



**CONSULTORES ASSOCIADOS**

À Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil

ASJUR/GECOB

Referência:

Processo: 0356893-52.2008.8.19.0001

Autor: Angela Maria Bueno Lobo de Castro e Outros

Ré: Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI

Objeto do Parecer:

Conforme solicitado, encaminhamos à apreciação de V. Sa. (s). Parecer Técnico, visando subsidiar manifestação ao Laudo Pericial relativo ao Financiamento Imobiliário.

**DISCORDÂNCIA TÉCNICA EM RELAÇÃO AO LAUDO PERICIAL**

**DO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO – TABELA PRICE x SACRE – AUSÊNCIA DE ANATOCISMO**

No que se refere ao sistema de amortização praticado pela Ré, necessário esclareceremos alguns conceitos afetos aos contratos de financiamento imobiliário que serão necessários para elucidação da matéria e das práticas adotadas pela Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil (PREVI) na concessão dos créditos imobiliários.

Existem dois regimes de capitalização: O primeiro, denominado “juros simples” e o segundo “juros compostos”.

No regime de capitalização “juros simples”, somente o capital inicial rende juros, ou seja, o juro formado em cada período, geralmente mensal, não é incorporado ao capital, não rendendo juros no período seguinte.

Relativamente ao regime de capitalização “juros compostos”, os juros obtidos a cada período de capitalização são incorporados ao capital inicial, formando um montante que passará a gerar juros no período seguinte e assim sucessivamente. Dessa forma, não apenas o capital inicial rende



**PLAZA**

**CONSULTORES ASSOCIADOS**

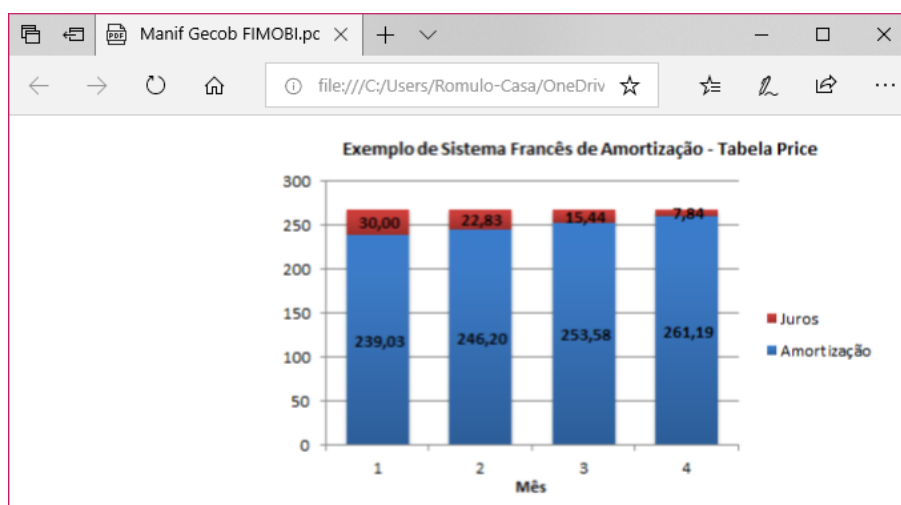
juros, mas estes são devidos a cada período de forma cumulativa, daí serem chamados “juros capitalizados”.

Resumidamente, a diferença entre os dois regimes está na incidência da taxa de juros contratada, ou seja, no regime “juros simples”, a aplicação se dá sobre o capital inicial enquanto que no regime “juros compostos” a incidência se dá sobre o capital do mês anterior mais os juros do mês.

Os agentes financeiros, para apuração do valor inicial das prestações mensais dos contratos de financiamento imobiliário utilizam alguns modelos de amortização. Os mais comuns são o SAC (Sistema de Amortização Constante), considerado no Laudo Pericial, o Sistema de Amortização Misto (SAM) e Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), considerada pela PRVEI, e, mais recentemente o Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

Em todos esses sistemas o mutuário paga a dívida por meio de prestações periódicas compostas de duas partes: juros e amortização. A PREVI valeu-se do Modelo Francês de Amortização (Tabela Price) na elaboração de seu plano de financiamento imobiliário para os contratos firmados até 1996, o qual teceremos nossos comentários.

A Tabela Price é um sistema que contém um plano de amortização de dívidas em prestações periódicas, iguais e sucessivas, dentro do conceito de “termos vencidos”, em que o valor de cada prestação é composto por duas parcelas distintas: uma de juros e outra de capital, denominada amortização, conforme demonstrado na figura a seguir:





## PLAZA CONSULTORES ASSOCIADOS

Como se depreende do gráfico acima, para uma prestação igual nos quatro meses (\$ 269,03), tem-se uma amortização crescente e uma incidência de juros decrescente.

**Importante destacar que a parcela de juros é, sempre, obtida multiplicando se a taxa de juros pelo saldo devedor existente no período imediatamente anterior, o que não resta observado nas conas autorais, e a amortização é apurada pela diferença entre o valor da prestação (fixo) e o valor da parcela de juros.**

Ainda sobre o referido modelo, a quitação das prestações mensais ocorre pelo valor integral (juros + amortização de capital), previsto no plano de amortização, não havendo, portanto, a figura do anatocismo ou cobrança de juros sobre juros.

Existe divergência no que se refere ao entendimento dos conceitos de capitalização de juros, embutida na fórmula para apuração da prestação no sistema da Tabela Price, e o chamado anatocismo que consiste na incidência de juros sobre juros em períodos posteriores ao da concessão do crédito imobiliário.

O Sistema Price se vale da utilização da soma de uma progressão geométrica, de razão  $(1 + i)^n$ , onde “i” corresponde à taxa de juros e “n” ao prazo ou períodos para pagamento de uma dívida. A incorporação da teoria dos juros compostos às amortizações, realizada por Richard Price, tem sua razão de ser em função da necessidade de se calcular uma prestação ideal para a quitação de uma dívida em determinado período, garantindo-se a remuneração do capital investido prevista contratualmente (juros).

Por razões óbvias não se pode ter a amortização de uma dívida sem a incidência prioritária dos juros sobre o saldo devedor do período anterior e, posteriormente, a efetivação da amortização do capital. Não fosse dessa forma, haveria prejuízo para o agente financiador.

A que se frisar, ainda, que após a concessão do crédito, quando da apuração da parcela de juros a ser cobrada juntamente com a de amortização (juros + amortização de capital = prestação), utiliza-se o critério de “juros simples”, calculado sobre o saldo do período imediatamente anterior, conforme explicitado anteriormente.

Assim, havendo a quitação mensal da parcela de juros é incorreta qualquer afirmativa sobre a aplicação de juros sobre juros que constituiria a figura do anatocismo.



## CONSULTORES ASSOCIADOS

Para ilustrar temos o exemplo abaixo de um financiamento de \$ 1.000,00 para quitação em 4 meses, à taxa de 1,00% a.m.:

Período	Prestação	Juros Mensal (1,00%)	Amortização	Saldo Devedor
				1.000,00
1ª	256,28	(10,00)	246,28	753,72
2ª	256,28	(7,54)	248,74	504,98
3ª	256,28	(5,05)	251,23	253,74
4ª	256,28	(2,54)	253,74	0,00
<b>Totais</b>	<b>1.025,12</b>	<b>(25,12)</b>	<b>1.000,00</b>	-

Como se depreende do quadro acima, para o financiamento de \$ 1.000,00 o mutuário pagará \$ 1.025,12, respeitando-se o critério de juros simples.

A PREVI, na elaboração de seu modelo de financiamento que vigorou no período de 1990 a 1996, adaptou o modelo baseado na Tabela Price à realidade brasileira e tendo como princípio a indexação da prestação à variação salarial dos funcionários do Banco do Brasil, em que pese a afirmativa pericial que a ré utiliza-se do sistema SACRE, se demonstra equivocado.

De forma resumida, eis o modelo da PREVI para financiamentos imobiliários concedidos no período citado:

- Modelo de Amortização: Tabela Price;
- Taxa de juros: 6,00% a.a.;
- Taxa de Quitação por Morte: 1,00% a.a.;
- Índice de reajuste dos saldos devedores: Indexador pré-estabelecido (referencial atuarial);
- Índice de reajuste das prestações: variação salarial do funcionalismo do Banco do Brasil;
- Prazo máximo de pagamento: 240 meses;
- Coeficiente de Equalização de Taxas de 5,00% aplicado sobre a prestação inicial;
- Coeficiente de Equalização de Taxas de 1,00% aplicado anualmente sobre a prestação nos dissídios da categoria bancária;



## CONSULTORES ASSOCIADOS

- *Coefficiente de Equalização de Taxas de 50% da variação percentual verificada no vencimento-padrão, limitado a 6% quando da 1ª promoção do mutuário após a assinatura do contrato;*
- *Coefficiente de Equalização de Taxas de 25% da variação percentual verificada no vencimento-padrão, limitado a 3% quando da 2ª promoção do mutuário após a assinatura do contrato;*
- *Refinanciamento de eventuais saldos residuais ao final dos prazos pactuados;*
- *Fundo de Liquidez correspondente a 2,00% do valor financiado para cobertura de dívidas remanescentes após o prazo do refinanciamento.*

Como se depreende do acima exposto, quando da formulação de seu modelo de financiamento imobiliário, a PREVI teve o cuidado de adequá-lo à realidade do funcionalismo do Banco do Brasil, respeitando os reajustes salariais concedidos e rentabilidade mínima exigida pela legislação. Se comparadas as condições ofertadas com as praticadas pelo mercado, especialmente, as dos bancos privados, conclui-se que o modelo da PREVI é, sem sombras de dúvidas, mais benéfico do que os demais, conforme destacado no laudo pericial, evidenciando que a taxa aplicada se demonstra 92% menor que a taxa média apurada pelo BCB.

A que se frisar, que após a concessão do crédito, quando da apuração da parcela de juros a ser cobrada juntamente com a de amortização (juros + amortização de capital + F.Q.M = prestação), utiliza-se o critério de “juros simples”, calculado sobre o saldo do período imediatamente anterior, fato ignorado na manifestação autoral.

Neste sentido, destacamos trecho do Produtor Geral do Banco Central, Erasto Villa-Verde de Carvalho Filho (REsp 951894 – STJ)

*“que a posição da instituição é a de que a Tabela Price, em abstrato, na composição da sua fórmula, contém o método de juros compostos, o que não é anatocismo. De acordo com ele, o anatocismo (capitalização de juros vencidos e não pagos) é permitido caso a periodicidade seja anual ou superior, nos diversos setores da economia em geral. “O anatocismo é, em regra, ilegal, caso a periodicidade seja inferior à anual”*

Ainda sobre o tema, a fim de auxiliar o expert, destacamos trecho do laudo técnico do Expert Ubiratan Vieira Balbi, CRC RJ 064553-3/O, emitido nos autos Processo: 0040401-24.2014.8.19.0203 Classe/Assunto: Procedimento Comum - Compra e Venda, Autor: ANA MARIA CAPUTO



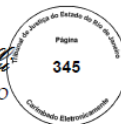
**PLAZA**

**CONSULTORES ASSOCIADOS**

FLOSI, Réu: CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI.



*Ubiratan Vieira Balbi*  
Perito Contador – CRC RJ 064553-3/O



## 1 – OBJETO

Constitui objeto do presente, a produção da prova pericial para deslindar a controvérsia sobre a licitude das cláusulas do contrato celebrado entre as partes quanto à progressão do débito da parte autora, existência de saldo devedor a favor da ré e prática de anatocismo relativo à operação de financiamento imobiliário. O trabalho consiste em realizar a apuração dos cálculos matemáticos em confronto com os comprovantes, contratos e demonstrativos acostados pelas partes, na forma contábil.

## 5- CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

### 5.1- Do Sistema de Amortização de Dívida Contratado - TABELA PRICE:

O Sistema de amortização de dívida contratado foi a Tabela Price, que é caracterizado por pagamentos em prestações mensais, periódicas e sucessivas. E a composição dessas prestações é formada pela soma da amortização mais os juros e seguro. Isto porque, os juros determinados por esse modelo matemático financeiro, são efetivados através da aplicação da taxa contratada sobre o capital financiado. Observe no Quadro 1 que ao efetivar os pagamentos de cada uma das parcelas, nos respectivos vencimentos, os juros devidos são integralmente pagos, ou seja, nada restará de juros para o mês seguinte, comprovando assim a inexistência de juros sobrepostos (anatocismo).

Não suficiente a ausência de anatocismo, deixa evidente o expert Ubiratan Vieira Balbi, CRC RJ 064553-3/O, que as taxas de juros praticados pela ré, encontram-se abaixo da média mercadológica.

*11- Informar se as taxas de juros livremente pactuadas, em confronto com as praticas no mercado, inclusive às da Caixa Econômica Federal, podem ser abusivas ou favoráveis aos mutuários?*

*Resposta: As taxas de juros pactuadas na Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Hipoteca (fl.40) estão abaixo da média de mercado que encontravam-se no patamar de 10,5% ao ano + TR.*

**PLAZA CONSULTORES ASSOCIADOS**

**Rua Senador Dantas, 117 – Gr. 2105 – Centro – RJ**

**Av. Evandro Lins e Silva – 840 – Gr. 1419 – Barra da Tijuca – RJ**

**Tel. 021 – 2641.6482**

**Cel. 021 – 98457.8274**



**PLAZA**

**CONSULTORES ASSOCIADOS**

Bem como, esclarece o expert na demanda análoga, que os percentuais de juros, amortizações, seguros e correção monetária incididos nos pagamentos, obedecem ao acordo firmado na Escritura pública de Compra e Venda pactuada entre o autor e a ré.

*Ademais, os percentuais de juros, a amortização, seguros e correção monetária incididos nos pagamentos, obedeceram ao acordo firmado na Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Pacto Adjeto de Hipoteca.*

Entendimento esse corroborado pela Expert Eva Ramos dos Reis, Perita Contábil – MA 012118-TTO, de acordo com o laudo pericial emitido nos autos Processo: 0002459-42.2014.827.2722, 02ª Vara Cível da Comarca de Gurupi – TO, Autor: MARIA DAS GRAÇAS BASTOS DE SOUZA CORDEIRO, Réu: CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI.

**CRITICAS APRESENTADAS PELA EMBARGANTE – EVENTO 95  
(Maria Das Graças Bastos De Sousa)**

A Embargante insurgiu-se como sendo ponto principal de sua defesa a questão da capitalização de juros.

Cabe frisar que esta perita em seu Laudo Pericial Contábil, já teceu comentários sobre a não ocorrência da capitalização de juros, bem como, explicou o porquê de não haver capitalização de juros no presente caso, conforme transcrevo a seguir:

*4 - Informe o Sr. Perito se a prestação inicial foi calculada com base no sistema francês/tabela price. Em caso positivo informar se esse sistema tem como pressuposto a capitalização de juros.*

*Resposta: - A prestação foi calculada baseado no sistema de amortização tabela Price.*

**Eva Ramos dos Reis**  
Contadora

Perita Contábil – MA 012118-TTO

*A Tabela Price, não contempla a incidência de juros sobre juros, tendo em vista que os juros são calculados de forma simples sobre o saldo devedor deduzido das amortizações. Os juros são baixados juntamente com o pagamento das prestações, não ocorrendo nenhum resquício de juros ao saldo devedor (exceto quando da ocorrência da amortização negativa, o qual, não é gerado pelo Sistema de Amortização utilizado, e sim, pelos índices de correção monetária distinto utilizado para atualizar o saldo devedor e as prestações).*



## CONSULTORES ASSOCIADOS

Por todo o exposto, evidente que o sistema de amortização praticado pela ré, não há de se falar em Anatocismo, no momento que juros aplicados foram calculados de forma simples, deduzidos das amortizações ocorridas, são baixados juntamente com o pagamento das prestações, afasta a capitalização dos juros, conforme esclarecido no laudo pericial a fls. 1451.

*“ A capitalização de juros corresponde à pratica através da qual juros são calculados sobre os próprios juros devidos”.*

*“No caso de um plano com taxa de juro constante, pode afirmar que taxa de juro é paga pelo devedor todo mês e não há juro acumulado ou juros sobre juros.*

*“Mesmo que periodicamente e de forma contratual o valor da taxa de juros sofra mudança (repactuação) as novas prestações serão sempre calculadas a partir do saldo devedor definido pela última prestação honrada”.*

*Fls. 1451*

*“No pagamento de cada prestação o financiador recebe a devolução de parte do capital financiado mais o juros sobre o saldo devedor a que se refere à prestação honrada. Assim sendo, deve-se entender que nos planos de financiamento com prestações constantes, construídos de acordo com as duas regras básicas acima enunciadas **NÃO HÁ ANATOCISMO**” (G.N)*

### QUANTO À CORREÇÃO MINORADA DO SALDO DEVEDOR:

Equivocou-se a Nobre Perita ao afirmar que os índices utilizados pela ré para correção de seu saldo devedor não respeitar os contratos celebrados.

A PREVI obedeceu rigorosamente ao que dispõe seu Regulamento de Financiamento Imobiliário para efeito de cálculo do saldo devedor e o disposto no Contrato de Financiamento. Segue transcrito abaixo o art.15 § 1º e o art.16 do Regulamento de Financiamento Imobiliário, que determina o índice de correção monetária:

*“Parágrafo Primeiro - As correções mencionadas neste Regulamento serão feitas com base na variação do índice utilizado para remunerar os depósitos em Caderneta de Poupança, exclusive juros. Na impossibilidade, por qualquer motivo, de utilização do referido índice, adotar-se-á um outro divulgado por*





## CONSULTORES ASSOCIADOS

*instituição idônea, a critério da PREVI, que melhor reflita a inflação ocorrida no período.*

*Art. 16 - Os saldos devedores serão corrigidos mensalmente de acordo com a variação do índice mencionado no parágrafo primeiro do Artigo 15, atualizados sempre no primeiro dia de cada mês.*

*Parágrafo Primeiro - A primeira correção do saldo devedor, cujo montante será incorporado ao valor da dívida, far-se-á (pró-rata die) de acordo com a variação do índice mencionado no parágrafo primeiro do Artigo 15, considerando-se para tanto o coeficiente de variação do aludido índice, divulgado no dia da assinatura da escritura e o número de dias decorridos desde a data do contrato até o primeiro dia do mês subsequente.”*

A Resolução 1.980 de 30/04/1993 do Banco Central do Brasil determina a atualização monetária antes da amortização do saldo, pois no caso da amortização ocorrer antes da atualização monetária, o capital não estará sendo atualizado na totalidade da variação monetária do período, ocorrendo à perda do poder aquisitivo da moeda.

Para a atualização monetária O Regulamento da Carteira Imobiliária de 11/01/1979, estabelecia que os saldos devedores e o valor das prestações de amortização dos financiamentos dos contratos à época (contratos CIM), deveriam ser corrigidos com base nos índices de variação do valor nominal das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN) no período de agosto a agosto.

Posteriormente foram criados os contratos PCE, onde, segundo novo Regulamento, de 02/10/1989, os saldos devedores seriam corrigidos mensalmente com base nos índices oficiais de inflação divulgados pelo governo, atualizados sempre no primeiro dia de cada mês. O índice que representava a inflação oficial até 05/02/1991 era o BTN.

Em janeiro de 1991, devido a um novo plano econômico do governo, a PREVI passou a adotar, provisoriamente, o IGP-M como índice de correção dos saldos devedores do financiamento imobiliário, por ser o índice que melhor refletia a real inflação no período considerado. Posteriormente, de acordo com a Decisão da Diretoria, de dezembro de 1991, o índice aplicado na correção do saldo devedor passou a ser, retroativamente a fevereiro de 1991, o indexador da Caderneta de Poupança, exclusive juros (TR), o que levou ao recálculo dos valores e apuração de novo saldo devedor.

Em junho de 1996, a Diretoria decidiu aplicar um redutor de 33,54% sobre a



## CONSULTORES ASSOCIADOS

TR, retroativo a setembro de 1995. Assim, como no período de setembro de 1995 a fevereiro de 1996 foi aplicada a TR integral, em setembro de 1996 corrigiu-se o saldo devedor apenas pela diferença dos índices acumulados.

Além disso, a partir daquele momento, a Diretoria Executiva da PREVI, aprovou a alteração da periodicidade de correção dos saldos devedores dos financiamentos imobiliários, para a mesma dos reajustes salariais do Banco do Brasil S/A. Tal decisão baseou-se na necessidade de favorecer a amortização dos saldos devedores dos financiamentos imobiliários, preservando (ou retomando) o equilíbrio financeiro dos contratos, sem comprometer a rentabilidade equivalente ao mínimo atuarial exigida por força de lei. Lembramos que, na época, durante vários anos, sobre as prestações só incidiu o CET de 1 %, uma vez que não havia reajuste salarial para os funcionários do Banco do Brasil e, embora houvesse sido concedido o desconto de 33,54% no índice de correção monetária – o indexador da caderneta de poupança, exclusive juros (TR) - os saldos devedores não sofriam a amortização esperada.

Assim, no período entre 1999 e 2001, foi oferecida aos mutuários a possibilidade de repactuação dos contratos com a PREVI. A adesão à nova condição contratual, por meio da lavratura do aditivo contratual (repactuação - contratos GT1), acarretou a alteração de cláusulas do contrato original bem como a concessão de descontos nos saldos devedores, eliminando os desequilíbrios até então verificados.

Desta forma, ao saldo devedor, para efeito de incidência das amortizações mensais, e à prestação passou a ser aplicado o índice utilizado para a reavaliação do custo atuarial da PREVI (na época o IGP-DI e, a partir de junho de 2004, o INPC) – no caso da prestação, entretanto, sua aplicação é limitada à variação salarial de caráter individual e de qualquer natureza concedida pelo Banco do Brasil S/A. Caso o mutuário tenha deixado de pertencer ao quadro de funcionários do BB, não ocorre esta limitação, ocorrendo, portanto, a aplicação plena do índice atuarial em ambas as variáveis (saldo devedor e prestação).

Em continuidade ao acompanhamento sistemático do modelo de financiamento da PREVI e partindo-se da constatação de que a variação do indexador atuarial da PREVI e dos saldos devedores (a partir de 1999 e até 2003) teve variação significativamente superior à variação salarial para grande parte dos mutuários, não restou a PREVI outra alternativa, senão a de instituir um novo programa, denominado “Nova CARIM”, para saneamento definitivo dos contratos de financiamento imobiliário da PREVI.

Com a repactuação Nova CARIM (contratos GT3), a correção da prestação fica



## CONSULTORES ASSOCIADOS

atrelada ao índice auferido no dissídio coletivo, quando se trata de participante ainda em atividade no Banco do Brasil ou fica atrelada à variação do benefício PREVI, para os participantes aposentados. No caso de Não Participantes, a correção da prestação é com base na variação mensal do índice atuarial. Em todos os casos, o saldo devedor é reajustado pelo índice atuarial da PREVI, atualmente o INPC.

Essa alteração ocorreu pela necessidade de manter-se a rentabilidade equivalente ao mínimo atuarial e mantendo também o equilíbrio financeiro dos contratos, beneficiando todos os participantes do plano.

**Sendo assim, requer a retificação do cálculo pericial neste particular.**

### **DOS CÁLCULOS PERICIAIS**

Inicialmente, vale lembrar que não cabe ao perito oficial avaliar a legalidade das cláusulas contratuais entrando no mérito da lide. Compete, neste momento processuais, somente ao expert verificar se os valores cobrados dos autores refletem o contrato, ou seja, um análise técnica somente.

No caso dos autos, NÃO HÁ QUALQUER DETERMINAÇÃO JUDICIAL AFASTANDO A APLICAÇÃO DA TABELA PRICE, ou determinação para consideração de algum método específico de amortização.

Motivo que a livre escolha da Expert pelo Sistema SACRE, deve ser impugnada, pois não previsto na lide.

Bastando para tanto, que o Expert observa o entendimento do Relator: Fernando Wolff Bodziak, no julgamento do TJ-PR - AC: 2846953 PR Apelação Cível - 0284695-3:

*Excluída a incidência da Tabela Price, não se revela necessária a aplicação de outro método de amortização, devendo incidir os juros tão-somente na forma simples, já que o cálculo do valor devido pelo mutuário pode ser feito através de simples cálculo aritmético. 3. Recurso conhecido e não-provido.*

*(TJ-PR - AC: 2846953 PR Apelação Cível - 0284695-3, Relator: Fernando Wolff Bodziak, Data de Julgamento: 09/11/2005, 14ª Câmara Cível, Data de Publicação: 02/12/2005 DJ: 7007)*





## CONSULTORES ASSOCIADOS

*monetariamente, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento pelo critério pro-rata dia, com aplicação do índice atuarial.*

*Parágrafo Único - Em caso de mora ou vencimento antecipado da dívida incidirão, além dos encargos normais, multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o respectivo montante.*

### JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA – INICIO DO CONTRATO

Sobre o tema, necessária a adequação das contas autorais para apurar juros e correção monetária, a ser incorporado a dívida, no período compreendido entre a data da escritura e o último dia do mês da escritura, tema ao qual não houve qualquer determinação judicial para seu afastamento, conforme previsão regulamentar.

*Artigo 16 - Os saldos devedores serão corrigidos mensalmente de acordo com a variação do índice mencionado no parágrafo 1º do Artigo 15, atualizados sempre no primeiro dia de cada mês.*

*Parágrafo 1º- A primeira correção do saldo devedor, cujo montante será incorporado ao valor da dívida, far-se-á "pro-rata dia" de acordo com a variação do índice mencionado no parágrafo 1º do Artigo 15, considerando-se para tanto o coeficiente de variação do aludido índice, divulgado no dia da assinatura da escritura e o número de dias decorridos desde a data do contrato até o primeiro dia do mês subsequente.*

### TAXA DE JUROS REMUNERATORIOS DE 6% E 8% a.a. - AUSÊNCIA DE CONSIDERAÇÃO NAS CONTAS PERICIAIS

Sobre o tema, necessário a impugnação dos cálculos periciais pois aplica juros remuneratórios em percentuais completamente distintos do previsto no contrato.

A título de exemplo, para o cálculo da autora Ângela Maria Bueno Lobo de Castro, no período de 01/1992 a 05/1995, é necessário observar que o Expert pratica uma taxa de juros diferente para cada mês de apuração. Na primeira página dos cálculos do Expert, foi considerada desde a taxa NEGATIVA DE 3,9347%, em 07/1994 até 1,6322% em 01/1993, apenas explicando a variação dos cálculos periciais, o que não deve prevalecer.



## CONSULTORES ASSOCIADOS

Neste sentido, necessário observar que a previsão constante do Regulamento da Carteira Imobiliária, aplicados ao contrato (art. 15º).

*“Esta previsto no Regulamento da Carteira imobiliária da PREVI a elevação da taxa de juros de 6% ao ano para 8% ao ano caso do devedor perder a qualidade de participante da PREVI”*

Neste sentido, considerando que os juros incidentes sobre o saldo devedor são aplicados de forma simples o percentual mensal deve ser fixo de 0,5% (6%a.a) e 0,6667% (8%a.a), motivo que os cálculos periciais estão a merecer a sua completa impugnação, pois alteram o percentual de juros do contrato, aplicando, inclusive, taxa negativa, o não deve prevalecer.

### BASE DE CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATORIOS e F.Q.M

Sobre o tema, sem prejuízo do item anterior, necessário a impugnação dos cálculos periciais pois aplica juros remuneratório, multiplicado pelo saldo devedor do mês anterior, sem, contudo, observar que não qualquer determinação judicial para alterar a metodologia de cálculo originalmente aplicada pela ré, que considerada como base de cálculo dos juros remuneratórios a saldo do mês anterior acrescido da correção monetária do mês.

Neste sentido, reduzindo a base de cálculo de incidência dos juros remuneratórios, o que deve ser retificado.

Ainda sobre a base de cálculo, necessário destacar que a mesma metodologia e aplicada ao Fundo de Quitação por Morte – FQM, o que não restou observado nas contas do Expert e deve ser retificado.

Neste sentido, deixa o Expert de observar as formas de cobrança efetuadas pela Ré, PREVI, que foram utilizados os seguintes critérios, não alterados pela lide.

- *Primeiramente o saldo devedor era atualizado;*
- *Tanto os Juros quanto a F.Q.M eram cobrados após a atualização do saldo devedor; e*
- *O valor da parcela mensal destinado a amortizar o financiamento somente era deduzido após as operações acima citadas.*



**PLAZA**  
**CONSULTORES ASSOCIADOS**

Pelo exposto, necessário a impugnação das contas autorais, para considerar primeiramente a atualização do saldo devedor, base de juros e FQM e posteriormente a amortização da parcela.

EXEMPLO NUMERICO DAS INCONSISTÊNCIAS APRESENTADAS NO LAUDO –  
LUIZ WALTER FERREIRA

Concluindo os tópicos apresentados, **ao qual se referem a todos os autores**, observamos no caso do participante Luiz Walter, que o Expert indica em 07/1993 o saldo devedor de Cr\$ 457.613.572,99.

Processo nº: 0356893-52.2008.8.19.0001

**AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDEBITO**

**LUIZ WALTER FERREIRA** Data do Contrato 04/01/1991 Prazo Financiamento 240 Índice de Correção TR (Taxa Referencial)  
 Contrato:601817 Financiamento 8.486.394,90 Prestação Inicial 69.084,69 Correção Mensal

Parcela	Vencimento	Variação Prestação (% Reajuste Salarial)	Valor da Prestação	Taxa de Juros	Juros	Amortização	F.Q.M (1%)	Saldo Contábil	Índice de Correção (TR)	Correção
26	01/03/1993	51,87%	2.753.415,38	2,0350%	2.731.535,19	-5.653,95	27.534,15	169.640.396,71	26,4000	35.435.792,01
27	01/04/1993		2.753.415,38	1,5859%	2.690.343,16	35.538,07	27.534,15	213.361.510,88	25,8100	43.784.186,39
28	01/05/1993	51,74%	4.178.032,50	1,9387%	4.136.382,27	-130,09	41.780,33	273.530.479,01	28,2200	60.210.618,37
29	01/06/1993		4.178.032,50	1,4828%	4.055.913,09	80.339,09	41.780,33	351.856.900,97	28,6800	78.448.541,38
30	01/07/1993	57,24%	6.569.538,31	1,8438%	6.487.654,52	16.188,41	65.695,38	457.613.572,99	30,0800	105.838.555,81
31*	01/08/1993	19,26%	7.834,83	-3,0741%	-14.067,46	21.823,94	78,35	596.568,91	30,3700	138.977,24

No momento que a correta evolução do saldo devedor indica no mesmo mês o saldo devedor de Cr\$ 2.354.554.066,49.

Data	Nº Pts	Var. % Prest.	Prestação	Amortização	Juros	F.Q.M.	Saldo Contábil	Correção Monetária	Saldo Devedor Atualizado	Índice Correção Saldo Devedor
01/07/1993	30	57,24	18.745.392,71	4.981.435,62	11.797.677,51	1.966.279,58	2.354.554.066,49	545.624.445,75	2.354.554.066,49	30,0800 %
01/08/1993	31	19,28	22.359,50	4.453,32	15.348,16	2.558,02	3.065.178,82	715.078,07	3.065.178,82	30,3700 %
01/09/1993	32	44,74	32.383,82	8.522,36	20.435,54	3.405,92	4.078.587,67	1.056.688,00	4.078.587,67	30,3700 %

Ou seja, um redução de Cr\$ 1.896.940.493,50, que impacta toda a evolução dos cálculos periciais, minorando drasticamente o saldo devedor dos autores, de forma indevida, o que não deve prevalecer.

Destaca-se, conforme inicialmente apresentado, que neste momento os cálculos periciais devem se limitar a atender o acordão que requereu a aplicação da TR como índice de correção, motivo que requer-se que o Expert, considerando os cálculos de folhas 484 e seguintes relativo ao participante Luiz Walter, esclareça:



## CONSULTORES ASSOCIADOS

- a) Qual o índice de correção aplicação pela PREVI no período de 1991/1993;
- b) Comparando o índices aplicados nos cálculos de fls. 484 e seguintes, no período em destaque, 1991/1993, observarmos que os índices aplicados pela PREVI e Expert são idênticos, ou seja, ambos considerando a TR. Neste sentido, queria o Expert esclarecer a origem da diferença entre o saldo devedores apurados pela Expert (Cr\$ 457.613.572,99) e pela PREVI (Cr\$ 2.354.554.066,49);

### CONCLUSÃO:

Em que pese a correta afirmativa que os sistema de amortizações não produzem a aplicação de juros sobre juros, observamos que a apuração pericial altera a premissas de cálculos não autorizadas pelas decisões apresentadas na lide, minorando indevidamente os encargos dos contratos de financiamento, sendo necessário a sua retificação para retificação dos cálculos periciais nos seguintes termos:

- a) Afastar o Sistema Sacre;
- b) Adequar o índice de correção do contrato;
- c) Afastar a amortização das prestações não quitadas pelos autores;
- d) Considerar os juros e correção no início do contrato;
- e) Aplicar a correta Taxa de Juros de 6% e 8% a.a;
- f) Adequar a base de cálculo dos juros remuneratórios e do Fundo de Quitação por Morte – FQM;

Por fim, merece retificação o cálculo pericial, eis que a l. Perita não procedeu com a incorporação da diferença de encargos não pagos, equívoco este, que minorava indevidamente o saldo devedor.

Sendo o que temos a apresentar

Rio de Janeiro, 2 de setembro de 2019.

João Fernandes Plaza  
CRC 019747/O-1

Roberto Antônio Pereira  
Miba - 1254