

**EXMO. SR.DR.JUIZ DE DIREITO DA 45ª. VARA CÍVEL DA
COMARCA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Processo: 0410842-78.2014.8.19.0001.
Ação: Ordinária.
Autores: Virgilio Ghirardello e Outra.
Réu: Caph Incorporadora Ltda.

CARLOS FERREIRA DA SILVA, Atuário MIBA nº 951, Contador CRC RJ. nº 53.254, Pós Graduado em Controladoria e Finanças, **Perito nomeado** nos autos processuais em referência, tendo realizado os exames suscitados, **vem no presente estágio** apresentar as conclusões matemáticas alcançadas, o que faz através do Laudo de

PERÍCIA CONTÁBIL

que assinado segue:

DO OBJETIVO PERICIAL DEFINIDO NA NA PRESENTE DEMANDA:

Através de petição de fls. 427, a parte autora protestou pela produção da prova pericial, com o objetivo de *“apurar, dentre outras questões, (i) o valor devido a título de lucros cessantes no período compreendido entre 15.6.2011 até a efetiva imissão dos demandantes na posse do imóvel, que se deu apenas em 30.1.2013; (ii) o valor cobrado indevidamente a título de correção pelo INCC e; (iii) os custos acrescidos ao contrato de financiamento entre 1.3.2012 e 29.11.2012 - período em que a contratação do financiamento foi indevidamente impedida pela ré.”*

Através de decisão de fls. 431, Vossa excelência deferiu o pedido de produção de prova pericial efetivada pelos autores, ocasião em que nomeou este signatário para atuar nos autos como perito do juízo, bem como facultou às partes a formulação de quesitos e indicação dos seus assistentes técnicos.

DO CONTRATO CELEBRADO PELAS PARTES E QUE DEU CAUSA A PRESENTE DEMANDA:

De acordo com o quadro resumo, fls. 45/46, do contrato de compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outros pactos, as partes pactuaram segundo as seguintes condições financeiras:

1. Unidade autônoma: Apto nº 22 Ed.Quata – Torre A;
2. Data da contratação: 22/01/2010;
3. Preço: R\$ 1.007.530,00;
4. Ato (Entrada): R\$ 41.530,00;
5. Saldo do Preço: R\$ 966.000,00;
6. Forma de Pagamento do Saldo do Preço:

Saldo do Preço	966.000,00	22/01/2010																		
	b.1	168.000,00	atrav de 14 parcelas mensais e sucessivas, sem juros, 1º vcto: 01/03/10;																	
	b.2	51.970,00	atrav de 01 parcelas, sem juros, com vecto em 01/10/10;																	
	b.3	55.000,00	atrav de 01 parcelas, sem juros, com vecto em 01/04/11;																	
	b.4	691.030,00	atrav de 108 prestações mensais no vr de R\$ 10.255,15, cada uma, já c/jrs de 12%, vcto 1ª 01/05/2011.																	
	Soma	966.000,00																		
	6.2	C.Monetária	até o habite-se (- INCC (m-2), depois IGP-M (m-2) Habite-se 36 meses a partir reg incorporação (14/12/07 b.5.6) + 180 dias tolerancia.																	

7. Em caso de mora: Juros 1% a.m. e multa de 2%.

DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO CELEBRADO COM O BANCO ITAU S.A. EM 29/11/2012:

De acordo com o contrato contido às fls. 286, o financiamento tomado no Banco Itaú S.A., para quitação do saldo devedor contratado com a Incorporadora ré foi pactuado segundo as seguintes condições financeiras:

1. Data da contratação: 29/11/2012;
2. Valor Destinado ao pagamento do preço: R\$ 681.142,46;
3. Despesas acessórias: R\$ 1.215,00;
4. 142,46 Custos cartorários e ITBI pagos pelo comprador: R\$ 94.900,00;
5. Total financiado: R\$ 777.257,46;
6. Taxa mensal de juros com benefícios: 0,7130%;
7. Prazo: 230 meses;
8. 1º vcto mensal: 29/12/2012
9. Sistema de Amortização: SAC;
10. Valor da Prestação mensal (amortiz+juros): R\$ 8.921,44;
11. Premio de seguro: R\$ 285,04;
12. Tarifa – Administração do contrato: R\$ 25,00;
13. Encargo Mensal: R\$ 9.231,48.

DAS RECLAMAÇÕES E DOS PEDIDOS FORMULADOS PELOS

AUTORES:

Alegam os autores, em síntese, que o prazo contratualmente previsto para conclusão e entrega da unidade autônoma era de 36 (trinta e seis) meses contados a partir do registro do memorial de incorporação (cf. cláusula 9.1). Levando-se em conta que o memorial de incorporação foi registrado em 14.12.2007 (cf. cláusula 5.6, item b), a data de entrega do imóvel seria 14.12.2010 que, considerando a tolerância contratual de 180 (cento e oitenta dias), a unidade deveria ter sido entregue aos autores em 14.6.2011. Todavia, não teria a ré cumprido o estabelecido no contrato. Isto porque teriam os autores apenas sido informados da conclusão da obra em 01/03/2012 (doc. 6) ou seja, quase 9 (nove) meses após o fim do prazo previsto no contrato celebrado entre as partes.

Informam, ainda, os autores que o recebimento das chaves e transferência da posse do imóvel em favor dos autores somente ocorreu em 30.01.2013, ou seja, exatos 60 meses do ato de registro do memorial de incorporação, e muito além dos 36 meses contratualmente previstos.

Isso porque, além da incontroversa demora na conclusão da obra — cuja finalização teria sido comunicada em 01.03.2012 —, entre essa data e a efetiva entrega da posse, ocorrida somente em 30.01.2013, a ré criou vários entraves para a obtenção do financiamento bancário necessário à quitação do saldo remanescente.

Continuando, alegam os autores que a mora da ré na conclusão da obra perdurou objetivamente até 01.03.2012, quase 9 (nove) meses após o término do prazo previsto no contrato, enquanto a sua mora na entrega efetiva da unidade do autor perdurou até 30.01.2013, totalizando atraso de 19 meses e 15 dias.

Inconformados os autores ajuizaram a presente demanda para requerer, entre outros pedidos, a condenação da ré para:

- a) condenar a ré a pagar aos autores os lucros cessantes devidos, em razão do atraso na entrega da unidade imobiliária que lhes foi vendida, no período compreendido entre 15.6.2011 até a efetiva imissão dos demandantes na posse do imóvel, que se deu apenas em 30.1.2013, no equivalente locatício que deverá ser apurado em perícia;
- b) condenar a ré a restituir aos autores o valor cobrado indevidamente a título de correção pelo INCC após decorrido o prazo contratual de conclusão da obra, acrescidos de juros e correção monetária, a ser apurado em perícia;
- c) condenar a ré a devolver aos autores os custos acrescidos ao contrato de financiamento entre 1.3.2012 e 29.11.2012 - período em que a contratação do financiamento foi indevidamente impedida pela ré - que incluem: 1. o acréscimo imputado ao saldo devedor a título de multa e juros, a ser contabilizado em perícia; 2. os juros adicionais arcados pelos autores no curso do contrato de financiamento em razão do aumento do saldo devedor objeto de financiamento, a ser contabilizado em perícia;
- d) condenar a ré a devolver aos autores a comissão recebida em razão da contratação forçada de financiamento junto ao Banco Itaú, parceiro da ré, prática caracterizadora de venda casada, no total de 3% do valor financiado, ou seja, valor histórico de R\$ 23.317,72 (vinte e três mil trezentos e dezessete reais e setenta e dois centavos);
- e) condenar a ré a pagar aos autores a diferença entre o seguro que pagariam, previsto no contrato inicial com o Banco do Brasil e o estipulado no contrato efetivamente executado com o Banco Itaú, no valor histórico de R\$ 25.708,45 (vinte e cinco mil setecentos e oito reais e quarenta e cinco centavos);
- f) condenar a ré a devolver aos autores aquilo que pagaram a título de condomínio antes da efetiva entrega do imóvel, no valor histórico de R\$

9.956,41 (nove mil novecentos e cinquenta e seis reais e quarenta e um centavos);

- g) condenar a ré a indenizar os danos morais sofridos pelos autores, cujo valor deverá ser arbitrado por esse MM. Juízo; e
- h) condenar a ré ao pagamento em dobro das parcelas acima e da atualização monetária e dos juros incidentes sobre os valores históricos acima apontados, na forma da lei, e ainda, nas custas judiciais e nos ônus de sucumbência.

DA CONTESTAÇÃO APRESENTADA PELA RÉ:

Contestando os fatos, veio a incorporadora ré dizer, em síntese, que os autores se comprometeram, sem exclusividade, a providenciar o financiamento junto ao banco financiador do empreendimento, consoante se apreende da leitura da CLAUSULA 7.3.2 e que, ainda, poderiam obter financiamento em instituição de sua livre escolha, todavia, conforme teriam assumem os autores, não providenciaram a tempo o financiamento de seu saldo devedor, seja por discordarem dos valores, seja dos juros, seja do seguro, seja por buscarem outro agente, e que culminou no atraso no repasse do saldo e consequente entrega das chaves.

Assim, entendendo serem frágeis os argumentos trazidos pelos autores de que a ré teria se negado a entregar a documentação que lhe competia, o que não tem o menor cabimento, concluiu a ré que está isenta de qualquer responsabilidade pelo evento descrito na inicial, não havendo que se falar em falha na prestação do serviço ou mesmo descumprimento de contrato.

DOS DOCUMENTOS QUE SERVEM DE BASE À PERÍCIA:

Instruindo os fatos alegados, as partes carregaram aos autos, entre outros, os seguintes documentos:

1. Contrato celebrado pelas partes, fls.45;
2. Posição financeira do contrato em 07/10/11, 04/01/12, 30/01/12, fls. 147, fls.153 e 157, respectivamente;
3. Notificação dos autores à ré, para apresentar saldo devedor, fls.148;
4. Ficha de proposta de financiamento com o Banco Itaú, em 12/03/12, fls.164;
5. Proposta do Banco do Brasil S.A.,10/05/2012, fls.194;
6. Certificado de conclusão da Obra, expedido em 28/02/2012, fls. 388/389;
7. Termo de entrega de chaves e emissão na posse da unidade dos autores, datado de 30/01/2013, fls.390/391;
8. Extrato da movimentação financeira do contrato celebrado pelas partes, fls.392/393;

DOS EXAMES PERICIAIS REALIZADOS:

Ciente dos fatos alegados e dos objetivos periciais definidos nos autos este signatário perito examinou toda documentação acostada aos autos.

Os exames periciais realizados na citada documentação, revelaram a estatística dos seguintes eventos incorridos:

1. Data do Contrato celebrado pelas partes: 22/01/10, fls.45;
2. Data máxima prevista para o habite-se: 12/06/11, fls.45;
3. Data de Concessão do Habite-se: 28/02/2012, fls.388/389;
4. Data do Termo de entrega do Bem contratado:30/01/13, fls.390/391;
5. Data do contrato de financiamento dos autores com o Banco Itaú S.A: 29/11/12, fls.286.

DA EVOLUÇÃO DO SALDO DEVEDOR CONTRATO PELAS PARTES:

Considerando a regularidade nos pagamentos das parcelas contratadas pelas partes, este signatário perito evoluiu o saldo devedor dos autores sem considerar qualquer pagamento de juros no período que antecedeu ao financiamento contratado com o Banco Itau S.A, para verificar se, ao financiar o saldo devedor junto ao Banco Itau S.A., em 29/11/12, teria os autores pagos mais que o devido à ré.

Para melhor inteligência adiante segue o demonstrativo do pagamento de cada capital contratado pelas partes:

INCC-DI										
CAPITAL b.1										
Mês Ref	Índice Ref (m-2)	Dt Vcto	Parcela nº	Dt Pagto	Parcela Nominal	INCC PGTO.	Vr Pago	Juros 1% a.m.	Amortização	Saldo Devedor
novembro/2009	420,635	22/01/2010	0							168.000,00
fevereiro/2010		01/03/2010	1ª/14	01/03/2010	12.000,00	425,268	12.132,17	-	12.132,17	157.718,23
março/2010		01/04/2010	2ª/14	01/04/2010	12.000,00	428,476	12.223,69	-	12.223,69	146.684,28
março/2010		01/05/2010	3ª/14	29/04/2010	12.000,00	428,476	12.223,69	-	12.223,69	134.460,59
abril/2010		01/06/2010	4ª/14	25/05/2010	12.000,00	432,079	12.326,48	-	12.326,48	123.264,80
maio/2010		01/07/2010	5ª/14	01/07/2010	12.000,00	439,914	12.550,00	-	12.550,00	112.950,00
junho/2010		01/08/2010	6ª/14	01/08/2010	12.000,00	444,718	12.743,25	-	12.743,25	101.946,00
junho/2010		01/09/2010	7ª/14	27/08/2010	12.000,00	444,718	12.743,25	-	12.743,25	89.202,75
julho/2010		01/10/2010	8ª/14	23/09/2010	12.000,00	446,688	12.760,59	-	12.760,59	76.563,54
agosto/2010		01/11/2010	9ª/14	29/10/2010	12.000,00	447,296	12.787,01	-	12.787,01	63.935,05
setembro/2010		01/12/2010	10ª/14	29/11/2010	12.000,00	448,222	12.812,14	-	12.812,14	51.248,56
novembro/2010		01/01/2011	11ª/14	03/01/2011	12.000,00	450,763	12.859,50	-	12.859,50	38.578,50
dezembro/2010		01/02/2011	12ª/14	01/02/2011	12.000,00	453,766	13.193,63	-	13.193,63	26.387,26
janeiro/2011		01/03/2011	13ª/14	01/03/2011	12.000,00	455,619	13.298,35	-	13.298,35	13.298,35
janeiro/2011		01/04/2011	14ª/14	28/03/2011	12.000,00	455,619	13.035,06	-	13.035,06	(0,00)
Total Pago					168.000,00		177.688,81		177.688,81	(0,00)

CAPITAL b.2										
Mês Ref	Índice Ref (m-2)	Dt Vcto	Parcela nº	Dt Pagto	Parcela Nominal	INCC PGTO.	Vr Pago	Juros 1% a.m.	Amortização	Saldo Devedor
novembro/2009	420,635	22/01/2010								51.970,00
agosto/2010		01/10/2010	1ª/01	01/10/2010	51.970,00	0,000	55.264,00		55.264,00	(55.264,00)
Total Pago					51.970,00		55.264,00		55.264,00	(55.264,00)
CAPITAL b.3										
Mês Ref	Índice Ref (m-2)	Dt Vcto	Parcela nº	Dt Pagto	Parcela Nominal	INCC PGTO.	Vr Pago	Juros 1% a.m.	Amortização	Saldo Devedor
novembro/2009	420,635									55.000,00
fevereiro/2011		01/04/2011	1ª/01	31/03/2011	55.000,00	456,917	59.744,04		59.744,04	0,00
Total Pago					55.000,00		59.744,04		59.744,04	0,00

CAPITAL b.4											
Mês Ref	Índice Ref (m-2)	Dt Vcto	Parcela nº	Dt Pagto	Parcela Nominal	INCC PGTO.	Vr Pago	Juros 1% a.m. TP	Amortização	Saldo Devedor	
novembro/2009	420,635									691.030,00	
março/2011		01/05/2011	1ª/108	05/05/2011	10.255,15	458,887	11.187,74	-	11.187,74	742.683,63	
abril/2011		01/06/2011	2ª/108	01/06/2011	10.255,15	463,766	11.306,69	-	11.306,69	739.273,33	
maio/2011		01/07/2011	3ª/108	01/07/2011	10.255,15	477,405	11.639,21	-	11.639,21	749.375,58	
junho/2011		01/08/2011	4ª/108	01/08/2011	10.255,15	479,183	11.682,56	-	11.682,56	740.483,92	
junho/2011		01/09/2011	5ª/108	26/08/2011	10.255,15	479,183	11.734,90	-	11.734,90	728.749,02	
agosto/2011		01/10/2011	6ª/108	03/10/2011	10.255,15	481,966	11.750,41	-	11.750,41	721.231,04	
setembro/2011		01/11/2011	7ª/108	01/11/2011	10.255,15	482,658	11.767,28	-	11.767,28	710.499,30	
outubro/2011		01/12/2011	8ª/108	01/12/2011	10.255,15	483,758	11.794,10	-	11.794,10	700.324,46	
outubro/2011		01/01/2012	9ª/108	27/12/2011	10.255,15	483,758	11.878,53	-	11.878,53	688.445,93	
dezembro/2011		01/02/2012	10ª/108	01/02/2012	10.255,15	487,749	11.878,53	-	11.878,53	682.247,07	
janeiro/2012		01/03/2012	11ª/108	01/03/2012	10.255,15	492,106	11.878,53	-	11.878,53	676.462,97	
fevereiro/2012		01/04/2012	12ª/108	01/04/2012	10.255,15	493,584	11.878,53	-	11.878,53	666.616,14	
março/2012		01/05/2012	13ª/108	01/05/2012	10.255,15	496,079	11.878,53	-	11.878,53	658.107,26	
abril/2012		01/06/2012	14ª/108	01/06/2012	10.255,15	499,791	11.878,53	-	11.878,53	651.153,14	
maio/2012		01/07/2012	15ª/108	01/07/2012	10.255,15	509,184	11.878,53	-	11.878,53	651.512,29	
junho/2012		01/08/2012	16ª/108	01/08/2012	10.255,15	512,903	11.878,53	-	11.878,53	644.392,30	
julho/2012		01/09/2012	17ª/108	01/09/2012	10.255,15	516,318	11.878,53	-	11.878,53	636.804,25	
agosto/2012		01/10/2012	18ª/108	01/10/2012	10.255,15	517,657	11.878,53	-	11.878,53	626.577,18	
setembro/2012		01/11/2012	19ª/108	01/11/2012	10.255,15	518,816	11.878,53	-	11.878,53	616.101,52	
Total Pago						92.296,35		104.741,42	-	104.741,42	688.445,93
Soma dos pagto realizados pelo autor, conforme fls.162/163						367.266,35		397.438,27	-	397.438,27	688.445,93
Valor Contrato pelos Autores com o Banco Itau S.A. para pagamento do Saldo d											681.142,46
Excesso de cobrança praticado pela Incorporadora ré.											-
Total pago entre 15/06/11 a 01/03/2012					Nominal	123.061,80	Corrigido	141.067,80			

Depois de tudo devidamente examinado, passa este signatário perito a anteder aos quesitos formulados pelas partes, na forma como adiante seguem transcritos e respondidos.

QUESITOS FORMULADOS PELA RÉ (fls.439):

RELAÇÃO DE QUESITOS PARA A PERÍCIA DE CONTABILIDADE.

Da questão do financiamento bancário

Quesito 1: É correto afirmar que, de acordo com as cláusulas abaixo transcritas (7.3.2 e 7.9), não havia nenhum compromisso, por parte da ré, de obter o financiamento para o autor, cabendo a este obter tal financiamento? Em caso de resposta negativa, queira acostar documento que demonstre que havia um compromisso, por parte da ré,

de obter o financiamento para o autor e de que não cabia ao autor obter tal financiamento. [...]

8.3.2 *Se concedido o refinanciamento (ou repasse a mutuário final o COMPRADOR poderá pagar a parcela financiamento prevista no item 3.2 com recursos advindos do mesmo, tendo ciência que:*

- a) *Deverá comprovar renda familiar suficiente para atender as exigências do agente de crédito imobiliário, dentro do prazo de trinta (30) dias, da solicitação da INCORPORADORA;*
- b) *Deverá apresentar, no prazo de trinta (30) dias, contados da solicitação da INCORPORADORA toda documentação exigida pelo credor hipotecário, bem como praticar outros atos necessários a concessão do refinanciamento, inclusive a comprovação da renda familiar exigida pelo agente financeiro;*
- c) *Será devidamente notificado por meio de carta ou telegrama a assinar o contrato e ou escritura de refinanciamento correspondente, correndo por sua conta o pagamento das(...)*

7.9 *Alternativamente, o COMPRADOR poderá obter financiamento em instituição financeiras de indicação da INCORPORADORA, ou de sua livre escolha, para o pagamento da parcela financiamento do item 3.2, caso em que serão aplicados, no que couber, as mesmas normas relativas ao refinanciamento.*

Resposta – Á vista do que consta nas referidas cláusulas abaixo transcritas, positiva é a resposta.

Quesito 2: É correto afirmar que o autor não acostou nenhum documento comprovando as condições que teria no alegado financiamento negociado com o Banco do Brasil, ou seja, não demonstrou que o alegado contrato de financiamento poderia se dar em condições mais vantajosas do que no Banco Itaú? Em caso de resposta negativa, queira acostar documento que demonstre que o autor acostou documento comprovando as condições que teria no alegado financiamento negociado com o Banco do Brasil, ou seja, que este demonstrou que o alegado contrato de financiamento naquele banco poderia se dar em condições mais vantajosas do que no Banco Itaú.

Resposta – Positiva é a resposta. Não constam nos autos as condições financeiras que seriam contratadas pelos autores com o Banco do Brasil

S.A., de modo a possibilitar a comparação com as condições financeiras contratadas com o Banco Itaú S.A. e concluir qual seria a mais vantajosa para os autores.

Da quantia paga a título de taxa de transferência

Quesito 3: É correto afirmar que a cláusula abaixo transcrita (12.1) previa o pagamento de uma taxa de transferência, em caso de alienação do imóvel, ou seja, o autor tinha conhecimento da existência de tal cláusula? Em caso de resposta negativa, queira demonstrar, acostando documentos comprobatórios, que o autor não tinha conhecimento da cláusula abaixo transcrita (12.1) previa o pagamento de uma taxa de transferência, em caso de alienação do imóvel.

12.1 Qualquer alteração efetuada pelo COMPRADOR obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) o COMPRADOR esteja em dia, na ocasião, com todas as obrigações assumidas neste contrato;*
- b) o adquirente sub-rogue o COMPRADOR em todas as obrigações assumidas neste contrato;*
- c) o COMPRADOR efetue à INCORPORADORA o pagamento, em moeda corrente, da taxa de transferência de 2% (dois por cento), incidente sobre o preço da venda, ora compromissada, corrigido monetariamente;*

Resposta – De acordo com o transcrito na citada cláusula contratual, estava previsto, por conta do comprador (ora autor) o pagamento da taxa de transferência.

Das condições contratualmente previstas para a entrega das chaves

Quesito 4: É correto afirmar que a entrega das chaves somente poderia ser feita quando o financiamento tivesse sido obtido ou via pagamento a vista (Cláusula 12.4)? Em caso de resposta negativa, queira acostar documentos que demonstrem que a entrega das chaves poderia ser feita sem a obtenção do financiamento ou pagamento a vista.

12.4 O COMPRADOR somente será imitido na posse de sua unidade autônoma, com o recebimento das respectivas chaves, desde que preencha os requisitos abaixo:

- a) esteja em dia com o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento;
- b) tenha sido efetuado o pagamento da parcela de financiamento;
- c) proceda à vistoria da unidade autônoma, no prazo de trinta (30) dias, contados da data da expedição do certificado de conclusão, ou da data da comunicação da INCORPORADORA colocando referidas chaves à sua disposição;
- d) assine o respectivo termo de recebimento de chaves;
- e) tenha sido realizada a Assembleia de instalação do condomínio, com o consequente recebimento das áreas comuns pela comissão que será eleita na referida assembleia.

Resposta – Positiva é a resposta, conforme se depreende da citada cláusula contratual transcrita no presente quesito formulado.

Quesito 5: Queira informar em que data o autor apresentou documento comprovando a obtenção do financiamento.

Resposta – O contrato celebrado com o Banco Itaú S.A. data de 03/04/13. Entretanto, este signatário perito não localizou nos autos o comprovante que se refere o presente quesito formulado.

Quesito 6: Queira informar em que data foi concedido o Habite-se, que é o marco para a conclusão formal da obra, de acordo com o contrato.

Resposta – Em 28/02/2012, conforme comprovante de fls. 388/389.

Da legalidade e correção das cobranças efetuadas

Quesito 7: É correto afirmar que as cobranças efetuadas pela ré foram de acordo com o contrato celebrado entre as partes, lembrando que a incidência do INCC deve ocorrer, de acordo com o contrato, até a data do Habite-se? Em caso de resposta negativa, queira acostar documento que demonstre que foram efetuadas cobranças em desacordo com o contrato.

Resposta – Positiva é a resposta. Até o habite-se, o indexador pactuado foi o INCC retroativo a dois meses anteriores ao contrato e a 2 meses anteriores ao efetivo pagamento.

Da inexistência de lucros cessantes

Quesito 8: Independentemente de fatos que não estão afetos à perícia contábil, é correto afirmar que o autor não acostou nenhuma evidência objetiva de que tenha incorrido em “lucros cessantes”, conforme por ele alegado? Em caso de resposta negativa, queira demonstrar que o autor acostou evidências objetivas, tais como pré-contratos de locação e recibos, de que tenha incorrido em “lucros cessantes”.

Resposta – Positiva é a resposta.

Da taxa condominial

Quesito 9: É correto afirmar que as taxas condominiais seriam mesmo de responsabilidade do autor, à partir do Habite-se, conforme previsão contratual (Cláusulas 9.3 e 12.7)? Em caso de resposta negativa, queira acostar documento que demonstre que tais taxas não seriam de responsabilidade do autor.

9.3 Para os efeitos deste contrato, será considerada terminada cada unidade autônoma, quando da expedição do Autor de Conclusão da Obra (habite-se). Não obstante o término da unidade autônoma, as chaves somente serão entregues ao COMPRADOR desde que o mesmo esteja em dia com as obrigações assumidas e tenha sido efetuado o pagamento da parcela de financiamento.

12.7 Ainda que não queira ou não possa receber as chaves, o COMPRADOR será o único e exclusivo responsável pelas despesas do condomínio de utilização, a partir do momento em que a INCORPORADORA lhe comunicar que a unidade autônoma se encontra à sua disposição.

Resposta – De acordo com as citadas cláusulas contratuais, após o habite-se, o comprador é o único e exclusivo responsável pelas despesas do condomínio de utilização, a partir do momento em que a Incorporadora lhe comunicar que a unidade autônoma se encontra à sua disposição.

QUESITOS FORMULADOS PELOS AUTORES(fls.446):

QUESITOS PERÍCIA CONTÁBIL

1. Queira o i. perito apurar os lucros cessantes devidos no período de 15.06.2011 até 30.01.2013, quando se deu a efetiva imissão na posse do imóvel, correspondente ao valor dos aluguéis que deixou de receber, apurados com base no valor médio de aluguel praticado em imóveis similares na mesma região no período.

Resposta – O conceito de lucros cessantes consiste no lucro que se vinha razoavelmente auferindo e que, em razão de irregularidade praticada por terceiros, foi interrompido.

No presente caso, os autores desejam que sejam mensurados, a título de lucros cessantes, os alugueres que deixaram de receber no período que compreendeu a 15/06/11 a 30/01/2013, levando em conta o valor médio do aluguel praticado em imóveis similares.

Sem adentra no mérito, porque este é de competência exclusiva desse juízo, este signatário perito, atendendo, exclusivamente, ao que requereu o presente quesito formulado apurou o total de R\$ 189.000,00, conforme segue demonstrado:

Considerando o valor do aluguel mensal fixado no acórdão juntado às fls. 169, em caso similar, pelo importe R\$ 14.000,00 e o período definido no quesitos, de 15/06/11 a 30/01/2013, ou seja, 13 meses e 15 dias, o valor suscitado totaliza a importância de R\$ 189.000,00 (R\$ 14.000,00/2 + 13*R\$ 14.000,00).

2. Queira o i. perito apontar o valor, corrigido e com incidência de juros moratórios, do valor cobrado a título de correção pelo INCC no período de 15.06.2011 a 01.03.2012.

Resposta – R\$ 141.067,80, conforme demonstrado no bojo do presente laudo pericial.

3. Queira o i. perito apontar os custos acrescidos ao contrato de financiamento, no período 01.03.2012 a 29.11.2012, no qual os autores foram obstados de celebrar o referido contrato pela ré, incluindo: a) o acréscimo imputado ao saldo devedor a título de multa e juros; e b) os juros adicionais arcados pelos autores no curso do contrato de financiamento em razão do aumento do saldo devedor objeto de financiamento;

Resposta – Consta nos autos o contrato de financiamento celebrado pelos autores com o Banco Itaú S.A. Entretanto, não consta nos autos os comprovantes das condições financeira que seriam contratadas com o Banco do Brasil S.A.

Diante das circunstâncias encontradas não tem como este signatário perito comparar as condições financeiras que seriam pactuadas com o Banco do Brasil S.A com as que efetivamente foram contratadas com o Banco Itaú S.A., razão pela qual prejudicada está a resposta.

4. Queira o i. perito apontar o valor da diferença entre o seguro que os autores pagariam, previsto no contrato inicial com o Banco do Brasil e o estipulado no contrato efetivamente executado com o Banco Itaú;

Resposta – Reportamo-nos aos comentários oferecidos em resposta ao quesito formulados sob nº 3, dessa série.

5. Queira o i. perito apontar o valores pagos pelos autores a título de cotas condominiais a partir de 01.05.2012 até 30.01.2013;

Resposta – Sem prejuízo do esclarecido em resposta oferecida ao quesito formulado sob nº 9, da série da ré, o total, comprovadamente, pago pelos autores, a título de cotas condominiais no período de 01/05/12 a 30/01/2013, foi de R\$ 5.773,97, conforme segue demonstrado:

fls.313	954,61	01/05/2012
fls.317	1.134,86	10/08/2012
fls.319	1.310,79	01/08/2012
fls.321	1.167,13	10/08/2012
fls.326	1.206,58	01/12/2012
Soma	5.773,97	

6. Considerando que a ré recebe usualmente comissão do próprio Banco Itaú/ CrediPronto, normalmente no valor de 3% (três por cento) do valor financiado, queira o i. perito indicar qual seria o valor total recebido pela ré a título comissão no caso do contrato celebrado;

Resposta – Tendo e vista a subjetividade do presente quesito formulado, prejudicada está a resposta.

6. Queira o i. perito apontar o montante total devido aos autores pela ré considerando a devolução em dobro dos valores abaixo discriminados, incluindo ainda atualização monetária e dos juros incidentes sobre os valores históricos:

Resposta - A decisão sobre questão de mérito é de competência exclusiva do juízo e assim sendo extrapola o campo de competência da perícia suscitada. A realização de cálculos requeridos pela parte autora, com consectários da sucumbência, melhor serão atendidos depois de prolatada a sentença de mérito pelo juízo, se for o caso.

a) Lucros cessantes devidos no período de 15.06.2011 até 30.01.2013, calculados na forma do quesito 1;

Resposta – Os lucros cessantes foram calculados em atendimento exclusivamente ao quesito formulado sob nº 1, da série dos autores e que não foram indeferidos.

b) Valor cobrado a título de correção pelo INCC no período de 15.06.2011 a 01.03.2012, calculados na forma do quesito 2;

Resposta – Conforme comentado e demonstrado no bojo do presente laudo pericial, no período definido no presente quesito formulado a correção

monetária contratada pelas partes e com base no INCC, totalizou R\$ 18.006,00, conforme, em resumo, segue demonstrado:

Total pago entre 15/06/11 a 01/03/2012		Nominal	123.061,80	Corrigido	141.067,80	Correção	18.006,00
--	--	---------	------------	-----------	------------	----------	-----------

c) Custos acrescidos ao contrato de financiamento, no período 01.03.2012 a 29.11.2012, calculados na forma do quesito 3;

Resposta – Reportamo-nos aos comentários oferecidos em resposta ao quesito formulado sob nº 3, dessa série.

d) O valor da diferença entre o seguro que os autores pagariam, previsto no contrato inicial com o Banco do Brasil e o estipulado no contrato efetivamente executado com o Banco Itaú, calculados na forma do quesito 4;

Resposta - Reportamo-nos aos comentários oferecidos em resposta ao quesito formulado sob nº 4, dessa série.

e) Valores pagos pelos autores a título de cotas condominiais a partir de 01.05.2012 até 30.01.2013, calculados na forma do quesito 5;

Resposta – Reportamo-nos aos comentários oferecidos em resposta ao quesito formulado sob nº 5, dessa série.

f) Comissão recebida em razão da contratação forçada de financiamento junto ao Banco Itaú, calculado na forma do quesito 6.

Resposta – Reportamo-nos aos comentários oferecidos em resposta ao quesito formulado sob nº 5, dessa série.

CONCLUSÕES MATEMÁTICAS ALCANÇADAS:

Com base em tudo o que foi dado a analisar e á vista dos documentos hábeis contidos nos autos, pode este signatário perito informar:

1. Que o contrato celebrado pelas partes estabeleceu prazo para concessão do habite-se até 12/06/11, já computada a tolerância contratual de 180 dias, conforme fls.45;
2. Que o habite-se foi, efetivamente, concedido em 28/02/12, com 261 dias de atraso para o prazo contratual (12/06/2011 a 28/02/2012 = 261 dias), conforme fls.388/389;
3. Que o saldo devedor foi quitado pelos autores junto a ré, através do financiamento contratado com o Banco Itaú S.A., em 29/11/2012, conforme fls.286;
4. Que a unidade contratada foi entregue aos autores em 30/01/13, conforme fls.390/391;
5. Que evoluindo o saldo devedor dos autores até a contratação do financiamento com o Banco Itaú S.A. pelos autores, não constatamos excesso de cobrança praticada pela ré, como comentado e demonstrado no bojo do presente laudo pericial.
6. Que com relação à correção monetária contratada pelas partes (INCC até o habite-se) entende este signatário perito que nenhuma irregularidade há, uma vez que o contrato formalizado pelas partes era de longo prazo e a prática da correção monetária não produz qualquer acréscimo patrimonial para quem recebe e nem diminuição para quem paga, uma vez que o instituto da correção monetária se presta apenas a realizar a manutenção do poder aquisitivo da moeda em função da inflação incorrida no período.

Nada mais havendo a relatar, firmo o presente para que produza os legais efeitos.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2016.

Carlos Ferreira da Silva.
Perito Louvado.
Atuário-Reg.Mtb nº 951 -MIBA
Contador - CRC RJ 53.254.