

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
REGIONAL DE JACAREPAGUÁ - RJ

PROCESSO: 0042539-61.2014.8.19.0203

AUTOR: WLADECK RIBEIRO TORRES E OUTRA

RÉU: LM PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

JOSÉ CLAUDIUS AUGUSTUS MONIZ DE ARAGÃO AFFONSO FERREIRA, perito honradamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo concluído o seu LAUDO PERICIAL, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer o que se segue:

1 - Juntada do Laudo Pericial aos autos a fim de que produza os efeitos de direito.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2018.

José Claudius Augustus Moniz de Aragão Affonso Ferreira
- Perito do Juízo -
CRC 087093/O-2 RJ

PROCESSO: 0042539-61.2014.8.19.0203

AUTOR: WLADECK RIBEIRO TORRES E OUTRA

RÉU: LM PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

1.0 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Laudo Pericial obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, que foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- O Laudo Pericial observará as normas profissionais do Perito, NBC PP 01 e da Perícia NBC TP 01, ambas de 27/02/2015;
- Os honorários profissionais do Perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

2.0 - OBJETIVO DA PERÍCIA

Temos como objetivo a análise do contrato firmado pelas partes, onde abordaremos:

- O relacionamento comercial entre as partes;
- A evolução do saldo devido.

3.0 - DOCUMENTOS UTILIZADOS

Para elaboração do Laudo Pericial, utilizamos os seguintes documentos:

- Escritura de Compra e Venda (fls. 43/49);
- Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 52/55);
- Documentos acostados aos autos.

4.0 - ANÁLISE TÉCNICA DOS CONTRATOS

Trata-se de "Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda" de imóvel, sendo as principais características do contrato:

- Compra do apartamento 105 em construção da Estrada da Covanca nº 93;
- Data da Assinatura do Contrato: 18/06/2011;
- Preço: R\$ 235.000,00;
- Forma do Parcelamento do Empreendedor:
 - Sinal: R\$ 9.400,00;
 - 8 parcelas de R\$ 1.762,50 cada, com vencimento no dia 10 de cada mês, sendo a primeira em 10/07/2011;

- Saldo de R\$ 211.500,00 à vista ou através de financiamento, atualizados pelo INCC-M (FGV);
- Entrega das chaves prevista para 28/02/2012;
- Cláusulas discutidas:

"9) CLÁUSULA SÉTIMA (CONDIÇÕES GERAIS):

- a) *A previsão de entrega da obra pronta é para 30 de dezembro de 2011.*
- b) *Caso haja impossibilidade na aprovação do crédito junto ao órgão financeiro, o valor recebido a título de sinal, será devolvido ao (a,s) Promitente (s) Comprador (a, es) sem juros ou correção.*
- c) *Com exceção do valor da entrada, que é composto do sinal e de 8 (oito) prestações/parcelas fixas, todo o saldo restante será atualizado mensalmente pelo INCC-M(FGV) até a concessão do habite-se e tendo como base o mês anterior a data da venda.*
(...)
- i) *Os valores pagos após os seus respectivos vencimentos ficarão sujeito ao pagamento da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido mais juros de 1% ao mês, até a data do efetivo pagamento.*
- j) *Na hipótese dos vendedores não entregarem o imóvel até o dia 28/02/2018, após esta data os mesmos incorrerão em multa diária a ser paga aos compradores no va-*

lor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) até a entrega efetiva do imóvel aos mesmos."

Conforme a Escritura de Compra e Venda de 27/04/2012, o valor de R\$ 211.500,00 foi atualizado em R\$ 249.096,75. O Autor pagou no ato ao Réu o valor de R\$ 23.500,00 relativos ao sinal dado mais R\$ 99.927,26, totalizando R\$ 123.427,26. O valor restante de R\$ 125.669,49 teve origem em debito na conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS do compradores.

Sinal	R\$23.500,00
Valor Pago	R\$99.927,26
FGTS	R\$125.669,49
Total	R\$249.096,75

5.0 - ANÁLISE DO CONTRATO E MOVIMENTAÇÕES FINANCEIRAS

Apresentamos a seguir os cálculos conforme o entendimento do contrato assinado pelas partes.

O valor do sinal de R\$ 9.400,00 mais as oito parcelas de R\$ 1.762,50, totalizando R\$ 23.500,00, não são discutidos pelas partes, entendendo serem pagos pelo Autor.

Conforme o contrato, restaria o valor de R\$ 211.500,00 a serem atualizados pelos índices do INCC-M da FGV, mensalmente, utilizando como base o índice do mês anterior ao da assinatura, ou seja, de maio de 2011.

O Habite-se ocorreu em 19/01/2012, sendo que não encontramos qual seria o índice a ser utilizado após esta data.

Desta forma, apresentamos a seguir os valores destas atualizações até o mês de abril de 2012, utilizando o INCC-M, data da Escritura de Compra e Venda, assinado em 27/04/2012, sendo o saldo atualizado de R\$ 225.596,75, conforme a seguir:

Mês/Ano	Saldo	INCC-M		Saldo Atualizado
		Mês	Percentual	
jun-11	R\$211.500,00	mai-11	2,03%	R\$215.793,45
jul-11	R\$215.793,45	jun-11	1,43%	R\$218.879,30
ago-11	R\$218.879,30	jul-11	0,59%	R\$220.170,68
set-11	R\$220.170,68	ago-11	0,16%	R\$220.522,96
out-11	R\$220.522,96	set-11	0,14%	R\$220.831,69
nov-11	R\$220.831,69	out-11	0,20%	R\$221.273,35
dez-11	R\$221.273,35	nov-11	0,50%	R\$222.379,72
jan-12	R\$222.379,72	dez-11	0,35%	R\$223.158,05
fev-12	R\$223.158,05	jan-12	0,67%	R\$224.653,21
mar-12	R\$224.653,21	fev-12	0,42%	R\$225.596,75
abr-12	R\$225.596,75			

O valor total atualizado pelo Réu foi de R\$ R\$ 249.096,75, ocorrendo uma diferença de R\$ 23.500,00.

O Autor em seus pedidos solicita que seja aplicada a multa referente ao atraso da entrega do imóvel. O contrato prevê a data posterior 28/02/2012 até entrega do imóvel, o que entedemos ter ocorrido em 27/04/2012, ou seja, 59 dias de atraso, o qual considerando R\$ 50,00 de multa dia, o valor total é de R\$ 2.950,00.

6.0 - RESPOSTAS AOS QUESITOS

6.1 - QUESITOS DO AUTORA (fl. 179/182)

Quesito 1 - *"De plano, e para feitura do presente laudo, requer-se PRELIMINARMENTE e INCIDENTE EM TODO E QUALQUER QUESITO ABAIXO, que Dr. Perito, por gentileza, INDIQUE as exatas cláusulas contratuais dos instrumentos analisados, sem exceção, quando relacionadas com as respostas, inclusive intimando a parte ré se houver necessidade de qualquer outro documento, sob guarda da mesma, para perfeita elucidação e, ainda, análise final das controvérsias e nulidades requeridas na exordial, a serem apreciadas pelo D Juízo;"*

Resposta: O quesito não solicitou resposta.

Quesito 2 - *"Queira o Dr. Perito indicar quais os instrumentos constantes nos autos que indicam a negociação do imóvel objeto da presente entre as partes e as datas de suas efetivações;"*

Resposta: O Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (fls. 52/55) e a Escritura de Compra e Venda (fls. 43/49), sendo transcritas as características no item 4 do Laudo Pericial.

Quesito 3 - *"Na sequência, aponte os valores de preço final do imóvel em cada um dos instrumentos, bem como valor de sinal, entradas / prestações e ou parcelas, bem como o saldo e as data para pagamentos, em cada um dos instrumentos, através de respectivo quadro resumo;"*

Resposta: Queira se reportar ao item 4 do Laudo Pericial.

Quesito 4 - *"Queira o d. especialista informar se o instrumento de compra e venda definitivo explicita ou ao menos alude ao instrumento particular escrito anterior (promessa de compra e venda) ou*

se, ao contrário, expressa a inexistência de contrato escrito anterior, indicando se menciona a existência de um sinal e em qual valor, bem como a data de pagamento de tal sinal;"

Resposta: Respondemos pela negativa.

Quesito 5 - *"Aponte o Dr. Perito, qual o valor do preço do imóvel previsto na promessa de compra e venda, bem como do valor do preço final do fixado na compra e venda, e, ainda, qual seria o remanescente/saldo devedor previsto no instrumento de promessa e, ainda, o remanescente/saldo devedor efetivamente cobrado no instrumento definitivo Compra e Venda;"*

Resposta: Solicitamos que se reporte aos itens 4 e 5 do Laudo Pericial.

Quesito 6 - *"Explicita o ilustre auxiliar do Juízo a data do habite-se do imóvel em tela, indicando, inclusive, o número de folhas dos autos em que se encontra o referido documento, ou, se inexistente, trazendo-o aos autos, após requerimento à Ré;"*

Resposta: O Habite-se de 19/01/2012 está anexado na fl. 237 .

Quesito 7 - *"Esclareça o ilustre expert, ainda, qual a data base, qual o índice e qual a data limite de atualização do saldo devedor pela promessa de Compra e Venda;"*

Resposta: Solicitamos que se reporte aos itens 4 e 5 do Laudo Pericial.

Quesito 8 - *"Analise o ilustre Perito o Contrato de Promessa de Compra e Venda e sua data, bem como suas cláusulas, em especial preço do imóvel e índices, comparando-o ao Contrato de Compra e Venda, para informar qual é menos oneroso ao Consumidor, no preço final do bem, remanescente, índices e outros aspectos, com as simulações de aplicações conforme os pedidos exordiais;"*

Resposta: Os "índices e outros aspectos" pedidos na exordial não ficaram claros para a Perícia. Caso este quesito seja importante para deslinde da presente questão, solicitamos que indique os cenários a serem utilizados.

Quesito 9 - *"Apresente o Sr. Perito a atualização do saldo devedor de forma comparativa: aplicando o índice do mês anterior ao da data de assinatura da promessa, e, por outro lado, fazendo incidir o índice vigente na efetiva datada assinatura da promessa, em ambos os casos até a data da concessão do habite-se, comparando-os não somente entre si mas ao valor do saldo apresentado pela empresa ré aos autores, indicando não só a diferença em reais, mas em pontos percentuais, complementando o 8 acima no que couber;"*

Resposta: O Perito apresentou os cálculos do saldo devedor no item 5 do Laudo Pericial.

Quesito 10 - *"Queira o expert indicar qual a data prevista para entrega do imóvel aos autores (se houver divergência entre datas fixadas nos contratos, indicar);"*

Resposta: As datas estão transcritas no item 4 do Laudo Pericial, restando o entendimento da data da entrega do imóvel a critério do Douto Julgador.

Quesito 11 - *"Informe o ilustre analista o tipo de multa(s) prevista(s) para a não entrega do bem, seu valor (se percentual ou fixado em moeda) e a partir de que data restou vinculada; "*

Resposta: A referida cláusula está transcrita no item 4 do Laudo Pericial.

Quesito 12 - *"Indique, ainda, a(s) multa(s) para os eventuais atrasos dos autores, seu tipo e valor (se percentual ou fixado em moeda);"*

Resposta: A referida cláusula está transcrita no item 4 do Laudo Pericial.

Quesito 13 - *"Elucide o ilustre auxiliar a data de entrega das chaves constante no instrumento de compra e venda, esclarecendo se é diferente da data do cheque vinculado ao negócio, indicando-as expressamente e perfazendo o cálculo dos dias de atraso na entrega com base em cada uma das diferentes datas e, ainda, em ambas as possíveis diferentes multas (em especial, conforme quesito 10 acima): aquela no patamar diário imposto pela ré, de R\$ 50,00 (cinquenta reais)/dia e, ainda, aquela em idêntica incidência pretendida pela ré no caso de atraso dos autores, qual seja, de 2% ao mês e juros de mora de 1% ao mês sobre o valor atualizado do bem constante na promessa de compra e venda, tomando-se por base a data limite do habite-se até a efetiva imissão (nas duas hipóteses anteriores -instrumento de compra e venda X data do cheque);"*

Resposta: Queira se reportar ao item 4 do Laudo Pericial, sendo que a utilização de cláusula diferente da que consta no contrato, entendemos ser uma questão de mérito.

Quesito 14 - *"Informe o Dr. Perito se há prova de entrega do Memorial Descritivo do Imóvel / Empreendimento;"*

Resposta: Não encontramos o documento solicitado nos autos.

6.2 - QUESITOS DO RÉU (fl. 176/152)

Quesito 1 - *"Se as partes firmaram instrumento particular de compra e venda de que imóvel e quando (fls. 52/55)?"*

Resposta: Respondemos pela afirmativa.

Quesito 2 - *"Como seria paga a transação?"*

Resposta: O solicitado está transcrito no item 4 do Laudo Pericial.

Quesito 3 - *"Houve alguma parte financiada?"*

Resposta: O solicitado está transcrito no item 4 do Laudo Pericial.

Quesito 4 - *"Quando foi realizada a escritura de compra e venda definitiva do imóvel (fls. 42/49)?"*

Resposta: O solicitado está transcrito no item 4 do Laudo Pericial.

Quesito 5 - *"Quando foi fornecido o "habite-se" do imóvel, foi em 18/01/2012?"*

Resposta: Respondemos pela afirmativa.

Quesito 6 - *"O que reza a cláusula 7, alínea "C" do instrumento particular de promessa de compra e venda?"*

Resposta: A referida cláusula está transcrita no item 4 do Laudo Pericial.

Quesito 7 - *"Referida cláusula prevê expressamente que será utilizado o saldo a ser pago de R\$ 211.500,00 (duzentos e onze mil e quinhentos reais) que deverá ser atualizado mensalmente pelo índice do INCC-M (FGV), no valor referente a maio de 2011 até a concessão do "habite-se"?"*

Resposta: No entendimento deste Perito é que o valor de R\$ 211.500,00 deverá ser atualizado mensalmente pelos índices do INCC-M, sendo este o mesmo entendimento do Réu, conforme apresentado em sua petição de fl. 256.

Quesito 8 - *"O índice de atualização previsto contratualmente e aceito pelos autores foi de 2,03%?"*

Resposta: Sim, este é o índice a ser utilizado no mês de junho de 2011, somente.

Quesito 9 - *"O reajuste pelo índice do INCC-M (FGV) é previsto legalmente?"*

Resposta: Quesito prejudicado por tratar de matéria de Direito e, portanto, fugir à atribuição técnica da presente Perícia.

Quesito 10 - *"Se o contrato de promessa de compra e venda foi firmado em 18 de junho de 2011, o índice a ser utilizado com previ-*

são da cláusula 7 é o índice referente a maio de 2011, que foi de 2,03%?"

Resposta: Vide a resposta ao oitavo quesito desta série.

Quesito 11 - *"Queira o Sr. Perito tudo esclarecer para o perfeito julgamento da demanda."*

Resposta: Outras informações serão prestadas na conclusão do Laudo Pericial.

7.0 - CONCLUSÃO

Mediante os documentos acostados aos autos, apresentamos nossas considerações e conclusões:

- 1) As principais características dos contratos firmados pelas partes estão descritas no item 4 do Laudo Pericial.
- 2) O Autor celebrou o contrato de compra do imóvel em 18/06/2011, contendo:
 - Item "a" da Sétima Cláusula a *"previsão de entrega da obra pronta é para 30 de dezembro de 2011."*
 - Item "j" de mesma Cláusula consta que na *"hipótese dos vendedores não entregarem o imóvel até o dia 28/02/2018, após esta data os mesmos incorrerão em multa diária a ser paga aos compradores no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) até a entrega efetiva do imóvel aos mesmos."*

- O Habite-se ocorreu em 19/01/2012.
- Não existe nos autos o documento que comprove a data da entrega do imóvel, sendo que em 27/04/2012 ocorreu a Escritura de Compra e Venda, quando ocorreu a quitação do imóvel.
- Conforme o contrato, o preço do imóvel foi de R\$ 235.000,00, sendo pago o sinal de R\$ 9.400,00, 8 prestações de R\$ 1.762,50, totalizando R\$ 23.500,00. O saldo restante de R\$ 211.500,00 atualizados pelo INCC-M (FGV) até a data do pagamento à vista.

Conforme os documentos das partes o Autor pagou o valor de R\$ 23.500,00, restando o valor de R\$ 211.500,00, atualizados pelo INCC-M.

- O Réu na escritura de 27/04/2012 cobrou o valor de R\$ 211.500,00 atualizados em 249.096,75.

Conforme o documento do Réu de fls. 256/257, o valor foi atualizado até fevereiro de 2012, no valor total de R\$ 225.596,75, somando o valor de R\$ 23.500,00, já pagos, totalizando R\$ 249.096,75.

Uma vez que não consta no contrato o índice de correção monetária a ser utilizado entre a data do Habite-se e a

data da celebração da escritura, utilizamos em nossos cálculos o INCC-M.

Conforme o item 5 do Laudo Pericial, atualizamos o valor de R\$ 211.500,00 utilizando o INCC, até fevereiro de 2012, encontrando o valor de R\$ 225.596,75, igual ao que o Réu encontrou.

Entendemos que o Réu cobrou a maior do Autor o valor de R\$ 23.500,00.

- Visto que o Autor em peça inicial solicitou o cálculo da multa pela entrega do imóvel em atraso e conforme o item "J" da Sétima Cláusula transcrita acima, considerando a multa de R\$ 50,00 dia entre 28/02/2012 e 27/04/2012, totalizaria R\$ 2.950,00, conforme descrito no item 5 do Laudo Pericial.
- Caso sejam considerados os valores acima, os mesmos corrigidos na presente data pelo índice de correção monetária indicado pela Corregedoria de Justiça do Estado do Rio de Janeiro mais juros moratórios de 1% a.m. a partir da data da citação, restaria a favor do Autor, sem considerar o indébito, o valor de R\$ 57.630,58, conforme a seguir:

Valor	Índice Correção	Valor Corrigido	Juros Moratórios 1% a.m.	Total
R\$23.500,00	1,44774086	R\$34.021,91	R\$17.181,06	R\$51.202,97
R\$2.950,00	1,44774086	R\$4.270,84	R\$2.156,77	R\$6.427,61
			Total	R\$57.630,58

Estamos à disposição deste Juízo para que a partir de outros parâmetros de juros, correção monetária e taxas moratórias determinados por V.Exa., possamos apresentar cálculos necessários para o deslinde da presente questão.

8.0 - ENCERRAMENTO

Entendendo ter abordado todas as premissas necessárias à elucidação da causa, encerro o presente em 16 (dezesesseis) páginas.

E colocando-se desde já à disposição do Juízo para prestar os eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários ao desate da lide, este Perito requer a sua juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito.

Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2018.

José Claudius Augustus Moniz de Aragão Affonso Ferreira
- Perito do Juízo -