

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível Regional da Barra – RJ

**Processo nº: 0037454-13.2013.8.19.0209**

**Assunto: Promessa de Compra e Venda / Coisas C/C Pagamento Indevido  
- Repetição de Indébito C/C Dano Moral - Outros/ Indenização  
Por Dano Moral C/C Práticas Abusivas**

**Classe: Procedimento Sumário**

**Autor DANIELA PEIXOTO JONES DA SILVA**

**Réu CHL XCIV INCORPORAÇÕES LTDA**

**Joaquim Melo de Seabra**, economista devidamente registrado no Conselho Regional de Economia sob o nº 21.306, nomeado para atuar como Perito do Juízo, havendo concluído a tarefa que me foi incumbida venho requerer:

1. A juntada aos Autos para cumprir os devidos e legais efeitos.
2. Expedição de mandado de pagamento referente aos honorários periciais já depositados.

Respeitosamente,

  
**Joaquim Melo de Seabra**  
CORECON/RJ 21.306

## LAUDO PERICIAL

O presente processo trata de Ação de repetição de indébito proveniente de promessa de compra e venda de imobiliária, onde o autor alega excesso e descumprimento das cláusulas pactuadas.

O Juízo à fl. 195 fixa o ponto controvertido nos seguintes termos:

Fixo como pontos controvertidos: a ocorrência de imposição de índice de reajuste diverso ao pactuado (INCC); se houve pagamento a mais pelo autor e o montante; se já ocorreu a expedição do habite-se e a data.

## PREÇO PACTUADO

Histórico	Valor	Data 1 <sup>a</sup> .
Sinal	9.030,70	07/05/11
Saldo Devido	218.638,00	
1 Parcela	2.376,50	03/06/11
1 parcela	2.376,50	03/07/11
27 mensais	880,19	03/08/11
1 parcela	11.882,50	03/10/13
100 mensais com juros	1.885,25	03/11/13
16 semestrais	5.940,51	03/04/14

Data prevista habite-se 3/10/13

Índice de correção pactuado ICC/RJ e IGP-M

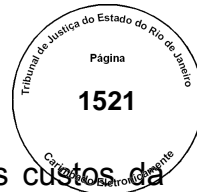
## HABITE-SE

Não há evidência referente à expedição de habite-se, marco pactuado para cobrança de juros. Caso o Juízo entenda necessário uma ratificação formal sobre a questão pode oficiar o 9<sup>o</sup> RGI a fim de requerer certidão de ônus reais com habite-se sobre os terrenos que compõem o empreendimento, cuja as matrículas são 145336, 145337 e 145338. Todos na Rua Dumontina - Vargem Pequena, Rio de Janeiro/RJ CEP 22783-220.

## O ÍNDICE DE CORREÇÃO ELEITO

O índice de Correção ICC/RJ não é mais divulgado publicamente pela FGV, o índice divulgado é o INCC. Concebido com a finalidade de aferir a evolução dos custos de construções habitacionais, configurou-se como o primeiro índice oficial de custo da construção civil no país. Foi divulgado pela primeira vez em 1950, mas sua série histórica retroage a janeiro de 1944. De início, o índice cobria apenas a cidade do Rio de Janeiro, então capital federal e sua sigla era ICC. Nas décadas seguintes, a

**Joaquim Melo de Seabra**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**



atividade econômica descentralizou-se e a FGV passou a acompanhar os custos da construção em outras localidades.

**O EXTRATO APRESENTADO À FL. 136**

Observamos prestações pagas com acréscimo de juros de mora e multa de parcelas não previstas contratualmente, certamente trata-se de alguma repactuação de parcela não quitada nos termos previstos:

VENCIM	PAGO	DIAS	PARCELA	MULTA	%	MORA	%	PAGO
14/10/2013	14/10/2013		4.482,10	0,00		0,00		4.482,10
14/11/2013	22/11/2013	8	3.500,51	70,01	2%	10,50	1%	3.581,02
14/12/2013	17/12/2013		3.513,34	0,00		0,00		3.513,34
14/01/2014	28/01/2014	14	3.520,22	70,40	2%	16,43	1%	3.607,05

**O ALEGADO EXCESSO NA COBRANÇA**

Tomando como parâmetro o valor da parcela cobrada com vencimento em junho de 2014, podemos concluir que o extrato apresentado à fl. 136 não aplicou correção monetária acima da variação do INCC, assim como não há acréscimo de juros conforme detalhamos abaixo:

Data	03/05/11	03/06/14	Acréscimo	INCC
Valor Parcela	1.188,25	1.491,86	25,55 %	27,24 %

**VALOR DEVIDO**

Elaboramos cálculo em anexo considerando os valores pagos, e a dívida corrigida pelo INCC, com cobrança de juros de mora de 1% a.m. e multa de 2% sobre as parcelas vencidas. O saldo devedor apurado em maio de 2018 é de R\$ 217.565,97 (Planilha em anexo).

  
**Joaquim Melo de Seabra**  
CORECON/RJ 21.306

Data	mai/11	INCC	Data	PAGO	INCC	Dias	Mora	Multa	Diferença
mai-11	9.030,70	1,5635890	mai-11	9.030,70	1,5635890				-
jun-11	2.376,50	1,5590677	mai-11	2.376,50	1,5635890				- 10,74
jul-11	2.376,50	1,5553349	jul-11	2.376,50	1,5553349				-
ago-11	880,19	1,5533156	ago-11	930,02	1,5553349				- 79,28
set-11	880,19	1,5485152	set-11	930,45	1,5533156				- 82,29
out-11	880,19	1,5474320	out-11	931,30	1,5474320				- 79,09
nov-11	880,19	1,5426498	nov-11	932,11	1,5474320				- 84,55
dez-11	880,19	1,5378823	nov-11	933,05	1,5426498				- 85,74
jan-12	880,19	1,5369602	jan-12	934,43	1,5378823				- 84,23
fev-12	880,19	1,5314469	fev-12	935,55	1,5369602				- 89,94
mar-12	880,19	1,5268663	mar-12	940,84	1,5314469				- 96,91
abr-12	880,19	1,5127973	abr-12	944,53	1,5268663				- 110,62
mai-12	880,19	1,5036271	mai-12	945,74	1,5127973				- 107,24
jun-12	880,19	1,5033264	jun-12	982,87	1,5036271				- 154,66
jul-12	880,19	1,5012251	jul-12	996,11	1,5012251				- 174,02
ago-12	880,19	1,4915302	ago-12	1.017,99	1,4915302	3	0,99	19,94	- 184,60
set-12	880,19	1,4854399	ago-12	1.000,16	1,4915302				- 184,30
out-12	880,19	1,4802590	out-12	1.002,19	1,4854399				- 185,78
nov-12	880,19	1,4778944	nov-12	1.004,21	1,4802590				- 185,66
dez-12	880,19	1,4747973	nov-12	1.008,99	1,4778944				- 193,08
jan-13	880,19	1,4699465	dez-12	1.007,37	1,4747973				- 191,83
fev-13	880,19	1,4656959	fev-13	1.007,77	1,4699465				- 191,28
mar-13	880,19	1,4585490	fev-13	1.011,94	1,4656959				- 199,40
abr-13	880,19	1,4309321	abr-13	1.014,99	1,4585490				- 220,92
mai-13	880,19	1,4297882	mai-13	1.019,59	1,4309321				- 200,48
jun-13	880,19	1,4219674	mai-13	1.060,17	1,4297882				- 264,22
jul-13	880,19	1,4129247	jul-13	1.074,55	1,4219674				- 284,33
ago-13	880,19	1,4053359	ago-13	1.089,12	1,4129247				- 301,88
set-13	880,19	1,3998764	set-13	1.078,32	1,4053359				- 283,24
out-13	11.882,50	1,3984779	out-13	1.101,24	1,3984779	6	2,51	21,55	15.101,41
out-13	880,19	1,3984779	out-13	4.482,10	1,3984779				- 5.037,19
nov-13	1.188,25	1,3937392	nov-13	1.445,78	1,3937392	1			- 358,93
dez-13	1.188,25	1,3887397	nov-13	3.581,02	1,3937392	8	10,50	70,01	- 3.260,33
jan-14	1.188,25	1,3856912	dez-13	3.513,34	1,3887397				- 3.232,57
fev-14	1.188,25	1,3775636	jan-14	3.607,05	1,3856912	14	16,43	70,40	- 3.274,54
mar-14	1.188,25	1,3700284				1.522	825,91	32,56	2.486,40
abr-14	1.188,25	1,3452753				1.491	794,47	31,97	2.424,96
abr-14	3.713,28	1,3452753				1.491	2.482,71	99,91	7.578,00
mai-14	1.188,25	1,3326155				1.461	771,15	31,67	2.386,30
jun-14	1.188,25	1,3265135				1.430	751,34	31,52	2.359,09
jul-14	1.188,25	1,3183398				1.400	731,04	31,33	2.328,89
ago-14	1.188,25	1,3142656				1.369	712,64	31,23	2.305,55
set-14	1.188,25	1,3022846				1.338	690,16	30,95	2.268,55
out-14	1.188,25	1,3012436				1.308	674,14	30,92	2.251,27
out-14	3.713,28	1,3012436				1.308	2.106,70	96,64	7.035,22
nov-14	1.188,25	1,2955432				1.277	655,28	30,79	2.225,50
dez-14	1.188,25	1,2933445				1.247	638,80	30,74	2.206,36
jan-15	1.188,25	1,2914074				1.216	621,99	30,69	2.187,20
fev-15	1.188,25	1,2903751				1.185	605,65	30,67	2.169,60
mar-15	1.188,25	1,2807693				1.157	586,94	30,44	2.139,25
abr-15	1.188,25	1,2723717				1.126	567,46	30,24	2.109,60
abr-15	3.713,28	1,2723717				1.126	1.773,33	94,49	6.592,49
mai-15	1.188,25	1,2468120				1.096	541,25	29,63	2.052,41
jun-15	1.188,25	1,2359358				1.065	521,35	29,37	2.019,33



Data	mai/11	INCC	Data	PAGO	INCC	Dias	Mora	Multa	Diferença
mai-19	1.188,25	1,0000000							1.188,25
jun-19	1.188,25	1,0000000							1.188,25
jul-19	1.188,25	1,0000000							1.188,25
ago-19	1.188,25	1,0000000							1.188,25
set-19	1.188,25	1,0000000							1.188,25
out-19	1.188,25	1,0000000							1.188,25
out-19	3.713,28	1,0000000							3.713,28
nov-19	1.188,25	1,0000000							1.188,25
dez-19	1.188,25	1,0000000							1.188,25
jan-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
fev-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
mar-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
abr-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
abr-20	3.713,28	1,0000000							3.713,28
mai-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
jun-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
jul-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
ago-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
set-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
out-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
out-20	3.713,28	1,0000000							3.713,28
nov-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
dez-20	1.188,25	1,0000000							1.188,25
jan-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
fev-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
mar-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
abr-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
abr-21	3.713,28	1,0000000							3.713,28
mai-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
jun-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
jul-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
ago-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
set-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
out-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
out-21	3.713,28	1,0000000							3.713,28
nov-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
dez-21	1.188,25	1,0000000							1.188,25
jan-22	1.188,25	1,0000000							1.188,25
fev-22	1.188,25	1,0000000							1.188,25

227.668,83 Sem juros

Saldo Devedor

217.565,97