



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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA BARRA DA TIJUCA

PROC. Nº: 0021721-31.2018.8.19.0209
AÇÃO: Procedimento Comum - Dano Material - Cdc; Pagamento em Consignação
AUTOR: JULIO CESAR LOPES
AUTOR: MARIA LÚCIA VICENTE LOPES
RÉU: BANCO SANTANDER S.A

ALEXANDRE ROMAGUERA RODRIGUES DA COSTA, Perito nomeado na ação supra, tendo concluído o presente laudo pericial, vem, mui respeitosamente, requerer 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 guia¹ ID 081010000082898555.

Caso possível, seguem dados bancários para eventual depósito:
ALEXANDRE ROMAGUERA RODRIGUES DA COSTA
BCO. ITAÚ (341) - AG: 3820 - C/C: 32715-7 – CPF/PIX: 068.360.307-83

P. juntada e deferimento.

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2022.

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

¹ Ind. 826/827

LAUDO PERICIAL

PROC. Nº: 0021721-31.2018.8.19.0209
AÇÃO: Procedimento Comum - Dano Material - Cdc; Pagamento em Consignação
AUTOR: JULIO CESAR LOPES
AUTOR: MARIA LÚCIA VICENTE LOPES
RÉU: BANCO SANTANDER S.A

I) INTRODUÇÃO

Em sua inicial², mui resumidamente, alegam os Autores:

Que em 20/08/14 contratou financiamento imobiliário através do contrato de adesão nº 074713230010087, no valor de R\$ 996.000,00, em 120 parcelas e com sistema de amortização continuada (SAC); que as cláusulas não foram negociadas em paridade de condições, com relação de consumo; que não houve apresentação de diferentes propostas de contrato de seguro para efeito de comparação; que a falta de clareza nas informações prestadas sobre o seguro gerou informações equivocadas do contrato de financiamento; que não lhe foi apresentada qualquer planilha sobre o custo efetivo total do contrato, o que lhe causou danos; que os juros cobrados no contrato em tela estão acima da média de mercado;

Pugna, portanto, em suma:

Existência da relação de consumo no contrato; inversão do ônus da prova; declaração de que os valores cobrados a título de seguro são indevidos; ressarcimento por dano material por pagamento indevido do seguro; compensação por dano material sobre prestação 47 e vincendas; declaração de que os valores cobrados a título de CET são indevidos; aplicação de juros do mercado (à época 0,71% a.m.); pagamento dos honorários advocatícios;

Em sua contestação³, o Réu alega, em suma:

Inépcia da inicial; que a contínua inadimplência da parte motivou o cumprimento no disposto na Lei 9.514/97; que não foram apresentados: cálculos nos valores

² Ind. 3/34.

³ Ind. 421/462.



reclamados, comprovação de práticas vedadas, indicação de valor incontroverso ou cláusulas abusivas; que a ré se limitou a aplicar as disposições contratuais; que os termos do acordo foram fixados de forma clara e precisa; que os juros remuneratórios não violam nenhum texto legal; que se a Autora não concordasse com as cláusulas bastava recusar a adesão; que não há qualquer ilicitude que possa motivar a repetição do indébito, nem comprovação do prejuízo material; que o seguro é obrigatório e uma garantia fundamental para o crédito imobiliário; Por fim, pugna o Réu, resumidamente:

Extinção da presente demanda; que seja julgada improcedente a demanda, com condenação da parte Autora em custas e despesas processuais, assim como honorários de sucumbência;

Em R. Decisão⁴, V. Exa. determina a produção de prova pericial e fixa o ponto controvertido, como segue:

“1. Uma vez que a relação entre as partes e de consumo, aplicáveis as normas da Lei 8078/90, que prevê a facilitação da defesa do consumidor, em especial a inversão do ônus da prova, haja vista a verossimilhança das alegações da autora e sua hipossuficiência técnica e econômica frente à parte ré, DEFIRO a Inversão do ônus da Prova, nos termos do artigo 6º, inciso VIII, do CDC.

(...)

Fixo como pontos controvertidos a regularidade das cobranças perpetradas pela parte Ré, bem como a existência de danos materiais aptos a serem indenizados.

(...)

Defiro a produção de prova pericial contábil.”

Posteriormente R. Decisão⁵, que nomeou este perito, definiu:

“Não há preliminares ou prejudiciais.

O ponto controvertido de fato recai sobre a aplicação correta dos juros contratuais fixados, bem como dos supostos valores a serem compensados no caso de se aceitar como válida a aplicação de outras taxas e a exclusão de valores de seguro e CET, além de se

⁴ Ind. 676/677.

⁵ Ind. 796/797.



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

indicar o valor real do imóvel, bem como as questões levantadas às fls. 724.

Defiro a prova pericial.”



II) CARACTERÍSTICAS GERAIS

II.1) DOS DOCUMENTOS

Utilizamos, no presente Laudo de Perícia, os documentos listados na Tabela 1 abaixo:

Tabela 1

Ind.:	Descrição:	Data:	Valor:	Parte:
38/42	Informes valor pago e avisos de débito em conta	fev/15	2.791.804,14	Autor
43/54	Contrato de Venda e Compra Nº 0747713230010087	20/08/2014	940.000,00	Autor
55/59	Aditivo - rerratificação	17/09/2014		Autor
60/103	Extratos, boletos e Comprovantes de pagamento			Autor
104/106	Planilha			Autor
107/111	Parecer do Assistente Téc. Do Autor			Autor
112/116	Legislação			Autor
117/170	Guia de Orientação e Defesa do Segurado - SUSEP			Autor
171/176	RESOLUÇÃO CNSP Nº 205, de 2009	18/11/2009		Autor
177/178	Circular SUSEP Nº 400	11/02/2010		Autor
179/180	Taxa média de mercado	04/07/2018		Autor
182/186	RGI	08/11/2007		Autor
187/188	Comprovante de endereço			Autor
284/290	RGI	08/11/2007		Autor
296/297	Notificação Leilão	14/12/2018		Autor
338/339	Termo de quitação	11/01/2019		Autor
465/470	Auto negativo de 1º leilão	27/12/2018	4.651.596,59	Réu
471/476	Auto negativo de 2º leilão	08/01/2019	1.700.500,00	Réu
477/478	Relato do Leiloeiro	12/11/2018		Réu
479	Declaração de Quitação	07/11/2018		Réu
480	Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica	01/11/2018		Réu
481/502	Kit Documental	02/09/2015		Réu
482/493	Escritura Pública	20/08/2014		Réu
494/496	Rerratificação de venda e compra	17/09/2014		Réu
497/501	RGI	08/11/2007		Réu
503/510	RGI	08/11/2007		Réu
511/517	DARM			Réu
518	Recibo Condomínio			Réu
519/520	Certidão positiva entrega Carta de Notificação	19/03/2018		Réu
521	ITBI			Réu
522	DARF			Réu
523/527	Evolução Contratual	14/12/2018		Réu



Ind.:	Descrição:	Data:	Valor:	Parte:
528	Ofício Registro de Imóveis	26/02/2018		Réu
529/530	E-mail notificação para desocupação	14/12/2018		Réu
531/544	Telegrama Notificação datas leilão	18/12/2018		Réu
545/547	Jornal - Edital de Leilão	16/12/2018		Réu
551/554	Telegrama Notificação datas leilão	14/12/2018		Réu
570/577	RGI	08/11/2007		Autor
680/682	Laudo médico e Certidão de óbito	26/03/2020		Autor

II.2) DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE

O Imóvel objeto da lide, sito à Rua Jacarandá da Península, bl. 01, apt. N° 1503, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ.

O RGI⁶ define suas características, conforme vemos à Figura 1 abaixo:

Figura 1

Apartamento 1503 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Rua Projetada A do PAL. 38961 n° 1000, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 4 vagas de garagem situadas indistintamente no 1° ou 2° subsolos e correspondente fração ideal de 0,011757285 do domínio útil do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46291, FOREIRO ao Domínio da União que mede em sua totalidade 105,98m de frente para a Rua A, 117,56m de fundo em três segmentos de 50,00m mais 17,56m mais 50,00m; 74,08m a direita por onde faz testada para o parque da quadra V do PAL 38961; 91,64m a esquerda confrontando com o lote 7 da quadra V do PAL. 38961 de propriedade da Barra da Tijuca Imobiliária S/A ou sucessores e parte da área destinada a parque da quadra V. INSCRIÇÃO FISCAL: 1871509-4 e 1.871.510-2(MP) CL 19850-7.

Na Figura 2, vemos o registro da alienação fiduciária feita pelos autores.

⁶ Ind. 503.



Figura 2

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para o registro 9, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JULIO CESAR LOPES e sua mulher MARIA LUCIA VICENTE LOPES, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo - SP, para garantia da dívida no valor de R\$996.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$3.538.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$996.000,00. Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2014.

Em 13/04/2018 é registrada intimação dos Autores para pagamento dos encargos vencidos e não pagos.

Em 23/10/2018 é registrada a consolidação de propriedade em nome do Réu, conforme vemos à Figura 3 abaixo:

Figura 3

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento de 04/06/18, prenotado em 21/09/18 com o n°1826622 à fl.127 do livro 1-JP, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, anteriormente qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os fiduciantes JULIO CESAR LOPES e sua mulher MARIA LUCIA VICENTE LOPES, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o n°11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia n°2182116 em 04/06/18 e o laudêmio em 20/06/18 - CAT n°003857314-85. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$3.416.043,30. Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2018.--



Em 27/12/2018 foi efetuado público leilão⁷, com lance inicial de R\$ 4.651.596,59, para o qual não houve licitante.

Em 08/01/2019 foi executado segundo público leilão, pelo lance inicial o preço mínimo de R\$ 1.700.500,00, para o qual não houve, novamente, licitante.

II.3) DO CONTRATO

A seguir ressaltamos os principais pontos em discussão do Instrumento Contratual⁸

Tabela 2

Descrição:	Valor:
Título:	Venda e Compra de Imóvel Financiamento
Nº:	74713230010087
Imóvel Objeto:	Apartamento nº 1503, bl. 01, Rua Jacarandá da Península, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ.
Data Contratação:	20/08/2014
Preço de avaliação em leilão:	3.538.000,00
Tarifa de avaliação de garantia:	2.090,00
Preço de venda e compra:	2.800.000,00
Forma de pagamento:	
Recursos próprios:	1.860.000,00
Recursos do financiamento:	940.000,00
Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI):	56.000,00
Valor Total do Financiamento:	996.000,00
Taxa efetiva de juros (a.a.):	11,000%
Taxa efetiva de juros (a.m.):	0,870%
Taxa nominal de juros (a.a.):	10,480%
Taxa nominal de juros (a.m.):	0,870%
Prazo (meses):	120
Atualização:	mensal
Índice para C.M.:	Saldo dos depósitos em Caderneta de Poupança
Dt. Vcto. 1ª prestação:	20/09/2014
CET (a.m.):	1,111%
CET (a.a.):	14,180%
CESH:	10,29670%
Dt. Vcto. financiamento:	20/08/2024
Sistema de Amortização:	SAC - Sistema de Amortizações Constantes
Valor dos Componentes Iniciais da Prestação:	
Amortização:	8.300,00
Juros:	8.699,66

⁷ Ind. 465/470.

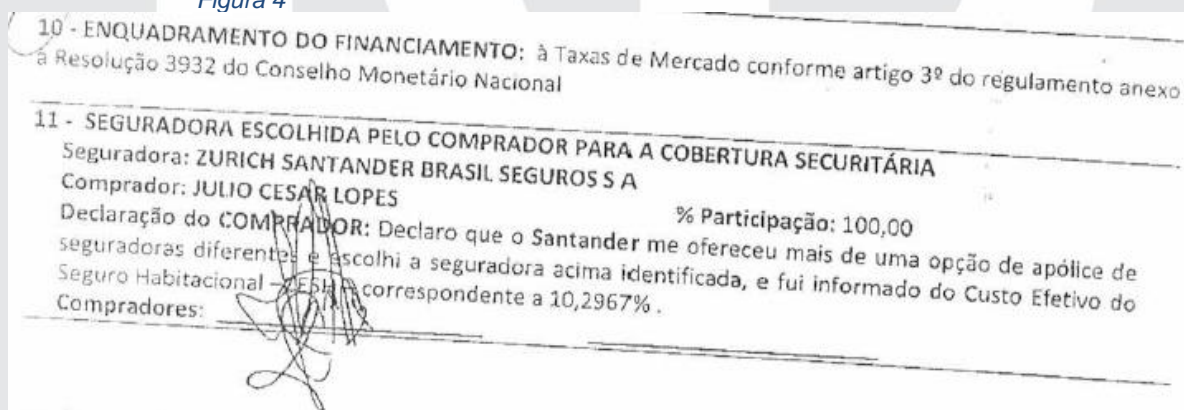
⁸ Ind. 43/59.



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

Descrição:	Valor:
Prestação Mensal:	16.999,66
Seguro Vida:	1.829,22
Seguro Imóvel:	247,66
Tarifa de Serviços Administrativos (TSA):	25,00
Valor total do Encargo Mensal:	19.101,54
Valor Líquido a ser liberado ao Comprador:	56.000,00
Valor Líquido a ser liberado ao Vendedor:	940.000,00
Em caso de atraso no pagamento:	
Atualização conforme cláusula 3; e acrescido de:	
(i) juros remuneratórios (a.m.):	Taxa do contrato
(ii) Multa:	2%
(iii) Juros Moratórios (Sobre obrigação mais multa) (a.m.):	1%

Figura 4



Conforme vemos na Figura 4 acima, a Seguradora escolhida pela parte Autora foi a ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S A. e há declaração de que lhe foi oferecido mais de uma opção de apólice de diferentes seguradoras, além de ter-lhe sido informado que o custo Efetivo do Seguro habitacional (CESH) corresponde a 10,2967%.

Figura 5

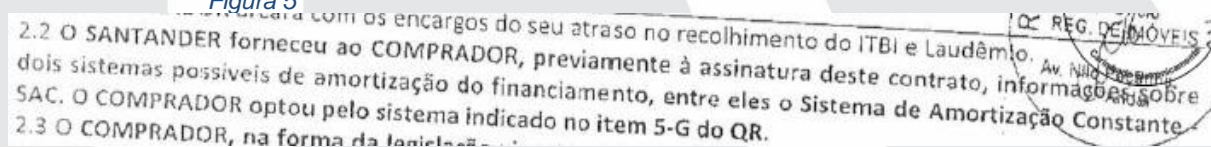
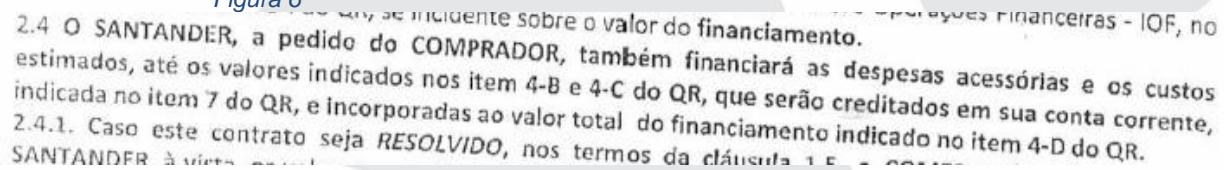


Figura 6



Nas Figura 7 e Figura 8 a seguir, há definição da Correção Monetária do saldo devedor segundo o percentual utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança, antes da incidência dos Juros devidos e da amortização de cada prestação.

Figura 7

3. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.** Caso o COMPRADOR tenha optado, no item 5-D do QR, pela atualização monetária do financiamento, o saldo devedor será atualizado mensalmente nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinárias, mediante aplicação do percentual utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SBPE, que tenham data de aniversário nesse dia.

3.1 A atualização do saldo devedor será feita antes da incidência dos juros devidos e da amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações.

3.2 Caso o critério de cálculo...

Figura 8

4. **PRESTAÇÕES MENSAIS.** O pagamento do financiamento será realizado por meio de prestações mensais de amortização e juros, no valor constante do item 5-A do QR, calculadas conforme sistema de amortização, taxa de juros e demais condições estipuladas no item 5 do QR.

4.1 O saldo devedor será reduzido pelo valor de amortização, correspondente à diferença entre o valor da prestação paga e os juros incorridos no respectivo mês.

4.2 No dia do vencimento da prestação, o valor dos juros a ser pago corresponderá ao resultado da aplicação do percentual da taxa de juros indicada no item 5-B do QR sobre o saldo devedor.

4.3 No caso de estar o financiamento sujeito a atualização monetária, o valor dos juros e da prestação mensal será calculado após a atualização monetária do saldo devedor, na data de vencimento de cada prestação a partir da primeira prestação mensal.

5. **ESCOLHA DE 01 MÊS SEM PAGAMENTO...**

Na Figura 9 vemos menção ao pagamento mensal dos prêmios dos seguros obrigatórios. Na Figura 10 se declara que houve oferta de mais que uma opção de seguradora e que o valor do CESH fio utilizado para determinação do valor dos prêmios e tributos.

Figura 9

6. **SEGUROS.** O COMPRADOR pagará mensalmente, a partir desta data, mediante débito na conta corrente indicada no item 7 do QR, que desde já autoriza o SANTANDER a efetuar, os prêmios dos seguros obrigatórios indicados nos itens 6 B e C do QR, devidos à seguradora escolhida no item 11 do QR, para a

Figura 10

apólices.
6.1. O SANTANDER ofereceu mais de uma opção de apólice de sociedades seguradoras diferentes e o COMPRADOR OPTOU pela indicada no item 11 do QR.
6.2. O valor percentual do CESH, indicado no item 11 do QR foi informado ao SANTANDER pela seguradora escolhida pelo COMPRADOR e foram considerados para o cálculo do CESH os valores do prêmio, tributos, tarifas e despesas decorrentes da contratação das coberturas securitárias obrigatórias (itens 6-B e 6-C do QR).
A cobertura por Morte e Invalidez Permanente - MIP terá como importância segurada o saldo

Na Figura 11 abaixo, vemos que o valor mensal do prêmio do seguro será definido pela aplicação do percentual definido na apólice sobre o valor do saldo devedor.

Figura 11

tarifas e despesas decorrentes da contratação das coberturas securitárias obrigatórias.
6.3 A cobertura por riscos de Morte e Invalidez Permanente - MIP terá como importância segurada o saldo devedor do financiamento, observada a participação securitária indicada no item 11 do QR, e o valor dos prêmios será determinado mensalmente pela aplicação do percentual definido na apólice sobre o valor do saldo devedor.

A Figura 12 a seguir, mostra a previsão contratual da cobrança da Tarifa de Serviços Administrativos.

Figura 12

8. **TARIFAS.** O COMPRADOR pagará: (i) Tarifa de Avaliação de Garantia no valor indicado no item 1-G do QR, (ii) mensalmente, a Tarifa de Serviços Administrativos ("TSA") no valor indicado no item 6-D do QR, e (iii) demais tarifas relativas aos serviços relacionados a este contrato e que vierem a ser prestados por solicitação do COMPRADOR. Os reajustes das tarifas serão comunicados ao COMPRADOR, constarão do quadro de tarifas afixados nas agências e observarão as regras do Conselho Monetário Nacional.

A Figura 13 mostra a definição do CUSTO EFETIVO TOTAL (CET), como sendo "composto por juros, prêmios de seguro, tarifas, custos e despesas previstas neste contrato".

Figura 13

9. **CUSTO EFETIVO TOTAL - CET.** O Custo Efetivo Total do financiamento foi previamente informado e a respectiva planilha foi entregue ao COMPRADOR, juntamente com a planilha de cálculo do financiamento. O CET é composto por juros, prêmios de seguro, tarifas, custos e despesas previstas neste contrato.
O COMPRADOR pagará as prestações mensais e quaisquer outros débitos

Figura 14

10.2 ATENÇÃO! NA HIPÓTESE DE NÃO EXISTIR SALDO SUFICIENTE ESTARÁ CARACTERIZADO O ATRASO E FALTA DE PAGAMENTO E SERÃO DEVIDOS OS ENCARGOS PREVISTOS NA CLÁUSULA 13, INDEPENDENTEMENTE DE AVISO, NOTIFICAÇÃO OU QUALQUER COMUNICAÇÃO.

11. **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA.** O COMPRADOR, antes do prazo previsto no item 5-H do QR, poderá amortizar ou liquidar o saldo devedor, utilizando os recursos na seguinte ordem para (i) liquidação das despesas, tarifas e prêmios de seguro devidos; (ii) liquidação dos juros incidentes e (iii) amortização do saldo devedor.

11.1 Nas amortizações o COMPRADOR poderá optar pela redução do prazo, em pelo menos 01 mês, ou do valor das prestações.

A Figura 15 abaixo, define que, em caso de atraso no pagamento, haverá aplicação de: (i) juros remuneratórios; (ii) multa de 2%; (iii) juros moratórios (1% a.m.) estes calculados sobre o valor da obrigação acrescido da multa.

Figura 15

13. **ATRASO E FALTA DE PAGAMENTO.** Na insuficiência de saldo disponível ou atraso no pagamento, o valor em atraso será atualizado conforme cláusula 3, se for o caso, e acrescido (i) dos juros remuneratórios à taxa efetiva indicada no item 5-B do QR; (ii) multa de 2%; (iii) juros moratórios, a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa.

13.1 Na hipótese de atraso ou falta de pagamento, o nome do COMPRADOR será incluído no SERASA, SCPC e nos demais órgãos de proteção ao crédito.

14. **VENCIMENTO ANTECIPADO.** Este contrato poderá ser vencido antecipadamente, independentemente de qualquer aviso ou notificação e exigido.

Figura 16

15. **PERDA DA PROPRIEDADE.** ATENÇÃO! DESATENDIDA PELO COMPRADOR AS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTOS PREVISTAS NESTE CONTRATO E DECORRIDO O PRAZO DE CARÊNCIA DE 30 DIAS, INDICADO NO ITEM 1-F DO QR, O SANTANDER, EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART. 26, §1º DA LEI Nº 9.514/97, INTIMARÁ O COMPRADOR PARA QUE, NO PRAZO DE 15 DIAS, VENHA PURGAR A MORA E PAGAR AS PRESTAÇÕES VENCIDAS E AS QUE SE VENCEREM NO CURSO DA INTIMAÇÃO, ACRESCIDAS DE TODOS OS ENCARGOS E DESPESAS CONTRATUAIS.

Figura 17

17. **DOS PÚBLICOS LEILÕES PARA VENDA DOS IMÓVEIS.** CONSOLIDADA A PROPRIEDADE PLENA EM NOME DO SANTANDER os imóveis serão vendidos a terceiros em **PÚBLICO LEILÃO**, conforme Lei 9.514/97.

17.1 Os leilões serão anunciados por edital e publicado por 03 dias em um dos jornais de maior circulação no local dos **imóveis** ou em sua Comarca.

17.2. O 1º público leilão será realizado em até 30 dias da data do registro da consolidação da propriedade em nome do **SANTANDER**, POR LANCE NÃO INFERIOR AO VALOR DOS IMÓVEIS, INDICADO NO ITEM 1-E DO QR.

17.2.1 O valor dos imóveis será atualizado pela variação do IGP-M, mensalmente, a partir da data deste contrato e será acrescido do valor das benfeitorias necessárias executadas às expensas do **COMPRADOR**.

17.3 O 2º público leilão ocorrerá em até 15 dias, contados da data do 1º público leilão, frustrado, POR LANCE NÃO INFERIOR AO VALOR DA DÍVIDA.

17.3.1 O VALOR DA DÍVIDA corresponderá à soma do valor do saldo devedor atualizado, se for o caso, até o dia da consolidação da propriedade em nome do **SANTANDER**, dos encargos moratórios previstos na cláusula 13, das despesas incorridas e indicadas na cláusula 14 "e", das custas de intimação do **COMPRADOR**, das custas com os públicos leilões, publicação de edital de anúncio, comissão do leiloeiro, imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo **SANTANDER** e eventuais outras despesas.

Figura 18

17.3.1 O VALOR DA DÍVIDA corresponderá à soma do valor do saldo devedor atualizado, se for o caso, até o dia da consolidação da propriedade em nome do **SANTANDER**, dos encargos moratórios previstos na cláusula 13, das despesas incorridas e indicadas na cláusula 14 "e", das custas de intimação do **COMPRADOR**, das custas com os públicos leilões, publicação de edital de anúncio, comissão do leiloeiro, imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pelo **SANTANDER** e eventuais outras despesas.

17.4 O **SANTANDER** receberá o preço pago pelo licitante vencedor e utilizará os recursos para liquidar a dívida.

17.5 O **SANTANDER** transmitirá o domínio e a posse dos **imóveis** ao licitante vencedor.

17.6 Eventual diferença positiva entre o lance oferecido e aceito pelo **SANTANDER** e o valor da dívida será entregue ao **COMPRADOR**, mediante crédito em sua conta corrente, em até 05 dias do efetivo recebimento, fato que importará em recíproca quitação.

17.6.1 AO **COMPRADOR** NÃO CABERÁ OUTRO PAGAMENTO, PELO **SANTANDER**, A TÍTULO DE (I) INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS ÚTEIS, NECESSÁRIAS OU VOLUPTUÁRIAS E (II) RECLAMAR O PAGAMENTO DE QUAISQUER QUANTIAS RELACIONADAS AOS IMÓVEIS.

17.7 Verificado lances inferiores ao valor da dívida, no 2º leilão, a dívida do **COMPRADOR** será extinta com entrega de termo de quitação pelo **SANTANDER** no prazo de 5 dias a contar da data do 2º leilão, ficando o **SANTANDER** exonerado da obrigação de restituição ao **COMPRADOR** de qualquer quantia a que título for.

17.8 O **SANTANDER** manterá as contas à disposição do **COMPRADOR** por 12 meses, contados da realização dos leilões.

Na Figura 19 a seguir, vemos declaração de que as partes (VENDEDOR e COMPRADOR) tiveram conhecimento prévio do conteúdo do contrato.

Figura 19

protestos, execuções que possam atingir os Imóveis.

21.2 O **VENDEDOR** e o **COMPRADOR** declaram que foi dada a oportunidade de tomarem conhecimento prévio do conteúdo deste contrato e que não têm dúvida sobre os seus termos e condições.

21.3 O **VENDEDOR** e o **COMPRADOR** declaram que foram cientificadas da possibilidade de obtenção de crédito neste contrato.



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

Figura 20

29. **DISPOSIÇÕES FINAIS.** As Partes aceitam as operações, cláusulas e condições pactuadas neste instrumento, as quais leram e concordaram, autorizando o Serviço de Registro de Imóveis a realizar quaisquer registros e averbações necessárias ao seu fiel cumprimento, e que o Sr. Oficial forneça, juntamente com as vias devolvidas, certidões de inteiro teor ou cópias reprográficas autenticadas das matrículas, constando todos os atos praticados, conforme facultam os artigos 16 e seguintes da Lei nº 6.015/73.

30. **FORO.** As partes elegem o foro da situação dos *imóveis*.

X

III) CÁLCULOS E CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA

III.1) APURAÇÃO DOS ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA

Em nosso **ANEXO 01**, vemos a apuração dos índices de Correção Monetária empregados.

Em nossos cálculos, daqui por diante, quando a C.M. calculada pela perícia foi maior do que a cobrada pelo Réu, empregamos o valor apresentado pelo Réu. Quando a perícia apurou valor de C.M. menor que o cobrado, utilizamos o menor valor.

III.2) APURAÇÃO DAS COBRANÇAS DE SEGUROS

Em nosso **ANEXO 02**, vemos a apuração de quais seriam os valores cobrados por seguros a cada mês e apuração do fator médio de cobrança (percentual).

III.3) APURAÇÃO DAS TAXAS DE JUROS E DO CUSTO EFETIVO TOTAL (CET)

O Custo Efetivo Total (CET) contém todos os encargos, tributos, taxas e despesas de um empréstimo ou financiamento, e corresponde ao valor total da negociação.

No Instrumento Contratual juntado aos autos, há alegação de que o CET do contrato seria de 14,180% a.a. ou 1,111% a.m.

Em nosso **ANEXO 03**, efetuamos a aferição do valor do CET de fato empregado ao Contrato em tela. Apuramos que o CET de fato aplicado no Contrato em Tela foi de 13,97% a.a. ou 1,10% a.m.

III.4) DOS DEPÓSITOS EM JUÍZO

R. Decisão⁹ determinou:

“Considerando que a informação e documentação acrescidas evidenciam a possibilidade de dano irreparável com a realização de leilão extrajudicial já designado e, pairando dúvidas quanto a regularidade dos procedimentos para consolidação da propriedade pela parte ré e, ainda, tendo em vista a anterioridade da ação que discute o contrato, tenho por bem deferir a antecipação da tutela para suspender os leilões extrajudiciais, determinando que Ré se abstenha da pratica de qualquer ato expropriatório.

Determino ainda que a parte autora deposite mês a mês, até o dia 10, o equivalente a 0,5 % do valor venal do imóvel, constante do IPTU, a título de caução, para garantir eventual pagamento de taxa de ocupação em caso de improcedência, bem como para evitar o enriquecimento sem causa.

Consigno que os valores depositados ficarão em conta a disposição do juízo, até a decisão final, quando serão apreciadas as questões de mérito e conseqüentemente a destinação da garantia.

Cite-se, intemem-se. ANOTE-SE JUNTO AO RGI, na matrícula do imóvel a existência desta ação.”

A partir de 10/01/2019, a parte Autora efetuou diversos depósitos judiciais, no cumprimento da Decisão retro, apesar de nem sempre ter juntado os comprovantes aos autos. Efetuamos, portanto, uma consulta ao sistema do TJ RJ¹⁰ e os valores depositados¹¹ se encontram em nosso **ANEXO 04**.

III.5) TAXA MÉDIA DE MERCADO

As Taxas Médias de Mercado, conforme publicadas pelo Banco Central, refletem a média dos valores empregados por diversas instituições, nas diferentes modalidades de financiamento. Tais indicadores são publicados com intuito comparativo.

⁹ 18/12/2019 - Ind. 299.

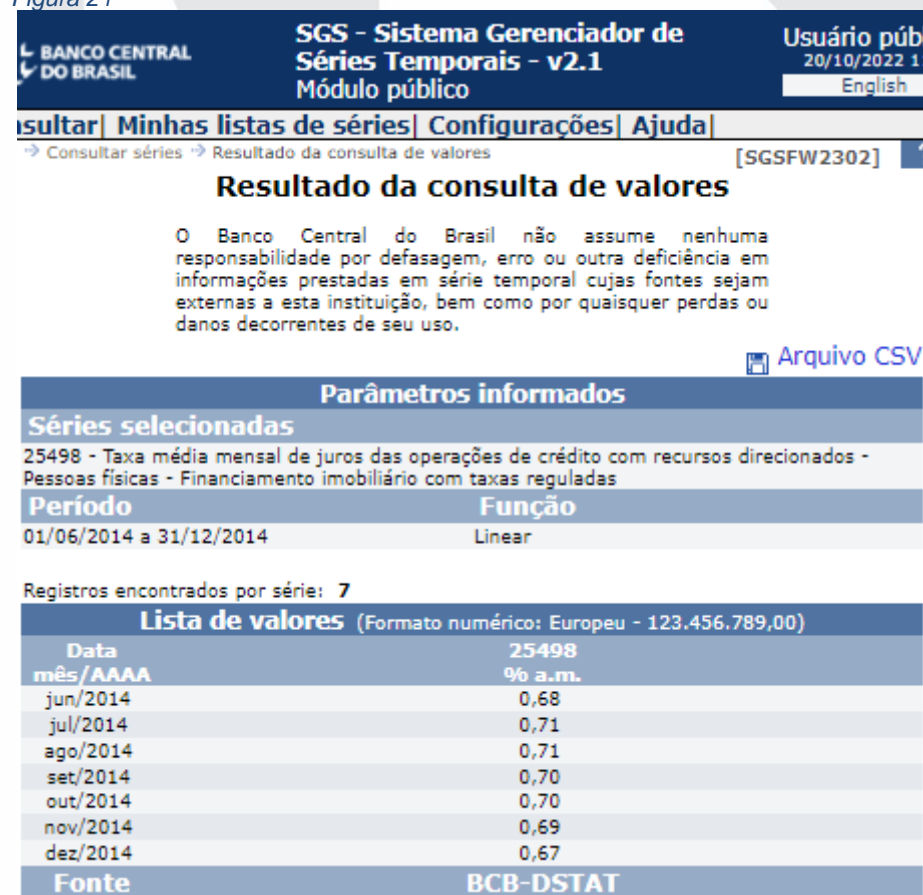
¹⁰ Acesso ao Sistema de Guia Eletrônica de Depósito Judicial, no sítio (<https://www3.tjrj.jus.br/depjudweb/#/inicio>) em 19/10/2022.

¹¹ Nesta listagem, não incluímos o valor de R\$ 14.000,00 depositado em 30/05/2022, e que se destinou ao pagamento dos honorários periciais.

Conforme vemos na Figura 21 abaixo, à época da assinatura do Contrato em Tela (ago/2014), a Taxa de Juros¹² Média de Mercado era¹³ de 0,71% a.m.

A Taxa de Juros prevista no contrato (0,87% a.m.), é menos do que 1 ponto percentual a maior que a média de mercado (mais precisamente 0,16 pontos percentuais a maior).

Figura 21



SGS - Sistema Gerenciador de Séries Temporais - v2.1
 Módulo público

Usário púb
 20/10/2022 1:
 English

↳ BANCO CENTRAL DO BRASIL

Consultar | Minhas listas de séries | Configurações | Ajuda

↳ Consultar séries → Resultado da consulta de valores [SGSFW2302]

Resultado da consulta de valores

O Banco Central do Brasil não assume nenhuma responsabilidade por defasagem, erro ou outra deficiência em informações prestadas em série temporal cujas fontes sejam externas a esta instituição, bem como por quaisquer perdas ou danos decorrentes de seu uso.

Arquivo CSV

Parâmetros informados	
Séries selecionadas	
25498 - Taxa média mensal de juros das operações de crédito com recursos direcionados - Pessoas físicas - Financiamento imobiliário com taxas reguladas	
Período	Função
01/06/2014 a 31/12/2014	Linear

Registros encontrados por série: 7

Lista de valores (Formato numérico: Europeu - 123.456.789,00)	
Data	25498
mês/AAAA	% a.m.
jun/2014	0,68
jul/2014	0,71
ago/2014	0,71
set/2014	0,70
out/2014	0,70
nov/2014	0,69
dez/2014	0,67
Fonte	BCB-DSTAT

¹² Utilizamos a série intitulada “25498 - Taxa média mensal de juros das operações de crédito com recursos direcionados - Pessoas físicas - Financiamento imobiliário com taxas reguladas”.

¹³ Conforme consulta em 20/10/2022 ao sítio do BCB (<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/consultarvalores/consultarValoresSeries.do?method=consultarValores>)



III.6) DO SALDO DEVEDOR

Ambos os cenários apresentados neste item têm seus valores definidos para a data de 28/11/2018 (data do último pagamento efetuado pela Autora à Ré).

Apresentamos, em nosso **ANEXO 05**, o cálculo do Saldo Devedor, seguindo, estritamente, o pactuado no instrumento contratual¹⁴ juntado aos autos, (taxa de juros de 0,87% a.m., incluindo cobranças de seguros e TSA). Para este cenário, o valor do Saldo Devedor, seria de R\$ 560.788,55, ou 170.250,63 UFIR RJ;

Em nosso **ANEXO 06**, efetuamos uma simulação de como se daria a evolução contratual, caso empregada a taxa média de mercado (0,71% a.m.), excluindo as cobranças de seguros e TSA. Para este cenário, o valor do Saldo Devedor, seria de R\$ 350.369,45, ou 106.369,18 UFIR RJ;

III.7) DOS POSSÍVEIS VALORES PAGOS A MAIOR PELOS AUTORES

Ambos os cenários apresentados neste item têm seus valores definidos para a data de 28/11/2018 (data do último pagamento efetuado pela Autora à Ré).

Caso entenda V. Exa. que são adequadas a taxa de juros contratual (0,87% a.m.) e a cobrança de Seguros e TSA, o valor pago a maior pelos autores foi de R\$ 35.787,14, ou 10.864,67 UFIR RJ (**ANEXO 05**);

Caso entenda V. Exa. que a Taxa de Juros a ser empregada é a Média de Mercado (0,71%) e que não deve ser cobrado seguro e TSA, o valor pago a maior pelos autores foi de R\$ 305.727,15, ou 92.816,16 UFIR RJ (**ANEXO 06**).

14



III.8) DO VALOR DO IMÓVEL

Em 17 de outubro de 2014, o RGI consta que o valor atribuído para o leilão público do imóvel, quando de sua alienação fiduciária, era de R\$ 3.538.000,00.

Em 23 de outubro de 2018, é registrada a consolidação de propriedade em favor do Réu, com valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos em R\$ 3.416.043,00.

Em 27 de dezembro de 2018, foi efetuado leilão, com lance inicial de R\$ 4.651.596,59 (Segundo o Contrato em tela, “O 1º público leilão será realizado (...) por lance não inferior ao valor dos imóveis, indicado no item 1-E do QR”).

Em 08 de janeiro de 2019, foi executado leilão com lance inicial o preço mínimo de R\$ 1.700.500,00 (segundo o Contrato em tela, este deveria ser “Por lance não inferior ao valor da dívida.”)

IV) QUESITOS DO 1º AUTOR¹⁵

1. Queira o Sr. Perito informar se, pelas características do contrato celebrado entre as partes, configura-se o mesmo como um “contrato de adesão”, justificando eventual negativa.

Resposta: Respondemos afirmativamente. Vide Art. 54 da Lei Nº 8.078/1990¹⁶:

“SEÇÃO III

Dos Contratos de Adesão

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.”

2. Informe o Douto Perito se o Réu apresentou ao Sr. Júlio, ora falecido, e/ou à co-Autora o cálculo do custo Seguro Habitacional em Apólices de Mercado (SH/AM)

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

3. Esclareça o Sr. Louvado se a apresentação de cálculo do Custo Efetivo do Seguro Habitacional (CESH) é obrigatório nos contratos habitacionais que contenham seguro desta natureza, indicando sua fonte legal de obrigação.

Resposta: De acordo com Circular¹⁷ nº 400 de 11/02/2010, da SUSEP (Superintendência de Seguros Privados):

“Art. 2º Previamente à contratação do SH/AM, as seguradoras deverão informar ao interessado o valor do CESH.

(...)

Art. 4º A seguradora deverá certificar-se, no ato da contratação, de que o interessado tomou ciência do valor do CESH e de que o referido valor de fato corresponde às condições e parâmetros vigentes na data de cálculo.

¹⁵ Ind. 714/715, 769/771 e 823/825.

¹⁶ Consulta ao sítio (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm) em 20/10/2022.

¹⁷ Consulta ao sítio (<https://www.diariodasleis.com.br/legislacao/federal/213538-custo-efetivo-do-seguro-habitacional-cesh-dispue-sobre-a-informauuo-e-a-divulgauuo-do-custo-efetivo-do-seguro-habitacional-cesh-em-relauuo-us-coberturas-dos-riscos-de-morte.html>) em 20/10/2022.

Art. 5o Deverá ser informado, na proposta, na apólice e no certificado individual, que o valor do CESH:

I - é meramente informativo e tem por finalidade exclusivamente permitir a comparação entre as diferentes propostas de seguro, não correspondendo sua aplicação sobre o saldo devedor do financiamento ao montante efetivo a ser pago a título de prêmio de seguro; e

II - em virtude da metodologia de cálculo utilizada, não poderá ser somado, deduzido ou, de qualquer forma, comparado a outros custos do contrato de financiamento, sob pena de gerar conclusões equivocadas.”

4. Informe o Sr. Perito se houve a contratação de seguro habitacional no contrato celebrado entre as partes. Caso positivo, indique o Ilustre Louvado sua localização no contrato e qual a seguradora contratada.

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

5. Em caso de existir seguro habitacional contratado, esclareça o Douto Louvado se o Réu comprovadamente apresentou aos Autores opções de empresas para esta finalidade.

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

6. Elucide o Sr. *Expert* se a eventual contratação de seguro apresentada no contrato celebrado entre as partes obedeceu todos os ditames regulamentares estabelecidos pela SUSEP, justificando sua resposta.

Resposta: Não existem documentos no processo que permitam responder, com certeza, a forma de contratação do CESH. A Perícia verificou o custo do seguro em seu **Anexo 02**. Adicionalmente, o contrato afirma que o Autor tomou conhecimento do CESH e que lhe foi oferecido mais de uma opção de apólice.

Esclareça o Sr. Perito se uma eventual inobservância às normas da SUSEP, sobretudo aquelas prescrita na Circular nº 400/2010 podem induzir a erro o contratante no que concerne ao valor das parcelas de um financiamento.

Resposta: Respondemos afirmativamente.

8. Informe o Ilustre *Expert* se o contrato celebrado entre partes cumpriu o disposto no artigo 5º e respectivos incisos, da Circular nº 400/2010.



Resposta: Respondemos negativamente. SMJ, os trechos do contrato que tratam sobre seguros (Figura 4, Figura 9, Figura 10 e Figura 11) não informam o definido no referido artigo.

9. Informe o Sr. Louvado, o valor (ou equivalente) do Seguro Habitacional eventualmente contratado e se há indicação clara no contrato celebrado acerca do valor, parcela ou rubrica sobre o qual indicará.

Resposta: O contrato estabelece valores iniciais para o Seguro de Vida (R\$ 1.829,22) e Seguro de Imóvel (R\$ 247,66). Adicionalmente, esclarece o Custo Efetivo do Seguro Habitacional, não sendo encontradas outras informações.

10. Queira o Ilustre Perito informar se o seguro eventualmente contratado causa impactos ou reflexos no valor total do contrato.

Resposta: Respondemos afirmativamente.

11. Esclareça o Douto *Expert* o valor atualizado do seguro pago pelos Autores.

Resposta: O autor pagou R\$ 90.672,01 ou 30.166,23 UFIR RJ (Vide **ANEXO 07**), que correspondem a R\$ 123.425,12 em 2022

12. Explique o Sr. Louvado o que é CUSTO EFETIVO TOTAL (CET).

Resposta: O CET contém todos os encargos, tributos, taxas e despesas de um empréstimo ou financiamento.

13. Informe o Sr. Perito os requisitos mínimos estabelecidos pelo BANCO.

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

14. Esclareça o Ilustre Profissional qual o CET afeto ao contrato celebrado entre as partes e indique todos os itens que o compuseram.

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

15. Informe o Douto Louvado se há prova inequívoca da apresentação da planilha CET aos Autores e, em caso positivo, se a mesma foi apresentada antes da celebração do contrato.

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

16. Queira o Sr. *Expert* esclarecer se a planilha de cálculo do CET se encontra destacada no contrato e se, consoante normas do Banco Central, esse destaque é obrigatório.

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

17. Informe o Douto Louvado, em existindo planilha de cálculo do CET, se a forma como a mesma se encontra apresentada no contrato é clara o suficiente para não causar dúvidas quanto à formação do valor das parcelas.
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
18. Queira o Sr. *Expert* informar:
- A) a taxa de juros prevista no contrato celebrado entre partes;
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
- B) a média da taxa de juros de mercado na época da celebração do contrato, segundo o BACEN;
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
- C) a diferença em números percentuais entre a resposta A e B, se existente.
Resposta: Vide Item **III.5**).
- D) a equivalência, em reais, da diferença entre a resposta A e B.
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
19. Queira o Sr. Perito informar se as taxas previstas no contrato em tela exorbitam à média do mercado.
Resposta: Vide Item **III.5**).
20. Informe o Ilustre Louvado se há valores pagos a maior pelos Autores, indicando-os.
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
21. Queira o Sr. *Expert* apresentar outras considerações e esclarecimentos que entenda pertinentes ao deslinde da presente demanda.
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.

V) QUESITOS DO 2º AUTOR¹⁸

1. Descreva as características do imóvel objeto da lide?

¹⁸ Ind. 725/726

- Resposta:** Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
2. Com base nos arquivos históricos do Creci-rj/Cofeci, qual era o valor de mercado do imóvel objeto da lide no ano de 2018?
Resposta: Quesito prejudicado. SMJ, tal informação não se encontra disponível nos autos. Por contato telefônico com a CRECI-RJ, fomos informados que tal instituição não faz o registro de arquivos históricos dos valores de mercado de imóveis.
3. Qual foi o valor atribuído ao imóvel objeto da lide em leilão? Qual foi o valor de arrematação no leilão?
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
4. Caso não tenha ocorrido a arrematação do imóvel objeto da lide, a ré utilizou-se do instrumento Jurídico da adjudicação?
Resposta: Respondemos afirmativamente.
5. Qual foi o valor atribuído pela ré na adjudicação do imóvel objeto da lide?
Resposta: Queira se reportar ao **item III.8).**
6. Qual a diferença entre o valor de mercado do imóvel objeto da lide no ano de 2018 e o valor atribuído pela ré através do instrumento jurídico da adjudicação?
Resposta: R\$ 121.957,00
7. Quais são os parâmetros do contrato para cálculo das parcelas?
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
8. Qual a taxa média da operação do código 20.773 do banco central na data da assinatura do contrato de compra do imóvel objeto da lide?
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
9. Considerando os parâmetros: a) Taxa de 0,71% (taxa média da operação código 20.773, do Banco Central, b) valor de crédito R\$ 996.000,00 (novecentos e noventa e seis mil reais), c) tarifa de serviço administrativo no valor de R\$ 25,00, d) número de parcelas 120 (cento e vinte) com base no método *Price*, quais serão os valores das parcelas, discriminando as amortizações, juros e a tarifas de serviços administrativos mês a mês.
Resposta: Queira se reportar ao **Anexo 08.**



10. Qual o valor das parcelas, discriminando o valor da amortização, seguro morte, seguro danos, tarifa de serviço administrativo cobrado pela ré?
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
11. Considerando os valores cobrados pela ré (quesito 10) e considerando os valores apurados pela autora (quesito 09), qual a diferença cobrada a maior pela ré a autora?
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
12. Considerando a repetição de indébito, qual o valor a ser restituído?
Resposta: Quesito prejudicado, por tratar-se de questão de mérito.
13. Considerando o valor cobrado a maior com o efeito da repetição de indébito, monetariamente pelo IGPM, quantas prestações futuras, após a parcela 40, poderão ser quitadas?
Resposta: Idem ao anterior.

VI) QUESITOS DO RÉU¹⁹

1. Apresente a Perícia as características principais da operação de crédito imobiliário sob análise, tais como: data da assinatura, valor de venda do imóvel, pagamentos com recursos próprios e/ou FGTS, valor financiado, prazo, vencimento da primeira parcela, índice e periodicidade da correção monetária do encargo mensal e do saldo devedor.
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
2. Informe a Perícia qual a taxa de juros efetiva e taxa de juros nominal do contrato subjudice.
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
3. Esclareça a Perícia se o encargo inicial cobrado pelo Requerido corresponde ao valor do encargo mensal no Quadro Resumo item 6, acrescido de correção monetária, se pactuada.
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
4. No tocante às taxas de juros remuneratórios, informa a Perícia qual a taxa de juros pactuada e qual a efetivamente cobrada pelo Banco.
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
5. Confirme a Perícia que as taxas médias de juros do BACEN somente servem de parâmetro para os clientes e não como taxa fixa, a ser praticada por todas as instituições financeiras e que se assim não fosse, não existiria a livre concorrência entre os Bancos.
Resposta: Respondemos afirmativamente.
6. Transcreva a Perícia a cláusula décima primeira do contrato firmado entre às partes.
Resposta:
*“11 SEGURADORA ESCOLHIDA PELO COMPRADOR PARA A COBERTURA SECURITÁRIA
Seguradora: ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S A
Comprador: JULIO CESAR LOPES
% Participação: 100,00
Declaração do COMPRADOR: Declaro que o Santander me ofereceu mais de uma opção de apólice de seguradoras diferentes*

¹⁹ Ind. 807/808

e escolhi a acima identificada, e fui informado do Custo Efetivo do Seguro Habitacional – CESH – correspondente a 10,2967%. Compradores: (RUBRICA).”

7. Com base na resposta ofertada ao quesito anterior, confirme a Perícia se a venda casada resta descaracterizada, considerando a oferta de outras Apólices de seguro que não a contratada, por parte do Banco Requerido.
Resposta: Quesito prejudicado, por se tratar de questão de mérito.
8. Com base nas respostas ofertadas aos quesitos anteriores, é possível afirmar que o Requerente teve opções de contratações de seguros e que não há que se falar em venda casada?
Resposta: Quesito prejudicado, por se tratar de questão de mérito.
9. Informe a Perícia, se o Requerente liquidou integralmente todas as parcelas do contrato vencidas até a data atual.
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.
10. Por fim, caso a dívida não tenha sido liquidada, apresente, a Perícia, o montante devido pelo Requerente ao Banco Requerido, na data do laudo, estritamente da forma pactuada.
Resposta: Queira se reportar aos **Itens I, II, III e VII** do presente Laudo de Perícia.



VII) CONCLUSÃO

Da análise dos autos, pesquisa de legislação, verificação dos documentos disponíveis, cálculos e simulações desenvolvidas pela presente perícia, podemos concluir:

- Com relação à taxa de juros, foi empregada aquela que consta no instrumento contratual (0,87%);
- Com relação ao CET, foi aplicado 13,97% a.a., enquanto o constante no instrumento contratual era de 14,18% a.a.;
- A taxa média de mercado, à época da assinatura do contrato, era de 0,71% a.m., ou seja, 0,16 ponto a menor do que a taxa constante no instrumento contratual;
- Com relação ao saldo devedor, temos dois cenários possíveis:
 - Caso entenda V. Exa. que são devidas as condições estabelecidas no instrumento contratual (0,87% a.m., Cobrança de seguro e TSA), o valor do saldo devedor (em 28/11/18) era de R\$ 560.788,55, ou 170.250,63 UFIR RJ; neste caso, teria sido pago a maior, pela Autora, R\$ 35.787,14, ou 10.864,67 UFIR RJ;
 - Caso entenda V. Exa., que é mais adequado o emprego da taxa de juros média de mercado (0,71% a.m.) e que não sejam consideradas as cobranças de Seguros e TSA, o valor do saldo devedor (também em 28/11/18) era de R\$ 350.369,45, ou 106.369,18 UFIR RJ; nesta hipótese, teria sido pago a maior, pela Autora, R\$ 305.727,15, ou 92.816,16 UFIR RJ;
- O Imóvel foi avaliado em:
 - R\$ 3.538.000,00 em 17/10/2014 (RGI);
 - R\$ 3.416.043,00 em 23/10/2018 (Consolidação de Propriedade);
 - R\$ 4.651.596,59 em 27/12/2018 (1º Leilão);

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2022.

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