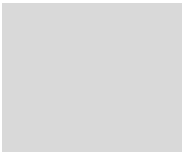


# PARECER TÉCNICO

**BRDESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**

AUTOS N.º 0004571-24.2016.8.19.0042 – 1.ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE PETRÓPOLIS/RJ  
Rolf Dieringer e Outros x Bradesco Administradora de Consórcios Ltda.

maio de 2021



## SUMÁRIO

---

|   |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
| 1 | CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....     | 3 |
| 2 | DO OBJETO DA PRESENTE DEMANDA ..... | 3 |
| 3 | CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO .....      | 8 |

**1**

## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por escopo proceder à apreciação do laudo pericial da lavra do Perito, *Dr. Ril Moura*, confeccionado em *24 novembro de 2020* e colacionado aos autos nas *pp. 279-286*, apresentando as considerações técnicas e os comentários que se fazem necessários para o bom entendimento e deslinde da ação.

Em termos sintéticos, denota-se que o trabalho pericial referenciado foi confeccionado com base, única e exclusiva, nos documentos comprobatórios colacionados aos autos, todavia, sem que pese demérito ao trabalho imparcial do nobre vistor, o laudo apresentado merece ser melhor comentado acerca dos fatos atinentes ao presente caso.

Sendo assim, para um melhor entendimento acerca dos pontos abordados na prova pericial, apresentaremos nossa análise destacadamente, no próximo capítulo do presente Parecer, senão vejamos:

**2**

## DO OBJETO DA PRESENTE DEMANDA

Inicialmente, cumpre-nos destacar que a operação de crédito objeto da presente demanda é representada tão somente por um *Contrato de Consórcio de Bem Imóvel*, grupo de consórcio *Nº 0601* e cota *Nº 403*, firmado sob o *Nº 000707406-9*, cujos critérios foram previamente estipulados tais como: valores, datas de exigências, taxas de juros, entre outros, conforme bem salientou o ilustre Perito. Vejamos:

02. Apresente as principais características e peculiaridades do instrumento de consórcio ora revisado, destacando: data de assinatura, prazo de duração, valor da carta de crédito, bem adquirido, taxa de administração avençada, valor da parcela contratada, etc.

### RESPOSTA:

No Contrato de Consórcio, fls. 235/262, tem-se, além de outros:

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Data da assembleia             | 15/03/2013 |
| Data de assinatura do contrato | 09/08/2013 |
| Prazo de reembolso             | 104 meses  |

|   |  |
|---|--|
| Valor da carta de crédito contemplada                 | R\$ 300.000,00   |
| Bem adquirido   | Imóvel n° 1.053, Avenida Barão do Rio Branco, Petrópolis |
| Taxa de administração                                 | Cláusula Quinta – Parágrafo Primeiro, fl. 237            |
| Valor do saldo devedor                                | R\$ 201.416,05   |
| Valor da prestação                                    | R\$ 1.936,73   |
| Percentual da prestação                               | 0,506%   |
| Elaboração do contrato e custo de avaliação do imóvel | R\$ 1.200,00   |
| Vencimento da 1ª prestação                            | 10/08/2013   |
| Vencimento da última prestação                        | 10/03/2022   |

(Dr. Ril Moura – laudo pericial)

Quanto à modalidade de crédito em tela, é de conhecimento notório que a mesma diz respeito a uma alternativa às convencionais operações de financiamento, tornando-se bastante atrativa pelo fato de possuir custos relativamente inferiores, **além da ausência de cobrança de juros remuneratórios**.

Acrescentamos que a contratação desta operação se dá pela adesão a um grupo de consórcio, no qual todos os participantes, estando adimplentes com as parcelas mensais devidas, concorrem em igualdade de condições em sorteios periódicos, podendo ser contemplados com a aquisição do bem contratado antes do fim do prazo previsto.

Outra forma de contemplação pode ocorrer por meio de lances oferecidos pelos participantes, sendo contemplado o maior lance ofertado, de acordo com as regras do grupo.

Para os participantes não contemplados no decurso do prazo de duração do grupo, ao fim do período, se adimplidas todas as parcelas, são liberadas as cartas de crédito com o valor atualizado do bem contratado, uma vez que as parcelas sofrem atualização monetária durante o prazo do consórcio, a fim de garantir que o poder de compra seja mantido.

Salientamos que **a operação de consórcio não está sujeita à cobrança de taxa de juros**, limitando-se os custos à exigência de: (i) fundo de reserva, composto por percentual sobre o valor do fundo comum e destinado a suprir despesas que ultrapassem o valor mantido em fundo comum; (ii) taxa de administração, também exigida sobre o fundo comum e que tem por objetivo a compensação dos custos com a administração do grupo de consórcio; (iii) ainda,

há a cobrança de prêmios de seguro, calculados sobre a soma dos valores do fundo comum e taxa de administração dos períodos mensais.

Quanto ao percentual exigido para formação do fundo comum, que objetiva fornecer recursos para o pagamento das cartas de crédito aos participantes contemplados por sorteio ou lance, ressaltamos que o mesmo varia de acordo com o valor de mercado do bem.

Em relação à taxa de administração contratada, a mesma foi respeitada pela instituição financeira, assim como os demais termos avençados, e ainda, o percentual contratado se mostra completamente compatível com a média praticada pelo mercado para operações de crédito similares.

Ressaltamos ainda que, quanto aos encargos de inadimplência devidos, os mesmos constam expressos na *cláusula 19ª do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adieto de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*. Vejamos:

*“Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, de que trata o “caput” da cláusula décima oitava, supra, a credora fiduciária poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o (a) (s) devedor (a) (es) / fiduciante (s) que pretender (em) purgar a mora deverá (ão) fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação. **Que incluem atualização monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e multa moratória, irredutível, de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor da dívida em aberto, devidamente atualizado até a data do adimplemento ou da purgação da mora (...).**”*

(Cláusula 19ª do instrumento contratual em voga)

Pela cláusula retromencionada, tem-se que, sobre os períodos de mora e/ou inadimplência, os débitos estariam sujeitos à atualização monetária, juros de mora de 1,00% ao mês e multa de 2,00% calculada sobre o valor da dívida em aberto.

Portanto, resta esclarecido que todas as características da operação estavam prévia e expressamente avençadas no instrumento contratual, tendo a instituição ora ré cumprido criteriosamente com os termos contratados.

Feitas as considerações técnicas pertinentes acerca das características contratuais relativas à operação objeto desta ação, resta-nos apenas destacar que as alegações autorais se mostram completamente genéricas e impertinentes. Exemplificamos:

O Autor, categoricamente, insurge contra um suposto excesso de juros remuneratórios que superariam os índices da construção civil, entretanto, conforme evidenciado nos parágrafos precedentes, na modalidade de crédito em voga não há pactuação de taxa remuneratória, e ainda, de outro modo, o Autor sequer apresenta os supostos índices que considera legais:

1- Queira o Sr. Perito informar, através dos documentos acostados na inicial, se os juros praticados em todo período da constituição do crédito (ou seja, do contrato), superam aqueles fixados pelo índice da constituição civil, conforme memória de cálculos instruídas com a inicial, e demais prestações vincendas;

(Quesito do Autor – laudo pericial)

2- Queira o Sr. Perito recalcular o valor do débito alegado pela parte ré, com aplicação de juros simples, ou seja, juros unicamente sobre o débito, nunca sobre juros anteriores, com observância do índice aplicado da constituição civil do período;

(Quesito do Autor – laudo pericial)

???

O primeiro autor compareceu no referido escritório de ...  
...  
... porém o valor dos juros e multas e outros acessórios não previstos contratualmente, se revelaram abusivos e muito acima da taxa contratada, que era a do índice da construção civil.

(Peça inaugural – p. 4 dos autos – destaque nosso)

Outro exemplo, o Autor reclama por cobranças efetuadas em razão de sua persistente inadimplência, as quais – supostamente – incluíram, além de encargos moratórios, verbas acessórias supostamente não previstas em contrato:

Persistente inadimplência do Autor.

Ao pagar várias prestações, atrasou algumas, porém a empresa responsável de emitir boletos para que quitasse as prestações vencidas e vincendas, e os autores começaram receber ligações de escritórios de cobranças para quitarem seus débitos.

(Peça inaugural – pp. 3-4 dos autos – destaque nosso)

O primeiro autor compareceu no referido escritório de cobrança, porém o valor dos juros e multas e outros acessórios **não previstos contratualmente**, se revelaram abusivos e muito acima da taxa contratada, que era a do índice da construção civil. **???**

(Peça inaugural – p. 4 dos autos – destaque nosso)

Entretanto, as alegações autorais representam meras falácias, visto que a *cláusula 19ª* estabelece que a parte contrária, em caso de mora e/ou inadimplência, é responsável não somente pelos encargos moratórios previstos em contrato, como também pelas demais despesas decorrentes de seu descumprimento contratual, a saber:

*“Decorrida a carência de 60 (sessenta) dias, de que trata o “caput” da cláusula décima oitava, supra, a credora fiduciária poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o (a) (s) devedor (a) (es) / fiduciante (s) que pretender (em) purgar a mora deverá (ão) fazê-lo mediante o pagamento dos encargos mensais vencidos e não pagos e os que se vencerem no curso da intimação. **Que incluem atualização monetária, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e multa moratória, irredutível, de 2% (dois por cento), calculados sobre o valor da dívida em aberto, devidamente atualizado até a data do adimplemento ou da purgação da mora; os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas (...).**”*

(Cláusula 19ª do instrumento contratual em voga)

Em razão do exposto, conclui-se pela impertinência da tese exposta na peça inaugural acerca de supostas cobranças realizadas em desconformidade com os termos contratuais, visto que, conforme evidenciado nos parágrafos precedentes, suas alegações não encontram respaldo no instrumento contratual colacionado aos autos.

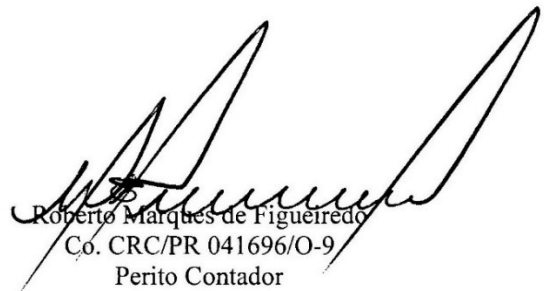
## CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

---

Em razão do já exposto neste parecer, restou demonstrado que não existem irregularidades a serem sanadas na operação de consórcio ora em litígio, tendo em vista que os termos contratados foram respeitados pela instituição financeira, restando evidenciado a existência de valores pendentes de liquidação por parte do Autor.

Sendo estes os pontos que mereciam nossos comentários sob a ótica técnica, dá-se por encerrado o presente parecer composto de 09 (nove) páginas impressas somente no anverso, devidamente assinado.

Curitiba-PR, 12 de maio de 2021.



Roberto Marques de Figueiredo  
Co. CRC/PR 041696/O-9  
Perito Contador