



**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**

**PROC. Nº:** 0015599-65.2019.8.19.0209  
**AÇÃO:** Procedimento Comum - Dano Material - Cdc; Dano Moral Outros - Cdc  
**AUTOR:** IVONE APARECIDA KRAMER  
**AUTOR:** VANESSA LUCAS  
**AUTOR:** INES KRAMER LUCAS  
**AUTOR:** UBIRATAN LUCAS  
**RÉU:** JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.

**ALEXANDRE ROMAGUERA RODRIGUES DA COSTA**, 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 também requerer a expedição do competente Mandado de Pagamento de seus honorários conforme guias<sup>1</sup> de depósito de cinco parcelas. Caso possível, seguem dados bancários para eventual transferência:

ALEXANDRE ROMAGUERA RODRIGUES DA COSTA  
BCO ITAÚ (341)  
AG: 3820  
C/C: 32715-7  
CPF: 068.360.307-83  
PIX: 068.360.307-83

P. juntada.

Rio de Janeiro, 04 de julho de 2022.

**Alexandre Romaguera Rodrigues da Costa**  
**CRC/RJ nº 085.123/O-4**  
**CPF nº 068.360.307-83**

<sup>1</sup> 1ª parcela a Fls 479/450; 2ª a Fls. 484; 3ª a Fls. 487/488; 4ª a Fls. 491/492; e 5ª e última parcela a Fls. 496/497.



## LAUDO PERICIAL

**PROC. Nº:** 0015599-65.2019.8.19.0209  
**AÇÃO:** Procedimento Comum - Dano Material - Cdc; Dano Moral Outros - Cdc  
**AUTOR:** IVONE APARECIDA KRAMER  
**AUTOR:** VANESSA LUCAS  
**AUTOR:** INES KRAMER LUCAS  
**AUTOR:** UBIRATAN LUCAS  
**RÉU:** JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.

### I) INTRODUÇÃO

Do ponto de vista técnico, e limitado ao escopo da presente Perícia, podemos resumir as manifestações das partes:

Em sua Inicial<sup>2</sup>, alegam os Autores, em suma, que celebraram quatro contratos de compra e venda de imóvel na planta com a Ré, em 02/06/2011.

Alegam ainda que, de acordo com item 4.2 do contrato, o prazo de entrega seria até 30/04/2014, a ser computado mais 180 dias de tolerância, o que daria um prazo final em 30/10/2014. No entanto, alegam que o habite-se do imóvel foi expedido posteriormente, acarretando prejuízos à parte autora.

Afirmam que houve a capitalização de juros compostos nos financiamentos utilizando o método de cálculo da Tabela Price (o que não teria sido claramente informado nos contratos), bem como a atualização do valor dos imóveis pelo índice INCC até o momento da entrega das chaves, porém questionam que, em caso de atraso na entrega, não pode o vendedor permanecer reajustando o imóvel pelo Índice menos favorável à parte, devendo ser utilizado o IGP-M após o prazo previsto para a entrega das chaves.

Pugnam os Autores, entre outros, pela condenação da parte ré a Indenização por danos morais; indenização a título de lucros cessantes, no importe equivalente a 0,5% ao mês, do valor de mercado atualizado de cada um dos imóveis; determinar a inversão da cláusula penal moratória; determinar que a atualização

<sup>2</sup> fls. 3/18



pelo INCC seja aplicada apenas até 30/04/2014; devolução de todos os valores pagos a maior por cada uma das quatro salas.

Afirma a Ré, mui resumidamente, em sua contestação<sup>3</sup>, que o contrato firmado entre as partes seria de financiamento imobiliário de compra e venda com pacto de alienação fiduciária e não Promessas de Compra e Venda, visto que os contratos preliminares (Promessa de Compra) já teriam sido extintos pelo adimplemento. Alega ainda que, no tocante às unidades 602 e 604, a ré celebrou uma cessão de crédito com GATRIA II (fundo de investimento em direitos creditórios).

Alega que os Autores estão em Mora com o pagamento de algumas prestações e que tais parcelas vencidas e não pagas serão objetos de ação de cobrança pela ré. Outrossim, afirma que o habite-se do empreendimento se deu em 28/11/2014. Que apenas em 27/05/2015 foram celebradas as escrituras de compra e venda. Diz ainda que, a utilização da Tabela Price foi expressamente prevista em contrato assinado pelas partes e que tal utilização é permitida por lei.

Requer a Ré, por fim, que sejam julgados totalmente improcedentes os pedidos dos autores

Em R. Decisão <sup>4</sup>, defere V.Exa. a produção de prova pericial, estabelecendo:

*“Fixo como ponto controvertido: Como se deu o cumprimento do contrato, e a ocorrência ou não dos vícios descritos na inicial.”*

<sup>3</sup> Fls. 172/205.

<sup>4</sup> Fls. 397/398.



## II) CARACTERÍSTICAS GERAIS DA AÇÃO

### II.1) DOS DOCUMENTOS JUNTADOS PELAS PARTES

Vemos, na Tabela 1 abaixo, uma listagem, dos documentos juntados pelas partes, que foram empregados no presente Laudo de Perícia:

Tabela 1

Fls.	Descrição	Unidade	Data	juntada por.
32/47	Escritura de promessa de compra	602	02/06/11	Autor
48/65	Escritura de promessa de compra	604	02/06/11	Autor
66/95	Escritura de promessa de compra	613	02/06/11	Autor
96/113	Escritura de promessa de compra	614	02/06/11	Autor
114/119	Extrato de cliente	602		Autor
120	Demonstrativo de pagamento	604	jul/15 a mar/19	Autor
121/124	Extrato de cliente	613		Autor
125/128	Extrato de cliente	614		Autor
129/130	Habite-se Nº 0203252014		04/12/14	Autor
131	Termo de recebimento	602	20/04/15	Autor
132	Termo de recebimento	604	05/01/15	Autor
133/148	Parecer técnico extrajudicial		20/02/19	Autor
206/221	Escritura de financiamento imobiliário	602	27/05/15	Réu
222/237	Escritura de financiamento imobiliário	604	27/05/15	Réu
238/253	Escritura de financiamento imobiliário	613	27/05/15	Réu
254/269	Escritura de financiamento imobiliário	614	27/05/15	Réu
270/276	Registro de imóveis	604	29/01/20	Réu
278/284	Registro de imóveis	602	24/01/20	Réu
286/299	Escritura de Emissão de CCI	604	26/06/18	Réu
300/312	Escritura de Emissão de CCI	602	12/06/18	Réu
313/317	Extrato de cliente	604	05/03/20	Réu
318/323	Extrato de cliente	602	05/03/20	Réu
324/329	Extrato de cliente	613	05/03/20	Réu
330/335	Extrato de cliente	614	05/03/20	Réu
378/379	Comprovante de pagamento		05/08/18	Autor

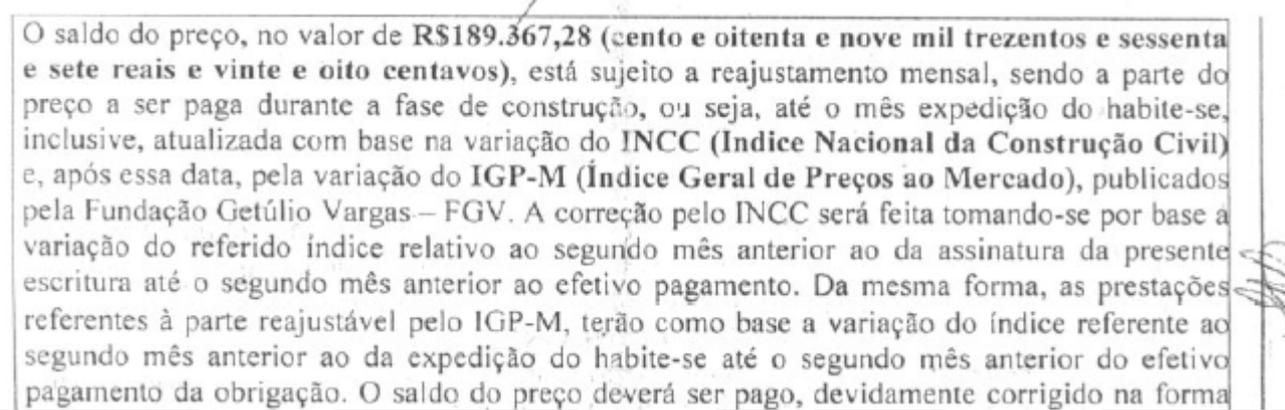
## II.2) DOS CONTRATOS ENTRE AS PARTES

Destacamos a seguir, trechos que são comuns aos contratos:

### II.2.i) CARACTERÍSTICAS COMUNS A TODAS AS UNIDADES

#### (1) *ESCRITURAS DE PROMESSA DE COMPRA*<sup>5</sup>

Os pontos ressaltados nesta seção têm redação igual para todos os quatro contratos de Escritura de Promessa de Compra<sup>6</sup>:



O saldo do preço, no valor de R\$189.367,28 (cento e oitenta e nove mil trezentos e sessenta e sete reais e vinte e oito centavos), está sujeito a reajustamento mensal, sendo a parte do preço a ser paga durante a fase de construção, ou seja, até o mês expedição do habite-se, inclusive, atualizada com base na variação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) e, após essa data, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços ao Mercado), publicados pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. A correção pelo INCC será feita tomando-se por base a variação do referido índice relativo ao segundo mês anterior ao da assinatura da presente escritura até o segundo mês anterior ao efetivo pagamento. Da mesma forma, as prestações referentes à parte reajustável pelo IGP-M, terão como base a variação do índice referente ao segundo mês anterior ao da expedição do habite-se até o segundo mês anterior do efetivo pagamento da obrigação. O saldo do preço deverá ser pago, devidamente corrigido na forma

Figura 1

<sup>5</sup> Fls. 32/113.

<sup>6</sup> Nas Figura 1 e Figura 2, os valores variam para cada Unidade, conforme o anotado no subitem II.2.ii), porém as redações das cláusulas são as mesmas.

pagamento da obrigação. O saldo do preço deverá ser pago, devidamente corrigido na forma estabelecida acima, de acordo com o disposto a seguir: **a1) R\$17.495,89 (dezesete mil quatrocentos e noventa e cinco reais e oitenta e nove centavos) através de 32 (trinta e duas) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$546,75 (quinhentos e quarenta e seis reais e setenta e cinco centavos), cada uma, vencendo-se a primeira em 05.09.2011 e as demais, no mesmo dia dos meses subsequentes; a2) R\$10.291,70 (dez mil duzentos e noventa e um reais e setenta centavos) através de 04 (quatro) parcelas semestrais e consecutivas, no valor de R\$2.572,93 (dois mil quinhentos e setenta e dois reais e noventa e três centavos), cada uma, vencendo-se a primeira em 05.12.2011 e as demais, no mesmo dia dos semestres subsequentes; a3) R\$ 15.437,55 (quinze mil quatrocentos e trinta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) através de parcela única vencível em 05.01.2014; a4) R\$2.058,34 (dois mil e cinquenta e oito reais e trinta e quatro centavos) através de parcela única vencível em 05.07.2014; b) R\$144.083,80 (cento e quarenta e quatro mil e oitenta e três reais e oitenta centavos) através de parcela única vencível em 05.04.2014. Poderá a referida parcela prevista na letra "b" acima, com vencimento em 05.04.2014 ser paga: (i) à vista através de recursos próprios do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**; (ii) ou mediante financiamento a ser celebrado diretamente com a **OUTORGANTE**, hipótese essa que será necessária a assinatura da escritura de **COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE SUA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**. Caso seja escolhida a opção de financiamento diretamente com a **OUTORGANTE**, a referida parcela será paga da seguinte forma: **b1) R\$92.625,30 (noventa e dois mil seiscentos e vinte e cinco reais e trinta centavos) através de 88 (oitenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$1.557,19 (um mil quinhentos e cinquenta e sete reais e dezenove centavos), cada uma, vencendo-se a primeira em 05.05.2014 e as demais, no mesmo dia dos meses subsequentes, nelas já incluídos juros de 12% ao ano, nominais, calculados pela Tabela Price; b2) R\$51.458,50 (cinquenta e um mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos) através de 10 (dez) parcelas semestrais e consecutivas, no valor de R\$6.935,39 (seis mil novecentos e trinta e cinco reais e trinta e nove centavos), cada uma, vencendo-se a primeira em 05.10.2014 e as demais, no mesmo dia dos semestres subsequentes, nelas já incluídos juros de 12% ao ano, nominais, calculados pela Tabela Price.****

Figura 2

livremente, dispondo-se a rescisão deste ato e podendo a **OUTORGANTE**, livremente, dispor da unidade ora compromissada e transacioná-la com terceiros. **2.2.** O saldo do preço deverá ser pago conforme estipulado no tópico 8 do "**QUADRO RESUMO**". **2.3.** As prestações referentes à parte reajustável do preço serão reajustadas de acordo com os índices estipulados no tópico 8 do "**QUADRO RESUMO**". **2.3.1.** Se, na ocasião do vencimento e/ou

Figura 3

pertinentes, fica condicionada aos seus efetivos recebimentos pela **OUTORGANTE**. 2.12. Achando-se, o(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, em mora com o pagamento de qualquer obrigação, não poderá(ão) efetuar o pagamento das parcelas subseqüentes, sem antes quitar as que estiverem em atraso, razão pela qual, qualquer pagamento que venha a ser realizado nessas condições, será considerado como pagamento, total ou parcial, conforme o caso, da(s) parcela(s) em atraso. 2.13. Caso a **OUTORGANTE** venha a ser impedida de usar a forma de

Figura 4

indicada por ela, ficando a seu exclusivo critério a escolha da construtora. 4.2. Caso integralmente quitadas todas as obrigações aqui-assumidas ou assinada a escritura definitiva de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, a **OUTORGANTE** entregará ao(à,s) **OUTORGADO(A,S)** a unidade objeto da presente, até o dia 30 de Abril de 2014. É admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos nesse prazo, sem que tal prorrogação implique em alteração de qualquer cláusula ou obrigação pactuada. Independente do prazo disposto acima, a entrega da unidade

Figura 5

atualização das parcelas do saldo do preço. 4.3. No prazo total fixado na cláusula "4.2" anterior, não se inclui o tempo necessário à execução de serviços acessórios e/ou complementares, inclusive aqueles a serem suportados pelo FDPC - Fundo de Decoração das Partes Comuns, bem como o tempo necessário às ligações definitivas de luz, gás, etc. 4.4. O prazo total ajustado para a entrega da unidade imobiliária, fixado em "4.2", será prorrogado nos casos em que ocorram motivos de força maior que independam de culpa das

Figura 6

decorrentes da ocupação do imóvel em tais condições. 4.12. Na hipótese de o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** estar(êm) em mora com o cumprimento de qualquer obrigação prevista na presente escritura à época da entrega da sua unidade, a **OUTORGANTE** poderá reter tal entrega, até que a referida mora seja integralmente purgada, acrescida das penalidade aqui previstas. 4.13. Depois de entregue a unidade ao(à,s) **OUTORGADO(A,S)**, não poderá(ão)

Figura 7

de materiais e acabamentos integrantes do Memorial da Incorporação. **5. CLÁUSULAS PENAS:** 5.1. Independentemente da regra de irrevogabilidade atribuída ao presente contrato, estipulam as partes que a mora em relação ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelo(a,s) **OUTORGADO(A,S)** neste contrato, inclusive da totalidade do saldo do preço, na hipótese de não contratar o seu financiamento através da celebração da prevista escritura de compra e venda e alienação fiduciária em garantia, ocorrerá sempre de pleno direito, ficando convencionado, portanto, que não dependerá de interpelação, notificação ou aviso para o(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, seja judicial ou extrajudicial. 5.2. O inadimplemento do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, no cumprimento de suas obrigações, determinará a automática e imediata incidência de juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, contados dia a dia, e multa de 2% (dois por cento), multa essa de natureza moratória, sobre o valor em atraso devidamente reajustado "pro rata dies", com base nos índices eleitos nesse contrato até o seu efetivo pagamento, observado o disposto nos itens "a" e "b", a seguir. Além disso, em caso de inadimplemento, deverá(o) o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** responder pelos honorários advocatícios dos patronos da **OUTORGANTE**, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, respondendo, ainda, pelo reembolso das custas processuais, sendo certo que sobre tais quantias incidirão a mesma correção monetária, juros, multa anteriormente pactuados. O reajuste a ser calculado na forma acima deverá ser assim aplicado: a) quando o

Figura 8

pagamento ocorrer depois da data do vencimento, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor em atraso será corrigido desde o dia de seu vencimento até o dia do seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da variação percentual do último índice como convencionado disponível; b) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da parcela, o valor em atraso será corrigido até o mês em que se der o pagamento e a partir daí até o dia em que, nesse mês, tiver lugar o pagamento, adotando-se o mesmo critério da alínea "a", acima. 5.3. Independentemente das cominações acima previstas, e mais quaisquer outras admitidas neste contrato, o atraso no pagamento de qualquer prestação de amortização da dívida acima aludida por prazo superior a 60 (sessenta) dias, dará direito à **OUTORGANTE** de, renunciando às faculdades previstas na cláusula "5.2", considerar vencido todo o saldo do preço e cobrá-lo de uma só vez, acrescido das cominações previstas, sujeitando-se, ainda, o(a,s) **OUTORGADO(A,S)** ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogados, estes desde já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da cobrança, podendo a **OUTORGANTE** livremente escolher a via que lhe aprouver, para a satisfação do seu crédito, inclusive a de execução. 5.4. Verificado o atraso superior a 60 (sessenta) dias por parte do(a,s) **OUTORGADO(A,S)**, em relação ao pagamento de

Figura 9

Os valores listados à Tabela 2 abaixo são condições comuns a todos os contratos de Escritura de Promessa de Compra.



Tabela 2

Descrição:	Valor:
Correção Monetária do Saldo:	
Até a data do habite-se:	INCC
Após a data do habite-se:	IGP-M
Taxa de Juros Nominais (letras b1 e b2) (% a.a.):	12%
Método de Cálculo (letras b1 e b2):	Tabela Price
Prazo para entrega:	30/04/2014
Prazo de tolerância na entrega:	180 dias

(2) *ESCRITURAS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO*

Os pontos ressaltados nesta seção têm redação igual<sup>7</sup> para todos as quatro Escrituras de Financiamento Imobiliário:

dos materiais, conforme o caso. **DA ENTREGA DA UNIDADE AUTÔNOMA: 5.** O(A,s) **COMPRADOR(A,ES)** será(ao) imitado(a,s) na posse da unidade autônoma no ato da apresentação da certidão de ônus reais expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente comprovando o registro desta escritura, quando, então, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** receberá(ao) as chaves da unidade autônoma e assinará(ão) o respectivo "Termo de Recebimento de Chaves"; **5.1.** Dessa forma, o(a,s)

Figura 10

**COMPRADOR(A,ES)** ratifica(m) sua obrigação assumida na Escritura Publica de Promessa de Compra e Venda celebrada em 02.06.2011, de continuar(em) responsável(eis) pelo pagamento de tributos, tarifas, seguros e quaisquer outras despesas e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel que ora lhe é vendido, inclusive as Contribuições Condominiais; **5.2.** O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** te(ê)m perfeito

Figura 11

<sup>7</sup> Com exceção da Figura 12, onde os valores variam, para cada contrato, conforme o anotado no subitem II.2.ii).

direitos. **DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:** 7. O pagamento da dívida do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** com a **VENDEDORA**, correspondente ao saldo do preço total da venda ora pactuada, no valor de **RS179.731,29 (cento e setenta e nove mil, setecentos e trinta e um reais e vinte e nove centavos)**, atualizado pela variação do IGP-M do segundo mês anterior ao do efetivo pagamento, tomando-se como base o valor do índice do segundo mês anterior ao da presente escritura, será feito da seguinte forma: **a) RS125.811,90 (cento e vinte e cinco mil, oitocentos e onze reais e noventa centavos)** através de **88 (oitenta e oito)** prestações mensais e consecutivas no valor de **RS2.115,11 (dois mil, cento e quinze reais e onze centavos)** cada uma, vencendo-se a primeira em **05.07.2015** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, nelas já incluídos juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price; e **b) RS53.919,39 (cinquenta e três mil, novecentos e dezenove reais e trinta e nove centavos)** através de **10 (dez)** prestações semestrais e consecutivas no valor de **RS7.267,06 (sete mil, duzentos e sessenta e sete reais e seis centavos)** cada uma, vencendo-se a primeira em **05.01.2016** e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes, nelas já incluídos juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price. **7.1.** Em decorrência da venda acima operada, a **VENDEDORA** transfere ao(a,s) **COMPRADOR(a,es)** o domínio sobre o imóvel referido em 1., obrigando-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer a presente compra e

Figura 12

venda sempre firme e eficaz, respondendo pela evicção de direitos. **7.2.** O financiamento da **VENDEDORA** ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** é feito, como já afirmado no preâmbulo deste contrato, na conformidade das normas do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, instituído pela Lei nº 9.514, de 20.11.97, modificada pela Lei 10.931, de 02-08-2004, sendo o financiamento concedido sob as seguintes condições: (a) reposição integral do valor financiado e respectiva atualização monetária, no prazo pactuado; (b) remuneração do capital mutuado à taxa pactuada neste contrato; (c) aplicação da Tabela Price; (d) contratação pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** de seguro contra os riscos de morte, invalidez permanente e danos ao imóvel, com cláusula específica que indique a **VENDEDORA** como beneficiária em caso de sinistro; (e) possibilidade de cessão, parcial ou total, do crédito, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários, com o que o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** concorda(m) expressamente como condição deste contrato; (f) os créditos imobiliários decorrentes deste contrato poderão lastrear, mediante a sua cessão, a emissão por companhia securitizadora, ou qualquer outra entidade ou instituição, de títulos de crédito (Certificado de Recebíveis Imobiliários ou de qualquer outro título de crédito pertinente), que serão livremente negociados por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados. **7.3.** As partes, desde já,

Figura 13

ressalva expressa no recibo ou boleto bancário. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 8.** Objetivando a reposição integral do valor financiado, pressuposto básico e essencial deste contrato, acima referido, o valor total do financiamento e cada uma das parcelas vîncendas terão seu poder de compra atualizado monetariamente, a partir desta data: (a) mensalmente, ou (b) na menor periodicidade permitida pelas autoridades competentes, (c) no vencimento antecipado do financiamento, ou; (d) em caso de antecipação. **8.1.** Acordam os contratantes que as prestações serão atualizadas pela variação do IGP-M no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento, tomando-se como base o do segundo mês anterior à assinatura deste contrato. **8.2.** Na hipótese de ocorrência, de forma temporária ou

Figura 14

comunicação ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**. **8.2.2.** Será facultado à **VENDEDORA** ceder e transferir, a qualquer tempo, à companhia securitizadora, ou a qualquer empresa integrante do mercado financeiro, como lhe faculta a Lei nº 9.514, de 20/11/97, e o Sistema de Financiamento Imobiliário por ela disciplinado, ou a qualquer outra entidade ou instituição, a totalidade dos recebíveis correspondentes ao crédito da **VENDEDORA** contra o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** originado do financiamento imobiliário avençado na cláusula "5" supra. **DOS PAGAMENTOS: 8.3.** Todas as parcelas da dívida, atualizadas

Figura 15

cláusula "5" supra. **DOS PAGAMENTOS: 8.3.** Todas as parcelas da dívida, atualizadas monetariamente e acrescidas dos juros pactuados, se for o caso, serão pagas contra recibos da **VENDEDORA** ou da cessionária ou de Banco(s), quando da cobrança pelo sistema escritural do Banco. **8.4.** As parcelas do financiamento serão pagas, estritamente em seus

Figura 16

liquidação, dentro de 15 (quinze) dias, contados do pré-aviso. **8.14.** O(A,s) **COMPRADOR(A,ES)** não poderá(ão) pagar qualquer prestação do saldo do financiamento, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga, acrescida dos encargos moratórios avençados neste contrato. **8.15.** Durante a vigência deste contrato, e até a liquidação total do saldo devedor do financiamento imobiliário, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** autoriza(m) a **VENDEDORA** a contratar com seguradora de sua livre escolha, seguro de vida em grupo, limitado o valor segurado do saldo devedor, desde que, na data da inclusão, a idade

Figura 17

neste instrumento, mediante cobrança, através de boleto bancário. **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** 9. Em garantia do financiamento concedido e do cumprimento de todas as obrigações contratuais, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** aliena(m) fiduciariamente à **VENDEDORA**, em garantia, nos termos da Lei nº 9.514, de 20.11.97, modificada pelas disposições da Lei 10.931, de 02.08.2004, o imóvel objeto da compra e venda, acima operada, incorporando-se à garantia todas as acessões e benfeitorias que acrescerem ao imóvel. 9.1. A garantia constituída vigorará durante o prazo da reposição integral do valor do financiamento e do cumprimento de todas as obrigações ora convencionadas. 9.2. O(A,s) **COMPRADOR(A,ES)** concorda(m) que a **VENDEDORA** ceda ou transfira, no todo ou em parte, o crédito decorrente deste contrato, hipótese em que a cessionária se sub-rogará em todos os direitos e obrigações titulados pela **VENDEDORA**. 9.3. Como alienante, em caráter fiduciário, se for o caso, o(a,s)

Figura 18

ao financiamento objeto do presente instrumento. **DA MORA E DO INADIMPLEMENTO:** 10. A mora do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** no cumprimento das obrigações assumidas neste contrato sujeitá-lo-á ao pagamento das seguintes penalidades: (a) juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, ou fração, que incidirão sobre o valor do débito (parcelas, encargos, reembolsos, tributos, tarifas, etc.), atualizado monetariamente, na forma prevista neste contrato; (b) multa compensatória de 2% (dois por cento) do valor do débito em atraso, atualizado monetariamente; (c) despesas com a publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, esta na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do imóvel em leilão público. 10.1. A mora do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** verificar-se-á quando transcorrido o prazo de 15 (quinze) dias, contados da data em que for notificado para purgar as quantias em atraso. 10.2. O simples pagamento da prestação, sem a

Figura 19



para purgar as quantias em atraso. **10.2.** O simples pagamento da prestação, sem a atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais. **10.3.** A atualização monetária da parcela em atraso será realizada na conformidade dos critérios previstos neste contrato, calculada *pro rata dies*, observando-se o seguinte: (a) quando o pagamento ocorrer após a data do vencimento da parcela, mas ainda dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação será atualizado monetariamente desde o dia do seu vencimento até o dia do seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 avos da última variação percentual disponível, entre os valores do índice eleito neste contrato; (b) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária previsto neste contrato. A partir de então, e até o dia em que, neste mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto em (a), supra. **10.4.** A dívida vencer-se-á, automática e antecipadamente, nos

Figura 20

vender, admitido o substabelecimento, no todo ou em parte, com ou sem reserva. **DA ACEITAÇÃO:** 14. O(A,S) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) que aceita(m) este contrato, tal como se encontra redigido, em todas as suas cláusulas e condições, obrigando-se a fazê-la sempre firme e eficaz, entre si, herdeiros e sucessores, a qualquer título. **DO FORO:** 15. Fica eleito o foro do Rio de Janeiro/RJ para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias do presente contrato, com renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que o sejam. **FINALMENTE**, leio o presente instrumento em voz alta aos contratantes, que o aceitam e assinam dispensando a presença e assinatura de testemunhas, os quais foram previamente cientificados da possibilidade de obtenção de Certidão

Figura 21

Os valores listados à Tabela 3 abaixo são condições comuns a todos os contratos de Escritura de Promessa de Compra.

Tabela 3

Descrição:	Valor:
Correção Monetária do Saldo:	IGP-M
Taxa de Juros Nominais (% a.a.):	12%
Método de Cálculo:	Tabela Price
<b>MORA E INADIMPLEMENTO:</b>	
juros de mora:	a) 1%
multa compensatória:	b) 2%



II.2.ii) CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

no presente subitem, ressaltamos os valores e condições específicas dos contratos juntados aos autos pelas partes.

(1) UNIDADE 602

(a) ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA

Tabela 4

Descrição:	Valor:
Nº. da Sala:	602
	Fls. 32/47
Outorgado(a,s):	1ª Autora
Preço do Imóvel (R\$):	200.544,07
Sinal (R\$):	11.176,79
Saldo (R\$):	189.367,28

Modo de Pagamento do Saldo:

Tabela 5

Verba:	Valor:	Qtd. Parcs.:	Periodic.:	Valor de Cada Parcela:	Venc. 1ª Parc.:
a1)	17.495,89	32	Mensal	546,75	05/09/2011
a2)	10.291,70	4	Semestral	2.572,93	05/12/2011
a3)	15.437,55	1	Única	15.437,55	05/01/2014
a4)	2.058,34	1	Única	2.058,34	05/07/2014
b)	144.083,80	1	Única	144.083,80	05/04/2014
b1)	92.625,30	88	Mensal	1.557,19	05/05/2014
b2)	51.458,50	10	Semestral	6935,39	05/10/2014
FDPC):	4.000,00	20	Mensal	200,00	05/05/2012

(b) ESCRITURA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Tabela 6

Descrição:	Valor:
Nº. da Sala:	602
	Fls. 206/221
Outorgado(a,s):	1ª Ré
Preço do Imóvel (R\$):	200.544,07
Saldo (R\$):	179.731,29



Modo de pagamento do Saldo:

Tabela 7

Verba:	Valor:	Qtd. Parcs.:	Periodic.:	Valor de Cada Parcela:	Venc. 1ª Parc.:
a)	125.811,90	88	Mensal	2.115,11	05/07/2015
b)	53.919,39	10	Semestral	7.267,06	05/01/2016

(2) UNIDADE 604

(a) ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA

Tabela 8

Descrição:	Valor:
Nº. da Sala:	604
	Fls. 48/65
Outorgado(a,s):	2ª,3ª e 4º Autores
Preço do Imóvel (R\$):	200.449,56
Sinal (R\$):	11.171,52
Saldo (R\$):	189.278,04

Modo de pagamento do Saldo:

Tabela 9

Verba:	Valor:	Qtd. Parcs.:	Periodic.:	Valor de Cada Parcela:	Venc. 1ª Parc.:
a1)	17.487,68	32	Mensal	546,49	05/09/2011
a2)	10.286,84	4	Semestral	2.571,71	05/12/2011
a3)	2.057,34	1	Única	2.057,34	05/07/2014
a3)	15.430,28	1	Única	15.430,28	05/01/2014
b)	144.015,91	1	Única	144.015,91	05/04/2014
b1)	92.581,65	88	Mensal	1.556,46	05/05/2014
b2)	51.434,25	10	Semestral	6.932,12	05/10/2014
FDPC):	4.000,00	20	Mensal	200,00	05/05/2012

(b) ESCRITURA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Tabela 10

Descrição:	Valor:
Nº. da Sala:	613
	Fls. 66/95
Outorgado(a,s):	3ª e 4º Autores
Preço do Imóvel (R\$):	207.065,07



Descrição:	Valor:
Sinal (R\$):	11.540,22
Saldo (R\$):	195.524,85

Modo de pagamento do Saldo:

Tabela 11

Verba:	Valor:	Qtd. Parcs.:	Periodic.:	Valor de Cada Parcela:	Venc. 1ª Parc.:
a1)	18.064,80	32	Mensal	564,52	05/09/2011
a2)	10.626,35	4	Semestral	2.656,59	05/12/2011
a3)	2.125,27	1	Única	2.125,27	05/01/2014
a4)	15.939,53	1	Única	15.939,53	05/01/2014
b)	148.768,90	1	Única	148.768,90	05/04/2014
b1)	95.637,15	88	Mensal	1.607,82	05/10/2014
b2)	53.131,75	10	Semestral	7160,91	05/10/2014
FDPC):	4.000,00	20	Mensal	200,00	05/05/2012

(3) UNIDADE 613

(a) ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA

Tabela 12

Descrição:	Valor:
Nº. da Sala:	613
	Fls. 66/95
Outorgado (a,s):	3ª e 4º Autores
Preço do Imóvel (R\$):	207.065,07
Sinal (R\$):	11.540,22
Saldo (R\$):	195.524,85

Modo de pagamento do Saldo:

Tabela 13

Verba:	Valor:	Qtd. Parcs.:	Periodic.:	Valor de Cada Parcela:	Venc. 1ª Parc.:
a1)	18.064,80	32	Mensal	564,52	05/09/2011
a2)	10.626,35	4	Semestral	2.656,59	05/12/2011
a3)	2.125,27	1	Única	2.125,27	05/01/2014
a4)	15.939,53	1	Única	15.939,53	05/01/2014
b)	148.768,90	1	Única	148.768,90	05/04/2014
b1)	95.637,15	88	Mensal	1.607,82	05/10/2014
b2)	53.131,75	10	Semestral	7160,91	05/10/2014
FDPC):	4.000,00	20	Mensal	200,00	05/05/2012



(b) ESCRITURA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Tabela 14

Descrição:	Valor:
Nº. da Sala:	613
	Fls. 238/253
Outorgado (a,s):	3ª e 4º Autores
Preço do Imóvel (R\$):	207.065,07
Saldo (R\$):	203.783,05

Modo de pagamento do Saldo:

Tabela 15

Verba:	Valor:	Qtd. Parcs.:	Periodic.:	Valor de Cada Parcela:	Venc. 1ª Parc.:
a)	142.648,14	88	Mensal	2.398,16	05/07/2015
b)	61.134,92	10	Semestral	8.239,54	05/01/2016

(4) UNIDADE 614

(a) ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA

Tabela 16

Descrição:	Valor:
Nº. da Sala:	614
	Fls. 96/113
Outorgado (a,s):	3ª e 4º Autores
Preço do Imóvel (R\$):	207.915,50
Sinal (R\$):	11.587,62
Saldo (R\$):	196.327,80

Modo de pagamento do Saldo:

Tabela 17

Verba:	Valor:	Qtd. Parcs.:	Periodic.:	Valor de Cada Parcela:	Venc. 1ª Parc.:
a1)	18.138,88	32	Mensal	566,84	05/09/2011
a2)	10.670,00	4	Semestral	2.667,50	05/12/2011
a3)	2.134,00	1	Única	2.134,00	05/07/2014
a4)	16.005,00	1	Única	16.005,00	05/01/2014
b)	149.379,92	1	Única	149.379,92	05/04/2014
b1)	96.030,00	88	Mensal	1.614,43	05/10/2014
b2)	53.350,00	10	Semestral	7190,32	05/10/2014
FDPC):	4.000,00	20	Mensal	200,00	05/05/2012



(b) ESCRITURA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Tabela 18

Descrição:	Valor:
Nº. da Sala:	614
	Fls. 254/269
Outorgado(a,s):	3ª e 4ª Autores
Preço do Imóvel (R\$):	207.915,50
Saldo (R\$):	206.370,87

Modo de pagamento do Saldo:

Tabela 19

Verba:	Valor:	Qtd. Parcs.:	Periodic.:	Valor de Cada Parcela:	Venc. 1ª Parc.:
a)	144.459,61	88	Mensal	2.428,61	05/07/2015
b)	61.911,26	10	Semestral	8.344,18	05/01/2016



### III) CÁLCULOS E CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA

#### III.1) DA EVOLUÇÃO CONTRATUAL

Para a análise da Evolução Contratual detalhada no presente Item, utilizamos a planilha com o extrato dos contratos disponibilizada nos autos<sup>8</sup>. Todas as Correções Monetárias aplicadas nos Cálculos e valores ora apresentados foram calculadas segundo o disposto nos contratos<sup>9</sup>.

Numa análise preliminar, pudemos notar dois pontos que merecem atenção:

- Com relação à alocação dos valores pagos, em alguns momentos houve parcelas que foram consideradas inadimplidas, mesmo ocorrendo recebimentos posteriores, o que contraria o disposto na cláusula 2.12. do contrato<sup>10</sup>;
- Com relação à categorização dos valores pagos, algumas parcelas não puderam ser identificadas, por constarem códigos descritivos<sup>11</sup> pouco específicos;

Para corrigir estes dois pontos, fizemos uma análise da seguinte forma:

Com base nas mencionadas planilhas de extratos, levantamos todos os **pagamentos** efetuados pela parte Autora, bem como todos os **Juros de Mora, Multas de Mora** cobradas e todos os descontos concedidos. Por fim, com base nos contratos, montamos o esquema de todas as **cobranças** como deveriam ter ocorrido. Na Tabela 20 a seguir, temos um esquema dos **Anexos** com suas análises:

Tabela 20

Nº Sala	Pagamentos	Cobranças	Multa e Juros de Mora	Descontos
602	<b>Anexo 01</b>	<b>Anexo 02 e Anexo 03</b>	<b>Anexo 04</b>	<b>Anexo 05</b>
604	<b>Anexo 06</b>	<b>Anexo 07 e Anexo 08</b>	<b>Anexo 09</b>	<b>Anexo 10</b>
613	<b>Anexo 11</b>	<b>Anexo 12 e Anexo 13</b>	<b>Anexo 14</b>	<b>Anexo 15</b>
614	<b>Anexo 16</b>	<b>Anexo 17 e Anexo 18</b>	<b>Anexo 19</b>	<b>Anexo 20</b>

<sup>8</sup> Fls. 313/335.

<sup>9</sup> Vide Item III.2.iii).

<sup>10</sup> Vide Figura 4.

<sup>11</sup> Tais valores foram evidenciados nos **Anexos 03 e 08**, com a Descrição “?” Interrogação e nos estratos dos autos constam com Códigos descritivos tais como “001/001-M 1859758 05/11/2019 05/11/2019 997,38”; “001/001-T 1833726 05/08/2018 15/07/2018 36,74”, por exemplo.



Todos os valores levantados na presente análise foram Corrigidos Monetariamente até a data dos extratos apresentado nos autos<sup>12</sup>, para fins de comparação.

### III.1.i) QUANTIDADE DE PARCELAS PAGAS

Com Relação à quantidade de parcelas quitadas, em cada contrato, pudemos apurar o exposto à Tabela 21 abaixo:

Tabela 21

Nº da Sala	Verba	Valor Fin.	Qtd. Parc.	Periodic.	V. Parc.	Qtd. Parcs. Pagas	Saldo em Aberto	Data do Último Venc.	C.M. até 27/5/15	Juros (%) até 27/5/15	Corrigido e com Juros
602	b1	92.625,30	88	Mensal	1.557,19	11	84.800,70	05/03/2015	1,3265	2,73%	115.558,85
	b2	51.458,50	10	Semestral	6.935,39	1	47.523,28	05/10/2014	1,3265	7,69%	67.890,05
604	b1	92.581,65	88	Mensal	1.556,46	5	89.127,86	05/09/2014	1,3265	8,68%	128.490,97
	b2	51.434,25	10	Semestral	6.932,12	0	51.434,34	05/10/2014	1,3265	7,69%	73.477,26
613	b1	95.637,15	88	Mensal	1.607,82	4	92.796,20	05/08/2014	1,3265	9,70%	135.033,98
	b2	53.131,75	10	Semestral	7.160,91	0	53.131,90	05/10/2014	1,3265	7,69%	75.902,32
614	b1	96.030,00	88	Mensal	1.614,43	4	93.177,70	05/08/2014	1,3265	9,70%	135.589,12
	b2	53.350,00	10	Semestral	7.190,32	0	53.350,11	05/10/2014	1,3265	7,69%	76.214,06

Tabela 22

Nº da Sala	Saldo Calculado	Saldo Inicial no Contrato de Financiamento
602	R\$ 183.448,90	R\$ 179.731,29
604	R\$ 201.968,23	R\$ 194.305,82
613	R\$ 210.936,30	R\$ 203.783,05
614	R\$ 211.803,18	R\$ 206.370,87

Pudemos notar que os valores se encontram em linha com os exigidos nos contratos de financiamento, e a diferença apurada poderia ser atribuída a arredondamentos, bem como Multas e Juros de Mora.

<sup>12</sup> 05/03/2020, vide Fls. 313/335.



### III.1.ii) APURAÇÃO DAS TAXAS DE JUROS APLICADAS

Já na apuração das Taxas de Juros aplicadas aos contratos, pudemos notar que em todas os casos foram aplicadas, estritamente, as taxas previstas nos contratos (12% a.a.), conforme vemos à Tabela 23 abaixo:

Tabela 23

Nº da Sala	Escritura	Taxa no Contrato (% a.a.)	Verba	Valor Fin.	Qtd. Parc.	Periodic.	V. Parc.	Taxa Apurada (% a.a.)
602	Promessa de Compra	12,00%	b1	92.625,30	88	Mensal	1.557,19	12,00%
		12,00%	b2	51.458,50	10	Semestral	6.935,39	12,00%
	Financiamento	12,00%	a	125.811,90	88	Mensal	2.115,11	12,00%
		12,00%	b	53.919,39	10	Semestral	7.267,06	12,00%
604	Promessa de Compra	12,00%	b1	92.581,65	88	Mensal	1.556,46	12,00%
		12,00%	b2	51.434,25	10	Semestral	6.932,12	12,00%
	Financiamento	12,00%	a	136.014,07	88	Mensal	2.286,63	12,00%
		12,00%	b	58.291,75	10	Semestral	7.856,35	12,00%
613	Promessa de Compra	12,00%	b1	95.637,15	88	Mensal	1.607,82	12,00%
		12,00%	b2	53.131,75	10	Semestral	7.160,91	12,00%
	Financiamento	12,00%	a	142.648,14	88	Mensal	2.398,16	12,00%
		12,00%	b	61.134,92	10	Semestral	8.239,54	12,00%
614	Promessa de Compra	12,00%	b1	96.030,00	88	Mensal	1.614,43	12,00%
		12,00%	b2	53.350,00	10	Semestral	7.190,32	12,00%
	Financiamento	12,00%	a	144.459,61	88	Mensal	2.428,61	12,00%
		12,00%	b	61.911,26	10	Semestral	8.344,18	12,00%

### III.1.iii) CÁLCULO DOS SALDOS DOS CONTRATOS

Depois de efetuados os cálculos delineados nos **Anexos 01 a 20**, montamos uma totalização conforme vemos nas duas tabelas abaixo:

- Na **Hipótese A** (Tabela 24 abaixo), consideramos somente as cobranças especificadas em contrato e desconsideramos as cobranças que continham descritivo vago;
- Na **Hipótese B** (Tabela 25 abaixo), consideramos todas as cobranças, inclusive as indicadas pelo Assistente Técnico



da parte Ré<sup>13</sup>, se trata de Taxa de Seguro Prestamista, Reembolsos, IPTU, Ligações definitivas de água/luz e concessionárias;

Tabela 24

Nº da Sala	Pagamentos	Cobranças	Multa e Juros de Mora	Descontos	Saldo
602	453.132,76	-483.008,58	-4.175,25	28.917,23	<b>-5.133,84</b>
604	441.465,90	-510.397,25	-7.242,20	30.833,68	<b>-45.339,87</b>
613	378.152,00	-524.925,61	-20.823,36	11.817,60	<b>-155.779,37</b>
614	378.860,73	-530.464,62	-11.138,87	12.140,26	<b>-150.602,50</b>
<b>Total</b>	<b>1.651.611,39</b>	<b>-2.048.796,06</b>	<b>-43.379,68</b>	<b>83.708,77</b>	<b>-356.855,58</b>

Tabela 25

Nº da Sala	Pagamentos	Cobranças	Multa e Juros de Mora	Descontos	Saldo
602	453.132,76	-498.651,01	-4.175,25	28.917,23	<b>-20.776,27</b>
604	441.465,90	-528.688,46	-7.242,20	30.833,68	<b>-63.631,08</b>
613	378.152,00	-537.723,10	-20.823,36	11.817,60	<b>-168.576,86</b>
614	378.860,73	-543.317,85	-11.138,87	12.140,26	<b>-163.455,73</b>
<b>Total</b>	<b>1.651.611,39</b>	<b>-2.108.380,42</b>	<b>-43.379,68</b>	<b>83.708,77</b>	<b>-416.439,94</b>

Para efeitos de Comparação, incluímos na Tabela 26 a seguir os valores que foram apresentados nos r. extratos:

Tabela 26

Segundo extrato (Fls. 313/335)

Fls.	Nº da Sala	Multa	Juros de Mora	Descontos	Valor para quitação
323	602	-1.111,14	-2.407,00	34.208,05	<b>-7.902,84</b>
317	604	-1.209,87	-5.046,11	36.766,76	<b>-29.844,36</b>
329	613	-2.113,00	-7.499,27	15.313,99	<b>-135.748,35</b>
335	614	-1.895,40	-7.603,55	15.500,13	<b>-137.252,85</b>
	<b>Total</b>	<b>-6.329,41</b>	<b>-22.555,93</b>	<b>101.788,93</b>	<b>-310.748,40</b>

<sup>13</sup> Sobre os valores não identificados, nos foi afirmado pelo Assistente Técnico da Ré que todos os valores de 36,71 a 50,00 são Taxa de Seguros Prestamista; as parcelas de 997,38 foram reembolso pois o cliente não tinha registrado; 449,60 e 459,19 foram valores pagos referentes a IPTU; as parcelas de 2.880,93 são de ligações definitivas, água/Luz e concessionárias; e que estes custos são cadastrados no fluxo dos clientes. Apesar de estas cobranças estarem previstas em contrato, não tivemos acesso a nenhum documento que comprovassem tais valores, como recibos ou boletos.



### III.2) DA OCORRÊNCIA OU NÃO DOS VÍCIOS DESCRITOS NA INICIAL

#### III.2.i) DO ATRASO NA ENTREGA DOS IMÓVEIS

Os Autores alegam que houve atraso na entrega dos imóveis. Juntam Tabela 27 com as datas de entrega e atraso para cada unidade.

Tabela 27

Unidade	Prazo	Prazo com tolerância	Data da entrega	Atraso
sala 602	30.04.2014	30.10.2014	26.04.2016	18 meses
sala 604	30.04.2014	30.10.2014	05.01.2016	15 meses
sala 613	30.04.2014	30.10.2014	26.04.2016	18 meses
sala 614	30.04.2014	30.10.2014	26.04.2016	18 meses

Pudemos localizar dois termos de recebimento<sup>14</sup> de chaves, para a unidade 602 (com data de 26/04/2016) e para a unidade 604 (com data de 05/01/2016). Não localizamos termos de recebimento de chaves para as unidades 613 ou 614. Podemos, ainda, ver certidão expedida pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, registra que o **Habite-se** foi concedido em 28/11/2014, ou seja, 29 dias após o prazo máximo para entrega (30/10/2014).

Os Réus afirmam que não houve atraso na entrega e que os Réus estariam inadimplentes. Verificamos, conforme planilha juntada pelo próprio Réu<sup>15</sup>, que durante o período houve algum nível de inadimplência em cada contrato, apesar de terem sido efetuados alguns pagamentos, conforme vemos no resumo à Tabela 28 abaixo:

Tabela 28

Mês	602			604			613			614		
	Valor Cobrado	Valor Pago	Diferença									
abr/2014	918,91	673,84	245,07	918,47	673,52	244,95	948,77	695,74	253,03	903,70	698,60	205,10
mai/2014	1.769,01	1.318,84	450,17	2.615,90	1.318,21	1.297,69	0,00	1.361,73	-1.361,73	0,00	1.367,31	-1.367,31
jun/2014	1.769,01	1.312,30	456,71	2.615,90	1.311,68	1.304,22	0,00	1.354,98	-1.354,98	0,00	1.360,54	-1.360,54
jul/2014	5.228,41	3.958,25	1.270,16	6.073,62	3.985,36	2.088,26	0,00	4.125,34	-4.125,34	3.402,17	4.179,11	-776,94
ago/2014	1.769,01	1.348,14	420,87	2.615,90	1.347,50	1.268,40	0,00	1.391,98	-1.391,98	0,00	1.397,69	-1.397,69

<sup>14</sup> Fls. 131/312.

<sup>15</sup> Fls. 313/335.



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

Mês	602			604			613			614		
	Valor Cobrado	Valor Pago	Diferença									
set/2014	1.769,01	1.358,19	410,82	2.615,90	1.357,54	1.258,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
out/2014	13.425,14	8.004,33	5.420,81	13.358,97	0,00	13.358,97	14.737,37	0,00	14.737,37	14.037,14	0,00	14.037,14
nov/2014	1.769,01	1.361,33	407,68	2.615,90	0,00	2.615,90	2.702,22	0,00	2.702,22	2.573,84	0,00	2.573,84
dez/2014	1.465,97	4.694,22	-3.228,25	0,00	3.328,84	-3.328,84	2.239,32	3.318,72	-1.079,40	2.068,22	3.328,84	-1.260,62
jan/2015	1.465,97	4.829,26	-3.363,29	0,00	4.758,30	-4.758,30	2.239,32	3.417,17	-1.177,85	2.068,22	3.427,59	-1.359,37
fev/2015	1.465,97	1.387,10	78,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
mar/2015	1.465,97	1.397,71	68,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
abr/2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
mai/2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
jun/2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
jul/2015	2.833,89	2.239,23	594,66	3.063,70	2.372,81	690,89	3.213,13	2.488,54	724,59	2.993,00	2.481,65	511,35
ago/2015	2.833,89	2.162,89	671,00	3.063,70	2.388,97	674,73	3.213,13	2.505,49	707,64	2.993,00	2.498,65	494,35
set/2015	2.833,89	2.224,37	609,52	3.063,70	2.405,85	657,85	3.213,13	2.522,04	691,09	2.993,00	2.515,17	477,83
out/2015	2.833,89	2.230,59	603,30	3.063,70	2.411,46	652,24	3.213,13	2.529,07	684,06	2.993,00	2.522,05	470,95
nov/2015	2.833,89	2.251,27	582,62	3.063,70	2.485,41	578,29	3.213,13	2.552,52	660,61	2.993,00	2.545,45	447,55
dez/2015	2.833,89	2.341,94	491,95	3.063,70	2.482,78	580,92	3.213,13	2.600,15	612,98	2.993,00	2.593,30	399,70
jan/2016	12.570,54	10.652,01	1.918,53	13.589,90	10.987,49	2.602,41	14.252,74	11.232,21	3.020,53	13.276,29	11.432,80	1.843,49
fev/2016	2.833,89	2.340,08	493,81	3.063,70	2.530,07	533,63	3.213,13	2.653,22	559,91	2.993,00	2.645,74	347,26
mar/2016	2.833,89	2.366,25	467,64	3.063,70	2.610,43	453,27	3.213,13	2.682,88	530,25	13.276,29	2.675,56	10.600,73
abr/2016	2.833,89	2.396,58	437,31	3.063,70	2.588,63	475,07	3.213,13	2.714,87	498,26	13.276,29	2.709,94	10.566,35
	72.356,94	62.848,72		74.593,76	51.344,85		66.037,91	50.146,65		85.833,16	50.379,99	

Adicionalmente, podemos ressaltar o disposto<sup>16</sup> na cláusula 4.12. da Escritura de Promessa de Compra<sup>17</sup> (grifo nosso):

*“4.12. Na hipótese de o(a,s) OUTORGADO(A,S) estar(em) em mora com o cumprimento de **qualquer** obrigação prevista na presente escritura à época da entrega de sua unidade, a OUTORGANTE poderá reter tal entrega, até que a referida mora seja **integralmente** purgada(...)”*

Entendemos tratar-se de questão de mérito se é devido ou não o alegado atraso na entrega dos imóveis.

<sup>16</sup> Vide Figura 7.  
<sup>17</sup> Fls. 32/113.

### III.2.ii) DO ALEGADO ANATOCISMO

Convém tecer algumas explicações sobre o funcionamento do sistema francês de amortização, também conhecido como “tabela price”, 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 manifestação<sup>18</sup> do Mestre Abelardo de Lima Puccini<sup>19</sup>:

*“(…) 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*

<sup>18</sup> <https://www.migalhas.com.br/depeso/315562/tabela-price-sem-anatocismo-para-magistrados-e-advogados>

<sup>19</sup> 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”

*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*

*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.*

*Quando os juros do período não são integralmente pagos no final do período, a parcela de juros que não for paga é, automaticamente, capitalizada. Nesse caso, sendo uma parcela do saldo devedor/credor, os juros fazem parte da base de cálculo dos juros dos períodos subsequentes e, portanto, ocorrerá o anatocismo, pois haverá incidência de 'juros sobre juros'.*

*Entretanto, se os juros do período forem integralmente pagos no final do respectivo período - como ocorre em diversas situações, inclusive na Tabela Price 'Tradicional' - não existe a possibilidade fática de serem capitalizados e, nesses casos, o regime de juros compostos não implica incidência de 'juros sobre juros' e, portanto, não há anatocismo.*



*Conclui-se, dessa forma, que o anatocismo somente ocorre no regime de juros compostos quando os juros de cada período não são integralmente pagos no final dos respectivos períodos. Podemos, assim, afirmar que 'juro composto' não é sinônimo de 'juros sobre juros'. Esse é, possivelmente, um dos principais pontos que gera controvérsias. “*

No intuito de exemplificar os pontos abordados, imaginemos um empréstimo de custo de juros de 2% a.m., com valor inicial de R\$ 10.000,00, a ser pago em 05 parcelas. A evolução, em diferentes métodos de amortização pode ser observada na Tabela 29 abaixo, onde comparamos a evolução e as características gerais de 3 sistemas de amortização de conhecimento geral e uso amplamente difundido no sistema financeiro mundial, sendo: Sistema Francês de Amortização, Sistema de Amortizações Constantes e Sistema Americano de Amortização.



Tabela 29

	A	B	C	D	E	F
	N. PARC.	AMORTIZ.	JUROS	PARCELA = (B+C)	VALOR PRESENTE = D/((1+i)^A)	SALDO = (F-B)
PRICE - SISTEMA FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO	1	1.921,58	200,00	2.121,58	2.079,98	8.078,42
	2	1.960,02	161,57	2.121,58	2.039,20	6.118,40
	3	1.999,22	122,37	2.121,58	1.999,22	4.119,18
	4	2.039,20	82,38	2.121,58	1.960,02	2.079,98
	5	2.079,98	41,60	2.121,58	1.921,58	0,00
	Totais		10.000,00	607,92	10.607,92	10.000,00
SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÕES CONSTANTES	1	2.000,00	200,00	2.200,00	2.156,86	8.000,00
	2	2.000,00	160,00	2.160,00	2.076,12	6.000,00
	3	2.000,00	120,00	2.120,00	1.997,72	4.000,00
	4	2.000,00	80,00	2.080,00	1.921,60	2.000,00
	5	2.000,00	40,00	2.040,00	1.847,69	0,00
	Totais		10.000,00	600,00	10.600,00	10.000,00
SAA - SISTEMA AMERICANO DE AMORTIZAÇÃO	1	0,00	200,00	200,00	196,08	10.000,00
	2	0,00	200,00	200,00	192,23	10.000,00
	3	0,00	200,00	200,00	188,46	10.000,00
	4	0,00	200,00	200,00	184,77	10.000,00
	5	10.000,00	200,00	10.200,00	9.238,45	0
	Totais		10.000,00	1.000,00	11.000,00	10.000,00

Podemos notar que no Sistema Francês de Amortização, ao final do plano de amortização, terá sido pago R\$ 10.000,00 de amortização, R\$ 607,92 à guisa de juros, perfazendo um total de pagamentos de R\$ 10.607,92. No Sistema de Amortizações Constantes, no mesmo período se pagaria R\$ 600,00 de juros, perfazendo um pagamento total de R\$ 10.600,00 e no Sistema Americano de Amortização, o pagamento seria de R\$ 1.000,00 de juros, totalizando pagamento de R\$ 11.000,00.

Em todos os casos exemplificados, basta observarmos a coluna que trata dos juros (coluna **C**), para notarmos que o valor relativo aos juros é sempre pago prioritariamente e nunca é acumulado com o(s) período(s) seguinte(s), logo, não existe a incidência de “juros sobre juros”.

Analisando especificamente o Sistema americano de amortização, pode-se notar que o total de juros cobrado no período obedece à fórmula de juros simples:  $J = P \times i \times n$ ; onde J = juros, P = principal, i = taxa de juros e n = número de parcelas. Importante notar também que este sistema é o que apresenta o maior valor nominal de juros. Isso se deve ao pagamento do principal somente na última parcela. Entretanto, a utilização de juros compostos para a decomposição dos diferentes métodos de amortização demonstra que todos os valores presentes se igualam, isto só é possível com o conceito de juros compostos. Tal conceito pressupõe a reaplicação do dinheiro recebido pelo banco às mesmas taxas pactuadas.

Portanto, Sistemas de amortização que tenham desembolsos maiores no início, levam a desembolsos totais menores, devido ao conceito de custo de dinheiro no tempo (juros compostos).

Acreditamos que, após atenta e cuidadosa análise do texto acima referenciado e do exemplo oferecido, pode-se concluir que a tabela Price, também conhecida como Sistema francês de amortização, **não constitui anatocismo**, visto que seu cálculo não emprega “juros sobre juros”.

Tendo em vista estes dados, e analisando-se o desenvolvimento do Contrato, podemos concluir não apresenta a prática do anatocismo, visto que se baseia na metodologia da tabela Price, e que a cada parcela, os juros foram pagos prioritariamente, não sendo acumulados para o período de amortização seguinte.

Adicionalmente, no presente trabalho foi feita a verificação da evolução contratual, conforme descrito no item III.1), e **não pudemos localizar indícios** de anatocismo.

### III.2.iii) DO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA

Com relação ao Índice de Correção Monetária, devemos esclarecer que nesta existe somente a reposição do valor perdido pela moeda com a inflação, com o objetivo de compensar a perda do poder aquisitivo, ou seja, não se deve confundir Correção Monetária com Juros.

o critério estabelecido nos contratos para a aplicação da Correção Monetária pode ser entendido como se segue<sup>20</sup>:

*“(...)reajuste mensal, sendo a parte do preço a ser paga durante a fase de construção, ou seja, até o mês de expedição do habite-se, inclusive, atualizada com base na variação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) e, após essa data, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços ao Mercado), publicados pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. A correção do INCC será feita tomando-se por base a variação do referido índice relativo ao segundo mês anterior ao da assinatura da presente escritura até o segundo mês anterior ao efetivo pagamento. Da mesma forma, as prestações referentes à parte reajustável pelo IGP-M, terão como base a variação do índice referente ao segundo mês anterior ao da expedição do habite-se até o segundo mês anterior do efetivo pagamento da obrigação.”*

O Trecho acima é o que consta na Escritura de Promessa de Compra. A Correção Monetária, segundo o disposto na Escritura de Financiamento<sup>21</sup> pode ser considerada similar, conforme vemos a seguir:

*“(...)atualizado pela variação do IGP-M do segundo mês anterior ao do efetivo pagamento, tomando-se como base o valor do índice do segundo mês anterior ao da presente escritura, (...)”*

E vemos ainda<sup>22</sup>:

<sup>20</sup> Vide Figura 1.

<sup>21</sup> Vide Figura 9.

<sup>22</sup> Vide Figura 14.



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

*“Objetivando a reposição integral do valor financiado, pressuposto básico e essencial deste contrato, acima referido, o valor total do financiamento e de cada uma das parcelas vincendas terão seu poder de compra atualizado monetariamente, a partir desta data: (a) mensalmente, ou (b) na menor periodicidade permitida pelas autoridades competentes, (c) no vencimento antecipado do financiamento, ou; (d) em caso de antecipação. 8.1. Acordam os contratantes que as prestações serão atualizadas pela variação do IGP-M no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento, tomando-se como base o do segundo mês anterior à assinatura deste contrato.”*

Todas as Correções Monetárias aplicadas aos cálculos que fazem parte do presente Laudo de Perícia e seus **Anexos**, foram calculados segundo as regras de Correção Monetárias dispostas nos referidos contratos.

#### IV) QUESITOS DOS AUTORES<sup>23</sup>

- 1- Pode-se dizer que a metodologia de cálculo aplicada aos contratos capitaliza os juros de forma composta, ou seja, os próprios juros são integralizados ao capital, rendendo novos juros?)

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

- 2- Pode o ilustre perito afirmar se o sistema de amortização foi corrompido pela utilização do índice IGP-M como indexador de correção monetária?

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

- 3- Pode o ilustre perito afirmar se os valores já pagos à época da elaboração do laudo carreado pela parte autora na exordial, já somavam valores pagos a mais do que o devido?

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

- 4- Pode o ilustre perito realizar o cálculo correto do valor devido pela parte autora referente a sala 602, indicando o montante cobrado a maior nesse contrato?

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

- 5- Pode o ilustre perito realizar o cálculo correto do valor devido pela parte autora referente a sala 604, indicando o montante cobrado a maior nesse contrato?

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

- 6- Pode o ilustre perito realizar o cálculo correto do valor devido pela parte autora referente a sala 613, indicando o montante cobrado a maior nesse contrato?

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

---

<sup>23</sup> FLS. 442/443.

7- Pode o ilustre perito realizar o cálculo correto do valor devido pela parte autora referente a sala 614, indicando o montante cobrado a maior nesse contrato?

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

8- Queira o ilustre perito apontar quaisquer esclarecimentos a mais que se façam necessários.

**Resposta:** Nada mais a acrescentar à presente série.

## V) QUESITOS DA RÉ<sup>24</sup>

9- Queira o D. Expert esclarecer qual o objeto da Perícia determinada pelo MM Juiz às fls.397 dos autos.

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

10-Queira o I. Perito esclarecer, de forma objetiva, quais as insurgências e pretensões dos Autores, na seara estritamente técnica, questionadas nos autos;

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

11-Queira o I. Expert confirmar se as promessas de compra e venda assinadas pelas partes em 02/06/2011 estabeleceram, de forma clara e objetiva, sem espaços para interpretações técnicas diversas, os preços dos imóveis contratados, bem como as formas de pagamentos, inclusive os acréscimos de correção monetária e juros incidentes, estes na calculados na modalidade Tabela Price de amortização, descrevendo-os;

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

---

<sup>24</sup> FLS. 430/434





17-Queira o I. Expert informar se, em algum momento nos autos, foi requerida objetivamente a substituição do sistema de amortização Tabela Price, previsto em contrato, por qualquer outro sistema de amortização; confirmando ainda se, no modelo Tabela Price, os juros incidem, na periodicidade e na taxa contratadas, sobre o saldo devedor integral do contrato, sendo cobrados os correspondentes juros a cada vencimento de parcela;

**Resposta:** Respondemos negativamente.

18-Informe o D. Expert se o modelo Tabela Price de amortização, mediante o pagamento de prestações que englobam periodicamente amortização do principal e juros sobre o principal devido, em algum momento desrespeita a ordem de imputação de pagamento prevista no art. 354 do Código Civil (havendo dívida composta por capital e juros, em caso de pagamento, o mesmo deverá ser imputado primeiramente nos juros);

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

19-Sabendo-se que o pleito autoral toma por base um parecer técnico financeiro – que por sua vez trata de apenas um dos contratos questionados nos autos – acostado à Inicial, cujas premissas de apuração ignoram a aplicação dos juros na modalidade contratada pelas partes (Tabela Price), bem como sabendo-se que o saldo histórico do preço para o exemplo oferecido pelos Autores e sobre o qual incidem os juros contratados totaliza R\$144.083,80, sendo R\$92.625,30 como base original das parcelas mensais e R\$51.458,50 como base original das parcelas semestrais, queira o I. Perito do Juízo esclarecer se, nos cálculos hipotéticos de fls. 144, que trata das parcelas mensais com juros, há o apontamento de equivocado de “amortização” na primeira parcela equivalente a R\$1.487,32 e juros de apenas R\$14,11, ignorando-se que os juros devidos devem corresponder mensalmente a 0,9488% sobre o saldo financiado (original de R\$92.625,30 no que tange às parcelas mensais), esclarecendo, ao final, se há espaço interpretativo no contrato que permita a exigibilidade de juros de apenas R\$14,11 no pagamento da primeira parcela do conjunto de 88 parcelas mensais;

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

20-Considerando-se a mesma introdução do quesito precedente, queira o I. Perito do Juízo esclarecer se, nos cálculos hipotéticos de fls. 146, que trata das parcelas semestrais com juros, há o apontamento de equivocado de “amortização” na primeira parcela equivalente a R\$5.436,68 e juros de apenas R\$309.53, ignorando-se que os juros devidos devem corresponder semestralmente a 5,8300% sobre o saldo financiado (original de R\$51.458,50 no que tange às parcelas semestrais), esclarecendo, ao final, se há espaço interpretativo no contrato que permita a exigibilidade de juros de apenas R\$309,53 no pagamento da primeira parcela do conjunto de 10 parcelas semestrais?

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

21-Ainda sobre o relatório financeiro apresentado pelos Autores como fonte de suas pretensões nos autos, queira o I. Perito informar se, em relação às parcelas históricas pretendidas sobre as quais incidem os juros contratados, foram computados às fls.144-146 juros periódicos apenas sobre os valores das parcelas, e não sobre o saldo principal devedor do contrato, deixando assim de se observar as oportunas e corretas bases de cálculos (saldo devedor principal) e ocasiões de exigibilidade dos juros contratados (mensal ou semestral, conforme conjunto de prestações);

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

22-Queira o D. Perito informar, com base no histórico financeiro do contrato, quantas e quais parcelas foram quitadas pelos Autores; bem como quantas e quais parcelas ainda se encontram em aberto?

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

23-Queira o I. Perito informar quais as eventuais diferenças entre os valores das parcelas pagas pelos Autores e os valores das correspondentes parcelas devidas apuradas conforme contrato, informando ainda se houve algum pagamento a maior, pelos Autores, proveniente de juros calculados de forma equivocada, ou ainda proveniente de acréscimos de correção monetária indevidos;

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.



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

24-Queira o D. Perito apurar o saldo devedor contratual dos Autores perante a Ré, tomando por base o valor original financiado, os acréscimos de correção monetária devidos, os juros remuneratórios devidos de forma simples, calculados com as taxas contratadas e sempre sobre o saldo principal da dívida, respeitando-se os corretos períodos de exigibilidade (vencimentos de parcelas); os pagamentos efetuados; bem como, por fim, tomando por base os encargos por atraso contratuais incidentes sobre as parcelas inadimplidas, com atualização monetária até Fevereiro/2019, data do parecer técnico financeiro apresentado pelos Autores; e

**Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do presente Laudo.

25- Queira a I. Perita apurar tudo mais que entender necessário ao deslinde da controvérsia técnica dos autos;

**Resposta:** Nada mais a acrescentar à presente série.

## VI) CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, conclui o presente Laudo de Perícia:

- A **possibilidade da ocorrência dos vícios descritos na inicial** foi analisada no corpo do presente Laudo de Perícia<sup>25</sup>, e sobre tal ponto concluímos:
  - Com relação ao atraso na entrega, localizamos somente comprovação documental de entrega das chaves para as unidades 602 – entregue em 26/04/2016, 17 meses e 27 dias após a data limite, e para a unidade 604 – entregue em 05/01/2016, 14 meses e 6 dias após a data limite); alega o Autor que as unidades 613 e 614 foram igualmente entregues em 26/04/2016 (apesar de não encontrarmos comprovação documental destes dois últimos). Alega o Réu que os Autores se encontravam inadimplentes no período de entrega, tal ponto está especificado no III.2.i) e entendemos tratar-se de questão de mérito;
  - Com relação ao anatocismo e emprego da tabela price, não localizamos indícios de anatocismo nos contratos em tela. Estes continham menção expressa ao uso da tabela price, que, por si só, não significa o emprego de juros sobre juros;
  - Com relação aos Índices de Correção aplicados, não há que se confundir juros com Correção Monetária. Todas as correções monetárias empregadas no presente Laudo de Perícia foram calculadas de acordo com o determinado nos contratos em tela, conforme descrito no corpo do trabalho; A adequação dos índices utilizados se trata de questão de mérito;
  
- O **cumprimento do contrato** foi detalhado, tomando por base o disposto nos contratos em tela, no corpo do presente Laudo de Perícia<sup>26</sup> e seus **Anexos**:

---

<sup>25</sup> Vide Item III.2).

<sup>26</sup> Vide Item III.1).



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

➤ Com relação ao Saldo Devedor dos contratos, efetuamos os cálculos considerando duas alternativas: hipótese A (considerando somente as cobranças de parcelas e financiamentos) ou hipótese B (considerando todas as cobranças apresentadas nos extratos); um resumo destes valores<sup>27</sup> encontra-se nas Tabela 30 e Tabela 31 a seguir<sup>28</sup>.

Tabela 30 – hipótese A

Nº da Sala	Pgtos.	Cobranças	Multa e Juros de Mora	Descontos	Saldo	Saldo segundo extrato (Fls. 313/335)
602	453.132,76	-483.008,58	-4.175,25	28.917,23	<b>-5.133,84</b>	<b>-7.902,84</b>
604	441.465,90	-510.397,25	-7.242,20	30.833,68	<b>-45.339,87</b>	<b>-29.844,36</b>
613	378.152,00	-524.925,61	-20.823,36	11.817,60	<b>-155.779,37</b>	<b>-135.748,35</b>
614	378.860,73	-530.464,62	-11.138,87	12.140,26	<b>-150.602,50</b>	<b>-137.252,85</b>
<b>Total</b>	<b>1.651.611,39</b>	<b>-2.048.796,06</b>	<b>-43.379,68</b>	<b>83.708,77</b>	<b>-356.855,58</b>	<b>-310.748,40</b>

Tabela 31 – hipótese B

Nº da Sala	Pgtos.	Cobranças	Multa e Juros de Mora	Descontos	Saldo	Saldo segundo extrato (Fls. 313/335)
602	453.132,76	-498.651,01	-4.175,25	28.917,23	<b>-20.776,27</b>	<b>-7.902,84</b>
604	441.465,90	-528.688,46	-7.242,20	30.833,68	<b>-63.631,08</b>	<b>-29.844,36</b>
613	378.152,00	-537.723,10	-20.823,36	11.817,60	<b>-168.576,86</b>	<b>-135.748,35</b>
614	378.860,73	-543.317,85	-11.138,87	12.140,26	<b>-163.455,73</b>	<b>-137.252,85</b>
<b>Total</b>	<b>1.651.611,39</b>	<b>-2.108.380,42</b>	<b>-43.379,68</b>	<b>83.708,77</b>	<b>-416.439,94</b>	<b>-310.748,40</b>

Somente na hipótese A, para a Sala 602, o Saldo Apurado por esta perícia foi a menor do que o do extrato. Em todas as outras comparações, o Saldo Apurado foi a maior do que os alegados nos extratos dos Autos.

Rio de Janeiro, 04 de julho de 2021.

**Alexandre Romaguera Rodrigues da Costa**  
**CRC/RJ nº 085.123/O-4**  
**CPF nº 068.360.307-83**

<sup>27</sup> Corrigidos para a data dos extratos de Fls. 313/335

<sup>28</sup> Na penúltima coluna, nomeada "Saldo" temos o valor do saldo devedor apurado pela presente perícia. Na última coluna, nomeada "Saldo segundo extrato", temos uma comparação com o Saldo alegado pelo Réu