

**Perito Judicial Contábil**



**Joncesar Silva Costa**



CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

## **LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

Pessoa Idosa - Lei nº 10.741/03

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE BARRA MANSA

CARTÓRIO DA 1ª VARA CÍVEL

**Processo: 0003532-59.2000.8.19.0007**

**Autor: ESPÓLIO DE JORGE ANTÔNIO CHAVES E HELENA MORAES CHAVES**

**REPRESENTANTE: RACHEL DE MORAES CHAVES**

**Réu: BANCO BRADESCO S/A**



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332

99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

## SUMÁRIO

<b>I – OBJETIVO</b>	.....	<b>p. 03</b>
<b>II- METODOLOGIA APLICADA</b>	.....	<b>p. 04</b>
<b>RESUMO DOS FATOS</b>	.....	<b>p. 04</b>
<b>III – QUESITOS</b>		
<b>AUTORA</b>	.....	<b>p. 0</b>
<b>RÉ</b>	.....	<b>p. 05</b>
<b>MAGISTRADA</b>	.....	<b>p. 0</b>
<b>IV – CONSIDERAÇÕES PERÍCIA</b>	.....	<b>p. 07</b>
<b>V – CONCLUSÃO</b>	.....	<b>p. 10</b>
<b>VI – ENCERRAMENTO</b>	.....	<b>p. 11</b>



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

## **I - OBJETIVO**

O presente trabalho tem por objetivo responder aos quesitos, para dirimir os conflitos e dúvidas que possam haver entre as partes e auxiliar a tomada da decisão da lide, constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários à solução do litígio, na forma de Laudo Pericial Contábil, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente.

Na realização do trabalho, o planejamento envolveu o estudo prévio do processo a tomada de ciência do conteúdo e a abordagem dada pelos quesitos das partes, permitindo e facilitando o exame dos documentos necessários. Não foi considerada necessária à tomada de diligência para solicitação de documentos e informações aplicáveis às operações, especificamente para o contrato citado, além das normatizações e outras determinações legais; assim não há prejuízo na informação, o que permite, portanto, perfeita avaliação dos objetos estudados em particular, mas que contribuíram com as conclusões apresentadas nas respostas de cada quesito.

A parte autora não apresentou quesitos.

A parte ré apresentou quesitos em Index 400, onde apresenta Assistente Técnico.

O perito do juízo foi nomeado pela douta Magistrada em Index 398 dos autos.

Este Laudo Pericial será parte integrante e probante nos autos de ação: Procedimento Comum - Revisão Contratual / Obrigações / D. Civil **0003532-59.2000.8.19.0007**, em trâmite no Tribunal de Justiça – BARRA MANSA – Rio de Janeiro.

## **II- METODOLOGIA APLICADA**



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

Como trata-se de lide que versa sobre CONTRATOS BANCÁRIOS/FINANCIAMENTO DO SISTEMA HABITACIONAL é importante que a leitura do contrato seja feita inicialmente, para se entender as condições do mesmo e após isso usá-lo como base para todos os cálculos e avaliações que a perícia do juízo irá realizar. Desta forma, a perícia do juízo procedeu à leitura do contrato, análise de todos os documentos acostados aos autos e realização de cálculos, após obter nas documentações as ferramentas necessárias para os mesmos. Após estes procedimentos, a perícia do juízo respondeu aos quesitos apresentados pelas partes e a Magistrada, visando um esclarecimento maior de todas as intercorrências encontradas ou não. Em conclusões, este perito aponta os pontos importantes que não foram contemplados por quesitos e procura responder de forma clara aos pontos controvertidos fixados pelo (a) Douto (a) Magistrado (a). Clareza, explicação e linguagem acessível e de fácil compreensão são utilizadas por este perito, para que todos os envolvidos entendam os resultados apresentados.

Fundamentação legal e Bibliografia: RESOLUÇÃO Nº 3.694, Banco Central do Brasil. Lei 10.931, art. 28 § 1º inciso 1º.

RESOLUÇÃO Nº 3.919/2010 DO BACEN

MP 2.170-36

### **RESUMO DOS FATOS:**

**Alega a parte autora que,** firmaram litisconsórcio perante o Réu para revisão do contrato de financiamento, informa também os autores JORGE ANTONIO CHAVES e HELENA MORAES CHAVES que consignarão o valor de Cr\$ 738.767,59 (setecentos e trinta e oito mil setecentos e sessenta e sete cruzeiros e cinquenta e nove centavos) referente aos meses de julho de 1990 até novembro de 1991.

Os valores ofertados à consignação, foram apurados na forma especificada em planilha acostada aos autos pelos autores citados. Trata-se de ação de revisão contratual, onde alegam os autores que os reajustes das mensalidades e do saldo devedor, não acompanharam os reajustes salariais da época. Que solicitam a consignação das demais parcelas vincendas e, a revisão de cláusulas contratuais.



Em especial as cláusulas 4ª e 5ª e também alegam que o item XIII das cláusulas especiais já nasceu nula de pleno direito. Que seja determinada pelo juízo a revisão das prestações do financiamento e o saldo devedor dos requerentes. Que seja intimada a Ré para que apresente a planilha individualizada de cada autor, com totais dos pagamentos das prestações efetivadas e não efetivadas.

**Do outro lado, alega a parte ré que,** os Autores assinaram com o ora réu, em 22/03/1989, Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo Pacto Adjeto de Hipoteca e Outras Avenças, nos termos do Decreto-Lei no 2.349/87, para aquisição do imóvel situado na Rua José Carlos Vieira Ferraz Netto nº 486, casa 01, Loteamento Minerlândia, Barra Mansa/RJ. Que inconformados com os reajustes das respectivas prestações, vieram, os mesmos, a ingressar nesse juízo, alegando basicamente, que o critério utilizado pelo réu, ora Contestante, para reajustamento das já mencionadas prestações, não corresponde ao pactado entre as partes.

Que alegam, também, que o plano optado foi o Plano de Equivalência Salarial/Categoria Profissional (PES/CP) e não o Plano de Atualização Misto (PAM), plano esse, segundo os Autores, contendo cláusulas nulas de pleno direito. Que por fim, os Autores requerem a procedência dos pedidos formulados, como também determinação de revisão das prestações desde a celebração do Contrato de Financiamento Imobiliário, além da fixação de índices de reajustamento das prestações subseqüentes, condenando o ora réu ao pagamento do ônus da sucumbência e demais cominações de estilo. A parte ré alega carência de ação devido ao fato de existir já uma ação de execução de cobranças de valores devidos contra os autores destes autos. Que não existe interesse de agir dos autores, devendo assim, ser julgada extinta a presente ação sem julgamento do mérito (conforme artigo 267 inciso VI do CPC).

### III - QUESITOS:

- 1) **Queira o Sr. Perito informar se o Réu colocou a disposição do Autor o crédito contratado.**

**Resposta:** Resposta afirmativa. O valor contratado foi disponibilizado aos autores, através de repasse aos vendedores do imóvel objeto da presente lide.



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

**2) Queira o Sr. Perito informar se o Autor utilizou livremente o dinheiro do Réu, conforme contratado.**

**Resposta:** Resposta negativa. O valor não foi usado livremente, mas com propósito de repasse ao vendedor do imóvel, conforme quesito remissivo.

**3) Queira o Sr. Perito informar se o contrato firmado pelas partes prevê a cobrança de encargos sobre a utilização do dinheiro.**

**Resposta:** Quesito prejudicado, por não se tratar de crédito em conta corrente do consumidor.

**4) Queira o Sr. Perito informar se o Autor pagou as prestações do contrato nas datas dos vencimentos.**

**Resposta:** O autor ficou inadimplente em alguns períodos, no decorrer do contrato ora demandado.

**5) Queira o Sr. Perito informar nas hipóteses de atraso ou inadimplemento de parcelas do contrato em discussão, qual foi o procedimento regular adotado pelo Banco.**

**Resposta:** O procedimento regular é efetuar o vencimento antecipado do contrato, após tentar a repactuação do mesmo, com a novação da dívida; no caso do vencimento antecipado ocorre o envio dos valores em atraso para a cobrança, com Reclassificação do Saldo Devedor e aplicação de encargos aos valores cobrados. Entretanto, tudo conforme o acordado em contrato entre as partes.

**6) Queira o Sr. Perito informar se é correto e usual no mercado financeiro o tomador de empréstimo deixar de pagar os juros nas datas dos vencimentos e não ser penalizado pelo atraso, ou mesmo não se fazer incidir novos juros sobre o capital de terceiros que está em seu poder, ou seja, ficar com o dinheiro do Banco e não pagar qualquer taxa de juros por isso.**

**Resposta:** Quesito prejudicado, pois envolve juízo de valor.

**s 7) Queira o Sr. Perito informar se as taxas de juros praticadas pelo**



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

**Banco estavam de acordo com o contratado o com as normas de BACEN e do CMN,**

**Resposta:** Resposta negativa. A taxa de juros efetivamente praticada pela instituição financeira ré, não se encontra conforme a taxa efetiva acordada em contrato, entabulado entre as partes.

**8) Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado da dívida da Autora, em respeito ao pactuado.**

**Resposta:** Favor se reportar às considerações do perito do juízo e conclusão ao Laudo Pericial Contábil.

**9) Queira o Sr. Perito informar se houve cobrança de juros que não estão previstos no contrato.**

**Resposta:** Resposta afirmativa. Ocorreu a cobrança de juros à maior, do que fora estabelecido em contrato acordado entre as partes.

**10) Esclareça o Ilustre Expert tudo o mais o quanto julgue necessário ao esclarecimento técnico dos fatos.**

**Resposta:** Para maiores detalhes, favor se reportar às considerações do perito do juízo.

### **CONSIDERAÇÕES DO PERITO DO JUÍZO:**

Para realização dos cálculos, foram utilizados os documentos de index 50 e seguintes, e index 449 e seguintes; com base no objeto da perícia contábil, delimitada pelas petições das partes (exordial e contestação) e, pontos controvertidos fixados pelo juízo.

*Observações com relação ao Contrato:*



Das taxas efetivas e nominais e, das taxas efetivamente aplicadas:

Informa o perito do juízo que em cláusula 18, do contrato em tela, as taxas de juros são pactuadas de forma anual, conforme imagem abaixo:

18 - Taxa de Remuneração Nominal e Efetiva: 8,70% a.a. e 9,06 % a.a.  
A - Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 8,70 % a.a. e 9,06 % a.a.  
B - Comissão de Concessão de Crédito Nominal e Efetiva: -0-0-0% a.a. e -0-0-0% a.a.

No que diz respeito as taxas nominal e efetiva, informa o perito do juízo, que a taxa efetiva mensal foi calculada de forma errônea pela Ré. A taxa nominal, serve apenas como referência, no geral, ela vem relatada em um período maior do que aquele em que os juros remuneratórios são calculados (capitalizados), entretanto, a taxa efetiva é a que deve ser utilizada como referência nos cálculos, mas, apenas após ser transformada em uma taxa mensal equivalente, que nos caso dos autos em tela, é de 0,725400% ao mês (anexo 01) e não, os 0,929040% ao mês efetivamente utilizados pela Ré (anexo 02). Este fato, ocasionou uma diferença na prestação base (sem a soma de seguros), que fora de NCZ\$ 37,13 (trinta e sete cruzados novos e treze centavos) em cada parcela – Anexo 01; totalizando em valor cobrado a maior de NCZ\$ 6.683,40 (seis mil seiscientos e oitenta e três cruzados novos e quarenta centavos) – anexo 03. Para efeito de proporcionalidade e, considerando as diversas alterações da moeda nacional, o perito do juízo atualizou para os dias de hoje, o montante do contrato (valor principal financiado), anexo 3, e, o valor cobrado a maior da parte autora, anexo 4, encontrando uma diferença de R\$ 50.541,61 (cinquenta mil quinhentos e quarenta e um reais e sessenta e um centavos). Ainda para efeitos de proporção estatística e facilidade de apuração de valores, o perito do juízo apurou uma diferença no contrato (cobrado a maior) de 26,85%. Entretanto, cumpre salientar, que a única variável em comum dos dois valores, considerada pelo perito do juízo, foi a Inflação de cada período, já que as variáveis relativas ao imóvel (melhorias, valorização do local, entre outras), não poderiam ser aplicadas ao valor monetário (valor do capital), gerando desproporção nos cálculos, além de ser objeto de perícia de avaliação de imóveis, o que não é objeto do caso em tela.



Perito Judicial Contábil

Joncesar Silva Costa

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332

99848 6464

costjon@gmail.com

Em imagem abaixo, pode-se ver a forma de reajuste de parcelas e saldo devedor, desta forma, o perito do juízo apenas atualizou até o período informado em documentos de index 50, fls. 76. Pois não existem nos autos todo o período de reajuste salarial da parte autora. Imagem cláusula 22 do contrato em tela:

22 - Forma e Período de Reajuste das Prestações, Acessórios e Razão da Progressão: O encargo mensal será reajustado pelos mesmos critérios estabelecidos em Lei Federal para os aumentos salariais, conforme se dispõe:

I - Nos meses compreendidos entre a data da assinatura do contrato e a data-base eleita pelo devedor para recompor a eventual defasagem entre os índices de aumentos salariais e o IPC, e no período compreendido entre cada data-base, o reajustamento será efetuado no mesmo mês e com o mesmo percentual dos aumentos salariais decorrentes da Lei;

II - Na data-base a recomposição será efetuada pelo percentual que resultar da diferença entre o índice acumulado do IPC dos 12 meses anteriores e o índice capitalizado dos aumentos salariais decorrentes da Lei no mesmo período.

§ Primeiro: Para efeito do disposto nesta cláusula, o devedor elege a data-base indicada no nº 32 do Quadro Resumo.

§ Segundo : Na hipótese de inexistência de Lei Federal que regule os critérios de aumentos salariais, o reajuste do encargo mensal será efetuado pela mesma forma ( período e percentual ) de atualização do saldo devedor.

Desta forma, os cálculos, considerações e conclusões deste perito contábil, encontram-se devidamente fundamentadas, conforme informado acima.



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332

99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

## **V – CONCLUSÃO**

Os cálculos considerados neste laudo tiveram como finalidade atender aos pontos controvertidos, fixados pelos magistrados e os apontamentos efetuados pelas partes, não cabe ao perito do juízo afirmar que o concluído abaixo é o que deva ser aplicado e praticado; entretanto, as considerações e conclusões do perito do juízo, podem ser utilizadas para análise do mérito, pelos Nobres Julgadores.

Após a análise de toda a documentação acostada aos autos e realização de cálculos, a perícia do juízo pode concluir ao término dos trabalhos periciais, que a parte ré nestes autos e, com base no contrato em tela, aplicou taxa de juros diversa da entabulada em contrato, qual seja: fixada em contrato 9,06% ao ano, que equivale a 0,725400 ao mês e, não aos 0,929040% ao mês, que fora efetivamente a taxa utilizada pela ré, ao se apurar as parcelas do financiamento; desta feita, o contrato fora majorado em 26,85% em sua totalidade (conforme considerações do perito do juízo).

Cumpra o perito do juízo salientar, que conforme contrato entabulado entre as partes, o método de amortização escolhido fora a Tabela Price, o que implica na necessidade de conversão das taxas anuais para taxas mensais. Informa também o perito do juízo, e pugna pelo deferimento pelo Douto Juízo, que para apuração das diferenças pagas e inadimplidas, que a parte ré traga aos autos os extratos (histórico) de pagamentos do contrato, assim como também a aplicação das atualizações e encargos por atrasos de pagamentos e, ou, suas ausências.

Desta forma me coloco a disposição do (a) douto (a) Magistrado (a) para qualquer esclarecimento que se faça necessário para a boa decisão da matéria.



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332

99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

## **VI – ENCERRAMENTO**

Tendo encerrado os trabalhos periciais, lavro o presente Laudo Pericial que contém 12 (doze) páginas, numeradas sequencialmente, impressas e rubricadas, com os seguintes anexos:

Anexo 1 – Análise do contrato, utilizando a taxa de juros acordada em contrato, qual seja de 0,725400% ao mês (taxa equivalente, com base na taxa efetiva anual).

Anexo 2 – Análise do contrato, utilizando a taxa de juros efetivamente praticada pela parte ré, qual seja de 0,929040% ao mês (taxa equivalente, com base na taxa efetiva anual).

Anexo 3 – Atualização do valor principal do contrato (valor do financiamento), com base na Inflação, utilizando o IPC (conforme acordado em contrato), IPC FIPE pois o IPC IBGE fora extinto.

Anexo 4 – Atualização do valor cobrado a maior no contrato, ao se apurar as primeiras parcelas (antes dos reajustes), com base na Inflação, utilizando o IPC (conforme acordado em contrato), IPC FIPE, pois o IPC IBGE fora extinto.

Barra Mansa, 20 de maio de 2024.

---

**JONCESAR SILVA COSTA**

Perito Judicial.

CRC-RJ 092061/O-0