensal de Adm. De Contratos	R\$ 25,00
Valor da primeira prestação na data da assinatura:	R\$ 1.950,43
Sistema de Amortização	SAC – Sistema de Amortização Constante
Razão Decréscimo Mensal (RDM)	3,75

III – CÁLCULOS E CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA

Sobre o eventual Anatocismo

O Contrato em tela emprega o método de cálculo das parcelas conhecido como Sistema de Amortização Constante, também chamado de “SAC”.

Convém tecer algumas explicações sobre o funcionamento do “SAC”, com o objetivo de demonstrar que não existe a aplicação de “juros sobre juros”, neste método; motivo pelo qual não pode ser considerado anatocismo, visto que a aplicação dos juros se dá uma única vez a cada período de pagamento da amortização.

Neste sentido, podemos tomar a manifestação¹ do Mestre Abelardo de Lima Puccini²:

*“(...) nos principais sistemas de amortização de financiamentos (Tabela Price, Sistema de Amortização Constante - SAC e Sistema de Amortização Americano - SAA), calculados no regime de juros compostos, **não há o anatocismo**. Anatocismo é o termo jurídico utilizado para se referir à capitalização de juros, ou cobrança de ‘juros sobre juros’.”*

“o regime de juros compostos não implica, necessariamente, cobrança de ‘juros sobre juros’. E, o que é proibido por lei é a cobrança de juros sobre juros, em prazos inferiores a um ano.”

*“O termo anatocismo que, nem sequer é mencionado nos dispositivos legais, só se aplica aos casos de capitalização de juros. Portanto, é mister que se esclareça que **anatocismo não é sinônimo de juros compostos e sim, de juros sobre juros**.*

As operações de empréstimos, financiamentos e demais operações financeiras, e todos os estudos de viabilidade econômica e financeira, realizados no Brasil e nos demais países do mundo, são sempre realizados a juros compostos. Daí a importância de esclarecer o que é efetivamente ilegal: ‘juros sobre juros’ e não, necessariamente, o regime de juros compostos.”

“Juros compostos = Juros sobre saldo devedor

¹ <https://www.migalhas.com.br/depeso/315562/tabela-price-sem-anatocismo-para-magistrados-e-advogados>

² Abelardo de Lima Puccini é mestre em Engenharia Econômica pela Universidade de Stanford, Califórnia, e engenheiro civil formado pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio), e autor do livro “Matemática Financeira Objetiva e Aplicada”

O regime de juros compostos é um sistema de cálculo no qual os juros cobrados no final de cada período são calculados sobre o saldo devedor/credor do financiamento, existente no início do período correspondente. Portanto, o que há de ficar claro é se existem ou não juros no saldo do financiamento, saldo esse que poderá ser objeto de capitalização, dependendo da sua composição.

Da Mora

De acordo com a cláusula oitava, arts. 8.1 a 8.4, ind. 40 do contrato entre as partes, sobre as parcelas vencidas e não pagas incidem juro moratório de 1% a.m ou fração e multa de 2% sobre o montante apurado, conforme recorte abaixo:

CLAUSULA VIII - DA MORA

- 8.1. QUAISQUER QUANTIAS DEVIDAS PELO(A,S) DEVEDOR(A,ES) POR FORÇA DESTES INSTRUMENTOS, VENCIDA E NÃO PAGA, SERÃO ATUALIZADAS MONETARIAMENTE, "PRO RATA DIE", DESDE A DATA DO VENCIMENTO ATÉ A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, PELO ÍNDICE UTILIZADO PARA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DE DEPOSITO EM CADERNETA DE POUpança LIVRE (PESSOA FÍSICA), MANTIDOS NAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUpança E EMPRESTIMO - SBPE, EM IGUAL PERÍODO OU POR QUALQUER OUTRO ÍNDICE QUE VIER A SER ADOPTADO PARA A FINALIDADE DESTA CLÁUSULA PELO ÓRGÃO COMPETENTE DO GOVERNO FEDERAL, COM VIGÊNCIA NA ÉPOCA DE VENCIMENTO DE CADA PRESTAÇÃO.
- 8.2. SOBRE AS QUANTIAS ATUALIZADAS CONFORME CLÁUSULA ANTERIORE, SERÃO DEVIDOS JUROS REMUNERATORIOS PREVISTOS NESTE INSTRUMENTO NO NÚMERO 18 DO QUADRO RESUMO.
- 8.3. AS QUANTIAS ATUALIZADAS E ACRESCIDAS DOS JUROS REMUNERATORIOS, SERÃO ACRESCIDAS, AINDA, DO JURO MORATORIO DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS OU FRAÇÃO, E MAIS MULTA MORATORIOS DE 2% (DOIS POR CENTO) SOBRE O VALOR TOTAL DO DÉBITO.
- 8.4. O RECEBIMENTO DE QUALQUER PAGAMENTO EFETUADO FORA DOS PRAZOS ESTABELECIDOS NÃO SERÁ CONSIDERADO NOVACAO OU ALTERACAO CONTRATUAL, MAS MERO ATO DE TOLERANCIA POR PARTE DO CREDOR.

A evolução da dívida - Apuração das taxas de juros cobradas

Conforme documento juntado pela Ré em ind. 233/244, a Autora deixou de pagar o contrato permanentemente a partir da parcela 72/359, entretanto ainda estavam em aberto as parcelas nº 38 a nº 40 e nº 59 a nº 64.

No **ANEXO 1**, efetuamos uma simulação da evolução contratual, demonstrando as parcelas mês-a-mês, grifada de amarelo a 71ª parcela, que teria sido a última paga pela Autora, em 14/12/2016.

Da análise efetuada, utilizamos a taxa de juros de 0,7974% a.m (que corresponde a 10% a.a.), e após o pagamento da 71ª parcela, o saldo devedor da Autora em 14/12/2016 era de R\$ 146.205,00.

No que diz respeito as parcelas em aberto nº 38 a nº 40 e nº 59 a nº 64, atualizamos os seu valores para a data de 14/12/2016, data do último pagamento da Autora, e chegamos a um valor total atualizado de R\$ 20.117,79. Os valores foram corrigidos pelos juros moratórios de 1% a.m ou fração e multa de 2% sobre o montante apurado, de acordo com os arts. 8.1 a 8.4, fls. 40, conforme **Tabela 1** abaixo:

TABELA 1

Nº da Parc. em Atraso	Valor Original	Data	Data do pgto da 71 parcela	Dias Atraso	Vi. Jrs. Moratórios (1%)	Vi. Multa (2%)	V. Total
38	1.886,11	14/03/2014	14/12/2016	1.006	632,48	37,72	2.556,31
39	1.882,22	14/04/2014	14/12/2016	975	611,72	37,64	2.531,59
40	1.878,61	14/05/2014	14/12/2016	945	591,76	37,57	2.507,95
59	1.871,19	14/12/2015	14/12/2016	366	228,29	37,42	2.136,90
60	1.869,78	14/01/2016	14/12/2016	335	208,79	37,40	2.115,96
61	1.868,25	14/02/2016	14/12/2016	304	189,32	37,36	2.094,93
62	1.866,26	14/03/2016	14/12/2016	275	171,07	37,33	2.074,66
63	1.864,86	14/04/2016	14/12/2016	244	151,68	37,30	2.053,84
64	1.874,46	14/05/2016	14/12/2016	214	133,71	37,49	2.045,66
Total							20.117,79

Assim sendo, somando o saldo devedor em 14/12/2016 de R\$ 146.205,00 (**ANEXO 01**) mais o saldo atualizado das parcelas não pagas até a mesma data, de R\$ 20.117,79 mencionadas acima, chegamos a uma valor total do saldo devedor de R\$ 166.322,79.

Comparando o Saldo Devedor Total calculado por esta perícia de R\$ 166.322,79 *versus* o Saldo Devedor apurado pela Ré de R\$ 161.527,50 (ind 240), verificamos uma diferença a maior computado por este perito de R\$ 4.795,29.

Essa diferença de R\$ 4.795,29 ocorreu pois no cálculo da Ré, aparentemente, as parcelas não pagas foram incorporadas ao saldo devedor somente com incidência da tx. efetiva de 0,80% sem levar em consideração a multa e juro moratório (maior que a taxa de juro contratual), já no cálculo desta perícia houve a aplicação da mora, conforme reza a cláusula oitava, arts. 8.1 a 8.4, ind. 40 do contrato entre as partes.

Sobre a eventual cobrança de juros abusivos

Segundo consulta ao site do Banco Central do Brasil³ a taxa de juros média de mercado para o indicador “25499 – Taxa média mensal de juros das operações de crédito com recursos direcionados - Pessoas físicas – financiamento imobiliário total” (vide **Figura 1**), para o mês de mar/2011 era de 0,85% a.m. Tal

³ Consulta ao site (<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/consultarvalores/consultarValoresSeries.do?method=consultarValores>)



valor é 0,05 ponto percentual acima daquela calculada no empréstimo da Autora de aproximadamente 0,80%, ou 6.2% maior que a taxa praticada pela Ré.

É importante mencionar que a série histórica dessa taxa no BACEN se inicia em mar/11, dessa forma não conseguimos a taxa de fev/11, porém as dos meses posteriores estão acima da taxa praticada pela Ré.

Séries selecionadas	
25499 - Taxa média mensal de juros das operações de crédito com recursos direcionados - Pessoas físicas - Financiamento imobiliário total	
Período	Função
01/03/2011 a 08/06/2021	Linear
Registros encontrados por série: 122 Primeiro Anterior 1. 2 Próximo Último	
Lista de valores (Formato numérico: Europeu - 123.456.789,00)	
Data mês/AAAA	25499 % a.m.
mar/2011	0,85
abr/2011	0,80
mai/2011	0,85
jun/2011	0,81
jul/2011	0,87
ago/2011	0,86
set/2011	0,82

Figura 1

IV - QUESITOS DO AUTOR (ind. 135)

1. Queira o i. perito informar quais os valores pagos pelo Autor, contabilizando o valor total pago à Ré?
RESPOSTA: Queira gentilmente reportar-se ao Item III da presente perícia.
2. Os cálculos apresentados com a inicial foram elaborados com base nos próprios elementos e dados fornecidos pelos extratos e demais documentos emitidos pelo réu?
RESPOSTA: A metodologia utilizando o sistema de GAUSS é, obviamente, diferente da utilizada contratualmente, portanto a resposta ao indagado é negativa.
3. É possível identificar a capitalização de juros, ou seja, incidência de juros sobre juros na composição do saldo devedor? Ou seja, aos saldos remanescentes acrescidos de juros contratuais foram acrescidos juros no período subsequente? Ou ainda, os juros incorporados ao principal, serviram de base para o cálculo de novos juros?
RESPOSTA: Por favor, vide Item III desta perícia.
4. Queira o i. perito informar quais os índices de correções e juros utilizado no contrato objeto da presente e se estão de acordo com o que estatui a legislação consumerista;
RESPOSTA: Queira gentilmente reportar-se ao Item III da presente perícia.
5. É possível identificar, a partir dos instrumentos contratuais, quais as taxas de juros que incidiram sobre o contrato? É possível presumir que tais taxas de juros já traziam contemplada a correção monetária prevista para o período? E qual a sua periodicidade (diária, semanal, mensal ou anual)
RESPOSTA: Queira reportar-se ao Item III da presente perícia.
6. Os percentuais utilizados para incidência dos juros, em relação aos diversos períodos, seguiram aqueles percentuais praticados pelas construtoras a nível de mercado? Restaram obedecidas as taxas de juros estipulados nos Contratos? Em caso negativo, é possível concluir que houve a adoção de taxa de juros flutuantes, de acordo com o mercado, em relação aos diversos

períodos? Ou então, dito de outra forma, as taxas de juros inicialmente ajustadas ou implementadas foram aplicadas de forma linear ao longo dos diversos períodos mensais?

RESPOSTA: Por favor, vide Item III desta pericia.

7. A incidência de juros sobre juros, debitados em conta corrente, incidentes sobre o capital, foi responsável pelo aumento do saldo devedor?

RESPOSTA: Por favor, vide Item III desta pericia.

8. A incidência de juros sobre juros implicou aumento negativo do saldo devedor? Tal evolução deve-se ao fato de que as taxas aplicadas foram cumuladas uma sobre as outras? É possível identificar o montante resultante da capitalização de juros?

RESPOSTA: Queira gentilmente, reportar-se ao Item III desta pericia.

9. Queira o i. perito informar se os cálculos às fls. 60 estão corretos e mais favorável ao consumidor do que o praticado pela Instituição Financeira?

RESPOSTA: O cálculo realizado pela empresa ALXPORT é mais favorável a Autora, porém a metodologia de amortização de parcela acordada entre as partes foi o SAC (Sistema de Amortização Constante), conforme mencionado no Item III desta perícia.

10. Queira o i. perito apontar as benfeitorias existentes no imóvel, com valoração de cada uma delas;

RESPOSTA: Não identificamos nos autos documentos a respeito das benfeitorias realizadas no imóvel.

11. Queira o i. perito apresentar o valor de mercado para venda do imóvel em questão;

RESPOSTA: Analisando o site de venda de imóveis www.casamineira.com.br, em junho/21 existem vários apartamentos à venda no condomínio da Autora cuja faixa de preço varia de R\$380 mil a 499 mil.

52 apartamentos à venda no Aquagreen - Avenida Olof Palme, 705 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

Apartamentos Aquagreen - Avenida Olof Palme, 705 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

Apartmento à venda no Barra da Tijuca

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

74 m² de área 3 quartos 1 banheiro 1 suite 1 vaga

Com varanda, com elevador. Aproximadamente 190 metros de Zó-Cômetia

R\$ 499.000

Consultar R\$ 800 - R\$ 1.000

[Ver detalhes](#) [Contatar](#)

Código: JCAF9021 AVANÇADO POR: ILLIO CARVALHO INOUE

Apartmento à venda no Camorim

Camorim, Rio de Janeiro - RJ

74 m² de área 2 quartos 1 banheiro 1 suite 1 vaga

Com semelico nos quartos, com piscina. Aproximadamente 190 metros de Zó-Cômetia

R\$ 499.000

Consultar R\$ 800 - R\$ 1.000

[Ver detalhes](#) [Contatar](#)

Código: AP0034 AVANÇADO POR: PROPRIETÁRIO

Apartmento à venda no Camorim

Camorim, Rio de Janeiro - RJ

63 m² de área 2 quartos 1 banheiro 1 suite 3 vagas

Com semelico nos quartos, com varanda, com piscina. Aproximadamente 190 metros de Zó-Cômetia

R\$ 415.000

Consultar R\$ 800 - R\$ 800

[Ver detalhes](#) [Contatar](#)

Código: AP0032 AVANÇADO POR: PROPRIETÁRIO

Apartmento à venda no Camorim

Camorim, Rio de Janeiro - RJ

73 m² de área 3 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

Aproximadamente 190 metros de Zó-Cômetia

R\$ 450.000

[Ver detalhes](#) [Contatar](#)

Código: S88125 AVANÇADO POR: Group S8

Apartmento à venda no Jacarepaguá

Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ

68 m² de área 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

Com piscina. Aproximadamente 190 metros de Zó-Cômetia

R\$ 380.000

Consultar R\$ 800

[Ver detalhes](#) [Contatar](#)

Código: 20H304090 AVANÇADO POR: Tendis

V – CONCLUSÃO

Com base nos documentos disponibilizados pelas partes, e tendo em vista o exposto anteriormente, a perícia pôde concluir o seguinte:

- Comparando o Saldo Devedor Total calculado por esta perícia de R\$ 166.322,79 *versus* o Saldo Devedor apurado pela Ré de R\$ 161.527,50, verificamos uma diferença a maior computado por este perito de R\$ 4.795,29, na data de 14/12/2016.
- Essa diferença de R\$ 4.795,29 ocorreu pois, no cálculo da Ré, as parcelas não pagas, mesmo sendo incorporadas ao saldo devedor, aparentemente, só sofreram a incidência da tx. efetiva de 0,80% a.m. sem levar em consideração a multa e juro moratório, já no cálculo ora apresentado houve a aplicação da mora, conforme reza a cláusula oitava, arts. 8.1 a 8.4, fls. 40 do contrato entre as partes para as parcelas em aberto.

Rio de Janeiro, 22 de junho de 2021

Alexandre Romaguera Rodrigues da Costa

CRC/RJ nº 085.123/O-4

CPF nº 068.360.307-83