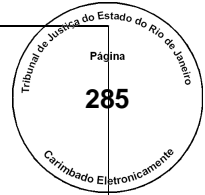


ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
VOLTA REDONDA**

Processo nº: 0029892-57.2014.8.19.0066.

Autor: FRANCISCA IMACULADA DE OLIVEIRA LIMA.

**Réu: CAIXA BENEFICIENTE DOS EMPREGADOS DA COMPANHIA
SIDERÚRGICA NACIONAL CBS.**

Alex Paul da Cunha Meirelles, Economista com Corecon nº 25458, Perito Judicial nomeado nos autos desse processo à fl. 156, vem, mui respeitosamente, à presença de V. EXA. Para apresentar o resultado de seu trabalho, nos termos do presente

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

Para o qual requer sua juntada aos autos,

Termos em que

Pede Deferimento

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2021.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

I – BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA

1. Na 1ª Vara Cível da Comarca de Volta Redonda, em 16/05/2005, a Autora, **FRANCISCA IMACULADA DE OLIVEIRA LIMA**, requereu uma ação de obrigação de fazer c/c antecipação de tutela.
2. Em r. despacho saneador à fl. 156, em 28/10/2014, o MM. Dr. Juiz Flávio Pimentel de Lemos Filho nomeou o abaixo assinado para a honrosa missão de produzir e apresentar a prova pericial contábil requerida.

II – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE TRABALHO

O escopo da prova pericial contábil é comunicar às partes interessadas, em linguagem simples, os fatos observados sob a ótica da Ciência Contábil (uma das ciências humanas), dentro de uma filosofia que permita aproveitar os fatos observados, mercê dos exames procedidos, para o esclarecimento dos pontos dúbios e revelar a verdade que se quer conhecer.

1. Foram considerados os r. despachos e os documentos constantes nos autos deste processo que foram considerados suficientes para elaborar esta prova pericial. Assim sendo, foi possível formar a convicção técnica que permitiu responder às questões formuladas.
2. Para esclarecer as questões debatidas, bem como responder aos quesitos formulados, o laudo pericial foi assim planejado e organizado:
 - a) Análise dos documentos anexados aos autos do processo;
 - b) Elaboração de planilha para demonstrar: i) os cálculos referentes as taxas praticadas em conta corrente; e ii) análise sobre as solicitações dos quesitos.
 - c) Apresentação do RESUMO final a fim de que V. Exa. Possa decidir o que for de direito.

Anexos	Assuntos
<u>1</u>	Apuração Taxas Praticadas – Tabela Price – Plano Mensal.
<u>2</u>	Apuração Saldo Devedor.
<u>3</u>	Apuração Encargos Praticados.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



III - Quesitos da Parte Autora (fls. 08/09).

1. Em 1991/1992 qual era o índice para correção dos contratos de financiamento imobiliário?

R: Em fevereiro de 1991, o IPC é substituído pelo INPC, como referência de reposição monetária dos salários em geral (Lei 8.222), até dezembro/91 e, a partir de janeiro/92, o INPC é substituído pelo IRSM/FAZ (Lei 8.419) até fev/94.

2. À época do financiamento era permitido atrelar financiamento de imóveis a reajuste salarial?

R: A resposta é pelo positivo, dado o Plano de Equivalência Salarial.

3. Qual seria o valor de financiamento do referido contrato utilizado o índice de correção praticado à época?

R: O valor financiado permaneceria o mesmo no ato da celebração do contrato, CR\$ 2.207.252,46 (Dois milhões duzentos e sete mil duzentos e cinquenta e dois cruzeiros e quarenta e seis centavos), independente do índice de correção praticado à época.

4. Estes valores seriam diferentes ao apresentado pelas Rés considerando o índice imposto?

R: As correções monetárias das prestações resultariam em valores desembolsados distintos.

5. Qual o valor total pago pela Autora desde a primeira até a prestação nº 214?

R: De acordo com a planilha anexada aos autos (208/212), o montante pago foi de R\$ 112.958,84, conforme demonstra o anexo 03.

6. Qual o valor da dívida da Autora junto aos Réus considerando o índice adequado?

R: O saldo devedor atualizado, de acordo com as condições pactuadas é de R\$ 566.396,09, conforme demonstra o anexo 02.

7. Após as 214 prestações existe débito a ser cumprido pela Autora? Quanto?.

R: Vide a resposta do quesito nº 06.

8. Considerando o falecimento do Contratante em 24/12/2011 e o valor do seguro recebido pelo Réu, qual a diferença existente nestes valores? Permaneceu algum saldo devedor? Quanto?

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

R: Vide a resposta do quesito nº 06.

9. Mediante a análise do contrato qual a conclusão geral que se tem?

R: O entendimento técnico da presente Perícia Judicial é de que as condições de amortização das parcelas geraram amortizações negativas, ou seja, o valor das prestações mensais eram insuficientes para amortizar e/ou reduzir o saldo devedor do contrato ao longo do tempo, em função da incidência de correção monetária sobre o saldo devedor.

Os percentuais de correção monetária apresentados na planilha de folhas 208/212 estavam incorretos.

O valor cobrado pela parte Ré sem a incidência de encargos de inadimplência estava maior. O valor cobrado pela parte Ré em março de 2018 foi de R\$ 459.937,84 (fls. 208/2012) e valor devido apurado foi de R\$ 293.715,16, representando uma diferença de R\$ 166.222,68.

De resto, as condições pactuadas estavam corretas.

IV - Quesitos da Parte Ré (fls. 163/164).

1. Qual o valor do financiamento imobiliário objeto da Escritura de Compra e Venda com pagamento de Hipoteca sobre o imóvel?

R: Segundo a escritura de Compra e Venda (fl. 24), o valor financiado do imóvel foi de CR\$ 2.207.252,46 (Dois milhões duzentos e sete mil duzentos e cinquenta e dois cruzeiros e quarenta e seis centavos).

2. Queira o I. Perito informar qual o valor inicial da parcela contratada pelo Autor?

R: Segundo a escritura de Compra e Venda (fl. 24), o valor da parcela inicialmente pactuado foi de CR\$ 25.051,43 (vinte e cinco mil cinquenta e um cruzeiros e quarenta e três centavos).

3. Queira o I. Perito descrever a forma de pagamento das parcelas.

R: A forma de pagamento das parcelas pactuada inicialmente foi de 214 prestações mensais consecutivas a partir de janeiro de 1991, calculadas à taxa nominal de 12% ao ano sobre o saldo devedor capitalizado mensalmente (fl. 24).

4. O Autor ao firmar o contrato de financiamento imobiliário com a Ré manifestou concordância formal com a taxa de juros incidente sobre o valor contratado?

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: Ao pactuar as condições contratuais com a outra parte, o Autor manifestou concordância formal com a taxa de juros incidente sobre o valor contratado.

5. Queira, por oportuno, o i. Perito informar qual a forma de correção das parcelas e do saldo devedor do contrato de financiamento imobiliário.

R: Segundo os parágrafos primeiro e segundo da oitava cláusula, a correção das parcelas seriam reajustadas da seguinte forma: *“Parágrafo Primeiro - as parcelas serão reajustadas sempre que a empresa empregadora dos devedores, conceder elevação geral dos salários e nos mesmos índices. Parágrafo Segundo: O saldo devedor será corrigido mensalmente ajustado para a data do vencimento com base no IPC da Fundação Getúlio Vargas e em caso de sua indisponibilidade, ainda que eventual, pelo IGP-DI, também índice da Fundação Getúlio Vargas.”*

6. O pagamento das parcelas feitas pelo Autor, considerando a forma previamente acordada entre as partes, Autor e Ré, foi suficiente para quitação do financiamento imobiliário?

R: A resposta é pelo negativo, de acordo com as informações da planilha de folhas 208/212.

7. O contrato firmado entre as partes previa a extensão da cobrança de parcelas em caso de não pagamento total do saldo devido dentro do prazo inicialmente acordado?

R: A resposta é pelo positivo, dada a cláusula de nº 09 do contrato pactuado.

8. Ilustre Perito, favor informar se houve algum refinanciamento ou acordo para alteração da forma de correção das parcelas ou do saldo devedor.

R: As únicas situações relacionadas que foram observadas nos autos foram o termo aditivo de folhas nº 32/33 e uma proposta de acordo mencionada na folha nº 81.

9. Remanesce, algum valor pendente para quitação do financiamento imobiliário, considerando a forma previamente acordada entre as partes, Autor e Ré?

R: A resposta é pelo negativo, de acordo com as informações da planilha de folhas 208/212.

10. Queira o i. Expert fazer quaisquer esclarecimentos que julgar necessário para o deslinde da demanda.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

R: Todos os pontos relevantes para o esclarecimento da lide foram abordados nas respostas dos quesitos e na conclusão do laudo pericial.

Conclusão:

O laudo pericial está conclusivo.

O entendimento técnico da presente Perícia Judicial é de que as condições de amortização das parcelas geraram amortizações negativas, ou seja, o valor das prestações mensais eram insuficientes para amortizar e/ou reduzir o saldo devedor do contrato ao longo do tempo, em função da incidência de correção monetária sobre o saldo devedor.

Os percentuais de correção monetária apresentados na planilha de folhas 208/212 estavam incorretos.

O valor cobrado pela parte Ré sem a incidência de encargos de inadimplência estava maior. O valor cobrado pela parte Ré em março de 2018 foi de R\$ 459.937,84 (fls. 208/2012) e valor devido apurado foi de R\$ 293.715,16, representando uma diferença de R\$ 166.222,68.

Das condições pactuadas:

A taxa de juros remuneratória praticada, 1,00% a.m., estava de acordo com a taxa de juros pactuada, 1,00% a.m.

Da cobrança de encargos:

Os encargos de inadimplência praticados foi juros de mora de 1% ao mês.

Dos saldos apurados :

O saldo devedor atualizado do contrato é de R\$ 566.396,09.

Anexos:

O anexo 01 apurou a taxa de juros remuneratória praticada. O sistema de amortização utilizado foi a Tabela Price.

O anexo 02 apurou o saldo devedor do contrato, de acordo com as informações presentes nos autos.

O anexo 03 apurou os encargos praticados no contrato, de acordo com as informações presentes nos autos.

V – ENCERRAMENTO

São inassumíveis responsabilidades sobre documentos controversos, que possam fazer parte dos Autos deste Processo, se ainda não apreciados pelo E.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

Juízo. Inassumíveis também responsabilidades sobre documentos idôneos e válidos que podem estar em poder de pessoas físicas e jurídicas, seja da parte Autora ou do Banco Réu.

Nada mais havendo a oferecer dá-se concluído o presente LAUDO PERICIAL CONTÁBIL, composto de 07 páginas impressas, somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta que segue assinada para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2021.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

