

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA BARRA DA TIJUCA - RJ**

**Processo: 0001551-09.2016.8.19.0209**  
**Ação: Ordinária**  
**Autora: Andrea Simone Montezuma da Silva**  
**Réu: Banco Itaú/Unibanco S/A.**

**RÔMULO DE MENDONÇA MARTINS, ECONOMISTA,** inscrito no Conselho Regional de Economia do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 22.217-8, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação acima referida, vem, respeitosamente:

- 1) **APRESENTAR O LAUDO PERICIAL,** com 20 (vinte) folhas e 01 (uma) tabelas.
  
- 2) **REQUERER A EXPEDIÇÃO DE MANDADO DE PAGAMENTO** de seus honorários profissionais, pelo valor das guias de depósitos acostada aos autos, às fls. 279, 292, 296, 301 e 305, com os acréscimos legais, tudo conforme determina o parágrafo segundo do artigo 95 do CPC.

N. Termos.  
P. Juntada e Deferimento.  
Rio de Janeiro, 08 de abril de 2019.

**RÔMULO DE MENDONÇA MARTINS**  
**Perito do Juízo**  
CPF 982.028.127-04  
CORECON-RJ 22.217-8

## **LAUDO PERICIAL**

Processo: 0001551-09.2016.8.19.0209

Ação: Ordinária

Autora: Andrea Simone Montezuma da  
Silva

Réu: Banco Itaú/Unibanco S/A.

## **1. RELATÓRIO**

**1.1.** Trata-se de Ação Ordinária, através da qual em síntese a Autora afirma que celebrou com a Ré contrato de financiamento imobiliário para o financiamento de sala comercial. Alega, que buscou a realização de um laudo técnico para verificar se as taxas que lhe estão sendo cobradas são lícitas ou se não há qualquer cobrança indevida no contrato. Afirma que o laudo solicitado apresentou inúmeras incongruências entre o que fora contratado e o que estava sendo praticado (cobranças ilegais de Taxa de administração e Avaliação do Bem, IOF a maior, venda casada de seguros, além do Custo Efetivo Total ser superior ao contratado), além de constatar inúmeras cobranças indevidas embutidas nas cobranças que são regularmente feitas em razão do contrato. Deste modo, deve ser declarada indevida a cobrança destas taxas, devendo ser a autora reembolsada dos valores já pagos, em dobro, capitalizadas e com juros do seu desembolso e deve ser ainda determinado que a Ré se abstenha de cobrar a referida taxas das prestações vincendas.

**1.2.** Contestação, às fls. 101, o Juízo decretou a sua Revelia, considerando que o Réu foi regularmente citado no endereço constante do INFOJUD, deixando, contudo, de ofertar resposta.

**1.3.** Decisão do Juízo, às fls. 147, quando foi deferida a prova pericial e nomeado o Perito do Juízo.

**1.4.** A Autora, às fls. 163/165, apresentou quesitos e não indicou Assistente Técnico.

**1.5.** O Réu, às fls. 155/157, apresentou quesitos e indicou Assistente Técnico.

## 2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O entendimento do signatário é que a principal função do perito do juízo é fornecer ao Magistrado todos os elementos esclarecedores das questões controvertidas encontradas nos autos processuais, proporcionando ao juízo subsídios para poder pronunciar-se de forma precisa.

Seguindo esse caminho, apresentamos as respostas aos quesitos, sempre buscando nos isentarmos do entendimento da aplicabilidade das normas legais, por considerarmos que estas tratam de mérito exclusivamente do juízo, o que implica na abstração das indagações pertinentes à interpretação das leis.

## 3. ANÁLISE PROCESSUAL

Elaboramos o resumo do financiamento imobiliário em questão.

**Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, contrato nº 10128309607, datado de 06/12/2013, assinado pela Autora e por representantes do Réu (fls. 26/32)**

**Imóvel:** Avenida Olof Palme, nº 765, Sala 304, Jacarepaguá – RJ.

**Preço total:** R\$ 227.406,54

**Forma de pagamento:**

a. Com recursos próprios: R\$ 70.520,55

b. Com recursos do financiamento: R\$ 156.885,99

**Tarifa de Avaliação:** R\$ 1.500,00

<b>Despesas do financiamento:</b>	R\$ 4.381,47
<b>IOF:</b>	R\$ 2.881,47
<b>Juros:</b> Taxa Nominal 9,4772% ao ano / 0,7897 a. m.	
<b>Sistema de amortização do saldo devedor:</b>	SAC
<b>Reajustamento do saldo devedor e das prestações mensais:</b> No mesmo dia de vencimento pelos índices aplicados a Caderneta de Poupança (Cláusula terceira).	
<b>Prazo:</b>	144 meses
<b>Valor da Amortização:</b>	R\$ 1.099,90
<b>Valor dos Juros:</b>	R\$ 1.250,89
<b>Valor do Seguro – Morte e Invalidez:</b>	R\$ 81,63
<b>Valor do Seguro – Danos Físicos no Imóvel:</b>	R\$ 20,67
<b>Tarifa – Administração do Contrato:</b>	R\$ 25,00
<b>Valor total do encargo mensal:</b>	R\$ 2.478,09
<b>Vencimento da primeira prestação:</b>	06/01/2014

#### 4. QUESITOS DA AUTORA (fls. 163/165)

4.1. Ante a definição do Custo Efetivo Total (CET) estabelecida no contrato à sua nona cláusula<sup>1</sup>, esclareça o Sr. Perito qual o percentual do Custo Efetivo Total estabelecido no contrato?

<sup>1</sup> “9 – Custo Efetivo Total: É o custo total desta operação para o Comprador, expresso na forma de taxa percentual anual, informado no item 5-H do Quadro Resumo. Para o cálculo do CET são considerados o valor do crédito concedido, o número de prestações a pagar e a data de pagamento de cada uma, o prazo da operação, a taxa de juros remuneratórios, o valor dos prêmios de seguros, dos tributos, das tarifas e das demais despesas previstas neste Contrato. O Comprador declara que tomou ciência do CET, previamente à contratação desta operação, bem como dos fluxos considerados no seu cálculo.”

**Resposta: Segundo o Banco Central do Brasil – BACEN<sup>2</sup>, conceituamos Custo Efetivo Total – CET, como se segue:**

*“Custo Efetivo Total (CET) é a taxa que considera todos os encargos e despesas incidentes nas operações de crédito e de arrendamento mercantil financeiro, contratadas ou ofertadas a pessoas físicas, microempresas ou empresas de pequeno porte.*

*O principal custo da operação de crédito é a taxa de juros cobrada pela instituição financeira. No entanto, quando são acrescidos os tributos, tarifas, seguros, custos relacionados a registro de contrato e outras despesas cobradas na operação, a taxa real da operação aumenta. A essa taxa – calculada levando-se em consideração todos os custos incluídos na operação de crédito – damos o nome de Custo Efetivo Total (CET).*

*Em outras palavras, ao compararmos operações de crédito ofertadas por duas instituições financeiras, aquela que apresenta uma taxa de juros mais baixa pode não ser a mais vantajosa para o consumidor, quando considerados todos os outros custos envolvidos.”*

**4.2.** O que se pode entender como Custo Efetivo Total (com benefício) constante do “item 5” do Quadro Resumo de fls. 4 do Contrato (fls. 29 do Processo)?

**Resposta: Elaboramos a Tabela I, anexa, com a evolução do financiamento em observância as cláusulas pactuadas, bem como, ao demonstrativo acostado, às fls. 320/321, na qual, constatamos que taxa utilizada pelo Réu foi a de 9,4772% ao ano, denominado no contrato como “Taxa nominal de juros anual com benefício”, conforme elucidações abaixo:**

<sup>2</sup> Fonte: <https://www.bcb.gov.br>

**Figura1: Fragmento de documento de fls. 28.**

5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO	
A - Taxa efetiva de juros anual	13.0000 %
Taxa nominal de juros anual	12.2842 %
B - Taxa efetiva de juros mensal	1.0236 %
Taxa nominal de juros mensal	1.0236 %
<del>C - Taxa efetiva de juros anual com benefício</del>	<del>9.9000 %</del>
<del>Taxa nominal de juros anual com benefício</del>	<del>9.4772 %</del>
<del>D - Taxa efetiva de juros mensal com benefício</del>	<del>0.7897 %</del>
<del>Taxa nominal de juros mensal com benefício</del>	<del>0.7897 %</del>
E - Prazo de amortização	144 meses
F - Periodicidade de reajustamento das prestações	Mensal
G - Data de vencimento da primeira prestação	06/01/2014

VC SFH-TM SAC-TP-MIX AF Setembro - 2013 Proposta nº 01273092

**Figura2: Fragmento de documento de fls. 320.**



**ANEXO III**

**DEMONSTRATIVO DE EVOLUÇÃO / PROJEÇÃO DO SALDO DEVEDOR DO FINAN**

Mutuário:	ANDREA SIMONE MONTEZUMA SILVA	
Contrato:	70325	10128309607
Data de Assinatura:	06/12/2013	
Prazo de Amortização:	144	meses
Plano / Sistema de Amortização:	SAC/CH	
C. E. S.:	1,0000	
Taxa de Juro Nominal:	9,477	% ao ano

**4.3.** Qual o percentual do Custo Efetivo Total estabelecido no Contrato pra clientes que mantenham o pagamento das faturas em débito automático?

**Resposta:** Segundo a cláusula 4.5. do contrato em tela, o percentual do Custo Efetivo Total para o comprador que realizem os pagamentos das prestações em débito em conta corrente será o estabelecido no item 5-D e 5-C do quadro resumo, ou seja, de 9,4772% ao ano, conforme elucidação abaixo:

**Figura 3: Fragmento de documento de fls. 32.**

- 4.5. A taxa efetiva mensal de juros estabelecida para este Contrato é a prevista no item 5-B do Quadro Resumo, que corresponde à taxa efetiva anual prevista no item 5-A daquele Quadro, sendo as taxas efetivas mensal e anual de juros constantes do item 5-D e 5-C do Quadro Resumo, condição com benefício que o Comprador perderá se deixar de efetuar o pagamento das prestações mensais por débito em conta corrente.
- 4.5.1. Além da condição constante na cláusula 4.5 acima, o Comprador, se funcionário do Itaú, também perderá a condição com benefício das taxas efetivas mensal e anual de juros constantes dos itens 5-D e 5-C do Quadro Resumo, se: a) perder o vínculo empregatício existente nesta data com o Itaú ou suas coligadas; b) tornar-se inadimplente; ou c) optar por qualquer outra Seguradora, que não seja a Seguradora Itaú.
- 4.5.2. Ocorrendo extinção da condição especial prevista na cláusula 4.5, o Comprador está ciente e de acordo que sobre o seu financiamento passará a incidir a taxa efetiva mensal de juros estipulada no item 5-B do Quadro Resumo.
- 4.6. Estará caracterizada a inadimplência, para fins do previsto na cláusula 4.5.1, caso o Comprador permaneça em mora por prazo superior a 15 dias, contados da data de vencimento da prestação.

VC SFH-TM SAC-TP-MIX AF Setembro - 2013

Proposta nº 01273092

4.4. Tendo em vista o valor das parcelas já pagas qual é o percentual a título de Custo Efetivo Total que vem sendo verificado?

**Resposta: Reportamo-nos ao informado no quesito 4.2., acima.**

4.5. Tomando por base as projeções apresentadas para pagamento das parcelas futuras qual é o Custo Efetivo Total aplicado nas parcelas que ainda são devidas (vincendas)?

**Resposta: Reportamo-nos ao informado no quesito 4.2., acima.**

4.6. Esclareça o Sr. Perito se é possível afirmar que está caracterizada a cobrança de juros abusivos?



**Resposta: O perito encontra-se impossibilitado de manifestar-se, pois o quesito em tela versa sobre questão de mérito, portanto, de competência exclusiva do MM. Juízo.**

**4.7.** Esclareça o Sr. Perito se é possível afirmar que o Custo Efetivo Total praticado é maior que o CET contratado? Em caso positivo, favor informar os valores previstos no contrato, aqueles efetivamente praticados e a eventual diferença entre estes.

**Resposta: Reportamo-nos ao informado no quesito 4.2., acima.**

**4.8.** Informe o Sr. Perito qual foi o valor cobrado a título de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)?

**Resposta: Reportamo-nos ao informado no item 3., acima.**

**4.9.** O Valor Cobrado a título de IOF foi cobrado apenas uma vez ou em várias vezes dividido pelas prestações?

**Resposta: Elaboramos a Tabela I, anexa, com a evolução do financiamento em observância as cláusulas pactuadas, bem como, ao demonstrativo acostado, às fls. 320/321, na qual, não constatamos a cobrança de IOF em periodicidade mensal.**

**4.10.** Informe o Sr. Perito qual é o valor devido a título de Imposto Sobre Operações Financeiras (IOF) de acordo com a legislação tributária vigente à época da celebração do contrato.

**Resposta:** Segundo contrato acostado aos autos, às fls. 26/32, foi cobrado a título de IOF o valor de R\$ 2.881,47 (dois mil e oitocentos e oitenta e um reais e quarenta e sete centavos).

Ao elaborarmos o cálculo do referido tributo verificamos que o Banco Réu respeitou a alíquota máxima<sup>3</sup> de 1,88% (um vírgula oitenta e oito por cento), vigente a época da contratação, conforme elucidação abaixo:

$$\text{Valor de IOF} = \text{R\$ } 156.885,99 \times 1,88\% \rightarrow \text{R\$ } 2.949,46$$

**4.11.** Caso o IOF tenha sido cobrado em valor superior ao efetivamente devido em decorrência da operação financeira realizada, qual a diferença apurada?

**Resposta:** Reportamo-nos ao informado no quesito 4.10., acima.

**4.12.** Esclareça o Sr. Perito se é possível afirmar que está incluída no Contrato a Tarifa de Avaliação do Bem assim como a Tarifa de Administração do Contrato? Em caso positivo, solicitamos informar quais os valores aplicados/exigidos a estes títulos, discriminando, ainda, as parcelas vencidas e vincendas cobradas da Autora sob tais rubricas.

**Resposta:** Reportamo-nos ao informado no item 3., acima.

<sup>3</sup> Fonte: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2008/Decreto/D6339.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Decreto/D6339.htm)

**4.13.** Informe o Sr. Perito quais são os valores efetivamente cobrados a título de seguros?

**Resposta: Reportamo-nos ao informado no item 3., acima.**

**4.14.** Esclareça o Sr. Perito se da análise do Contrato é possível afirmar que foram oferecidas opções de cotações à Autora para a contratação destes seguros ao término do período de vigência de cada apólice?

**Resposta: O perito encontra-se impossibilitado de manifestar-se, pois o quesito em tela versa sobre questão de mérito, portanto, de competência exclusiva do MM. Juízo.**

**4.15.** Informe o Sr. Perito se há no contrato a obrigatoriedade da contratação do referido seguro pela autora.

**Resposta: O quesito em tela versa sobre interpretação de cunho jurídico, motivo pelo qual o perito não pode respondê-lo.**

**4.16.** Informe o Sr. Perito junto a qual seguradora foi realizada a contratação dos seguros.

**Resposta: Não consta nos autos documentos que informe a seguradora contratada junto ao contrato sob *lide*.**

**4.17.** É possível afirmar que há a cobrança de juros sobre juros, caracterizando a prática de anatocismo, conforme informado nos itens 5 e 6 do Parecer Técnico de fls. 57/59?

**Resposta:** Em atendimento ao quesito formulado pela parte e antes de adentrar nos cálculos da operação pactuada, cumpre tecer alguns conceitos e comentários iniciais, quais sejam:

➔ **Sistema de amortização:**

Sistema é um método de transformar dados em informações, ou seja, há um “input” de dados, *in natura*, que após passarem por diversas metamorfoses transformam-se em informações (dados com significância).

Em finanças, o termo amortizar significa devolver. Mas, devolver o que? O que se pediu emprestado, ou seja, o principal<sup>4</sup> (expressão do capital sem juros).

Assim, conceitua-se sistema de amortização como a forma de se calcular a restituição do objeto emprestado.

➔ **Juros remuneratórios:**

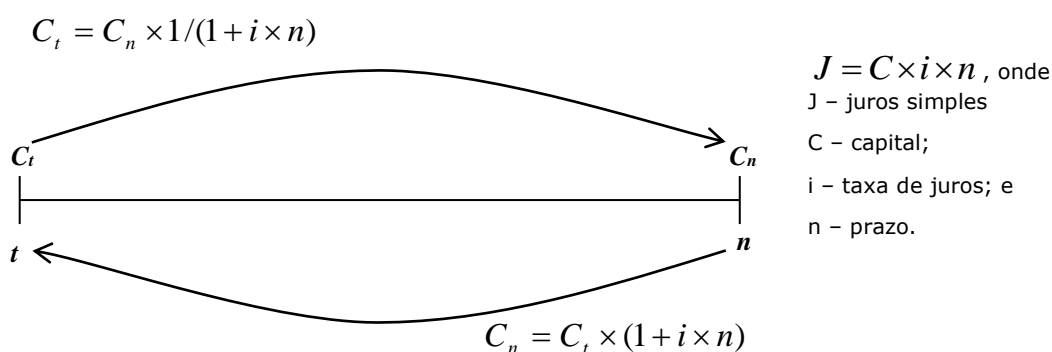
Os juros remuneratórios correspondem à remuneração pela utilização do capital. Por analogia, pode-se comparar com o salário (pagamento pelo uso do *labor*) ou o aluguel (prêmio pelo uso de um bem).

---

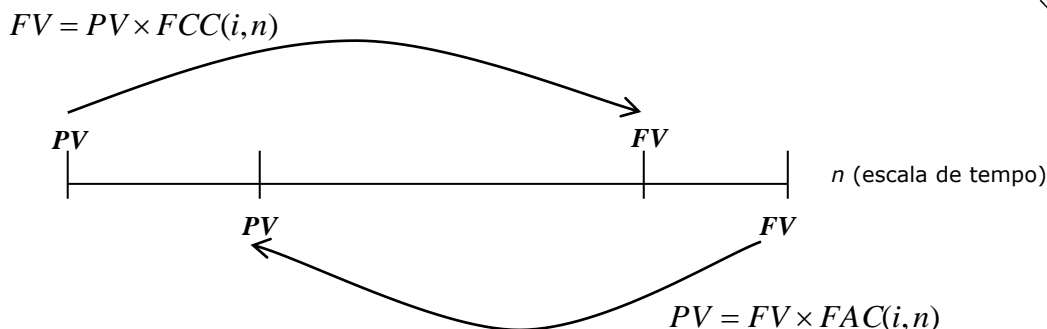
<sup>4</sup>**Amortização:** “A amortização refere-se exclusivamente ao pagamento do principal (capital emprestado), o qual é efetuado, geralmente, através de parcelas periódicas (mensais, trimestrais etc.).” (NETO, Alexandre Assaf; **Matemática Financeira e suas Aplicações**; 2003, p. 273)

Entretanto, esta remuneração pode seguir dois regimes de capitalização (simples ou composta). A capitalização demonstra como os juros são formados e se há incorporação ao principal.

*“O regime da capitalização simples comporta-se como se fosse uma progressão aritmética (PA), crescendo os juros de forma linear ao longo do tempo. Neste critério, os juros somente incidem sobre o capital inicial da operação (aplicação ou empréstimo) não se registrando os juros sobre o saldo de juros acumulado.”* (NETO, Alexandre Assaf; Matemática Financeira e suas Aplicações; Editora Atlas; 8ª edição; 2003; p. 18)



*“O regime de juros compostos considera que os juros formados em cada período são acrescidos ao capital formando o montante (capital mais juros) do período. Este montante, por sua vez, passará a render juros no período seguinte formando um novo montante (constituindo do capital inicial, dos juros acumulados e dos juros sobre os juros formados em períodos anteriores) e assim por diante.”* (NETO, Alexandre Assaf; Matemática Financeira e suas Aplicações; Editora Atlas; 8ª edição; 2003; p. 428)



$J = C \times [(1 + i)^n - 1]$ , onde  
 J – juros compostos;  
 C – capital;  
 i – taxa de juros; e  
 n – número de vezes que a taxa será aplicada.

➔ **Prestação:**

Chama-se prestação a soma da amortização com os juros. Seu objetivo é facilitar o pagamento das obrigações decorrente de sistemas de amortização, porquanto o devedor não precisa quitar a amortização e os juros em separado, podendo ser liberado de ambas, apenas com o pagamento da prestação que contém os juros e a amortização.

Por conseguinte, a prestação não cria juros, não os modifica, nem os destrói.

***Prestação = Amortização + Juros***

➔ **Sistema de Amortização Constante**

O Sistema de Amortização Constante (SAC), como o próprio nome indica, tem como característica básica serem as amortizações do principal sempre iguais (ou constantes) em todo o prazo da operação. O valor da amortização é facilmente obtido mediante a divisão do capital emprestado pelo número de prestações.

**Os juros, por incidirem sobre o saldo devedor, cujo montante decresce após o pagamento de cada amortização, assumem valores decrescentes nos períodos.**

**Em consequência do comportamento da amortização e dos juros, as prestações periódicas e sucessivas do SAC são decrescentes em progressão aritmética<sup>5</sup>.**

**Elaboramos as Tabelas I a III, com as evoluções dos financiamentos em rigorosa observância aos contratos pactuados entre as partes, e, constatamos que a metodologia de cálculo utilizada na operação, foi a do SAC.**

**Uma vez que no SAC os juros são simples e decrescentes e as parcelas de amortização uniformes, ao pagamento da última prestação, a liquidação total do saldo devedor é condição *sine qua non* para sua existência e aplicabilidade.**

**Endentemos que a análise da capitalização de juros no Sistema de Amortização Constante em processos judiciais deve considerar a forma de imputação dos juros disposta no artigo 354 do Código Civil (11/01/2003)<sup>6</sup>. Assim, é correto afirmar que quando o devedor paga a prestação e esta tem valor suficiente para quitar os juros calculados sobre o saldo devedor do financiamento, não há capitalização de juros.**

**A capitalização de juros se configura na ocorrência da amortização negativa, isto é, quando a prestação paga não é suficiente para quitar a totalidade dos juros mensais, o que implica na incorporação da**

<sup>5</sup> NETO, Alexandre Assaf; *Matemática Financeira e suas Aplicações*; 2006

<sup>6</sup> “Art. 354 C.C. - Havendo capital e juros, o pagamento imputar-se-á primeiro nos juros vencidos, e depois no capital, salvo estipulação em contrário, ou se o credor passar a quitação por conta do capital.”

**diferença entre os juros devidos e os quitados ao saldo devedor, que estará sujeito a novos juros no período subsequente.**

**Elaboramos a Tabela I, anexa, com a evolução dos financiamentos em tela, em rigorosa observância as condições pactuadas e não constatamos a capitalização de juros ou anatocismo.**

**4.18.** É possível afirmar que o saldo devedor do contrato está sendo corrigido monetariamente mensalmente? Em caso afirmativo, favor informar qual o índice que foi aplicado mensalmente e o índice também anual de correção.

**Resposta: Elaboramos a Tabela I, anexa, com a evolução dos financiamentos em tela, em rigorosa observância as condições pactuadas e constatamos que o saldo devedor foi reajustado mensalmente pela Taxa Referencial – TR.**

**4.19.** É possível afirmar que o percentual pelo qual o saldo devedor é corrigido mensalmente é feito em valor superior ao realmente devido em decorrência da desvalorização da moeda ao longo do tempo? Em caso afirmativo, favor informar a diferença de valores, na forma ordinal e percentual.

**Resposta: Como exposto anteriormente no item 3., foi pactuado pelas partes, que a correção monetária do saldo devedor ocorreria em observância aos índices aplicados a Caderneta de Poupança, os quais foram efetivamente aplicados no caso em tela.**



**5. QUESITOS DO RÉU (fls. 155/157)**

**5.1.** Informem os Senhores Peritos quais as características básicas do contrato objeto da demanda proposta pela autora conforme Quadro Resumo e respectivos itens?

- a) valor destinado ao pagamento do preço
- b) valor total do financiamento, conforme expresso no tópico Custo Efetivo Total;
- c) prazo para pagamento;
- d) sistema de amortização;
- e) valor e composição da prestação mensal inicial.

**Resposta: Reportamo-nos ao informado no item 3., acima.**

**5.2.** Informem os experts se o contrato firmado, através do Anexo 1, demonstrou, inclusive ao contratante, o cronograma de evolução de retorno do financiamento, onde constou a previsão do valor das prestações mensais de forma analítica?

**Resposta: Reportamo-nos ao informado no item 3., acima.**

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

- a) Constatam os experts que o encargo mensal evoluiu nos termos da contratação?

**Resposta: Elaboramos a Tabela I, anexa, com a evolução do financiamento em observância as cláusulas pactuadas, bem como, ao demonstrativo acostado, às fls. 320/321, na qual, constatamos que o Banco Réu respeitou as condições contratadas.**

**5.4. A mutuaria encontra-se inadimplente perante o agente financeiro? A partir de qual data e nº de prestação verifica-se o registro da inadimplência?**

- a) Os valores cobrados pelo agente financeiro estão de acordo com o que está previsto no instrumento de contrato?

**Resposta: Segundo demonstrativo acostado, às fls. 320/321, a última prestação liquidada foi a de número 48 (quarenta e oito), vencida em 06/12/2017, e, o saldo devedor apurado no aludido documento totaliza R\$111.379,73 (cento e onze mil e trezentos e setenta e nove reais e setenta e três centavos).**

**Elaboramos a Tabela I, anexa, com a evolução do financiamento em observância as cláusulas pactuadas, bem como, as premissas do demonstrativo acostado, às fls. 320/321, na qual, apuramos o saldo devedor, em 06/12/2017, no valor de 111.273,33 (cento e onze mil e duzentos e setenta e três reais e trinta e três centavos).**

**Assim, verificamos uma diferença de R\$ 106,40 (cento e seis reais e quarenta centavos), possivelmente ocorrida devido ao arredondamento de casas decimais, em virtude da utilização sistemas de informática adverso ao utilizado nos presentes trabalhos periciais.**

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

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

**Resposta: Uma vez que já analisamos a proposição exposta pelo quesito, reportamo-nos ao informado no quesito 4.17., acima.**

**5.6.** Qual a posição atual do contrato perante o requerido?

**Resposta: Reportamo-nos ao informado no quesito 5.4., acima.**

**5.7.** Informem tudo aquilo que entenderem necessário à prova pericial em andamento.

**Resposta: Nada a acrescentar exceto pelas conclusões a seguir.**

## **6. CONCLUSÃO**

### **QUANTO À EXISTÊNCIA DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS** **E QUANTO AO SAC**

**Conforme o estipulado na Escritura de Compra e Venda firmada entre as partes, a Ré aplicou o SAC para cálculo das prestações do financiamento de forma correta.**

Nos financiamentos imobiliários a capitalização de juros somente se configura quando ocorre a amortização negativa, isto é, o valor da prestação é insuficiente para quitar a totalidade dos juros, que é incorporado ao saldo devedor, sendo que este estará sujeito à nova incidência de juros no período subsequente.

Desta forma, entendemos que a capitalização de juros, ou anatocismo, ocorre não pela escolha do SAC como sistema de amortização, mas sim em decorrência exclusiva da amortização negativa.

Elaboramos a Tabela I, anexa, com a evolução do financiamento em tela e não se constatou o fenômeno conhecido como amortização negativa. Configurando, assim, que não houve a capitalização de juros ou anatocismo.

**QUANTO À EVOLUÇÃO DAS PRESTAÇÕES E DO SALDO DEVEDOR**  
**CONFORME DOCUMENTO DE FLS. 320/321)**

A Autora efetuou o pagamento das 48 (quarenta e oito) prestações iniciais de um total de 144 (cento e quarenta e quatro), conforme evolução do financiamento.

Elaboramos a Tabela I, anexa, com a evolução do financiamento em observância as cláusulas pactuadas, bem como, as premissas do demonstrativo acostado, às fls. 320/321, na qual, apuramos o saldo devedor, em 06/12/2017, no valor de 111.273,33 (cento e onze mil e duzentos e setenta e três reais e trinta e três centavos).

Encerramos o presente LAUDO PERICIAL, esperando que o mesmo venha a contribuir para a elucidação do feito, colocando-nos à disposição para, caso seja julgado necessário, prestarmos quaisquer esclarecimentos.

Rio de Janeiro, 08 de abril de 2019.

RÔMULO DE MENDONÇA MARTINS  
PERITO DO JUÍZO  
CORECON-RJ 22.217-8

**Tabela I - Evolução do Financiamento, conforme contrato, às fls. 26/32, e demonstrativo, às fls. 320/321.**

Venc.	Pres nº	Índice de Reajuste TR	Valor da prestação (Amortização + juros)	Juros $i = 9,4772\% \text{ aa}$	Amortização	Seguro	Tarifa Adm.	Encargo Total Devido	Encargo Total Pago	Diferença a maior / menor	Saldo Devedor Atualizado	Saldo Devedor Amortizado
	A	B	$C_n = C_{n-1} \times B_n$	$D_n = i / 12 \times M_n$	$E_n = C_n - D_n$	$F_n$	$G_n$	$H_n = C_n + C_n + F_n$	$I_n$	$J_n = I_n - H_n$	$K_n = L_{n-1} \cdot B_n$	$L_n = K_n - E_n - J_n$
06/12/2013	0		2.350,79	1.250,89	1.099,90	102,30	25,00	2.478,09			158.385,99	158.385,99
06/01/2014	1	1,000149	2.351,14	1.250,88	1.100,06	204,62	25,00	2.580,56	2.580,71	0,15	158.409,59	157.309,37
06/02/2014	2	1,001149	2.353,84	1.242,38	1.101,33	102,43	25,00	2.471,14	2.471,96	0,82	157.490,12	156.387,97
06/03/2014	3	1,000000	2.353,84	1.235,10	1.101,33	102,43	25,00	2.463,86	2.462,70	-1,16	156.387,97	155.287,81
06/04/2014	4	1,000775	2.355,67	1.226,41	1.102,18	102,51	25,00	2.456,10	2.455,30	-0,80	155.408,15	154.306,78
06/05/2014	5	1,000000	2.355,67	1.218,66	1.102,18	102,51	25,00	2.448,36	2.446,02	-2,34	154.306,78	153.206,93
06/06/2014	6	1,001388	2.358,94	1.209,98	1.103,71	102,65	25,00	2.441,34	2.440,10	-1,24	153.419,58	152.317,12
06/07/2014	7	1,000299	2.359,64	1.202,95	1.104,04	102,69	25,00	2.434,68	2.431,52	-3,16	152.362,66	151.261,77
06/08/2014	8	1,000963	2.361,91	1.194,62	1.105,10	102,78	25,00	2.427,50	2.433,02	5,52	151.407,44	150.296,82
06/09/2014	9	1,001135	2.364,59	1.186,99	1.106,36	102,90	25,00	2.421,25	2.426,39	5,14	150.467,40	149.355,91
06/10/2014	10	1,000250	2.365,19	1.179,56	1.106,64	102,93	25,00	2.414,12	2.417,60	3,48	149.393,25	148.283,14
06/11/2014	11	1,001413	2.368,53	1.171,09	1.108,20	103,07	25,00	2.407,36	2.411,60	4,24	148.492,66	147.380,23
06/12/2014	12	1,000854	2.370,55	1.163,96	1.109,15	103,16	25,00	2.401,27	2.404,23	2,96	147.506,09	146.393,98
06/01/2015	13	1,000252	2.371,15	1.156,17	1.109,42	103,19	25,00	2.393,78	2.395,43	1,65	146.430,87	145.319,80
06/02/2015	14	1,001463	2.374,62	1.147,69	1.111,05	103,34	25,00	2.387,07	2.389,50	2,43	145.532,40	144.418,92
06/03/2015	15	1,000016	2.374,65	1.140,57	1.111,07	103,34	25,00	2.379,98	2.380,11	0,13	144.421,23	143.310,03
06/04/2015	16	1,001077	2.377,21	1.131,81	1.112,26	103,45	25,00	2.372,53	2.373,24	0,71	143.464,38	142.351,40
06/05/2015	17	1,001105	2.379,84	1.124,24	1.113,49	103,56	25,00	2.366,30	2.366,39	0,09	142.508,70	141.395,12
06/06/2015	18	1,001937	2.384,45	1.116,69	1.115,65	103,76	25,00	2.361,10	2.361,48	0,38	141.669,00	140.552,98
06/07/2015	19	1,001415	2.387,82	1.110,04	1.117,23	103,91	25,00	2.356,18	2.355,31	-0,87	140.751,86	139.635,50
06/08/2015	20	1,002432	2.393,63	1.102,79	1.119,94	104,16	25,00	2.351,90	2.359,96	8,06	139.975,10	138.847,10
06/09/2015	21	1,001865	2.398,09	1.096,57	1.122,03	104,36	25,00	2.347,96	2.354,74	6,78	139.106,05	137.977,23
06/10/2015	22	1,001285	2.401,18	1.089,70	1.123,47	104,49	25,00	2.342,67	2.348,14	5,47	138.154,53	137.025,58
06/11/2015	23	1,001583	2.404,98	1.082,18	1.125,25	104,66	25,00	2.337,09	2.342,22	5,13	137.242,50	136.112,12
06/12/2015	24	1,001561	2.408,73	1.074,97	1.127,01	104,82	25,00	2.331,80	2.336,22	4,42	136.324,59	135.193,16
06/01/2016	25	1,001510	2.412,37	1.067,71	1.128,71	104,98	25,00	2.326,40	2.330,09	3,69	135.397,30	134.264,90
06/02/2016	26	1,002280	2.417,87	1.060,38	1.131,28	105,22	25,00	2.321,88	2.325,68	3,80	134.571,02	133.435,94
06/03/2016	27	1,000926	2.420,11	1.053,83	1.132,33	105,32	25,00	2.316,48	2.318,14	1,66	133.559,50	132.425,51
06/04/2016	28	1,001917	2.424,75	1.045,85	1.134,50	105,52	25,00	2.310,87	2.312,86	1,99	132.679,37	131.542,88
06/05/2016	29	1,001689	2.428,84	1.038,88	1.136,42	105,70	25,00	2.306,00	2.307,03	1,03	131.765,06	130.627,61
06/06/2016	30	1,001327	2.432,06	1.031,65	1.137,93	105,84	25,00	2.300,42	2.300,34	-0,08	130.800,95	129.663,10
06/07/2016	31	1,002258	2.437,56	1.024,04	1.140,50	106,08	25,00	2.295,61	2.295,74	0,13	129.955,88	128.815,25
06/08/2016	32	1,002401	2.443,41	1.017,34	1.143,23	106,33	25,00	2.291,91	2.299,81	7,90	129.124,54	127.973,40
06/09/2016	33	1,001647	2.447,43	1.010,69	1.145,12	106,51	25,00	2.287,31	2.293,72	6,41	128.184,17	127.032,65

**Tabela I - Evolução do Financiamento, conforme contrato, às fls. 26/32, e demonstrativo, às fls. 320/321.**

Venc.	Pres nº	Índice de Reajuste TR	Valor da prestação (Amortização + juros)	Juros $i = 9,4772\% \text{ aa}$	Amortização	Seguro	Tarifa Adm.	Encargo Total Devido	Encargo Total Pago	Diferença a maior/menor	Saldo Devedor Atualizado	Saldo Devedor Amortizado
	A	B	$C_n = C_{n-1} \times B_n$	$D_n = i / 12 \times M_n$	$E_n = C_n - D_n$	$F_n$	$G_n$	$H_n = C_n + C_n + F_n$	$I_n$	$J_n = I_n - H_n$	$K_n = L_{n-1} \cdot B_n$	$L_n = K_n - E_n - J_n$
06/10/2016	34	1,001869	2.452,01	1.003,26	1.147,26	106,70	25,00	2.282,22	2.288,09	5,87	127.270,07	126.116,95
06/11/2016	35	1,001430	2.455,51	996,03	1.148,90	106,86	25,00	2.276,79	2.281,45	4,66	126.297,29	125.143,73
06/12/2016	36	1,001423	2.459,01	988,34	1.150,53	107,01	25,00	2.270,89	2.274,77	3,88	125.321,81	124.167,39
06/01/2017	37	1,002101	2.464,17	980,63	1.152,95	107,23	25,00	2.265,82	2.269,58	3,76	124.428,27	123.271,55
06/02/2017	38	1,001647	2.468,23	973,56	1.154,85	107,41	25,00	2.260,82	2.263,35	2,53	123.474,58	122.317,20
06/03/2017	39	1,000255	2.468,86	966,02	1.155,14	107,44	25,00	2.253,60	2.253,99	0,39	122.348,39	121.192,86
06/04/2017	40	1,001848	2.473,42	957,14	1.157,28	107,64	25,00	2.247,06	2.248,16	1,10	121.416,83	120.258,44
06/05/2017	41	1,000220	2.473,97	949,76	1.157,53	107,66	25,00	2.239,96	2.238,69	-1,27	120.284,90	119.128,63
06/06/2017	42	1,000813	2.475,98	940,84	1.158,47	107,75	25,00	2.232,06	2.230,52	-1,54	119.225,48	118.068,55
06/07/2017	43	1,000799	2.477,96	932,47	1.159,40	107,83	25,00	2.224,70	2.222,32	-2,38	118.162,89	117.005,87
06/08/2017	44	1,000499	2.479,19	924,07	1.159,98	107,89	25,00	2.216,94	2.221,50	4,56	117.064,25	115.899,71
06/09/2017	45	1,000193	2.479,67	915,34	1.160,20	107,91	25,00	2.208,45	2.211,87	3,42	115.922,08	114.758,46
06/10/2017	46	1,000000	2.479,67	906,32	1.160,20	107,91	25,00	2.199,44	2.201,81	2,37	114.758,46	113.595,88
06/11/2017	47	1,000000	2.479,67	897,14	1.160,20	107,91	25,00	2.190,25	2.191,76	1,51	113.595,88	112.434,17
<b>06/12/2017</b>	<b>48</b>	<b>1,000000</b>	<b>2.479,67</b>	<b>887,97</b>	<b>1.160,20</b>	<b>107,91</b>	<b>25,00</b>	<b>2.181,08</b>	<b>2.181,72</b>	<b>0,64</b>	<b>112.434,17</b>	<b>111.273,33</b>
06/01/2018	49	1,000000	2.479,67	878,80	1.160,20	107,91	25,00	2.171,91			111.273,33	110.113,12
06/02/2018	50	1,000000	2.479,67	869,64	1.160,20	107,91	25,00	2.162,75			110.113,12	108.952,92
06/03/2018	51	1,000000	2.479,67	860,47	1.160,20	107,91	25,00	2.153,59			108.952,92	107.792,72
06/04/2018	52	1,000000	2.479,67	851,31	1.160,20	107,91	25,00	2.144,42			107.792,72	106.632,52
06/05/2018	53	1,000000	2.479,67	842,15	1.160,20	107,91	25,00	2.135,26			106.632,52	105.472,31
06/06/2018	54	1,000000	2.479,67	832,99	1.160,20	107,91	25,00	2.126,10			105.472,31	104.312,11
06/07/2018	55	1,000000	2.479,67	823,82	1.160,20	107,91	25,00	2.116,93			104.312,11	103.151,91
06/08/2018	56	1,000000	2.479,67	814,66	1.160,20	107,91	25,00	2.107,77			103.151,91	101.991,71
06/09/2018	57	1,000000	2.479,67	805,50	1.160,20	107,91	25,00	2.098,61			101.991,71	100.831,50
06/10/2018	58	1,000000	2.479,67	796,33	1.160,20	107,91	25,00	2.089,44			100.831,50	99.671,30
06/11/2018	59	1,000000	2.479,67	787,17	1.160,20	107,91	25,00	2.080,28			99.671,30	98.511,10
06/12/2018	60	1,000000	2.479,67	778,01	1.160,20	107,91	25,00	2.071,12			98.511,10	97.350,90
06/01/2019	61	1,000000	2.479,67	768,84	1.160,20	107,91	25,00	2.061,96			97.350,90	96.190,69
06/02/2019	62	1,000000	2.479,67	759,68	1.160,20	107,91	25,00	2.052,79			96.190,69	95.030,49
06/03/2019	63	1,000000	2.479,67	750,52	1.160,20	107,91	25,00	2.043,63			95.030,49	93.870,29
06/04/2019	64	1,000000	2.479,67	741,36	1.160,20	107,91	25,00	2.034,47			93.870,29	92.710,09
06/05/2019	65	1,000000	2.479,67	732,19	1.160,20	107,91	25,00	2.025,30			92.710,09	91.549,88
06/06/2019	66	1,000000	2.479,67	723,03	1.160,20	107,91	25,00	2.016,14			91.549,88	90.389,68
06/07/2019	67	1,000000	2.479,67	713,87	1.160,20	107,91	25,00	2.006,98			90.389,68	89.229,48

**Tabela I - Evolução do Financiamento, conforme contrato, às fls. 26/32, e demonstrativo, às fls. 320/321.**

Venc.	Pres nº	Índice de Reajuste TR	Valor da prestação (Amortização + juros)	Juros $i = 9,4772\% \text{ aa}$	Amortização	Seguro	Tarifa Adm.	Encargo Total Devido	Encargo Total Pago	Diferença a maior/menor	Saldo Devedor Atualizado	Saldo Devedor Amortizado
	A	B	$C_n = C_{n-1} \times B_n$	$D_n = i / 12 \times M_n$	$E_n = C_n - D_n$	$F_n$	$G_n$	$H_n = C_n + C_n + F_n$	$I_n$	$J_n = I_n - H_n$	$K_n = L_{n-1} - B_n$	$L_n = K_n - E_n - J_n$
06/08/2019	68	1,000000	2.479,67	704,70	1.160,20	107,91	25,00	1.997,82			89.229,48	88.069,27
06/09/2019	69	1,000000	2.479,67	695,54	1.160,20	107,91	25,00	1.988,65			88.069,27	86.909,07
06/10/2019	70	1,000000	2.479,67	686,38	1.160,20	107,91	25,00	1.979,49			86.909,07	85.748,87
06/11/2019	71	1,000000	2.479,67	677,22	1.160,20	107,91	25,00	1.970,33			85.748,87	84.588,67
06/12/2019	72	1,000000	2.479,67	668,05	1.160,20	107,91	25,00	1.961,16			84.588,67	83.428,46
06/01/2020	73	1,000000	2.479,67	658,89	1.160,20	107,91	25,00	1.952,00			83.428,46	82.268,26
06/02/2020	74	1,000000	2.479,67	649,73	1.160,20	107,91	25,00	1.942,84			82.268,26	81.108,06
06/03/2020	75	1,000000	2.479,67	640,56	1.160,20	107,91	25,00	1.933,68			81.108,06	79.947,86
06/04/2020	76	1,000000	2.479,67	631,40	1.160,20	107,91	25,00	1.924,51			79.947,86	78.787,65
06/05/2020	77	1,000000	2.479,67	622,24	1.160,20	107,91	25,00	1.915,35			78.787,65	77.627,45
06/06/2020	78	1,000000	2.479,67	613,08	1.160,20	107,91	25,00	1.906,19			77.627,45	76.467,25
06/07/2020	79	1,000000	2.479,67	603,91	1.160,20	107,91	25,00	1.897,02			76.467,25	75.307,05
06/08/2020	80	1,000000	2.479,67	594,75	1.160,20	107,91	25,00	1.887,86			75.307,05	74.146,84
06/09/2020	81	1,000000	2.479,67	585,59	1.160,20	107,91	25,00	1.878,70			74.146,84	72.986,64
06/10/2020	82	1,000000	2.479,67	576,42	1.160,20	107,91	25,00	1.869,54			72.986,64	71.826,44
06/11/2020	83	1,000000	2.479,67	567,26	1.160,20	107,91	25,00	1.860,37			71.826,44	70.666,24
06/12/2020	84	1,000000	2.479,67	558,10	1.160,20	107,91	25,00	1.851,21			70.666,24	69.506,03
06/01/2021	85	1,000000	2.479,67	548,94	1.160,20	107,91	25,00	1.842,05			69.506,03	68.345,83
06/02/2021	86	1,000000	2.479,67	539,77	1.160,20	107,91	25,00	1.832,88			68.345,83	67.185,63
06/03/2021	87	1,000000	2.479,67	530,61	1.160,20	107,91	25,00	1.823,72			67.185,63	66.025,42
06/04/2021	88	1,000000	2.479,67	521,45	1.160,20	107,91	25,00	1.814,56			66.025,42	64.865,22
06/05/2021	89	1,000000	2.479,67	512,28	1.160,20	107,91	25,00	1.805,40			64.865,22	63.705,02
06/06/2021	90	1,000000	2.479,67	503,12	1.160,20	107,91	25,00	1.796,23			63.705,02	62.544,82
06/07/2021	91	1,000000	2.479,67	493,96	1.160,20	107,91	25,00	1.787,07			62.544,82	61.384,61
06/08/2021	92	1,000000	2.479,67	484,80	1.160,20	107,91	25,00	1.777,91			61.384,61	60.224,41
06/09/2021	93	1,000000	2.479,67	475,63	1.160,20	107,91	25,00	1.768,74			60.224,41	59.064,21
06/10/2021	94	1,000000	2.479,67	466,47	1.160,20	107,91	25,00	1.759,58			59.064,21	57.904,01
06/11/2021	95	1,000000	2.479,67	457,31	1.160,20	107,91	25,00	1.750,42			57.904,01	56.743,80
06/12/2021	96	1,000000	2.479,67	448,14	1.160,20	107,91	25,00	1.741,25			56.743,80	55.583,60
06/01/2022	97	1,000000	2.479,67	438,98	1.160,20	107,91	25,00	1.732,09			55.583,60	54.423,40
06/02/2022	98	1,000000	2.479,67	429,82	1.160,20	107,91	25,00	1.722,93			54.423,40	53.263,20
06/03/2022	99	1,000000	2.479,67	420,65	1.160,20	107,91	25,00	1.713,77			53.263,20	52.102,99
06/04/2022	100	1,000000	2.479,67	411,49	1.160,20	107,91	25,00	1.704,60			52.102,99	50.942,79
06/05/2022	101	1,000000	2.479,67	402,33	1.160,20	107,91	25,00	1.695,44			50.942,79	49.782,59



**Tabela I - Evolução do Financiamento, conforme contrato, às fls. 26/32, e demonstrativo, às fls. 320/321.**

Venc.	Pres nº	Índice de Reajuste TR	Valor da prestação (Amortização + juros)	Juros $i = 9,4772\% \text{ aa}$	Amortização	Seguro	Tarifa Adm.	Encargo Total Devido	Encargo Total Pago	Diferença a maior/menor	Saldo Devedor Atualizado	Saldo Devedor Amortizado
	A	B	$C_n = C_{n-1} \times B_n$	$D_n = i / 12 \times M_n$	$E_n = C_n - D_n$	$F_n$	$G_n$	$H_n = C_n + C_n + F_n$	$I_n$	$J_n = I_n - H_n$	$K_n = L_{n-1} - B_n$	$L_n = K_n - E_n - J_n$
06/06/2022	102	1,000000	2.479,67	393,17	1.160,20	107,91	25,00	1.686,28			49.782,59	48.622,39
06/07/2022	103	1,000000	2.479,67	384,00	1.160,20	107,91	25,00	1.677,11			48.622,39	47.462,18
06/08/2022	104	1,000000	2.479,67	374,84	1.160,20	107,91	25,00	1.667,95			47.462,18	46.301,98
06/09/2022	105	1,000000	2.479,67	365,68	1.160,20	107,91	25,00	1.658,79			46.301,98	45.141,78
06/10/2022	106	1,000000	2.479,67	356,51	1.160,20	107,91	25,00	1.649,63			45.141,78	43.981,57
06/11/2022	107	1,000000	2.479,67	347,35	1.160,20	107,91	25,00	1.640,46			43.981,57	42.821,37
06/12/2022	108	1,000000	2.479,67	338,19	1.160,20	107,91	25,00	1.631,30			42.821,37	41.661,17
06/01/2023	109	1,000000	2.479,67	329,03	1.160,20	107,91	25,00	1.622,14			41.661,17	40.500,97
06/02/2023	110	1,000000	2.479,67	319,86	1.160,20	107,91	25,00	1.612,97			40.500,97	39.340,76
06/03/2023	111	1,000000	2.479,67	310,70	1.160,20	107,91	25,00	1.603,81			39.340,76	38.180,56
06/04/2023	112	1,000000	2.479,67	301,54	1.160,20	107,91	25,00	1.594,65			38.180,56	37.020,36
06/05/2023	113	1,000000	2.479,67	292,37	1.160,20	107,91	25,00	1.585,49			37.020,36	35.860,16
06/06/2023	114	1,000000	2.479,67	283,21	1.160,20	107,91	25,00	1.576,32			35.860,16	34.699,95
06/07/2023	115	1,000000	2.479,67	274,05	1.160,20	107,91	25,00	1.567,16			34.699,95	33.539,75
06/08/2023	116	1,000000	2.479,67	264,89	1.160,20	107,91	25,00	1.558,00			33.539,75	32.379,55
06/09/2023	117	1,000000	2.479,67	255,72	1.160,20	107,91	25,00	1.548,83			32.379,55	31.219,35
06/10/2023	118	1,000000	2.479,67	246,56	1.160,20	107,91	25,00	1.539,67			31.219,35	30.059,14
06/11/2023	119	1,000000	2.479,67	237,40	1.160,20	107,91	25,00	1.530,51			30.059,14	28.898,94
06/12/2023	120	1,000000	2.479,67	228,23	1.160,20	107,91	25,00	1.521,35			28.898,94	27.738,74
06/01/2024	121	1,000000	2.479,67	219,07	1.160,20	107,91	25,00	1.512,18			27.738,74	26.578,54
06/02/2024	122	1,000000	2.479,67	209,91	1.160,20	107,91	25,00	1.503,02			26.578,54	25.418,33
06/03/2024	123	1,000000	2.479,67	200,75	1.160,20	107,91	25,00	1.493,86			25.418,33	24.258,13
06/04/2024	124	1,000000	2.479,67	191,58	1.160,20	107,91	25,00	1.484,69			24.258,13	23.097,93
06/05/2024	125	1,000000	2.479,67	182,42	1.160,20	107,91	25,00	1.475,53			23.097,93	21.937,72
06/06/2024	126	1,000000	2.479,67	173,26	1.160,20	107,91	25,00	1.466,37			21.937,72	20.777,52
06/07/2024	127	1,000000	2.479,67	164,09	1.160,20	107,91	25,00	1.457,21			20.777,52	19.617,32
06/08/2024	128	1,000000	2.479,67	154,93	1.160,20	107,91	25,00	1.448,04			19.617,32	18.457,12
06/09/2024	129	1,000000	2.479,67	145,77	1.160,20	107,91	25,00	1.438,88			18.457,12	17.296,91
06/10/2024	130	1,000000	2.479,67	136,61	1.160,20	107,91	25,00	1.429,72			17.296,91	16.136,71
06/11/2024	131	1,000000	2.479,67	127,44	1.160,20	107,91	25,00	1.420,55			16.136,71	14.976,51
06/12/2024	132	1,000000	2.479,67	118,28	1.160,20	107,91	25,00	1.411,39			14.976,51	13.816,31
06/01/2025	133	1,000000	2.479,67	109,12	1.160,20	107,91	25,00	1.402,23			13.816,31	12.656,10
06/02/2025	134	1,000000	2.479,67	99,95	1.160,20	107,91	25,00	1.393,06			12.656,10	11.495,90
06/03/2025	135	1,000000	2.479,67	90,79	1.160,20	107,91	25,00	1.383,90			11.495,90	10.335,70

**Tabela I - Evolução do Financiamento, conforme contrato, às fls. 26/32, e demonstrativo, às fls. 320/321.**

Venc.	Pres nº	Índice de Reajuste TR	Valor da prestação (Amortização + juros)	Juros $i = 9,4772\% \text{ aa}$	Amortização	Seguro	Tarifa Adm.	Encargo Total Devido	Encargo Total Pago	Diferença a maior/menor	Saldo Devedor Atualizado	Saldo Devedor Amortizado
	A	B	$C_n = C_{n-1} \times B_n$	$D_n = i / 12 \times M_n$	$E_n = C_n - D_n$	$F_n$	$G_n$	$H_n = C_n + C_n + F_n$	$I_n$	$J_n = I_n - H_n$	$K_n = L_{n-1} - B_n$	$L_n = K_n - E_n - J_n$
06/04/2025	136	1,000000	2.479,67	81,63	1.160,20	107,91	25,00	1.374,74			10.335,70	9.175,50
06/05/2025	137	1,000000	2.479,67	72,47	1.160,20	107,91	25,00	1.365,58			9.175,50	8.015,29
06/06/2025	138	1,000000	2.479,67	63,30	1.160,20	107,91	25,00	1.356,41			8.015,29	6.855,09
06/07/2025	139	1,000000	2.479,67	54,14	1.160,20	107,91	25,00	1.347,25			6.855,09	5.694,89
06/08/2025	140	1,000000	2.479,67	44,98	1.160,20	107,91	25,00	1.338,09			5.694,89	4.534,69
06/09/2025	141	1,000000	2.479,67	35,81	1.160,20	107,91	25,00	1.328,92			4.534,69	3.374,48
06/10/2025	142	1,000000	2.479,67	26,65	1.160,20	107,91	25,00	1.319,76			3.374,48	2.214,28
06/11/2025	143	1,000000	2.479,67	17,49	1.160,20	107,91	25,00	1.310,60			2.214,28	1.054,08
06/12/2025	144	1,000000	2.479,67	8,32	1.160,20	107,91	25,00	1.301,44			1.054,08	-106,13