

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 23^A. VARA CÍVEL DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO.

Processo nº 0178002-62.2015.8.19.0001

- Procedimento Ordinário -

DECIO FERRAZ DA SILVA JUNIOR, contador inscrito no CRC/SP sob o nº SP294144/O-0, Assistente Técnico indicado nos autos da ação em referência proposta por CARMELO SANTALUCIA RAMOS SILVA E OUTRO contra MOROCÓ PART. E COM. S/A., vem, com respeito, apresentar a V. Exa. e às partes interessadas o PARECER TÉCNICO CONTÁBIL DISCORDANTE, a respeito das Planilhas de Cálculo de Evolução da Dívida do Autor e da Ré por Conta do Atraso na Entrega do Bem, juntadas às fls. 610/162 dos autos, elaborado pelo Sr. Jansen P. Ferreira, o que passa a fazer nos seguintes termos:

São Paulo, 23 de maio de 2017.



DECIO FERRAZ DA SILVA JUNIOR

ASSISTENTE TÉCNICO CONTÁBIL

PARACER TÉCNICO CONTÁBIL DISCORDANTE

DADOS DO PROCESSO:

Processo nº 0178002-62.2015.8.19.0001

Origem: 23ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro

Partes: Carmelo Santalucia Ramos Silva e outro x Morocó Part. e Com. S/A.

RELATÓRIO:

Por este processo em curso, os requerentes buscam, resumidamente:

(...)

b) A condenação da Ré ao pagamento dos alugueis pagos pelos Autores por todo período de atraso na entrega do imóvel, no valor total de R\$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais);

c) A condenação da Ré ao pagamento dos valores pagos a título de IPTU e Condomínio do imóvel adquirido antes da imissão na posse dos Autores, no valor total de R\$ 3.961,34 (três mil novecentos e sessenta e um reais e trinta e quatro centavos);

d) A condenação da Ré a restituição dos valores indevidamente pagos no montante de R\$ 25.791,50 (vinte e cinco mil setecentos e noventa e um reais e cinquenta centavos) já em dobro;

e) A condenação da Ré a restituição da diferença paga pelos Autores em decorrência do afastamento das variações negativas dos índices de atualização monetária, desde da assinatura do contrato de compra e venda, até a quitação de todo saldo devedor, devendo a Ré devolver a diferença apurada;

f) A condenação da Ré a restituição da diferença paga pelos Autores em decorrência da incidência de juros durante o período de mora da Demandada;

g) Que seja declarada a incidência equânime dos juros moratórios pelo atraso na entrega do imóvel, fixando-se desta forma o percentual de 1% (um por cento), sobre o valor do contrato, por mês de atraso em favor dos Autores;

h) A condenação da Ré ao pagamento da multa de 2% (dois por cento) e dos juros de 1% (um por cento), aplicados de forma equânime pelo período de atraso na entrega do imóvel;

i) A condenação da empresa Ré ao pagamento de indenização por danos morais em valor razoável a ser arbitrado por este juízo;

Por sua vez, a empresa requerida argumenta em sua defesa, em sede de preliminar e mérito:

- i) Inépcia da inicial;
- ii) Incompatibilidade dos pedidos formulados;
- iii) Ilegitimidade passiva;
- iv) Ilegalidade par devolução de Condomínio e IPTU;
- v) Validade de cláusula de 180 dias;
- vi) Comportamento contraditório dos autores;
- vii) Ocorrência de força maior na entrega do imóvel;
- viii) Ausência de nexo de causalidade;
- ix) Culpa exclusiva dos autores;
- x) Não cabimento de indenização de alugueis;
- xii) Variação negativa índice;
- xiii) Restituição de Condomínio e IPTU;
- xiv) Inaplicabilidade de multa contratual contra a ré;
- xv) Impossibilidade devolução em dobro;
- xvi) Inocorrência de dano moral.

Na sequência, os requerentes apresentaram quesitos, indicando Assistente Técnico. Por sua vez, a empresa requerida formulou quesitos e também indicou seu assistente técnico.

DOS TRABALHOS EFETUADOS NO LAUDO PERICIAL

Segundo consta do Laudo Pericial, o Perito Contador nomeado, respondendo os quesitos das partes, em que pese não ter efetuado um cálculo sequer para verificar a exatidão da evolução do financiamento firmado entre as partes, apresentou as seguintes conclusões no que se refere ao contrato propriamente dito (fls. 585/586):

7 – CONCLUSÃO

Destarte, fica demonstrado pelo procedimento pericial, que com base na constatação dos documentos carreados aos autos, sem adentrar ao mérito, inicialmente apresenta as conclusões técnicas tendo em vista o objeto desta pericia.

Valores anotados na planilha da parte Ré segundo suas teses às (fls.565) em 28/02/2015

| | |
|--|------------|
| Valor do Imóvel | 235.220,00 |
| Entrada | 67.620,00 |
| Saldo a ser quitado com Recursos Próprios em 31/03/2013 | 167.600,00 |
| Saldo devedor atualizado pelo INCC até "Habite-se" em 30/04/2014 | 181.624,33 |
| Correção IGP-M (Pós habite-se) | |
| Saldo devedor atualizado pelo IGP-M até 10/12/2014 | 196.813,84 |
| (-) Pagamento em 11/12/2014 - Cobrança Adicional | 12.895,75 |
| Saldo devedor em 31/12/2014 | 183.918,09 |
| Atualização IGP-M (dez/2014) até 31/01/2015 | 186.814,36 |
| Atualização IGP-M (jan/2015) até 23/02/2015 | 190.020,26 |
| (-) Financiamento em 24/02/2015 | 191.967,33 |
| Saldo devedor em 28/02/2015 | -1.947,07 |
| Valor a devolver | 1.947,07 |

Teses defendidas pelos Autores às (fls.432/433) :

Critérios considerados:

- a) Evolução do financiamento: atualizado mensalmente pelo INCC até a efetiva concessão e Registro do Habite-se em 11/04/2014;
- b) Saldo atualizado sem os juros em virtude da mora da Ré na entrega do imóvel em 11/12/2014;
- c) Diferença apurada entre o valor quitado pelo autor em 11/12/2014 e o saldo na entrega do imóvel em 11/04/2014.

Valores Apurados:

| | |
|--|------------|
| Data da Assinatura do Instrumento Particular de Compra/Venda | 21/03/2013 |
| Data Previsão de Entrega do Imóvel | 31/08/2013 |
| Data do Contrato de Financiamento Assinado com a Caixa | 11/12/2014 |
| Valor do Financiamento + FGTS | 189.880,61 |
| Boleto Adicional Pago em 11/12/2014 | 12.895,75 |
| Valor pago pelo Autor pela quitação do Imóvel | 202.776,36 |
| Evolução do financiamento contraído pelo Autor | |
| Saldo a ser quitado com recursos próprios | 167.600,00 |
| Saldo atualizado até a previsão de entrega do imóvel (INCC) | 174.759,19 |
| Saldo na efetiva concessão e Registro do Habite-se em 11/04/2014 | 180.320,83 |
| Saldo IGP-M sem os juros em virtude da mora da Ré na entrega do imóvel em 11/04/2014 | 182.420,21 |
| Valor pago pelo Autor pelo autor para quitação do saldo em 11/12/2014 | 202.776,36 |
| Diferença credora a favor do Autor | 20.356,15 |

Havendo manifestação contrária das partes sobre o Laudo Pericial, com posteriores esclarecimentos do ilustre expert, o nobre Magistrado determinou às fls. 638 que: “À parte ré sobre manifestação do assistente técnico da parte autora fls. 605/614” (g.n)

Pois bem. Conceitualmente é importante destacar que a perícia contábil tem por objetivo “levar à instância decisória elementos de prova necessários a subsidiar à justa solução do litígio”, e mais, tanto a perícia contábil como o parecer contábil “têm por limite os próprios objetivos da perícia deferida” (NBC T 13), ou seja o perito contador deve ater-se ao objeto do trabalho a ser realizado, não podendo reduzi-lo ou mesmo ampliá-lo sob pena de desvirtuar todo o trabalho.

No caso em questão, a solução do litígio estabelecido entre as partes implica na análise econômica das cláusulas do contrato firmado, ponto nevrálgico da controvérsia, mais precisamente a avaliação dos conceitos e métodos aplicados na elaboração das planilhas de fls. 610/612, no bojo da Nota Técnica apresentada de fls. 605/614.

Todavia, antes de adentrar na questão, importante fixar aqui as premissas estabelecidas no contrato firmado entre partes, objeto do litígio, bem resumidas no Laudo Pericial:

DO QUADRO RESUMO

| PARÂMETROS - QUADRO RESUMO | |
|---|------------|
| PREÇO DE VENDA | 235.220,00 |
| VALOR DA ENTRADA | 67.620,00 |
| SALDO DEVEDOR A SER PAGO COM RECURSOS | 167.600,00 |
| FORMA DE PAGAMENTO | |
| a-1) R\$ 67.620,00 (sessenta e sete mil, seiscentos e vinte reais), são pagos neste ato, quantia essa ora recebida a título de sinal e princípio de pagamento, da qual a VENDEDORA dá plena, rasa, geral e irrevogável quitação. A quitação somente ocorrerá após a compensação do cheque ou da confirmação do crédito em conta corrente em nome da VENDEDORA; | |
| b) SALDO DEVEDOR A SER PAGO COM RECURSOS PRÓPRIOS O saldo devedor a ser pago com recursos próprios do COMPRADOR é de R\$ 167.600,00 (cento e sessenta e sete mil, seiscentos reais), e deve ser pago da seguinte forma: | |
| b-1) R\$ 400,00 (quatrocentos reais), a serem pagos em 4 (quatro) parcelas mensais, cada um ano valor de R\$ 100,00 (cem reais), sendo o vencimento da primeira em 10/04/2013 e as demais nos mesmos dias, dos meses e anos subsequentes até o final da liquidação; | |
| b-2) R\$ 100,00 (cem reais), a serem pagos em 1 (uma) única parcela, com vencimento em 10/08/2013, atualizada monetariamente na forma contratual; | |
| b-3) R\$ 600,00 (seiscentos reais), a serem pagos em 1 (uma) única parcela de 811,71 (oitocentos e onze reais e setenta e um centavos), já acrescida de juros de 12% ao ano, calculados de acordo com o Sistema Francês de Amortização ("Tabela Price"), com vencimento em 10/04/2016, atualizada monetariamente na forma contratual; | |
| c-1) R\$ 166.500 (cento e sessenta e seis mil, quinhentos reais), a serem pagos em 1 (uma) única parcela de R\$ 168.079,92 (cento e sessenta e oito mil, setenta e nove reais e noventa e dois centavos), já acrescida de juros de 12,00% ao ano, calculados de acordo com o Sistema Francês de Amortização ("Tabela Price"), com vencimento em 10/09/2013, atualizada monetariamente na forma contratual, mediante assunção de financiamento regido pelas normas do S.F.H. - Sistema Financeiro Imobiliário, sendo a obtenção dos financiamentos de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, conforme previsto na forma contratual, facultando ainda ao COMPRADOR optar por pagar com recursos próprios; | |

Além dessas premissas, o contrato também dispõe sobre outras regras de caráter financeiro, vejamos:

- a) Correção monetária até averbação pelo INCC, da Fundação Getúlio Vargas – FGV (4.2.1);
- b) Correção monetária após averbação pelo IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas – FGV (4.2.2);
- c) Juros de 12% (doze por cento) a.a. (0,9488% a.m) após averbação, com base no mês anterior (4.2.2);
- d) Juros moratórios de 1% (um por cento) a.m ou fração (0,033% ao dia), no caso de prestações não pagas (7.1.2);
- e) Multa moratória de 2% (dois por cento) – 7.1.3.

PARECER SOBRE MANIFESTAÇÃO DO ASSISTENTE TÉCNICO DA PARTE AUTORA FLS. 605/614

Conforme constou dos autos, o Assistente Técnico dos autores requerentes formulou duas planilhas juntadas às fls. 432/434 e repetidas às fls. 610/612, apurando dois valores a saber:

- i) Planilha 1 – Evolução do Financiamento contraído pelo Autor, com saldo credor a seu favor de R\$ 20.356,15 (vinte mil, trezentos e cinquenta e seis reais e quinze centavos);
- ii) Planilha 2 – Planilha de Mora da Construtora devido ao Atraso na Entrega do Imóvel, com saldo credor a seu favor de R\$ 97.258,40 (noventa e sete mil, duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos).

Houve neste caso um equívoco matemático e conceitual por parte do *'expert'* nomeado, na medida em que aplicou índices de correção monetária discrepantes do período correspondente (Planilha 1), bem como procedeu a cálculo de crédito a favor do mutuante sem base em cláusulas fixadas no contrato celebrado entre as partes (Planilha 2). Vejamos, portanto.

Ainda. Conforme se observa na mesma planilha, adotou-se o critério sem base contratual de não aplicar, a partir de abr/2014, sobre o saldo devedor em aberto, os juros contratuais de 12% a.a, ou 0,948879% ao mês, conjuntamente com a correção monetária pelo IGPM, sob o argumento de que a empresa estaria em mora em virtude da entrega do imóvel a destempo, sem que houvesse qualquer cláusula contratual a justificar tal procedimento.

| 11/4/2014 | EFETIVA CONCESSÃO E REGISTRO DO HABITE-SI | | | |
|--|--|--|--------|------------|
| a partir daqui será aplicado IGPM sem os juros contratuais, da mora do ré na entrega do imóvel | | | | |
| 11/5/2014 | 186.320,83 | | 1,47% | 187.393,18 |
| 11/6/2014 | 183.332,19 | | -0,73% | 184.762,18 |
| 11/7/2014 | 184.762,18 | | -0,33% | 184.521,89 |
| 11/8/2014 | 184.521,89 | | -0,74% | 183.356,53 |
| 11/9/2014 | 183.356,53 | | -0,61% | 182.029,27 |
| 11/10/2014 | 182.029,27 | | -0,27% | 181.547,76 |
| 11/11/2014 | 181.547,76 | | 0,2% | 181.820,86 |
| 11/12/2014 | 181.820,86 | | 0,26% | 182.420,21 |
| 11/12/2014 | valor pago pelo autor para quitação do saldo | | | 202.776,36 |
| DIFERENÇA CREDORA A FAVOR DO AUTOR | | | | 20.365,25 |

Por fim, é fácil também notar que os cálculos efetuados tomaram como termo final de reajuste o mês de dezembro de 2014, quando correto os reajustes deveriam prosseguir até fev/2015, data em o contrato de financiamento foi efetivamente assinado pelo mutuante (24/02/2015), conforme quadro resumo elaborado pelo Sr. Perito às fls. 585 dos autos.

Essas não-conformidades cometidas na elaboração da Planilha 1 em questão proporcionou uma diferença a favor do autor demandante em dezembro de 2014 no importe de R\$ 20.365,15 (vinte mil, trezentos e sessenta e cinco reais e quinze centavos), em total dissonância conceitual com as regras do contrato firmado entre as partes, uma vez que a denominada mora da empresa é matéria de direito de livre apreciação do MM. Juízo, e não pode ser arbitrariamente fixada pelos mutuantes, bem como os erros de aplicação dos índices de correção monetária, como se observa, além da não aplicação dos juros estipulados em contrato.

ii) Planilha 2 – Planilha de Mora da Construtora devido ao Atraso na Entrega do Imóvel, com saldo credor a seu favor de R\$ 97.258,40 (noventa e sete mil, duzentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos)

Na Planilha 2 de fls. 611/612, parte integrante da Nota Técnica em análise, apurou-se três valores supostamente devidos pela empresa construtora, a saber: i] R\$ 44.724,69 (quarenta e quatro mil, setecentos e vinte e quatro reais e sessenta e nove centavos), relativo à juros remuneratórios; ii] R\$ 47.133,19 (quarenta e sete mil, cento e trinta e três reais e dezenove centavos), relativo à juros moratórios; iii] R\$ 5.400,52 (cinco mil, quatrocentos reais e cinquenta e dois centavos), relativo à multa moratória.

Há diversos equívocos cometidos na elaboração desta planilha, valendo observar de antemão que todas as premissas dos cálculos elaborados (aplicação de juros remuneratórios, juros de mora e multa moratória) não encontram alicerces no contrato celebrado, dado que os juros remuneratórios, juros moratórios e multa moratória aplicados não se coadunam com as hipóteses aventadas. Ademais, fez-se evoluir os cálculos partindo de um valor inicial totalmente equivocado (R\$ 235.220,00), quando na verdade, se devidos fossem, os juros remuneratórios, juros moratórios e multa moratórios só poderiam incidir sobre os valores efetivamente pagos pelo contratante, ou seja, R\$ 67.620,00 (03/2013), R\$ 100,60 (04/2013), R\$ 101,10 (05/2013), R\$ 101,85 (06/2013), R\$ 104,14 (07/2013), R\$ 105,34 (08/2013) e R\$ 12.895,75 (12/2014), pois não é tecnicamente correto remunerar capital (dinheiro) que não se tem. O contratante (mutuário) não entregou ao contratado (construtora) a soma de R\$ 235.220,00 (duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e vinte reais), mas tão somente as parcelas acima listadas.

Muito embora este equívoco apontado fosse suficiente para desqualificar tecnicamente como um todo a Planilha 2 elaborada, outros erros técnicos foram cometidos na execução do trabalho, conforme veremos abaixo.

9

Em primeiro lugar, o expert cometeu o mesmo erro praticado na execução da Planilha 1, na medida em que fez evoluir a atualização monetária do valor errôneo de R\$ 235.220,00, a partir de mar/2013, em percentuais do INCC desalinhados com os respectivos meses de incidência, ou seja, para o mês de abril de 2013 o índice de 0,6462% (jan/13), quando o correto seria o índice de 0,50% (mar/13), e assim sucessivamente em efeito cascata. Mas não para por aí. A partir de set/2013 aplicou aleatoriamente o IGPM também desalinhado com o respectivo mês de incidência, pois o índice de inflação para este mês não foi de 0,2610% como constou, mas sim de 1,50%. Vejamos.

| PLANILHA COMPARATIVA DE REAJUSTE DE VALORES POR DIVERSOS ÍNDICES | | | | | | | |
|--|-------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|------------|
| VALOR INICIAL: 167.800,00 | | | | | | | |
| REAJUSTE A CADA 1 MES(es) | | | | | | | |
| Termo inicial | Termo final | IGP-MI - (FGV) Variação | INCC-DI - (FGV) Valor/Variação | INPC-IBGE Valor/Variação | IPC-FIPE Valor/Variação | ICV-DIEESE Valor/Variação | Valor |
| 1/3/2013 | 1/4/2013 | 0,2100% | 167.951,96 | 0,5000% | 168.438,00 | 0,8000% | 168.805,60 |
| 1/4/2013 | 1/5/2013 | 0,1500% | 168.202,69 | 0,7400% | 169.684,44 | 0,5900% | 169.600,37 |
| 1/5/2013 | 1/6/2013 | 0,8000% | 169.202,89 | 2,2500% | 173.502,34 | 0,3500% | 170.193,97 |
| 1/6/2013 | 1/7/2013 | 0,7500% | 169.465,42 | 1,1500% | 175.497,62 | 0,2800% | 170.676,52 |
| 1/7/2013 | 1/8/2013 | 0,2600% | 169.906,03 | 0,4800% | 176.340,01 | -0,1300% | 170.448,65 |
| 1/8/2013 | 1/9/2013 | 0,1500% | 170.169,89 | 0,3100% | 176.885,66 | 0,1600% | 170.721,36 |
| 1/9/2013 | 1/10/2013 | 1,5000% | 172.713,30 | 0,4300% | 177.647,27 | 0,2700% | 171.182,31 |
| 1/10/2013 | 1/11/2013 | 0,8600% | 174.198,63 | 0,2600% | 178.109,16 | 0,6100% | 172.226,52 |
| 1/11/2013 | 1/12/2013 | 0,2900% | 174.703,81 | 0,3500% | 178.732,94 | 0,5400% | 173.156,55 |
| 1/12/2013 | 1/1/2014 | 0,6000% | 175.752,03 | 0,1000% | 178.911,27 | 0,7200% | 174.402,27 |
| 1/1/2014 | 1/2/2014 | 0,4800% | 176.595,64 | 0,8800% | 180.485,60 | 0,6300% | 175.502,01 |
| 1/2/2014 | 1/3/2014 | 0,3600% | 177.206,71 | 0,3300% | 181.081,29 | 0,6400% | 176.525,23 |
| 1/3/2014 | 1/4/2014 | 1,6700% | 180.227,05 | 0,2800% | 181.388,32 | 0,8200% | 178.073,55 |
| 1/4/2014 | 1/5/2014 | 0,7800% | 181.632,83 | 0,6600% | 183.188,30 | 0,7800% | 179.482,53 |

Portanto, os valores obtidos nos cálculos que compõem a Planilha 2 elaborada, a saber: R\$ 44.724,69 (quarenta e quatro mil, setecentos e vinte e quatro reais e sessenta e nove centavos), relativo à juros remuneratórios; ii] R\$ 47.133,19 (quarenta e sete mil, cento e trinta e três reais e dezenove centavos), relativo à juros moratórios; iii] R\$ 5.400,52 (cinco mil, quatrocentos reais e cinquenta e dois centavos), relativo à multa moratória, decorrem de não-conformidades técnicas praticadas, havendo premissas técnicas equivocadas na execução dos trabalhos.

CONCLUSÃO FINAL DO PARECER

Pelo todo exposto, este Parecer Técnico Contábil discorda em absoluto das Planilhas 1 e 2 elaboradas e juntadas às fls. 610/612, no bojo da Nota Técnica apresentada de fls. 605/614, posto apresentar equívocos conceituais nas premissas formuladas, em total dissonância com as cláusulas do contrato firmado entre partes, bem como erros matemáticos nos cálculos apresentados, não podendo em hipótese alguma servir de base para fundamentar qualquer decisão de mérito quanto ao debatido neste processo.

São Paulo, 23 de maio de 2017.


DECIO FERRAZ DA SILVA JUNIOR
ASSISTENTE TÉCNICO CONTÁBIL