



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA – RJ.

Processo nº: 0030584-49.2013.0209

LEONARDO MOUTINHO, Perito do juízo nos autos da Ação Ordinária que **ANDERSON DE ABREU VARGAS E OUTRA** movem em face de **CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA.**, havendo concluído a redação do Laudo Pericial, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer a juntada do mesmo, bem como seja expedido mandado de pagamento dos honorários depositados em Juízo, às fls. 538.

Termos em que,

Pede deferimento

Rio de Janeiro, 15 de Fevereiro de 2015.

LEONARDO MOUTINHO
PERITO DO JUÍZO
CRA/RJ – 20-50034-3
MATRÍCULA TJRJ: Nº 156

TJRJ BTJ CV05 201608789098 21/03/16 10:29:38140888 PROGER-VIRTUAL



LEONARDO MOUTINHO
PERITO JUDICIAL



LAUDO PERICIAL

Sumário:

I – IDENTIFICAÇÃO JURISDICIONAL	4
II – IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL	4
III – OBJETIVO DA PERÍCIA	5
IV – DOS PARÂMETROS PARA APURAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS	5
V – DOCUMENTOS EXAMINADOS PELA PERÍCIA	6
VI – DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO	6
VII – DO ESTADO DA DÍVIDA DO AUTOR	10
X – QUESITOS DOS AUTORES (FLS. 463/466)	18
XI – CONSIDERAÇÕES FINAIS	27



I – IDENTIFICAÇÃO JURISDICIONAL

Juízo: 1ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca - RJ

Juiz de Direito: Dr Arthur Eduardo Magalhães Ferreira

II – IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

Processo nº: 0030584-49.2013.8.19.0209

Ação: Ordinária

Autores: Anderson de Abreu Vargas e Luciana de Menezes Reis Vargas

Réu: CHL XII Incorporações Ltda.

III – OBJETIVO DA PERÍCIA

A Perícia Técnica tem por objetivo apurar ocorrência de cobrança de juros de forma ilegal ou contrária ao pactuado no contrato celebrado entre as partes, como determinado pelo Juízo na Decisão de fls. 450.

“.....
Fixo como ponto controvertido a ocorrência de cobrança de juros de forma ilegal ou contrária ao contrato. Como consequência, defiro a produção de prova pericial contábil, para a qual nomeio o Dr. LEONARDO MOUTINHO, telefones 3328.0599, 3281.0057, 99781.8998 e 7748.6362, o qual deverá ser contatado para dizer se aceita o encargo e, em caso positivo, oferecer proposta de honorários. A perícia se limitará ao ponto controvertido, vez que as demais questões não dizem respeito à perícia, mas, sim, ao mérito da controvérsia.
.....”

IV – DOS PARÂMETROS PARA APURAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS

No caso em tela, os parâmetros para apuração dos juros devidos no contrato são as condições de pagamento estabelecidas na Promessa de Compra e Venda da unidade imobiliária guerreada, bem como os valores efetivamente cobrados pela Ré no curso do contrato.

Neste sentido, o trabalho pericial promoveu a revisão do estado da dívida dos Autores, mediante as condições pactuadas em contrato, como adiante demonstradas.

V – DOCUMENTOS EXAMINADOS PELA PERÍCIA.

- Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, às fls.79/116.
- Demonstrativos de pagamentos efetuados pelos Autores,, às fls. 118/121, 368/371. 456/459 e 467/470;
- Cartas da Ré informando atraso na entrega da obra, às fls. 154, 239 e 437;

VI – DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO

O contrato de Promessa de Compra e Venda celebrado entre as partes possui as seguintes condições para pagamento do preço:

- Data da assinatura

14/12/2010

- Data prevista para o habite-se

Habite-se ->Abril de 2013



➤ Valor do Imóvel

R\$ 190.120,00

➤ Entrada com Recursos Próprios

Sinal - em 14/12/2010 -> R\$ 3.000,00

➤ Parcela única inicial

Parcela única -> R\$ 1.000,00

Vencimento em 30/12/2010

Sem juros e correção pelo INCC-DI

➤ Parcelas mensais até a data prevista para o habite-se

Valor total -> R\$ 17.887,50

27 parcelas mensais -> R\$ 662,50

1º vencimento em 15/02/2011

Sem juros e correção pelo INCC-DI

➤ Parcelas anuais até a data prevista para o habite-se

Valor total -> R\$ 5.000,00

02 parcelas anuais -> R\$ 2.500,00

1º vencimento em 20/12/11

Sem juros e correção pelo INCC-DI



➤ Parcela única para o mês previsto para o habite-se

Parcela única -> R\$ 21.000,00

Vencimento em 03/04/2013

Sem juros e correção pelo INCC-DI

➤ Parcelas mensais após a data prevista para o habite-se

Valor total -> R\$ 94.821,67

100 parcelas mensais -> R\$ 1.504,42

1º vencimento em 03/05/2013

Juros de 1% ao mês e correção pelo IGP-M

➤ Parcelas semestrais após a data prevista para o habite-se

Valor total -> R\$ 47.410,93

16 parcelas semestrais -> R\$ 4.740,50

1º vencimento em 03/10/2013

Juros de 1% ao mês e correção pelo IGP-M

➤ Data base para reajustamento das parcelas

Data base -> Outubro de 2010

➤ Metodologia de reajustamento das parcelas do preço

- Até a data de expedição do habite-se as parcelas serão reajustadas pela variação positiva do INCC-DI, tendo como base 02 meses antes da data de assinatura até 02 meses antes do efetivo pagamento.

- Após a expedição do habite-se as parcelas serão reajustadas pela variação positiva do IGP-M, tendo como base 02 meses antes da data de expedição do habite-se até 02 meses antes do efetivo pagamento.

➤ Metodologia de aplicação de juros sobre as parcelas do preço

- Até a data de expedição do habite-se sobre as parcelas do preço não incidirá juros.

- Após a expedição do habite-se sobre as parcela do preço incidirá juros de 1% ao mês, calculadas pelo sistema da Tabela Price.

➤ Penalidades previstas em caso de inadimplemento das parcelas do preço

- Juros de mora de 1% ao mês, pro rata die.

- Multa moratória de 2%.

- Atualização monetário pro rata tempore.

VII – DO ESTADO DA DÍVIDA DO AUTOR

Considerando as condições estabelecidas no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, bem como ainda não ter ocorrido à expedição do “habite-se”, o trabalho pericial procedeu à revisão do saldo devedor do contrato, para a data de Outubro de 2014, utilizando a seguinte sistemática:

<u>Base de dados</u>	
Data de assinatura	14/12/2010
Valor do imóvel	190.120,00

<u>Cálculo do saldo do preço</u>	
Valor do imóvel	190.120,00
Sinal e princípio de pagamento	3.000,00
Saldo remanescente	187.120,00

<u>Parcelas do saldo do preço a serem pagas durante a obra</u>	
Parcela única inicial	1.000,00
Parcelas mensais durante a construção	17.887,50
Parcelas anuais durante a construção	5.000,00
Parcela única	21.000,00
Total das parcelas a serem pagas durante a obra	44.887,50

<u>Parcelas do saldo do preço a serem pagas após a expedição do habite-se</u>	
Parcelas mensais após a entrega das chaves	94.821,67
Parcelas semestrais após a entrega das chaves	47.410,83
Total das parcelas a serem pagas após o habite-se	142.232,50

Parcelas a serem pagas durante a construção

Parcela única inicial durante a obra

Base de cálculo	
Valor base	1.000,00
Data base	out-10
Indexador	INCC

nº da Parcela	Valor Base	Data de vencimento	Data de pagamento	Fator de atualização	Valor atualizado	Multa	Mora	Valor devido	Valor pago	Diferença
Única	1.000,00	30/12/2010	06/01/2011	1,005707	1.005,71	20,11	2,35	1.028,17	1.004,40	-23,77

Como se verifica da planilha acima, o pagamento da parcela única inicial possui uma diferença a menor, em razão do desconto concedido pelo Réu. Assim, não há pagamento a maior nesta parcela.

Parcelas mensais durante a obra

Base de cálculo	
Valor base	17.887,50
Data base	out-10
Prestação base	662,50
Indexador	INCC

nº da Parcela	Valor Base	Data de vencimento	Data de pagamento	Fator de atualização	Valor atualizado	Multa	Mora	Valor devido	Valor pago	Diferença
1	662,50	15/02/2011	15/02/2011	1,012446	670,75	0,00	0,00	670,75	669,38	-1,37
2	662,50	15/03/2011	15/03/2011	1,016597	673,50	0,00	0,00	673,50	672,11	-1,39
3	662,50	15/04/2011	26/04/2011	1,019443	675,38	13,51	2,48	691,37	674,03	-17,34
4	662,50	15/05/2011	13/05/2011	1,023827	678,29	0,00	0,00	678,29	676,93	-1,36
5	662,50	15/06/2011	15/06/2011	1,034679	685,48	0,00	0,00	685,48	684,13	-1,35
6	662,50	15/07/2011	05/07/2011	1,065099	705,63	0,00	0,00	705,63	704,25	-1,38
7	662,50	15/08/2011	18/07/2011	1,065099	705,63	0,00	0,00	705,63	706,87	1,24
8	662,50	15/09/2011	26/07/2011	1,065099	705,63	0,00	0,00	705,63	704,25	-1,38
9	662,50	15/10/2011	01/08/2011	1,069040	708,24	0,00	0,00	708,24	704,25	-3,99

nº da Parcela	Valor Base	Data de vencimento	Data de pagamento	Fator de atualização	Valor atualizado	Multa	Mora	Valor devido	Valor pago	Diferença
10	662,50	15/11/2011	05/08/2011	1,069040	708,24	0,00	0,00	708,24	706,87	-1,37
11	662,50	15/12/2011	15/08/2011	1,069040	708,24	0,00	0,00	708,24	706,87	-1,37
12	662,50	15/01/2012	22/08/2011	1,069040	708,24	0,00	0,00	708,24	706,87	-1,37
13	662,50	15/02/2012	19/09/2011	1,073850	711,43	0,00	0,00	711,43	710,04	-1,39
14	662,50	15/03/2012	25/10/2011	1,075246	712,35	0,00	0,00	712,35	710,98	-1,37
15	662,50	15/04/2012	28/10/2011	1,075246	712,35	0,00	0,00	712,35	710,98	-1,37
16	662,50	15/05/2012	28/10/2011	1,075246	712,35	0,00	0,00	712,35	710,98	-1,37
17	662,50	15/06/2012	27/12/2011	1,079228	714,99	0,00	0,00	714,99	713,62	-1,37
18	662,50	15/07/2012	27/12/2011	1,079228	714,99	0,00	0,00	714,99	713,62	-1,37
19	662,50	15/08/2012	27/12/2011	1,079228	714,99	0,00	0,00	714,99	713,62	-1,37
20	662,50	15/09/2012	27/12/2011	1,079228	714,99	0,00	0,00	714,99	713,62	-1,37
21	662,50	15/10/2012	17/01/2012	1,086999	720,14	0,00	0,00	720,14	718,73	-1,41
22	662,50	15/11/2012	17/01/2012	1,086999	720,14	0,00	0,00	720,14	718,73	-1,41
23	662,50	15/12/2012	17/01/2012	1,086999	720,14	0,00	0,00	720,14	718,73	-1,41
24	662,50	15/01/2013	13/02/2012	1,088194	720,93	0,00	0,00	720,93	719,51	-1,42
25	662,50	15/02/2013	13/02/2012	1,088194	720,93	0,00	0,00	720,93	719,51	-1,42
26	662,50	15/03/2013	27/02/2012	1,088194	720,93	0,00	0,00	720,93	719,51	-1,42
27	662,50	15/04/2013	27/02/2012	1,088194	720,93	0,00	0,00	720,93	719,51	-1,42
Total de diferenças apuradas										-53,26

As parcelas mensais previstas para pagamento durante a fase de construção foram integralmente quitadas, sendo que as pequenas diferenças apuradas ocorreram em razão do fator acumulado utilizado pela perícia na atualização da parcela base.

Neste sentido, se pode concluir não ter havido pagamentos a maior nas parcelas mensais vencidas na fase inicialmente prevista para construção do imóvel.

Parcelas anuais durante a obra

<u>Base de cálculo</u>	
Valor base	5.000,00
Data base	out-10
Prestação base	2.500,00
Indexador	INCC

nº da Parcela	Valor Base	Data de vencimento	Data de pagamento	Fator de atualização	Valor atualizado	multa	mora	Valor devido	Valor pago	Diferença
1	2.500,00	20/12/2011	05/07/2011	1,065099	2.662,75	0,00	0,00	2.662,75	2.657,55	-5,20
2	2.500,00	20/12/2012	30/11/2011	1,076752	2.691,88	0,00	0,00	2.691,88	2.686,79	-5,09
Total de diferenças apuradas										-10,29

As parcelas anuais previstas para pagamento durante a fase de construção foram integralmente quitadas, sendo que as pequenas diferenças apuradas ocorreram em razão do fator utilizado pela perícia na atualização da parcela base.

Neste sentido, se pode concluir não ter havido pagamentos a maior nas parcelas anuais vencidas na fase inicialmente prevista para construção do imóvel.

Parcelas única prevista para o mês do habite-se

<u>Base de cálculo</u>	
Valor base	21.000,00
Data base	out-10
Prestação base	21.000,00
Indexador	INCC

nº da Parcela	Valor Base	Data de vencimento	Data de pagamento	Fator de atualização	Valor atualizado	Multa	Mora	Valor devido	Valor pago	Diferença
única	21.000,00	03/04/2013	17/10/2012	1,155009	24.255,19	0,00	0,00	24.255,19	23.510,53	-744,66
Total de diferenças apuradas										-744,66

A parcela única prevista para pagamento no mês da expedição do habite-se foi integralmente quitada, sendo que a diferença apurada ocorreu em razão do fator utilizado pela perícia na atualização da parcela base.

Neste sentido, se pode concluir não ter havido pagamento a maior na parcela única vencida na data prevista para expedição do habite-se.

Parcelas a serem pagas após a expedição do habite-se

Considerando que até o mês de Outubro de 2014 não havia sido expedido o habite-se para o imóvel guerreado, o trabalho pericial procedeu ao recálculo do valor das parcelas aplicando somente a correção monetária pela variação do INCC-DI, como se observa das planilhas a seguir:

Parcelas mensais sem juros e correção pelo INCC

<u>Base de cálculo</u>	
Valor base	94.821,67
Data base	out-10
Indexador	INCC
Valor base da parcela	948,22

nº da Parcela	Data de vencimento	Valor base	Data de pagamento	Fator de atualização	Valor atualizado	Multa	Mora	Valor devido	Valor pago	Diferença
1/100	03/05/2013	948,22	02/05/2013	1,186188848	1.124,76	0,00	0,00	1.124,76	1.122,58	-2,18
2/100	03/06/2013	948,22	03/06/2013	1,194966646	1.133,09	0,00	0,00	1.133,09	1.130,84	-2,25
3/100	03/07/2013	948,22	01/07/2013	1,221853395	1.158,58	0,00	0,00	1.158,58	1.156,29	-2,29
4/100	03/08/2013	948,22	10/06/2013	1,194966646	1.133,09	0,00	0,00	1.133,09	1.119,91	-13,18

nº da Parcela	Data de vencimento	Valor base	Data de pagamento	Fator de atualização	Valor atualizado	Multa	Mora	Valor devido	Valor pago	Diferença
5/100	03/09/2013	948,22	10/06/2013	1,194966646	1.133,09	0,00	0,00	1.133,09	1.114,48	-18,61
6/100	03/10/2013	948,22	17/05/2013	1,186188848	1.124,76	0,00	0,00	1.124,76	1.095,66	-29,10
7/100	03/11/2013	948,22	17/05/2013	1,186188848	1.124,76	0,00	0,00	1.124,76	1.090,35	-34,41
8/100	03/12/2013	948,22	17/05/2013	1,186188848	1.124,76	0,00	0,00	1.124,76	1.085,07	-39,69
9/100	03/01/2014	948,22	23/01/2014	1,258685948	1.193,51	23,87	7,96	1.225,33	1.187,10	-38,23
10/100	03/02/2014	948,22	03/02/2014	1,259944634	1.194,70	0,00	0,00	1.194,70	1.195,39	0,69
11/100	03/03/2014	948,22	05/03/2014	1,271032147	1.205,21	0,00	0,00	1.205,21	1.193,62	-11,59
12/100	03/04/2014	948,22	02/04/2014	1,275226553	1.209,19	0,00	0,00	1.209,19	1.206,81	-2,38
13/100	03/05/2014	948,22	05/05/2014	1,278797187	1.212,58	0,00	0,00	1.212,58	1.210,15	-2,43
14/100	03/06/2014	948,22	03/06/2014	1,290050602	1.223,25	0,00	0,00	1.223,25	1.220,85	-2,40
15/100	03/07/2014	948,22	03/07/2014	1,31649664	1.248,32	0,00	0,00	1.248,32	1.245,92	-2,40
16/100	03/08/2014	948,22	03/08/2014	1,325185517	1.256,56	0,00	0,00	1.256,56	1.959,94	703,38
17/100	03/09/2014	948,22	03/09/2014	1,335124409	1.265,99	0,00	0,00	1.265,99	1.263,53	-2,46
Total de diferenças apuradas										500,45

Nas parcelas com vencimentos em datas posteriores aquela prevista para expedição do habite-se, o trabalho pericial apurou ter havido pagamentos a maior no montante de R\$ 500,45 (quinhentos reais e quarenta e cinco centavos), sem ser possível determinar a origem dessas diferenças, sobretudo na parcela vencida em 03/08/2014.

Neste sentido, considerando que parcela 16/100, vencida em 03/08/2014, foi quitada no seu vencimento, a diferença apurada pode ter origem na aplicação de juros, além da incidência de correção monetária pela variação do IGP-M.

Todavia, não havendo nos autos a memória de cálculo dos valores cobrados pelo Réu, a perícia não pode precisar a origem do valor cobrado a maior.

Parcelas semestrais sem juros e correção pelo INCC

<u>Base de cálculo</u>	
Valor base	47.410,83
Data base	out-10
Indexador	INCC
Valor base da parcela	2.963,18

nº da Parcela	Data de vencimento	Valor base	Data de pagamento	Fator de atualização	Valor atualizado	multa	mora	Valor devido	Valor pago	Diferença
1/16	03/10/2013	2.963,18	05/08/2013	1,235904709	3.662,20	0,00	0,00	3.662,20	5.455,08	1.792,88
2/16	03/04/2014	2.963,18	02/04/2014	1,275226553	3.778,72	0,00	0,00	3.778,72	5.516,46	1.737,74
Total de diferenças apuradas										3.530,61

Do mesmo modo que nas parcelas mensais, o valor pago nas parcelas semestrais também apresentam diferenças a maior.

Neste sentido, considerando que as parcelas 1/16 e 2/16, vencidas em 03/10/2013 e 03/04/2014, foram quitadas antes de seus vencimentos, as diferenças apuradas podem também ter origem na aplicação de juros, além da incidência de correção monetária pela variação do IGP-M.

Todavia, não havendo nos autos a memória de cálculo dos valores cobrados pelo Réu, a perícia não pode precisar a origem dos valores cobrados a maior.

Saldo devedor do financiamento em Outubro de 2014

Considerando que até Outubro de 2014, data do último extrato acostado aos autos, ainda havia parcelas do preço a vencer, o trabalho pericial apurou o saldo devedor em Outubro de 2014 da seguinte forma:

Saldo devedor das parcelas mensais remanescentes em Outubro de 2014

Saldo base - 83 parcelas de R\$ 948,22	78.702,26
Data base do reajustamento	out-10
Indexador	INCC
Fator de atualização	1,336192508
Saldo devedor atualizado	105.161,37

Saldo devedor das parcelas semestrais remanescentes em Outubro de 2014

Saldo base - 14 parcelas de R\$ 2.963,18	41.484,52
Data base do reajustamento	out-10
Indexador	INCC
Fator de atualização	1,336192508
Saldo devedor atualizado	55.431,30

Total do saldo remanescente em Outubro de 2014

Saldo remanescente das parcelas mensais	105.161,37
Saldo remanescente das parcelas semestrais	55.431,30
Saldo remanescente total	160.592,68

X – QUESITOS DOS AUTORES (FLS. 463/466)

QUESITO Nº 1 – - SE O I. PERITO IDENTIFICA SE FOI INSERIDO JUROS NO PERÍODO EM QUE PERDURA O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, DE 01/05/2013 ATÉ A DATA DA PERÍCIA.

Resposta: Considerando o último extrato financeiro acostado aos autos, às fls. 437, o trabalho pericial pode verificar que na quase totalidade das parcelas não ocorreu cobrança de juros nos pagamentos efetuados até Outubro de 2014.

No entanto, na parcela mensal 16/100, vencida em 03/08/2014, assim como nas parcelas semestrais 1/16 e 2/16, vencidas em 03/10/2013 e 03/04/2014, foi constatada uma significativa diferença de valores que podem ter origem na aplicação de juros antes da expedição do habite-se, além da incidência de correção monetária por índice diverso daquele estabelecido em contrato.

QUESITO Nº 1.1 – EM CASO POSITIVO, QUEIRA O I. PERITO INFORMAR A NATUREZA DOS JUROS, SE MORATÓRIO OU COMPENSATÓRIO?

Resposta: Conforme informado no quesito anterior, caso a diferença de valores apurada nas referidas parcelas tenham origem na aplicação de juros durante a fase de construção, estes juros teriam natureza compensatória.

QUESITO Nº 1.2 – CASO HAJA A INCIDÊNCIA DE JUROS, QUEIRA O I. PERITO INFORMAR O VALOR COBRADO A MAIOR EM RAZÃO DA INCIDÊNCIA DOS JUROS NO PERÍODO DE 01/05/2013 ATÉ A DATA DA PERÍCIA;

Resposta: Os valores cobrados a maior na parcela mensal 16/100, bem como semestrais 1/16 e 2/16, totalizam a importância de R\$ 4.233,99 (quatro mil duzentos e trinta e três reais e noventa e nove centavos).

Pagamentos a maior nas Parcelas mensais pagas após a previsão de habite-se

nº da parcela	Valor devido	Data de pagamento	Valor pago	Diferenças
16/100	1.256,56	03/08/2014	1.959,94	703,38
Total pago a maior				703,38

Pagamentos a maior nas Parcelas pagas após a previsão de habite-se

nº da parcela	Valor devido	Data de pagamento	Valor pago	Diferenças
1/16	3.662,20	05/08/2013	5.455,08	1.792,88
2/16	3.778,72	02/04/2014	5.516,46	1.737,74
Total pago a maior				3.530,61

QUESITO Nº 1.3 – NO CASO DE SER CONSIDERADA VÁLIDA A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL POR MAIS 180 DIAS PELO D. JUÍZO, QUEIRA O I. PERITO INFORMAR SE 3 HOUVE A INCIDÊNCIA DE JUROS E O VALOR A MAIOR EM RAZÃO DOS JUROS NO PERÍODO DE 01/11/2013 ATÉ A DATA DA PERÍCIA;

Resposta: Vide resposta ao quesito anterior

QUESITO Nº 2 – QUEIRA O I. PERITO INFORMAR QUAL SERIA O SALDO DEVEDOR DO AUTOR ATÉ A DATA PREVISTA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL 30/04/2013, RESPEITANDO OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS EM CONTRATO;

Resposta: O tema abordado neste quesito ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 2.1 – QUEIRA O I. PERITO INFORMAR QUAL SERIA O SALDO DEVEDOR DO AUTOR ATÉ A DATA DE 31/10/2013, DATA PREVISTA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL, SE CONSIDERADA VÁLIDA A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL POR MAIS 180 DIAS PELO D. JUÍZO, OU SEJA, RESPEITANDO OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS EM CONTRATO?

Resposta: O tema abordado neste quesito ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 3 – QUAL O VALOR DO SALDO DEVEDOR DO AUTOR CONGELADO A PARTIR DA DATA PREVISTA PARA A ENTREGA DO IMÓVEL 30/04/2014?

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 3.1 – QUAL O VALOR DO SALDO DEVEDOR DO AUTOR CONGELADO/PARALISAÇÃO DO VALOR DO SALDO DEVEDOR DO IMÓVEL NA DATA 03/05/2013?

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 3.2 – EM SENDO CONSIDERADA VÁLIDA A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DA ENTREGA DO IMÓVEL POR 180 DIAS PELO JUÍZO, QUAL O VALOR DO SALDO DEVEDOR DO AUTOR CONGELADO/PARALISAÇÃO DO VALOR DO SALDO DEVEDOR DO IMÓVEL NA DATA 01/11/2013?

Resposta: Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 4 – QUEIRA O I. PERITO INFORMAR O VALOR DO SALDO DEVEDOR LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO O INCC-DI INCIDINDO SOMENTE SOBRE O SALDO REMANESCENTE ATÉ ABRIL/2013;

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 4.1 – QUEIRA O I. PERITO INFORMAR O VALOR DO SALDO DEVEDOR LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO O INCC-DI INCIDINDO SOMENTE SOBRE O SALDO REMANESCENTE ATÉ OUTUBRO/2013, LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DOS 180 DIAS;

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 4.2 – QUEIRA O I. PERITO INFORMAR O VALOR DO SALDO DEVEDOR LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO A TR E NÃO MAIS O INCC-DI, INCIDINDO SOMENTE SOBRE O SALDO REMANESCENTE ATÉ 04/2013;

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 4.3 – QUEIRA O I. PERITO INFORMAR O VALOR DO SALDO DEVEDOR LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO A TR E NÃO MAIS O INCC-DI, INCIDINDO SOMENTE SOBRE O SALDO REMANESCENTE ATÉ OUTUBRO/2013, LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO A CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DOS 180 DIAS;

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 4.4 – QUEIRA O I. PERITO INFORMAR O VALOR DO SALDO DEVEDOR LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO A TR E NÃO MAIS O INCC-DI INCIDINDO SOBRE O SALDO REMANESCENTE ATÉ A DATA DA PERÍCIA;

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 4.5 – SE HÁ DIFERENÇA ENTRE OS VALORES QUANDO CORRIGIDOS PELO INCC E PELA TR DURANTE TODO O PERÍODO ATÉ A DATA DA PERÍCIA?

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 4.6 – CASO POSITIVO, QUEIRA INFORMAR QUAIS OS VALORES;

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 5 – EM RELAÇÃO A MULTA, QUEIRA O I. PERITO INFORMAR O VALOR DA MULTA ATÉ A DATA DA PERÍCIA, LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO O REQUERIDO NA INICIAL A APLICAÇÃO DE 2 % SOBRE O VALOR DO IMÓVEL, DEVIDAMENTE ATUALIZADO, ALÉM DO PAGAMENTO DE 1% DO VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL POR CADA MÊS DE ATRASO A PARTIR DE 01/05/2014;

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 5.1 – EM RELAÇÃO A MULTA, QUEIRA O I. PERITO INFORMAR O VALOR DA MULTA ATÉ A DATA DA PERÍCIA, LEVANDO-SE EM CONSIDERAÇÃO O REQUERIDO NA INICIAL A APLICAÇÃO DE 2 % SOBRE O VALOR DO IMÓVEL, DEVIDAMENTE ATUALIZADO, ALÉM DO PAGAMENTO DE 1% DO VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL POR CADA MÊS DE ATRASO A PARTIR DE 30/10/2013 ATÉ A DATA DA PERÍCIA.

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 6 – QUEIRA O I. PERITO APURAR E INFORMAR O VALOR DOS LUCROS CESSANTES, OS VALORES DOS ALUGUÉIS QUE OS AUTORES DEIXARAM DE AFERIR A SER CONSIDERADO COM BASE EM 1% DO VALOR ATUAL DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, DE 01/05/2013 ATÉ A DATA DA REALIZAÇÃO DA PERÍCIA OU A ENTREGA DO IMÓVEL SE HOUVER;

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

QUESITO Nº 6.1 – CASO SEJA CONSIDERADA VÁLIDA A CLÁUSULA QUE PRORROGA A ENTREGA DO IMÓVEL POR MAIS 180 DIAS, QUEIRA O I. PERITO APURAR E INFORMAR O VALOR DOS LUCROS CESSANTES, OU SEJA, OS VALORES DOS ALUGUÉIS QUE O AUTOR DEIXOU DE AFERIR A SER CONSIDERADO COM BASE EM 1% DO VALOR ATUAL DO IMÓVEL POR MÊS DE ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, DE 01/11/2013 ATÉ A DATA DA REALIZAÇÃO DA PERÍCIA OU A ENTREGA DO IMÓVEL SE HOUVER;

Resposta: O presente questionamento ultrapassa os limites da perícia fixados pelo Juízo, às fls. 450, razão pela qual o trabalho pericial deixa de se manifestar sobre a questão.

XI – QUESITOS DO RÉU (FLS. 484/487)

QUESITO Nº 1 – É CORRETO AFIRMAR QUE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR DÁ RESPALDO ÀS COBRANÇAS COM CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS NAS PARCELAS QUE VENCEREM APÓS A CONCESSÃO DO “HABITE-SE”, CONFORME SE DEMONSTRA ABAIXO? EM CASO DE RESPOSTA NEGATIVA, QUEIRA DEMONSTRAR QUE NÃO HÁ PREVISÃO, NEM LEGAL E NEM CONTRATUAL PARA A COBRANÇA DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS.

Resposta: A interpretação de normas legais, no entender deste Perito, é matéria exclusivamente de mérito, sendo vedada a manifestação em sede de Laudo Pericial Técnico.

QUESITO Nº 2 – É CORRETO AFIRMAR QUE TODAS AS COBRANÇAS FEITAS FORAM REALIZADAS EM CONFORMIDADE COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E QUE A ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, OBEDECEU ESTRITAMENTE TODA A LEGISLAÇÃO PERTINENTE EM VIGOR, ESTANDO, INCLUSIVE, EM PLENA CONSONÂNCIA COM A LEI Nº 9.514/97, A QUAL INSTITUIU O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO QUE, DA MESMA FORMA, EM SEU ARTIGO 5º, II E III E § 2º, PERMITINDO A LIVRE PACTUAÇÃO DE JUROS NO CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA? EM CASO DE RESPOSTA NEGATIVA, QUEIRA DEMONSTRAR QUE AS COBRANÇAS NÃO FORAM FEITAS DE ACORDO COM O CONTRATO OU COM A LEI.

Resposta: Conforme informado no quesito nº 1 da série do Autor, o trabalho pericial pode verificar que na quase totalidade das parcelas não ocorreu cobrança de juros nos pagamentos efetuados até Outubro de 2014.

No entanto, na parcela mensal 16/100, vencida em 03/08/2014, assim como nas parcelas semestrais 1/16 e 2/16, vencidas em 03/10/2013 e 03/04/2014, foi constatada uma significativa diferença de valores que podem ter origem na aplicação de juros antes da expedição do habite-se, além da incidência de correção monetária por índice diverso daquele estabelecido em contrato.

XI – CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho pericial aqui apresentado baseou-se na decisão judicial de fls. 450, assim como nos documentos acostados aos autos, que foram profundamente analisados a fim de permitir a melhor avaliação das questões propostas na presente demanda.

“.....
Fixo como ponto controvertido a ocorrência de cobrança de juros de forma ilegal ou contrária ao contrato. Como consequência, defiro a produção de prova pericial contábil, para a qual nomeio o Dr. LEONARDO MOUTINHO, telefones 3328.0599, 3281.0057, 99781.8998 e 7748.6362, o qual deverá ser contatado para dizer se aceita o encargo e, em caso positivo, oferecer proposta de honorários. A perícia se limitará ao ponto controvertido, vez que as demais questões não dizem respeito à perícia, mas, sim, ao mérito da controvérsia.
.....”

Assim sendo, para efeito de apuração da cobrança de juros de forma ilegal ou contraria ao contrato, o trabalho pericial revisou os valores efetivamente pagos pelo Autor, considerando as condições previstas no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda celebrado entre as partes.

Vale destacar que, na data do último extrato financeiro acostado aos autos, em Outubro de 2014, o imóvel ainda se encontrava em fase de construção e, consequentemente, sem expedição de habite-se, razão pela qual a revisão do reajustamento das parcelas do preço se deu tão somente utilizando-se a variação do INCC-DI.

Assim, para efeito de atualização das parcelas do preço vencidas durante a fase de construção do imóvel, a perícia utilizou as condições previstas na Cláusula 5.2 do contrato que estabelece a seguinte metodologia:

Metodologia de reajustamento das parcelas do preço

- Até a data de expedição do habite-se as parcelas serão reajustadas pela variação positiva do INCC-DI, tendo como base 02 meses antes da data de assinatura até 02 meses antes do efetivo pagamento.

Quanto a não incidência de juros durante a construção, a revisão dos valores das parcelas pagas pelo Autor se deu com base no Item 10, alínea “f”, do Quadro Resumo, que prevê não serem devidos juros até a conclusão da obra.

Metodologia de aplicação de juros sobre as parcelas do preço

- Sobre as parcelas que vencerem durante a construção não incidirá qualquer juros.

Neste sentido, considerando as condições estabelecidas em contrato, o trabalho pericial pode verificar que na quase totalidade das parcelas não ocorreu cobrança de juros nos pagamentos efetuados até Outubro de 2014, sendo os valores históricos apenas atualizados corretamente pela variação do INCC-DI.

No entanto, na parcela mensal 16/100, vencida em 03/08/2014, assim como nas parcelas semestrais 1/16 e 2/16, vencidas em 03/10/2013 e 03/04/2014, foi constatada uma significativa diferença de valores que podem ter origem na aplicação de juros antes da expedição do habite-se, além da incidência de correção monetária por índice diverso daquele estabelecido em contrato.

No que tange aos valores cobrados a maior nas parcelas vencidas antes da expedição do habite-se, os mesmos totalizam R\$ 4.233,99 (quatro mil duzentos e trinta e três reais e noventa e nove centavos), apurados da seguinte forma:

Pagamentos a maior nas Parcelas mensais pagas após a previsão de habite-se

nº da parcela	Valor devido	Data de pagamento	Valor pago	Diferenças
16/100	1.256,56	03/08/2014	1.959,94	703,38
Total pago a maior				703,38

Pagamentos a maior nas Parcelas pagas após a previsão de habite-se

nº da parcela	Valor devido	Data de pagamento	Valor pago	Diferenças
1/16	3.662,20	05/08/2013	5.455,08	1.792,88
2/16	3.778,72	02/04/2014	5.516,46	1.737,74
Total pago a maior				3.530,61

Contudo, não havendo nos autos a memória de cálculo dos valores cobrados pelo Réu, a perícia não pode assegurar se os valores cobrados a maior tem como origem apenas a cobrança de juros durante a fase de construção do imóvel guerreado.

Nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente Laudo Pericial apresentando-o em 30 laudas e 01 anexo, para que produza os devidos e legais efeitos.

Aproveito o ensejo para apresentar os sinceros votos de apreço ao honroso mandado, ora cumprido, reiterando minha disponibilidade ao Juízo.

Rio de Janeiro, 25 de Março de 2015.

LEONARDO MOUTINHO
Perito do Juízo
CRA/RJ – 20-50034-3
Matrícula TJRJ nº 156



LEONARDO MOUTINHO
PERITO JUDICIAL



ANEXO 01

<u>INCC-DI mensal e acumulado</u>				
mês	%	Fator mensal	Fator acumulado	Mês de aplicação
out/10	0,20%	1,002000	1,002000	dez/10
nov/10	0,37%	1,003700	1,005707	jan/11
dez/10	0,67%	1,006700	1,012446	fev/11
jan/11	0,41%	1,004100	1,016597	mar/11
fev/11	0,28%	1,002800	1,019443	abr/11
mar/11	0,43%	1,004300	1,023827	mai/11
abr/11	1,06%	1,010600	1,034679	jun/11
mai/11	2,94%	1,029400	1,065099	jul/11
jun/11	0,37%	1,003700	1,069040	ago/11
jul/11	0,45%	1,004500	1,073850	set/11
ago/11	0,13%	1,001300	1,075246	out/11
set/11	0,14%	1,001400	1,076752	nov/11
out/11	0,23%	1,002300	1,079228	dez/11
nov/11	0,72%	1,007200	1,086999	jan/12
dez/11	0,11%	1,001100	1,088194	fev/12
jan/12	0,89%	1,008900	1,097879	mar/12
fev/12	0,30%	1,003000	1,101173	abr/12
mar/12	0,51%	1,005100	1,106789	mai/12
abr/12	0,75%	1,007500	1,115090	jun/12
mai/12	1,88%	1,018800	1,136054	jul/12
jun/12	0,73%	1,007300	1,144347	ago/12
jul/12	0,67%	1,006700	1,152014	set/12
ago/12	0,26%	1,002600	1,155009	out/12
set/12	0,22%	1,002200	1,157550	nov/12
out/12	0,21%	1,002100	1,159981	dez/12
nov/12	0,33%	1,003300	1,163809	jan/13
dez/12	0,16%	1,001600	1,165671	fev/13
jan/13	0,65%	1,006500	1,173248	mar/13
fev/13	0,60%	1,006000	1,180287	abr/13
mar/13	0,50%	1,005000	1,186189	mai/13
abr/13	0,74%	1,007400	1,194967	jun/13
mai/13	2,25%	1,022500	1,221853	jul/13
jun/13	1,15%	1,011500	1,235905	ago/13
jul/13	0,48%	1,004800	1,241837	set/13
ago/13	0,31%	1,003100	1,245687	out/13
set/13	0,43%	1,004300	1,251043	nov/13
out/13	0,26%	1,002600	1,254296	dez/13

Mês	%	Fator mensal	Fator acumulado	Mês de aplicação
nov/13	0,35%	1,003500	1,258686	jan/14
dez/13	0,10%	1,001000	1,259945	fev/14
jan/14	0,88%	1,008800	1,271032	mar/14
fev/14	0,33%	1,003300	1,275227	abr/14
mar/14	0,28%	1,002800	1,278797	mai/14
abr/14	0,88%	1,008800	1,290051	jun/14
mai/14	2,05%	1,020500	1,316497	jul/14
jun/14	0,66%	1,006600	1,325186	ago/14
jul/14	0,75%	1,007500	1,335124	set/14
ago/14	0,08%	1,000800	1,336193	out/14
set/14	0,15%	1,001500	1,338197	nov/14
out/14	0,17%	1,001700	1,340472	dez/14