

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 37ª Vara Cível da Comarca da Capital do  
Estado do Rio de Janeiro - RJ

**PROCESSO: 0265642-93.2021.8.19.0001**

**Autor: ROBSON TAVARES DAVID**

**Autor: ADRIANA GOMES FERREIRA DAVID**

**Réu: SPE.SCP - JACAREPAGUÁ I LTDA**

**"Ação Indenizatória"**

**Flavio Vieira Machado da Cunha Castro**, infra-assinado Perito, nomeado por V.Exa. nos Autos da Ação Judicial em Lide (Fls. 291), tendo realizado os exames periciais suscitados, vem, mui respeitosamente, apresentar o

# Laudo Pericial

que assinado segue:

## **SÍNTESE APERTADA DOS FATOS ALEGADOS EM RAZÃO DOS QUAIS A PRETENSÃO ESTÁ SENDO FORMULADA:**

Os Autores declaram que em 26/03/2013 firmaram instrumento particular de Promessa de Compra e Venda para o imóvel residencial a ser endereçado, após a conclusão das obras, na unidade 411, bloco 04.

Informam que após o pagamento tempestivo de todas as parcelas fixadas para o período de construção, financiaram em 20/02/2014 o saldo restante (R\$ 289.352,06) diretamente com o Incorporador Réu, através de Escritura Pública realizada pelo 15º Ofício de Notas desta cidade.

Expõem que devido à crise vivida, não foi possível realizar o pagamento de todas as parcelas devidas de tal forma ficaram em mora a partir do vencimento de 05/04/2014.

Aduzem que tentaram realizar negociação com o Réu, todavia nenhuma negociação proposta foi aceita e o imóvel foi a leilão no ano de 2021.

Indicam que não houve arrematante nos dois leilões realizados em Abril/2021 e o Incorporador Réu reincorporou em definitivo o imóvel ao seu patrimônio, imóvel de valor venal superior a R\$ 400 mil Reais (e de mercado ainda maior).

Esclarecem que já havia pago R\$ 211.705,63 da dívida originalmente pactuada em R\$ 289.352,06.

Por conseguinte, desconfortado com a situação, o Autor promove a presente Ação, em busca da Tutela do Estado, objetivando, entre outros, condenar o Réu a restituir a parte dos Autores, na importância equivalente à diferença da dívida fiduciária e o valor de mercado do imóvel, bem como condenação do Réu para arcar com as pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

## CONTESTAÇÃO (Fls. 112/120)

O Réu acosta aos Autos vasta argumentação, contestando o pedido do Autor, alegando a improcedência quanto aos pedidos formulados, vez que o contrato é revestido de legalidade.

### **OBJETIVO DESTA PERÍCIA:**

- \* Revisão de Contrato
- \* Exame, Análise e Diagnose de Práticas Abusivas;
- \* Excesso de Cobrança; Indébitos;
- \* Pontos Controvertidos

Em cumprimento ao r. Decisão de Fls. 331, e considerando o disposto às Fls. 333, este signatário Perito apresenta respostas aos quesitos pertinentes à Perícia e complementa que os textos dos quesitos formulados pelas Partes estão literalmente transcritos, mesmo com eventuais falhas de linguagem que apresentam nas petições. Isto posto, seguem as respostas aos quesitos pertinentes à perícia.

### **Quesitos do Autor** (Fls. 303)

- I. Queira o I. perito calcular a dívida Autoral em 05/05/2020, data da notificação para purgação da mora pelo 9º RGI, utilizando os parâmetros fixados no contrato de financiamento dos autos (fls. 168/203) e o extrato de pagamentos realizados (fls. 25/27);

#### **Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice I.

- II. Informar o valor da dívida contratual Autoral na época da consolidação da propriedade pela Incorporadora Ré (fls. 239 e seguintes);

**Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice II, onde atualizou os valores até 09/02/2021.

- III. Queira informar se o valor cobrado, nos dois momentos acima, corresponde à dívida realmente devida. Caso não, que sejam os mesmos (valores correto do débito nas duas datas) informados;

**Resposta:**

Os valores cobrados divergem do apurado pelo Perito, conforme podem ser vistos no Apêndice I e Apêndice II.

Por oportuno, o Louvado informa que não considerou em seus cálculos os valores relativos a Seg MIP e Seg DFI, uma vez que não encontrou referências nos documentos apresentados nos Autos.

Quanto à indagação quanto à correção dos valores, trata-se de matéria de direito exclusiva ao Juízo.

- IV. Queira informar o valor de mercado do imóvel na época da consolidação da propriedade em nome da Incorporadora Ré (fl. 233);

**Resposta:**

Para apurar o valor de mercado do imóvel, o Louvado acessou sítio na internet especializado em venda de imóveis, onde apurou um valor de venda nos dias atuais, em média, de R\$ 334.903,30, considerando a média dos 10 mais recentes anúncios, conforme pode ser verificado no Anexo I.

Deflacionando pelo índice INCC-DI para época da consolidação da propriedade em nome da Incorporadora, o Expert apurou o montante de R\$ 260.671,84.

- V. Queira informar o valor atualizado do saldo pago (fls. 25/27) na data da consolidação da propriedade;

**Resposta:**

Resta prejudicada, uma vez o tema ser incontroverso à Lide.

- VI. Informar a diferença correta entre o valor do débito do contrato e aquele de mercado do imóvel, na data da consolidação da propriedade pela Incorporadora Ré;

**Resposta:**

Quanto à informação de qual o valor correto, trata-se de matéria de Direito que extrapola o campo de conhecimento técnico da perícia suscitada, ao tempo que é competência exclusiva do Juízo.

Com intuito de auxiliar o Juízo, o Louvado informa que o valor atualizado da dívida das prestações devidas e aquelas ainda não vencidas, à época da consolidação da propriedade pela Incorporadora, era superior ao valor encontrado do imóvel, conforme pode ser visualizado nos Apêndices.

- VII. Queira informar qualquer outro ponto que entenda relevante ao caso, que busca demonstrar o enriquecimento sem causa do Incorporador, que reteve integralmente o saldo pago e o imóvel;

**Resposta:**

O Louvado oferece a conclusão como resposta a esse quesito.

## Quesitos do Réu (Fls. 310/314)

1. Queira o Perito confirmar a realização da prova, em estrita observância ao art.473 do CPC-2015, quanto ao laudo pericial, e o §2º do art.466 do CPC-2015, quanto à comunicação por e-mail aos assistentes técnicos sobre o início da prova e acompanhamento das diligencias.

**Resposta:**

Afirmativa.

2. Queira o Perito confirmar não haver questionamento autoral quanto ao saldo devedor atualizado em R\$ 289.352,06 na data base de 05/02/2014 para pagamento em 120 prestações mensais de R\$ 3.113,52 a partir de 05/02/2014 e 10 intermediárias anuais de R\$ 13.161,09 a partir de 05/02/2015, incluindo juros de 1% ao mês na forma da Tabela Price.

**Resposta:**

Afirmativa.

3. Queira o Perito confirmar não haver questionamento autoral quanto ao critério de atualização monetária pela variação positiva do IGP-M/FGV, com o índice inicial sendo aquele do mês anterior a fevereiro de 2014.

**Resposta:**

Afirmativa.

4. Queira o Perito, considerando os extratos juntados aos autos, confirmar que há evidência de que os Autores efetuaram pagamentos até 05/06/2018 e nada mais doravante, permanecendo na posse do imóvel até 31/05/2021 quando devolveram as chaves à Incorporadora Ré (fl.247).

**Resposta:**

Afirmativa.

5. Queira o Perito, considerando os extratos juntados aos autos, confirmar que no decorrer da avença os Aurores não quitaram as prestações: 03/120, 04/120, 05/120 e 06/120, vencidas entre 05/04/2014 e 05/07/2014; as prestações 15/120, 16/120, 17/120 e 18/120, vencidas entre 05/04/2015 e 05/07/2015; a prestação 49/120 vencida em 05/02/2018; as prestações 51/120 e 52/120 vencidas em 05/04/2018 e 05/05/2018; e todas as demais a partir da prestação mensal 54/120 vencida em 05/07/2018 e nenhuma das intermediárias anuais vencidas a partir de 05/02/2015.

**Resposta:**

Analizando o extrato financeiro apresentado às Fls. 25/27, não há evidências de que houve quitação pelos Autores das supracitadas prestações, bem como as citadas intermediárias.

Por oportuno, o Louvado destaca divergências entre as parcelas supracitadas e a escritura publica de compra e venda apensada pelo próprio Réu.

- Inicialmente as parcelas mensais teriam como primeiro vencimento 05/02/2015, mesma data do primeiro vencimento das 10 parcelas anuais.
- No extrato financeiro, quando o réu elenca as parcelas, informa como sendo 003 de 130 ou 004 de 130, sendo que a escritura pública informa somente 120 parcelas.

6. Queira o Perito, considerando a inadimplência confirmada no 5º quesito da série, calcular a dívida vencida em 05/05/2020 (extrato considerado na notificação para purgar a mora), acrescentando os encargos moratórios acordados entre as partes (item 10.1 na fl.185), com a multa compensatória de 2% sobre o valor atualizado da obrigação e os juros moratórios de 1% ao mês sobre o valor atualizado da obrigação até 05/05/2020.

**Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice I.

7. Queira o Perito, calcular a dívida vincenda em 05/05/2020 (extrato considerado na notificação para purgar a mora), considerando o saldo devedor oriundo de um fluxo matemático a juros de 1% ao mês iniciado em 05/02/2014 até 05/05/2020, a partir do saldo devedor de R\$ 289.352,06 amortizado por 75 prestações mensais de R\$ 3.113,52 a partir de 05/02/2014 e 6 intermediárias anuais de R\$ 13.161,09 com o resultado sendo atualizado monetariamente pelo critério acordado entre as partes.

**Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice I.

8. Queira o Perito informar a dívida financeira dos Autores em 05/05/2020 (extrato considerado na notificação para purgar a mora) pela consolidação das quantias obtidas nos dois quesitos anteriores.

**Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice I.

9. Queira o Perito, considerando a inadimplência confirmada no 5º quesito da série, calcular a dívida vencida em 10/05/2021 (extrato juntado pelos Autores às fls.25/27), acrescentando os encargos moratórios acordados entre as partes (item 10.1 na fl.185), com a multa compensatória de 2% sobre o valor atualizado da obrigação e os juros moratórios de 1% ao mês sobre o valor atualizado da obrigação até a obrigação vencida em 05/05/2021.

**Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice III, o cálculo posicionado em 17/05/2021.

10. Queira o Perito, calcular a dívida vincenda em 10/05/2021 (extrato juntado pelos Autores às fls.25/27), considerando o saldo devedor oriundo de um fluxo matemático a juros de 1% ao mês iniciado em 05/05/2014 até 05/05/2021, a partir do saldo devedor de R\$ 289.352,06 amortizado por 88 prestações mensais de R\$ 3.113,52 a partir de 05/02/2014 e 7 intermediárias anuais de R\$ 13.161,09 com o resultado sendo atualizado monetariamente pelo critério acordado entre as partes.

**Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice III, o cálculo posicionado em 17/05/2021, conforme extrato financeiro presente às Fls. 25/27.

11. Queira o Perito informar a dívida financeira dos Autores em 10/05/2021 (extrato juntado pelos Autores às fls.25/27) pela consolidação das quantias obtidas nos dois quesitos anteriores.

**Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice III, o cálculo posicionado em 17/05/2021, conforme extrato financeiro presente às Fls. 25/27.

12. Queira o Perito, considerando a inadimplência confirmada no 5º quesito da série, calcular a dívida vencida em 09/02/2021 (quitação do ITBI e tecnicamente a data da consolidação de propriedade), acrescentando os encargos moratórios acordados entre as partes (item 10.1 na fl.185), com a multa compensatória de 2% sobre o valor atualizado da obrigação e os juros moratórios de 1% ao mês sobre o valor atualizado da obrigação até 05/02/2021.

**Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice II.

13. Queira o Perito, calcular a dívida vincenda em 09/02/2021 (quitação do ITBI e tecnicamente a data da consolidação de propriedade), considerando o saldo devedor oriundo de um fluxo matemático a juros de 1% ao mês iniciado em 05/05/2014 até 05/02/2021, a partir do saldo devedor histórico de R\$ 289.352,06 amortizado por 85 prestações mensais de R\$ 3.113,52 a partir

de 05/02/2014 e 7 intermediárias anuais de R\$ 13.161,09 com o resultado sendo atualizado monetariamente pelo critério acordado entre as partes.

**Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice II.

14. Queira o Perito informar a dívida financeira dos Autores em 09/02/2021 (quitação do ITBI e tecnicamente a data da consolidação de propriedade) pela consolidação das quantias obtidas nos dois quesitos anteriores.

**Resposta:**

O Louvado oferece o Apêndice II.

15. Queira o Perito, considerando que os Autores quitaram efetivamente 55 prestações mensais desde 05/02/2014 até 05/06/2018, calcular o valor presente correspondente a um fluxo matemático composto de 55 prestações mensais iguais e sucessivas de R\$ 3.113,52 a juros de 1% ao mês e comparar com o valor do saldo devedor histórico de R\$ 289.352,06 informando o percentual do valor financiado quitado pelos Autores.

**Resposta:**

Nos extratos financeiros presente às Fls. 25/27 constam o pagamento de somente 42 parcelas de valor R\$ 3.113,52 e não 55 conforme informado no quesito.

Considerando tais prestações, conforme colacionado no Apêndice IV, o Louvado observou total de R\$ 100.479,62, posicionado na mesma data do saldo devedor histórico de R\$ 289.352,06.

Desta forma, considerando os supracitados pagamentos, o Autor pagou aproximadamente 35%.

16. Queira o Perito, calcular o preço à vista do imóvel, como acordado entre as partes na data da consolidação da propriedade (entendemos ser

09/02/2021) e verificar diferença entre a dívida fiduciária, naquela ocasião (resposta ao 14º quesito da série) e o valor atualizado do preço do imóvel.

**Resposta:**

Para apurar o valor de mercado do imóvel, o Louvado acessou sítio na internet especializado em venda de imóveis, onde apurou um valor de venda nos dias atuais, em média, R\$ 334.903,30, considerando a média dos 10 mais recentes anúncios, conforme pode ser verificado no Anexo I.

Deflacionando pelo índice INCC-DI para época da consolidação da propriedade em nome da Incorporadora, o Expert apurou o montante de R\$ 260.671,84.

17. Queira o Perito confirmar que o valor de mercado de um imóvel reflete situação temporal imprevisível, estando sujeito às variações positivas ou negativas em relação ao preço à vista negociado em data anterior e ao critério de atualização monetária acordado entre as partes.

**Resposta:**

Afirmativa.

18. Queira o Perito calcular o custo do imóvel financiado na data base de 05/02/2014, considerando o preço a vista naquela ocasião, os pagamentos efetuados durante a construção e o valor das prestações multiplicado por 120 mais o valor das intermediárias anuais multiplicado por 10.

**Resposta:**

O valor do imóvel é aquele representado pelo valor à vista.

Quando há o parcelamento das prestações, como foi o caso da Lide, significa que o valor a ser pago para quitação do imóvel varia, independentemente do valor de mercado, podendo o bem ser valorizado ou desvalorizado.

Caso fosse do desejo dos Autores, o imóvel poderia ser quitado pelo valor à vista na data base de 05/02/2014.

19. Queira o Perito confirmar quanto por cento do preço à vista os Autores teriam de desembolsar pelo financiamento do imóvel até 05/02/2024.

**Resposta:**

Considerando as informações presentes na Escritura Pública às 168/202, todas as 120 parcelas no valor de R\$ 3.113,52 e as 10 prestações anuais no valor de R\$ 13.161,09 teriam como vencimento até 05/02/2024.

20. Queira o Perito estimar o valor da fruição do bem desde a entrega das chaves até sua devolução considerando o critério estipulado na Escritura Pública firmada entre as partes.

**Resposta:**

Considerando o critério definido no item 11.7, onde o Louvado colaciona a seguir in verbis:

“

ou segundo). 11.7. O(a,s) COMPRADOR(ES) restituirá o imóvel, livre e desimpedido de pessoas e/ou coisas, dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da consolidação da propriedade fiduciária em nome da VENDEDORA, sob pena de pagamento a VENDEDORA ou ao adquirente do imóvel em leilão, a contar da data da alienação em leilão, até a data em que a VENDEDORA, ou seus sucessores, for reintegrado na posse do imóvel da taxa de ocupação mensal ou por fração de mês equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel, como definido neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento:

“

Considerando a informação do Réu, (sem comprovantes) de que o Autor usufruiu do imóvel desde 08/05/2014 (Fls.214) e que as chaves foram devolvidas em 08/06/2021, os Autores usufruíram por 7 anos e 1 mês do referido imóvel.

21. Queira o Sr. Perito adicionar quaisquer outros esclarecimentos ou elementos que entender necessários.

**Resposta:**

O Louvado oferece a conclusão como resposta a esse quesito.

### Conclusão (I)

Em cumprimento ao r. Decisão de Fls. 361, e como se vê deste Laudo Pericial e seus Apêndices, o Louvado exerceu o seu múnus adstrito dos Pontos Controvertidos diagnosticados pela tecnicidade pericial empregada e segundo as regras firmadas presentes no Contrato firmado entre as Partes.

O Louvado esclarece que os Autores firmaram, em 26/03/2013, instrumento particular de Promessa de Compra e Venda para o imóvel residencial a ser endereçado, após a conclusão das obras, na unidade 411, bloco 04.

Aduz que financiaram em 20/02/2014 o saldo restante, correspondente a R\$ 289.352,06, diretamente com o Incorporador Réu, através de Escritura Pública realizada pelo 15º Ofício de Notas desta cidade.

Consultado o Extrato financeiro (Fls. 25/27) não há evidência do pagamento de diversas prestações mensais e anuais.

O Louvado destaca divergências entre as parcelas informadas no extrato financeiro e as parcelas descritas na escritura publica de compra e venda apensada pelo próprio Réu.

- Inicialmente as parcelas mensais teriam como primeiro vencimento 05/02/2015, mesma data do primeiro vencimento das 10 parcelas anuais.

- No extrato financeiro, quando o réu elenca as parcelas, informa como sendo 003 de 130 ou 004 de 130, sendo que a escritura pública informa somente 120 parcelas.

## PROVISÃO DOS ELEMENTOS TÉCNICOS PARA O JUÍZO OBSERVAÇÕES

### Apêndice I

Este Apêndice tem por objetivo apurar o saldo da dívida em 05/05/2020, considerando os valores das prestações mensais e anuais, sem comprovação de pagamentos, presentes no extrato financeiro. Para apurar tal valor, foi aplicado correção pelo IGP-M, multa de 2% e juros de mora a taxa de 1% ao mês.

Quanto aos valores a vencer, após a correção para a data do cálculo, o Expert descontou os juros futuros.

### Apêndice II

Este Apêndice tem por objetivo apurar o saldo da dívida em 09/02/2021, considerando os valores das prestações mensais e anuais, sem comprovação de pagamentos, presentes no extrato financeiro. Para apurar tal valor, foi aplicado correção pelo IGP-M, multa de 2% e juros de mora a taxa de 1% ao mês.

Quanto aos valores a vencer, após a correção para a data do cálculo, o Expert descontou os juros futuros.

### **Apêndice III**

Este Apêndice tem por objetivo apurar o saldo da dívida em 17/05/2021, considerando os valores das prestações mensais e anuais, sem comprovação de pagamentos, presentes no extrato financeiro. Para apurar tal valor, foi aplicado correção pelo IGP-M, multa de 2% e juros de mora a taxa de 1% ao mês.

Quanto aos valores a vencer, após a correção para a data do cálculo, o Expert descontou os juros futuros.

### **Apêndice IV**

Este Apêndice tem por objetivo apurar o valor presente correspondente a um fluxo matemático composto das prestações de valores R\$ 3.113,52, informadas como pagas no extrato financeiro.

### **Anexo I**

Este Apêndice tem por objetivo demonstrar copia de sítio na internet especializado em venda de imóveis contendo anúncios de 10 imóveis situados no mesmo condomínio dos Autores.

### **Conclusão (II)**

O Louvado realizou os cálculos considerando a data dos extratos financeiros.

Acrescenta também que o Autor menciona datas compatíveis com àquelas presentes no extrato financeiro.

Todavia, se V. Exa. determinar, o Louvado realizará novo cálculo, considerando a data constantes da Escritura pública.

O imóvel foi a leilão, mas não foi arrematado, desta forma o Réu deu por quitada a dívida e consolidou, definitivamente, a posse e a propriedade do bem.

O Expert informa que o valor da dívida, incluindo a correção monetária, multa e aplicação de juros moratórios superava o valor do imóvel.

Por fim, o Perito está ciente que não tem o condão de homologação de seus laudos/cálculos e acrescenta que toda controvérsia de ordem técnica constitui Matéria de Direito conclusa ao M.M. Magistrado, todavia seu papel é apresentar os valores/informações que considera devidos para auxiliar o Juízo em seu julgamento.

Nada a acrescentar, o Perito coloca-se à disposição do Juízo e das Partes para quaisquer esclarecimentos reputados necessários.

Rio de Janeiro, 9 de abril de 2024.

---

Flavio V. M. C. Castro - Perito do Juízo  
CONPEJ 01.00.0843 \* MIBA 1.346