

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA
REGIÃO OCEÂNICA DA COMARCA DE NITERÓI/RJ.**

PROCESSO Nº 0013188-45.2016.8.19.0212

AUTOR: DALTON ARNOS DA COSTA E GILVANI CUNHA ARNOS DA COSTA

RÉU: CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA. E PDG REALTY S/A
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

RUBÉLSIO DA ROCHA FRANCO, perito nomeado neste processo,
vem requerer a V. Exa., a juntada do Laudo Pericial, bem como a transferência dos
honorários profissionais conforme depósitos de fls. 597/598, 605/607 e 721 dos
autos para a conta corrente deste perito:

BANCO: 341 – ITAU - AGÊNCIA: 5900 – CASTELO

CONTA CORRENTE DE LIVRE MOVIMENTAÇÃO: nº 02614-6

TITULAR: RUBÉLSIO DA ROCHA FRANCO

CPF:070 577 418 04

P. Deferimento
Rubélsio

RUBELSIO DA ROCHA FRANCO

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

1 - INTRODUÇÃO

Alega o autor que os réus, descumprindo o contrato avençado, atrasaram na entrega da obra, vindo a disponibilizar as chaves aos compradores somente em 22 de maio de 2015, quase dois anos após o prazo contratual.

Que os réus vem cobrando nas prestações do financiamento do imóvel, juros não pactuados no contrato, bem como, vem atualizando de forma irregular e abusiva estas prestações, por índices também não pactuados, fazendo com que as prestações sofram um elevado acréscimo em seu valor, fazendo surgir, por este motivo, uma onerosidade excessiva no contrato inicialmente pactuado.

A forma de pagamento pactuada foi de R\$ 8.948,25 de sinal, e o restante no montante de R\$ 587.601,75 da seguinte forma:

- a) duas parcelas mensais e sucessivas sem juros, sendo que a primeira no valor de R\$ 53.689,58 vencendo em 03 de maio de 2011 e a segunda no valor de R\$ 8.948,25, vencendo em 03 de junho de 2011, totalizando o montante de R\$62.637,83;
- b) R\$ 71.585,92 reajustável sem juros, através de 29 parcelas mensais de R\$ 2.468,48, vencendo a primeira em 03 de julho de 2011 e as demais em igual dia dos meses subsequentes;

- b1) Parcela única de R\$ 35.793,00 vencendo em 03 de novembro de 2013, saldo reajustado e sem juros;
- c) R\$ 268.447,50, através de 100 parcelas mensais reajustáveis e com juros de R\$ 4.168,36, vencendo a primeira em 03 de dezembro de 2013 e as demais em igual dia dos meses subsequentes;
- d) R\$ 149.137,50 através de 16 parcelas semestrais e sucessivas reajustáveis e com juros, no valor de R\$ 14.585,67, vencendo a primeira em 03 de maio de 2014 e as demais em igual dia dos semestres subsequentes.

Alega ainda que as chaves foram disponibilizadas somente em 22 de maio de 2015, sobre as parcelas vencidas até maio de 2015 não podem incidir a taxa de 12% ao ano calculado pelo sistema da Tabela Price, bem como a atualização pelo IGP-M, conforme previsto no item nº 11 do QUADRO RESUMO.

Que pagaram em excesso R\$ 79.907,62, conforme demonstrado em laudo juntado com a inicial.

Postulam os autores:

- Seja realizada a revisão das prestações do financiamento, para que se adeque àquilo que foi estipulado no contrato de compromisso de compra e venda, como visto no laudo pericial apresentado;
- Seja determinada a devolução em dobro da quantia paga em excesso pelos Autores, totalizando o valor de R\$ 159.815,24 (cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e quinze reais e vinte e quatro centavos);
- Seja determinada a correta revisão do saldo devedor, na forma apresentada no laudo pericial, para o valor de R\$ 199.267,23 em 03/11/2016.

34

Na contestação de fls. 261/284 a ré CHL XLVI INCORPORAÇÕES LTDA. alega, em síntese:

Que a parte autora está inadimplente com 45 prestações, acumulando juros e multa e um saldo para quitação de R\$631.963,12.

Que as planilhas apresentadas pelos autores foram elaboradas unilateralmente, não podendo seus valores e descrições serem considerados por este douto juízo, vez que os autores procuraram espontaneamente as rés, concordando previamente com os índices e formas de reajustes, com o indexador utilizado e com a taxa de juros.

A parte autora alega ainda, que houve cobrança indevida, com juros durante a construção, o que também não deve ser considerado, primeiramente, pois conforme previsão contratual, diverso do que foi alegado, a cobrança de juros ocorreria após a expedição do habite-se, e não na entrega de chaves, tendo sido cobrado exatamente dessa forma, após a expedição do habite-se, não descumprindo o previsto em contrato, segundo porque já é considerada legítima a cobrança de juros durante a obra, de acordo com a jurisprudência pátria.

Que a cláusula do item nº 11 do quadro resumo estabelece que será cobrado juros após a expedição do habite-se, com a devida atualização e correção previstas contratualmente. Além disso alega a parte autora em sua inicial, que após a renegociação da dívida diante de seu inadimplemento, foram cobradas excessivas atualizações, denominadas "valor cobrado extra contrato", porém, os valores que foram cobrados estão inclusos multa e juros, como previsto no contrato.

Seja julgado totalmente improcedente o pedido de revisão contratual e repetição de indébito, eis que as parcelas cobradas estavam devidamente previstas contratualmente e observaram a legislação e jurisprudências pátrias, especificamente as normas ditadas pelo BACEN e Sistema Financeiro de Habitação.

2 - DOCUMENTOS EXAMINADOS

- Escritura de promessa de compra e venda (fls. 95/140)
- Laudo técnico da parte autora (fls. 70/92)
- Planilha juntada pela ré (fls. 519/522);
- Habite-se: em 11/novembro/2014 (fls. 680)
- - Manifestação da ré sobre a solicitação de documentos (fls. 678/679)

3 – ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Quadro Resumo

(...)

Data do contrato: 08/abril/2011

4 – PREÇO DO IMÓVEL

O preço total ajustado para pagamento à vista é de R\$ 596.550,00, incluídos os valores correspondentes a fração ideal e acessões que comporão o imóvel, devidamente destacados nos campos 5 e 6 abaixo.

5 – PREÇO DA FRAÇÃO IDEAL: R\$ 238.620,00

6 – PREÇO DAS ACESSÕES: R\$ 357.930,00

9 – FUNDO ESPECIAL DE MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS DAS PARTES COMUNS E TAXA DE DECORAÇÃO

R\$ 12.000,00 a ser pago em 12(doze) parcelas mensais e sucessivas no valor cada uma de R\$ 1.000,00, vencendo-se a primeira em 03/11/2012 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, não estando tal valor incluído no preço do imóvel e referindo-se ao pagamento dos custos constantes da cláusula treze, item 13.2, do presente instrumento, devendo ser corrigido pelo índice previsto na cláusula cinco.

10 – SINAL E CONDIÇÃO SUSPENSIVA

R\$ 8.948,25, através do cheque nº 001342, agência nº 6171, Banco 341, cuja quitação se dará após a compensação bancária.

11 – SALDO DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Sem prejuízo da atualização monetária e da responsabilidade pelo pagamento dos demais acréscimos previstos neste instrumento, o OUTORGADO quitará o saldo do preço à OUTORGANTE, nesta data equivalente ao valor nominal de R\$ da seguinte forma:

SALDO IRREAJUSTAVEL E SEM JUROS:

- a) R\$ 62.637,83, através de 02(duas) parcelas mensais, a primeira no valor de R\$ 53.689,58, vencendo-se em 03/05/2011 e a segunda de R\$ 8.948,25, vencendo-se em 03/06/2011;

SALDO REAJUSTADO E SEM JUROS:

- b) R\$ 71.585,92, através de 29(vinte e nove) parcelas mensais, no valor cada uma de R\$ 2.468,48, vencendo-se a primeira em 03/07/2011 e as demais em igual dia dos meses subsequentes;
- b1) R\$ 35.793,00 através de 01(uma) parcela mensal, a ser quitada pelo OUTORGADO em 03/11/2013;

SALDO REAJUSTÁVEL E COM JUROS

- c) R\$ 268.447,50, através de 100(cem) parcelas mensais, no valor cada uma de R\$ 4.168,36, vencendo-se a primeira em 03/12/2013 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; e
- d) R\$ 149.137,50, através de 16(dezesseis) parcelas semestrais, no valor cada uma de R\$ 14.585,67, vencendo-se a primeira em 03/05/2014 e as demais nos mesmos dias dos semestres subsequentes.

Sobre todas as parcelas que se vencerem durante a construção não incidirá qualquer juros, sendo que, nas parcelas que vencerem após a expedição do "habite-se", já estão incluídos juros à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo sistema da Tabela Price. Incidirá correção monetária, prevista neste instrumento a partir do primeiro dia do mês deste contrato, sobre todas as parcelas do saldo do preço, constante deste tópico 11 do "QUADRO RESUMO".

3. DO OBJETO DA PROMESSA DE VENDA - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO E DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

3.1 - Em face do anteriormente exposto, a OUTORGANTE nesse ato, promete vender e entregar, e o OUTORGADO promete comprar e receber, o imóvel descrito e caracterizado no citado tópico 2 do "QUADRO RESUMO", com sua correspondente fração ideal, do presente instrumento pelo valor global mencionado no tópico 4 do "QUADRO RESUMO", valor este sujeito a atualização monetária adiante pactuada, de maneira que fique preservado, ao longo do contrato e até o seu término, o mesmo poder de compra que constitui, nesta data, o preço ajustado, que constitui, para todos os efeitos legais, o preço deste negócio jurídico e que, para os mesmos efeitos, se divide da seguinte forma: a) o valor apontado no tópico 5 do "QUADRO RESUMO" pela promessa de venda da fração ideal; b) o valor apontado no tópico 6 do "QUADRO RESUMO" pela promessa de venda das acessões e benfeitorias que constituíram a unidade autônoma apontada no tópico 2 do "QUADRO RESUMO" e suas respectivas partes comuns, a serem construídas pela OUTORGANTE, devendo o preço global, cumprida que seja a condição estipulada no sub-item 3.1.1. Como constante no tópico 12 do "QUADRO RESUMO",

o OUTORGADO está ciente e de acordo que o pagamento (a) à vista, mediante recursos próprios do OUTORGADO; (b) mediante financiamento a ser por ele obtido junto a entidade financeira de sua escolha; ou (c) ainda, à opção do OUTORGADO, a OUTORGANTE poderá dar continuidade ao financiamento das parcelas restantes do saldo do preço, como previsto no tópico 12, do "QUADRO RESUMO", mas a continuidade do financiamento das parcelas vincendas após a data ali fixada, ficará condicionado a que a presente promessa seja, necessariamente, alterada e substituída por uma escritura pública ou partícultas, ao livre critério da OUTORGANTE, de compra e venda, sujeita ao regime jurídico da alienação fiduciária, instituído pela Lei nº 9.514 de 20/11/97, obrigando-se as partes contratantes a subscrever os documentos e alterações necessárias, sob pena de ficar caracterizada infração do presente compromisso, no prazo de 10(dez) dias contados do pagamento da parcela com vencimento em novembro de 2013 ou da data da expedição do habite-se, o que ocorrer primeiro, como referido no tópico 12, do "QUADRO RESUMO", e/ou após solicitação da OUTORGANTE em tal sentido, formalizando a escritura definitiva de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária da unidade objeto do presente contrato, em favor da OUTORGANTE, como garantia do pagamento do saldo do preço, devendo, em tal oportunidade, quitar o OUTORGADO o imposto de transmissão devido pela compra e venda a ser celebrada, assim como apresentar as certidões necessárias à sua realização, sendo imputada à sua responsabilidade todos os pagamentos indispensáveis ao aperfeiçoamento da alienação fiduciária, inclusive laudêmio se eventualmente devido.

5 – DO REAJUSTE MONETÁRIO

(...)

5.1.2 -Nos valores das prestações cujo vencimento tenha sido fixado para ocorrer a partir da data prevista para expedição do "Habite-se" já estão computados os juros remuneratórios de 12% ao ano, contados a partir da data prevista para a expedição do "habite-se", e até seus correspondentes vencimentos, calculados pelo Sistema de Amortização Francês (Tabela Price).

5.1.3. Todas as obrigações discriminadas no tópico 11, do "QUADRO RESUMO" deverão ser pagas nos prazos e vencimentos indicados no mesmo tópico 11, assim, na forma do determinado na Lei 10.931/2004 e legislação pertinente, o preço global e cada uma das parcelas vincendas do saldo devedor terá seu poder de compra atualizado monetariamente, a partir desta data, mensalmente, segundo os índices adiante previstos.

X

5.2. Em consonância com o declarado e ajustado no item 5.1, fica estabelecido que o saldo do preço simultânea e juntamente a todos os demais valores de todas as parcelas e prestações indicadas no tópico 11, do "QUADRO RESUMO", na forma do determinado no art. 46, da Lei nº 10.931, de 02/08/04, serão mensalmente corrigidos, a partir desta data e até o seu efetivo pagamento, tomando-se por base o valor do índice divulgado com referência a dois meses imediatamente anteriores à data base estipulada (m-2) no tópico 14, do "QUADRO RESUMO", e como índice de correção aquele dos dois meses anteriores ao do efetivo pagamento, calculando-se o reajuste da seguinte maneira:

- a) até o mês previsto para expedição do "Habite-se", inclusive, pela variação positiva do ICC-RJ – Índice de Custo da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas FGV;
- b) nos meses seguintes ao mês previsto para a conclusão das obras, pela variação positiva do IGP-M/FGV – Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

10- DA MORA E DAS PENALIDADES

10.1 Os efeitos da mora por parte do OUTORGADO, segundo previsto no artigo 41 da Lei nº 4591/64, recairão tanto sobre a fração do terreno, como sobre as acessões construídas.

10.2 A despeito da regra da irrevogabilidade, fica estipulado que a impontualidade de qualquer pagamento por parte do OUTORGADO, inclusive da integralidade do saldo do preço se não vier a financiá-lo pela alienação fiduciária na forma aqui contratada, caracterizará a mora de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ficando expresso que : 10.2.1 A ultrapassagem dos dias marcados para os resgates das parcelas/prestações representativas e componentes do saldo do preço, determinará a imediata incidência dos juros de mora na forma determinada no art. 406 do Código Civil, nunca, porém em percentual inferior a 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, e se o pagamento se efetuar além do dia estabelecido para o seu vencimento, ao "quantum" devido se acrescentará a multa de cunho moratório, que se fixa em 2% (dois por cento), ou o percentual máximo permitido por lei, sem prejuízo da atualização monetária "pro-rata-tempore", prevista na cláusula "5".

18. DO PRAZO DE ENTREGA DA UNIDADE E DA POSSE

18.1. A construção da unidade imobiliária e de todo o empreendimento será de responsabilidade da OUTORGANTE, em conjunto com a construtora indicada no item 12.1. acima, segundo Memorial de Incorporação, devidamente registrado, em 1/03/2011, sob o R-

13 da matrícula 26.828-A do 16ª Cartório de Niterói do Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Niterói.

18.2. Ajustam as partes contratantes que o OUTORGADO somente será imitado na posse da unidade autônoma mencionada nesta e objeto desta promessa de compra e venda, após o OUTORGADO assinar o "Termo de Recebimento de Vistoria e Entrega das Chaves", no qual declarará ter vistoriado a sua unidade, e, ainda, posteriormente à conclusão a realização da vistoria da parte comum do empreendimento, realizado pela comissão de condôminos a ser eleita na Assembléia de Condomínio, que será convocada pela OUTORGANTE na época própria, visando evitar qualquer dano ao empreendimento, antes de ser efetivamente vistoriado, devendo ainda ser atendida as seguintes hipóteses: (i) no caso de quitação, após ter realizado a escritura pública de compra e venda; (si) no caso do OUTORGADO optar por realizar financiamento com instituição financeira de sua livre escolha ou, ainda, através de liberação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), a imissão na posse somente ocorrerá após o OUTORGADO apresentar à OUTORGANTE o contrato de financiamento a ser concedido por qualquer agente financeiro, ou carta de crédito, devendo, ainda, ser realizada a respectiva escritura de compra e venda; (III) no caso do OUTORGADO optar por realizar financiamento com a própria OUTORGANTE, a imissão na posse somente ocorrerá após o OUTORGADO assinar com a OUTORGANTE a respectiva escritura de compra e venda, com pacto de alienação fiduciária em garantia na forma da Escritura Declaratória referida no tópico 12, do "QUADRO RESUMO".

18.2.1. Até a data da entrega das chaves o OUTORGADO deverá ter quitado as despesas com ligações definitivas e Fundo Mobiliário Especial de Equipamentos e Partes Comuns previsto no tópico 8 do QUADRO RESUMO.

18.3. A OUTORGANTE, deverá ter executado todo o empreendimento até a data prevista no tópico 15, do "QUADRO RESUMO", de forma que a unidade em objeto esteja concluída e executada na forma das plantas e especificações do Memorial de Incorporação, admitida uma prorrogação de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, sem que tal prorrogação importe em alteração de qualquer cláusula ou obrigação pactuada, sendo certo que o prazo total e o acréscimo acima previsto para execução total do empreendimento somente poderão ser ultrapassados na ocorrência de caso fortuito ou força maior, tais como, exemplificadamente: a) impontualidade dos contratantes no pagamento de qualquer prestação ou inobservâncias por eles das obrigações assumidas neste contrato; b) greves gerais ou parciais da indústria