

**Regina Lucia Vaz de Castro Silva**

Perita Judicial  
CRC: 089337-O-1



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO - CAPITAL.**

PROCESSO: 0272130.84.2009.8.19.0001

AÇÃO: CONTRATO BANCÁRIO/IMOBILIÁRIO (CDC)

CLASSE: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

AUTOR: MANOELITO OLIVEIRA DA SILVA

RÉU: ITAÚ UNIBANCO S/A.

**REGINA LUCIA VAZ DE CASTRO SILVA**, nomeada Perita do Juízo nos autos do processo em epígrafe, após terminadas as diligências, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa. apresentar seu Laudo Pericial, requerendo a sua juntada.

Aproveita a oportunidade para solicitar a este Juízo a expedição do Mandado de Pagamento dos Honorários Periciais, autorizando o Banco do Brasil a realizar depósito na conta corrente desta Perita (Banco Santander - 033 - Agência: 4286 - C/C: 01001002-6.

Nestes Termos,  
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2020.

Regina Lúcia Vaz de Castro Silva  
Perita do Juízo  
CRC/RJ 089337/O-9

PROCESSO: 0272130.84.2009.8.19.0001

AÇÃO: CONTRATO BANCÁRIO/IMOBILIÁRIO (CDC)

CLASSE: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

AUTOR: MANOELITO OLIVEIRA DA SILVA

RÉU: ITAÚ UNIBANCO S/A.

## **LAUDO PERICIAL**

### **1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O Autor acionou a Ré com o objetivo de revisar as cláusulas contratuais.

A presente prova pericial tem por objeto analisar a evolução da dívida, verificando se as cláusulas contratuais foram cumpridas.

Em sua inicial, alega a parte autora, em uma breve síntese, que a parte ré aumentou abusivamente o contrato firmado com o objetivo de financiar seu imóvel sendo assim, requer:

# Regina Lucia Vaz de Castro Silva

Perita Judicial  
CRC: 089337-O-1



"... 154. Com fundamento no artigo 273, inciso I e seu § 7º c/c artigo 461 §§ 3º e 5º, ambos do CPC, o Autor respeitosamente requer a Vossa Excelência, diante da situação aflitiva em que se encontra, a ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA JURISDICIONAL dos pedidos consignados nas letras "A", "C", "D" e "E" a seguir apresentados, com a sua confirmação para torná-los definitivos por ocasião da sentença, onde se espera seja o presente feito JULGADO PROCEDENTE para o fim de:

A) Ante o regular adimplemento das parcelas na vigência do prazo de amortização, cujo encerramento está em vias de ocorrer, dada a iminente integralização do pagamento das 240 (duzentas e quarenta) prestações pactuadas, o que dará ensejo ao prazo de prorrogação, conforme se faz prova-pela planilha emitida pelo agente financeiro, o Autor requer o DEFERIMENTO < DE LIMINAR que obste a cobrança/execução judicial e /ou extrajudicial do saldo devedor residual, até o julgamento em definitivo do presente feito, autorizando a suspensão do pagamento dos encargos referentes ao aludido resíduo, mantendo o Autor incólume quanto aos efeitos da mora, declarando-se, ao final, a extinção da obrigação.

B) Contudo, entendendo Vossa Excelência que, a despeito da realidade esposada, a realização de pagamentos é imprescindível para o deferimento do pleito acima, o Autor requer, com o fito de viabilizar a concessão da liminar pleiteada no item supra, AUTORIZAÇÃO para efetivar mensalmente o depósito judicial do último valor que vier a ser cobrado pelo Réu antes de se iniciar o prazo de prorrogação, a começar pelo mês de Fevereiro de 2010 (mês em que se inicia o prazo de prorrogação), inclusive, imprimindo-se aos aludidos depósitos o efeito impeditivo/liberatório da mora como consignação incidente, declarando-se, ao final, a extinção da obrigação;

C) QUE O RÉU se abstenha de promover a inclusão dos dados autorais nas entidades de proteção ao crédito, tais como, SPC, SERASA,

**Regina Lucia Vaz de Castro Silva**

Perita Judicial  
CRC: 089337-O-1



CADIN, RELAÇÃO DE PESSOAS IMPEDIDAS DE OPERAR COM SFH e assemelhados, sob pena de ~ aplicação de multa astreinte, no valor a ser arbitrado por Vossa Excelência,

D) SEJA EXPEDIDO OFÍCIO AO CARTÓRIO do 08º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, para que se promova o registro mencionado no artigo 167, inciso I, item 21, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, relativamente ao imóvel localizado na Rua Aladim nº: 241, aptº: 306 do Bloco nº: 02A — Vila Valqueire — Rio\, de Janeiro/RJ, objeto do contrato de mútuo sub judice;

E) INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA com supedâneo no artigo 6º, inciso VIII, da Lei 8.078/90;

F) SEJA aplicado ao contrato sob exame o regramento contido no artigo 30 de Código de Defesa do Consumidor, em face da propaganda veiculada a época do lançamento do empreendimento;

G) Seja DECLARADA por sentença a INEXIGIBILIDADE do SALDO DEVEDOR RESIDUAL cobrado pelo Réu, bem como a QUITAÇÃO do financiamento sub judice, desobrigando o Autor do pagamento de quaisquer importâncias referentes ao financiamento contratado;

H) DETERMINAR A BAIXA da hipoteca que grava o imóvel do Autor, a qual foi constituída em razão do financiamento em discussão;

I) SEJA EFETUADA UMA REVISÃO JUDICIAL DO CONTRATO, restabelecendo-se, assim, o seu equilíbrio e a sua comutatividade;

J) VEDAR a capitalização mensal de juros;

K) VEDAR o uso da Taxa Referencial — TR para reajuste e atualização monetária das prestações e do saldo devedor, bem como para quaisquer encargos inerentes ao negócio jurídico em tratamento;

L) DETERMINAR QUE O RÉU REALIZE O RECÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DAS PRESTAÇÕES VENCIDAS E VINCENDAS do financiamento sub judice de acordo com a Equivalência Salarial, tendo como base os reajustes salariais auferidos pelos Autores;

**Regina Lucia Vaz de Castro Silva**

Perita Judicial  
CRC: 089337-O-1



M) DETERMINAR QUE O RÉU REALIZE O RECÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO DOS VALORES DO SALDO DEVEDOR DO CONTRATO FIRMADO, substituindo-se permanentemente e em especial no período compreendido entre a assinatura do contrato e o cumprimento da decisão, a aplicação da Taxa Referencial pelo Plano de Equivalência Salarial; contudo, sendo outro o entendimento de Vossa Excelência, seja utilizado como fator de correção monetária para viabilizar a substituição neste item requerida, bem como para quaisquer valores oriundos do contrato em tratamento, quando for o caso, o INPC do IBGE, ou qualquer outro índice oficial indicado por Vossa Excelência que reflita a desvalorização da moeda frente ao processo inflacionário, cominando pena de multa astreinte em caso de não cumprimento da ordem judicial, no valor a ser arbitrado por este Douto Juízo;

N) QUE O RÉU SE ABSTENHA DE UTILIZAR A TABELA PRICE no negócio jurídico submetido ao crivo deste juízo, vez que sua sistemática consiste na capitalização de juros compostos e na impossibilidade de amortização do débito na proporção devida, o que fere as garantias estabelecidas pela Lei 8.078/90, notadamente o disposto no artigo 5º do citado diploma legal, determinando-se, outrossim, que o Réu amortize o saldo devedor antes de corrigi-lo, conforme o disposto no artigo 6º, alínea "c", da Lei 4.380/64, promovendo o recálculo desde a assinatura do contrato;

O) QUE SE DECLARE o legítimo direito do Autor de ter o saldo devedor de seu financiamento habitacional corrigido em março de 1990 pelo BTNF, com o percentual de 41,28%, nos exatos termos do contrato de adesão que o agente financeiro lhes impôs, conforme apurado para aquela data, sendo o agente financeiro compelido a proceder a todos os acertos necessários à apuração correta do saldo devedor atualizado do contrato sob exame, mediante a aplicação do BTNF de março de 1990;

**Regina Lucia Vaz de Castro Silva**

Perita Judicial  
CRC: 089337-O-1



P) DETERMINAR QUE NA REVISÃO DO CONTRATO SEJAM aplicados juros simples de 10% ao ano, na forma do artigo 6º, alínea "e", da Lei 4.380/64, com o expurgo de juros compostos capitalizados;

Q) EFETUAR O EXPURGO DOS VALORES adimplidos consoante os parâmetros ilegais estipulados pela parte adversa;

R) CONSTITUIR SALDO CREDOR/DEVEDOR do Autor em relação ao Réu, promovendo-se, assim, um acertamento da relação crédito/débito, se acaso restar comprovado existir algum resíduo de responsabilidade do Autor;

S) COM A REVISÃO DO CONTRATO, desde o seu nascedouro, sejam os valores pagos anteriormente contabilizados e aplicados ao suposto débito, se é que existente, como amortização;

T) NA HIPÓTESE DE VERIFICAÇÃO DE COBRANÇA EM EXCESSO, e ou mesmo existência de saldo credor, que seja aplicada a regra do artigo 42, parágrafo único, da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), devendo, pois, a parte adversa vir a ser condenada a pagar em dobro o que cobrou indevidamente, para a indenização dos danos patrimoniais diretos;

U) ADEQUAÇÃO do contrato em tratamento às normas de proteção contratual e demais garantias estipuladas pela Lei 8.078/90 aos consumidores;

V) CONFIRMAR por sentença a antecipação de tutela acaso concedida.

W) CITAÇÃO DO RÉU, por Oficial de Justiça, para, querendo, contestar a presente lide sob pena de revelia e confissão, condenando-o, ao final, nas custas e honorários na base de 20% sobre o valor da causa. "

Por outro lado, a parte ré, alega que o contrato em questão está totalmente enquadrado nas normas legais relativas ao Sistema

# Regina Lucia Vaz de Castro Silva

Perita Judicial  
CRC: 089337-O-1



Financeiro de Habitação e vem sendo rigorosamente cumprido pela instituição ré e requer a improcedência dos pedidos autorais.

Esta perita foi nomeada à fl.283.

## 2. DADOS PARA CÁLCULO DO CONTRATO

Data da assinatura: 30/01/1990

Valor do financiamento: NCz\$ 356.856,30

Prazo: 240

Prorrogação: 120

Taxa de juros: 10,50% (nominal); 11,02%(efetiva)

Plano de reajuste/sistema de amortização: PES/CP e Sistema Francês de Amortização (Tabela Price)

Encargo inicial contratado:

Prestação:	NCz\$ 4.097,20
Seguro Morte/Invalidez Permanente:	NCz\$ 592,10
Seguro Danos Físicos:	NCz\$ 160,29
Total:	NCz\$ 4.849,59

## 3. METODOLOGIA DOS CÁLCULOS

Os cálculos apresentados no Apêndice I, tomaram como base o contrato firmado entre as partes e a evolução da dívida acostada pela parte autora.

#### **4. QUESITOS**

Os quesitos foram transcritos conforme foram apresentados nos autos. Desta forma a perita passa a responde-los.

##### **4.1. QUESITOS DO RÉU (FL.287/291)**

01. Informem os Senhores Peritos quais as características básicas do contrato objeto da demanda proposta pela autora?

01.01 Valor financiado;

**RESPOSTA:** O valor financiado foi de NCr\$ 356.856,30

01.02 Taxa de juros;

**RESPOSTA:** Taxa nominal ao ano de 10,5% e taxa efetiva ao ano de 11,02% ao ano.

01.03 Prazo de amortização;

**RESPOSTA:** 240 meses

01.04 Sistema de amortização;

**RESPOSTA:** Tabela Price

01.05 Plano de reajustamento.

**RESPOSTA:** PES/CP – Reajuste pela equivalência salarial da categoria profissional.

2. Qual a evolução das prestações cobradas pelo agente financeiro no decorrer do tempo?

02.01 Constatam os experts que o encargo mensal evoluiu nos termos da contratação?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta.

3. Quanto ao saldo devedor do financiamento qual a base prevista contratualmente para reajustá-lo?

# Regina Lucia Vaz de Castro Silva

Perita Judicial  
CRC: 089337-O-1



**RESPOSTA:** A base prevista para o reajuste do saldo devedor é o índice da correção utilizado em cadernetas de poupança à época, de acordo com cláusula 25ª do contrato.

03.01 O saldo devedor evoluiu de acordo com o que foi pactuado?

**RESPOSTA:** De acordo com a planilha apresentada, positiva é a resposta.

03.02 Qual o índice aplicado para corrigir o saldo devedor em março de 1990?

**RESPOSTA:** Não foi apresentado na planilha o índice aplicado nesta data, entretanto ao verificar o saldo devedor, este está compatível com a taxa da caderneta de poupança divulgada à época.

Tal índice corresponde aquele aplicado aos saldos das cadernetas de poupança à época?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta.

4. Se a evolução do contrato demonstra que houve a aplicação da Tabela Price como contratado?

04.01 A aplicação da Tabela Price está de acordo com a metodologia correspondente a tal sistema?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta.

5. O mutuário encontra-se inadimplente perante o agente financeiro? A partir de qual data e nº de prestação verifica-se o registro da inadimplência?

**RESPOSTA:** A perícia só teve acesso 235 prestações inicialmente contratadas, não teve acesso às últimas prestações. Pela leitura dos autos, observa-se que a parte autora estava em dia ao final das 240 prestações. Com relação as 120 prestações de prorrogação, a perícia não obteve acesso as mesmas e informa que não pode afirmar se o mutuário está em dia.

6. Ao término do prazo de amortização da dívida restou um saldo devedor residual?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta.

06.01 Conforme contrato objeto da demanda, de quem é a responsabilidade pelo pagamento do possível saldo residual?

**RESPOSTA:** A responsabilidade pelo pagamento do saldo residual é do mutuário.

06.02 O contrato prevê o refinanciamento do saldo residual eventualmente existente ao término do prazo? Em que termos?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta, nos termos da cláusula 24ª.

06.03 Ocorreu o refinanciamento do contrato?

**RESPOSTA:** Não foram encontrados documentos acerca da prorrogação.

7. Quais os critérios pretendidos modificar pela parte autora no que diz respeito ao contrato originalmente firmado?

**RESPOSTA:** Resposta prejudicada, foge ao objeto da perícia.

07.01 Tais critérios têm base no contrato ou modificam o que foi pactuado?

**RESPOSTA:** Resposta prejudicada, questão de mérito do juízo.

8. Qual a posição atual do contrato perante o requerido?

**RESPOSTA:** A perícia não teve acesso a documentação com a dívida atualizada, conforme solicitado na proposta de honorários fl.302.

10. Informem tudo aquilo que entenderem necessário à prova pericial em andamento?

**RESPOSTA:** Demais esclarecimentos na conclusão do Laudo Pericial.

#### **4.2. QUESITOS DO AUTOR (fls.292/297)**

##### **QUESITOS FORMULADOS PELOS AUTORES (PES-CP)**

1) Pode o Sr. Perito verificar quais as cláusulas do contrato de mútuo que se referem ao reajuste das prestações e esclarecer se existe outro tipo de indexador além do reajuste salarial?

**RESPOSTA:** As cláusulas referentes as formas de reajuste das prestações estão elencadas a partir da cláusula 15ª até a cláusula 23ª. Não existe outro indexador para o reajuste das prestações.

2) O critério de reajuste das prestações pactuadas no contrato prevê o Plano de Equivalência Salarial?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta.

3) O PES/CP, regido pelo Decreto Lei nº 2.164/84 estabelece em seus artigos para fins de reajuste das prestações que deve ser observado o índice de aumento salarial da categoria profissional do titular do contrato, excluído os aumentos decorrentes de mérito, promoção, gratificação espontânea ou outros. Indaga-se: No caso dos Autores, estão sendo observadas rigorosamente estas disposições legais?

**RESPOSTA:** Verifica-se que foram aplicados os índices de reajuste das prestações, entretanto não há como ratificar se estão em consonância com o reajustes salariais percebidos pela parte autora, pois não foram encontrados documentos para a verificação de tais índices.

4) A DECLARAÇÃO de índices de aumentos salariais tanto do Sindicato como do Empregador nos termos do Decreto Lei 2164/84 possibilita o fiel cumprimento do Plano de Equivalência Salarial — PES, no que tange a revisão de índices?

**RESPOSTA:** Não foram encontrados nos autos os documentos que comprovem estes índices.

5) O Agente Financeiro promoveu reajustes acima dos auferidos pela categoria profissional informada no contrato como base para o reajustamento dos encargos mensais?

**RESPOSTA:** Vide resposta quesito anterior.

6) Pode o Sr. Perito esclarecer se existe no contrato de mútuo trazido aos autos cláusula que pactua a cobrança do C.E.S. — Coeficiente de Equiparação Salarial? Em caso positivo, qual a Lei Federal atinente ao SFH que fundamenta esta cobrança e quando foi regulamentada?

**RESPOSTA:** Não há cláusula em contrato acerca do CES. Com relação a legislação, o CES foi instituído através da Resolução 36/1969, item 3, do Banco Nacional de Habitação, no mais, a questão é de mérito do juízo.

7) Os aumentos praticados nas prestações por ocasião da introdução do plano Real (LIRV) no período de Março a Junho de 1.994 correspondem aos mesmos índices fonecidas pelo órgão empregador ou sindicato? Qual o percentual acumulado de aumentos praticados nas prestações contratadas é o apurado nos reajustes da Categoria Profissional?

**RESPOSTA:** Não foram localizados nos autos documentação do órgão empregador.

8) O saldo devedor e as prestações (a partir do plano Real) de amortização do empréstimo habitacional em apreço estão sendo atualizados de acordo com a variação da Taxa Referencial (TR)?

**RESPOSTA:** O saldo devedor está sendo atualizado de acordo com os índices aplicados a caderneta de poupança.

Como se apura o cálculo da Taxa Referencial (TR)? Quais os índices da Taxa Referencial (TR) aplicados ao referido saldo devedor e às prestações de amortização e juros?

**RESPOSTA:** O cálculo da Taxa Referencial é calculado pelo Governo com base na taxa SELIC e os índices são aplicados mensalmente sobre o saldo devedor.

9) Entre INPC e TR, qual destes dois índices melhor representa a inflação ocorrida no período de financiamento sob exame?

**RESPOSTA:** Segundo contrato celebrado entre as partes, o índice que deve ser utilizado para corrigir o saldo devedor é o aplicado a caderneta de poupança. Não cabe à perita opinar sobre qual o melhor índice a ser utilizado.

10) O conceito econômico de correção monetária admite a ocorrência de lucro?

**RESPOSTA:** Negativa é a resposta.

11) O índice TR, estabelecido na Lei nº: 8.177/91 como índice de correção monetária, representa a desvalorização do poder aquisitivo da moeda?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta.

Há possibilidade de o capital, meramente corrigido pela TR, estar sofrendo valorização superior à inflação?

**RESPOSTA:** Resposta prejudicada, questão extrapola o objeto da perícia. Em caso positivo, seria tal fato correspondente ao conceito de "lucro"?

**RESPOSTA:** Resposta prejudicada, questão foge ao objeto da perícia.

12) E no que se refere ao INPC, representa ele a desvalorização do poder aquisitivo da moeda? Há possibilidade de o capital, meramente corrigido

pela INPC, estar sofrendo valorização superior à inflação? Em caso positivo, seria tal fato correspondente ao conceito de "lucro".

**RESPOSTA:** A perícia se ateve as cláusulas contratuais firmadas entre as partes.

13) De que forma e qual o índice que vem sendo aplicado à correção monetária do saldo devedor e das prestações?

**RESPOSTA:** O índice utilizado é o aplicado em caderneta de poupança em sua maioria foi a TR (Taxa Referencial).

14) Sendo a TR taxa remuneratória, sua utilização para correção monetária, combinada com a aplicação de "juros contratuais", pode configurar situação de anatocismo?

**RESPOSTA:** A TR não é taxa de juros remuneratória.

15) Queira o Sr. Perito esclarecer o tema de que trata a Lei 4.380/64:

A citada lei encontra-se nas disposições preliminares do contrato em litígio?

**RESPOSTA:** Resposta prejudicada, questão de mérito do juízo.

16) Qual a taxa de juros cobrada no contrato firmado entre as partes? Os juros contratuais cobrados dos Autores estão em conformidade com o artigo 6º da Lei e 4.380/64? Qual o máximo que poderá ser cobrado dos Autores conforme a citada Lei?

**RESPOSTA:** Resposta prejudicada, questão de mérito do juízo.

17) Se o saldo devedor fosse corrigido pelo INPC desde a data da assinatura do contrato, qual seria o valor atual da dívida considerando as amortizações?

**RESPOSTA:** O INPC não está previsto em contrato.

18) Se o saldo devedor fosse corrigido com base no PES desde a data da assinatura do contrato, conforme ocorre com as prestações, qual seria o valor atual da dívida considerando as amortizações?

**RESPOSTA:** Se o saldo devedor tivesse sido corrigido pelo reajuste salarial, o saldo residual tenderia a 0 (zero).

19) Pode o Sr. Perito, seguindo rigorosamente o Plano de Equivalência Salarial, efetuar os cálculos do financiamento com a taxa de juros conforme o limite máximo apontado na Lei 4.380 de 21/06/64, SEM a cobrança do CES, obedecendo a carência de 30 ou 60 dias para o repasse, sem a utilização da variação da URV no período compreendido entre março e junho de 1994?

**RESPOSTA:** O processo encontra-se em fase de instrução, cabe a perícia analisar a evolução da dívida e se esta está em consonância com o contrato celebrado, desta forma a resposta fica prejudicada.

20) A alínea "c" do art. 6º da Lei 4.380/64, determina que as amortizações mensais do saldo devedor devem preceder à aplicação dos índices de atualização monetária e de juros sobre esse mesmo saldo devedor. Queira, por conseguinte, elaborar planilhas de evolução do saldo devedor, com as respectivas amortizações operadas pelos Autores, segundo os ditames da alínea "c" do art. 6º da Lei 4.380/64.

**RESPOSTA:** A correção monetária foi aplicada de forma correta pela parte ré. Observa-se abaixo que o reajuste do saldo devedor é realizado sempre após o pagamento da parcela.

# Regina Lucia Vaz de Castro Silva

Perita Judicial

CRC: 089337-O-1



Data de Venc.	Valor da Amortização	Valor do Juros	Índice de Reajuste da Prestação	Razão de Decrec.	Total Prêmio de Seguros	F.C.V.S. Mensal	T.CAJ T.S.A.	F.G.T.S. Mensal	Acordo Parcelado	Ajuste Financeiro Credor	Ajuste Financeiro Devedor	Encargo Total	Índice de Reajuste do Saldo Devedor
30/6/1998	0,00	0,00	1,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,000000
30/7/1998	-669,93	837,04	1,000000	0,00	30,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197,69	1,004687
30/8/1998	-679,41	846,52	1,000000	0,00	30,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197,69	1,004297
30/9/1998	-689,95	857,06	1,000000	0,00	30,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197,69	1,005384
30/10/1998	-707,83	874,94	1,000000	0,00	30,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197,69	1,013724

21) Os valores das prestações estão comprometendo mais de 30% da renda dos mutuários? Qual o máximo permitido para comprometimento da renda dos mutuários em se tratando de contrato regido pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação? Qual a renda pactuada?

**RESPOSTA:** Não foi possível verificar se as prestações cobradas ultrapassaram o limite de 30% do salário do mutuário, pois não foram entregues os contracheques para esta verificação.

22) A taxa de juros foi pactuada para ser aplicada anual ou mensal? Existe no contrato em tela, alguma cláusula esclarecendo que a referida taxa será aplicada mensalmente? Qual a forma correta de aplicação dessa taxa: mensalmente ou anualmente conforme o pactuado?

**RESPOSTA:** Como o pagamento das prestações é mensal a taxa de juros deve ser mensal segundo as regras da matemática financeira.

No contrato em questão não foi encontrada a taxa de juros mensal, somente foram informadas, de acordo com as regras do Banco Central, as taxas de juros anuais nominal e efetiva.

Para a definição da taxa mensal de juros o valor a ser considerado é a taxa nominal de 10,5% ao ano ou 0,875% ao mês que irá gerar uma taxa efetiva de 11,02% ao ano.

23) Qual a remuneração mensal nominal e efetiva do financiamento habitacional em questão? Queira explicitar qual a razão de existirem dois

tipos de taxa de juros (nominal e efetiva) com montantes distintos, bem como qual a razão da taxa de juros "efetiva ser superior à nominal"?

**RESPOSTA:** A taxa mensal efetiva é de 0,875% ao mês. Não existem 2 (dois) tipos de taxa de juros. Como já explicado anteriormente a cobrança de juros é mensal e sempre irá incidir sobre o saldo devedor já amortizado, ou seja, mês a mês a taxa de juros é nominal e ao acumular a taxa de juros ao longo de 12 meses, teremos assim, uma taxa efetiva, ou seja, os juros acumulados ao longo desse período.

24) A tabela price — como é conhecido o sistema francês de amortização — pode ser definida como o sistema em que, a partir do conceito de juros compostos (juros sobre juros), elabora-se um plano de amortização em parcelas periódicas, iguais e sucessivas?

**RESPOSTAS:** Positiva é a resposta.

25) Sendo a forma de aplicação dos juros pela tabela price, por definição, juros compostos (juros sobre juros) e aplicados mensalmente, não está configurado o anatocismo?

**RESPOSTA:** Anotacismo é um termo jurídico utilizado para definir a acumulação de juros no saldo devedor por falta de pagamento ou quando ocorre o fenômeno da amortização negativa.

26) O saldo devedor prevê amortização mensal em decorrência da tabela price? É correta a formação de resíduo decorrente do saldo devedor, onde o financiamento estabelece juros, correção, prazo e incidência da própria tabela price?

**RESPOSTA:** Negativa é a resposta.

27) É correto afirmar que o Agente Financeiro, ao receber as prestações mensais, em primeiro lugar promove a atualização do saldo devedor e

somente depois reduz o valor referente à prestação paga? Tal metodologia mostra-se eficaz na amortização do débito, considerando o prazo de amortização pactuado? Há possibilidade de amortização negativa por esse critério?

**RESPOSTA:** O saldo devedor é corrigido após o pagamento da prestação, conforme já respondido no quesito 20 da parte autora. Quanto a amortização negativa, só ocorre quando a prestação não é reajustada pelo mesmo critério do reajuste do saldo devedor.

28) É correto afirmar que, por ocasião do pagamento das prestações mensais, se o valor referente à prestação paga fosse reduzido do saldo devedor antes da correção monetária do mesmo, a amortização alcançada seria maior do que no caso do quesito supra?

**RESPOSTA:** Vide resposta quesito 20.

29) Informe o Sr. Perito qual o índice de atualização monetária, com seus respectivos percentuais mensais, utilizado pelo Agente Financeiro na operação em exame.

**RESPOSTA:** No Apêndice I é possível verificar todos os índices aplicados pela parte ré.

30) O índice de atualização pactuado foi obedecido na cobrança pelo Agente Financeiro?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta.

31) Em caso negativo, qual o correto?

**RESPOSTA:** Vide resposta quesito 30 da parte autora.

32) Neste caso, informar se houve pagamento com índices superiores ao contratado.

**RESPOSTA:** Não houve cobrança com índices superiores ao contratado.

33) Se positivo, dizer se existiu pagamento a maior.

**RESPOSTA:** Não houve pagamentos a maior.

34) Assim sendo, os Autores são credores? De quanto?

**RESPOSTA:** A parte autora não é credora.

35) Se devedores, informe o montante do débito, justificando sua resposta à luz do fato de que foram pagas as 240 (duzentas e quarenta) prestações pactuadas.

**RESPOSTA:** O valor devido, calculado pela perícia, ao final das 240 (duzentas e quarenta) parcelas estava na monta de R\$ 377.961,18 em 30/01/2010. Cabe informar que a perícia não teve acesso a todas as parcelas.

36) Qual o período abrangido pela perícia e a posição dos valores apurados?

**RESPOSTA:** A perícia considerou o período entre 01/02/1990 até 30/01/2010.

37) No financiamento em questão houve a capitalização de juros vedada pela Súmula 121 do STF?

**RESPOSTA:** Resposta prejudicada, questão de mérito do juízo.

38) Quando foi contratado o mútuo e qual o critério de reajustamento adotado?

Como funciona este critério? Qual o critério de atualização do saldo devedor pactuado? Qual a Q taxa de juros prevista?

**RESPOSTA:** Quesito já respondido nos quesitos 1, 22, 23 e 24.

39) Qual o sistema de amortização pactuado? Ele foi observado? Ele implica sempre e automaticamente anatocismo?

**RESPOSTA:** O sistema de amortização adotado foi a Tabela Price e ele foi observado corretamente. Quanto ao anatocismo, este já foi explanado no quesito 25.

40) O reajuste dos encargos e a atualização do saldo devedor observaram o critério pactuado?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta.

41) Em caso negativo, quais distorções encontradas e, observados os critérios pactuados, se os Autores ainda estão em débito com o Réu ou se já quitaram o empréstimo? Em caso de quitação, queira informar se houve pagamento a maior?

**RESPOSTA:** Não houve quitação do financiamento.

42) Este tipo de plano prevê ou admite o resíduo ou saldo devedor?

**RESPOSTA:** Positiva é a resposta

Neste caso como é feita sua correção e como deveria ser quitado?

**RESPOSTA:** Após o pagamento das 240 prestações o contrato pode ser prorrogado por mais 120 parcelas mensais.

43) Se o contrato foi firmado antes da criação da TR, queira verificar se ela foi aplicada na atualização do saldo devedor em detrimento da decisão do Egrégio STF em ADIN.

**RESPOSTA:** Conforme já dito anteriormente, o saldo devedor foi corrigido pelos índices utilizados na caderneta de poupança. Quanto a decisão do STF é questão de mérito do juízo.

44) Adotando-se os índices de reajuste do PES/CP para atualização do saldo devedor e das prestações, e excluída a aplicação da TR, queira elaborar planilha de evolução do saldo devedor e das prestações, informando se hoje haveria resíduo a ser pago, fixando a prestação atual, ou em caso de quitação, valor a maior a ser restituído aos Autores.

**RESPOSTA:** Não há valores a serem restituídos, com relação a elaboração dos cálculos, vide Apêndice I, ao final do Laudo Pericial.

## **5. CONCLUSÃO**

Após responder todos quesitos apresentados pelas partes, a perícia passa esclarecer com base na documentação acostada aos autos acerca do que foi observado.

Primeiramente, insta informar que os cálculos apresentados no Apêndice I, foram realizados com base no contrato e na evolução da dívida.

O saldo devedor da parte autora ficou um pouco maior do que o informado na planilha de evolução da parte ré, isto se deve ao arredondamento e o número de casas decimais dos índices coletados de um site especializado em financiamento imobiliários (<http://www.prognum.com.br/cgi-bin/CtabGen/CtabGenWC>).

Vale salientar que este tipo de contrato do SFH (Sistema Financeiro de Habitação), possui um desequilíbrio entre o reajuste do saldo devedor e o reajuste da prestação, o primeiro é corrigido pelos índices de correção monetária da caderneta de poupança e o segundo reajustado pelos índices de aumentos salariais do mutuário, observa-se que a parte ré cumpriu fielmente as cláusulas contratuais, não sendo possível validar os índices de reajuste das prestações pois não houve a entrega de contracheques do período questionado.

**Regina Lucia Vaz de Castro Silva**

Perita Judicial  
CRC: 089337-O-1



Entretanto, segundo as regras matemática financeira, para que não houvesse saldo devedor, ao final do financiamento, as prestações sempre deveriam acompanhar o mesmo índice aplicado ao saldo devedor ou vice-versa.

Como o reajuste da prestação não acompanhou os índices de correção monetária, os pagamentos das prestações sequer cobriam o pagamento de juros, gerando assim, a **AMORTIZAÇÃO NEGATIVA**.

Ao observar a planilha calculada, verifica-se que a amortização negativa ocorre desde a primeira prestação, ou seja, a parte autora não amortizou a sua dívida ao longo das 240 (duzentas e quarenta prestações) e ainda ficou em débito com os juros que passaram a fazer parte do saldo devedor, gerando juros sobre juros.

É o que tinha a apresentar,

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2020.

Regina Lucia Vaz de Castro Silva  
Perita do Juízo  
CRC/RJ 089337/O-9