



ADRIANA AMORIM FREIRE
Perita Judicial
Contadora CRC RJ 110725/O-6

LAUDO PERICIAL

(REVISÃO CONTRATUAL)

JUSTIÇA ESTADUAL
1ª VARA DA COMARCA DE RIO DAS OSTRAS
PROCESSO: 0000947-78.2019.8.19.0068
AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM

AUTOR: JUSSARA PATRÍCIA RIBEIRO DE ANDRADE
REÚ: ROSE MARIE CORDEIRO DE SOUZA CABRAL e outro(s)

DATA DE ENTREGA DO LAUDO: 10 de setembro de 2020.

SUMÁRIO

I – INTRODUÇÃO.....	03.
II – OBJETO E FINALIDADE DA PERÍCIA.....	03.
III – SÍNTESE DA CONTROVÉRSIA.....	03.
IV – RESPOSTAS AOS QUESITOS	
A) Quesitos do Autor.....	04.
B) Quesitos do Réu.....	06.
V – DA ANÁLISE PERICIAL.....	08.
VI – ENCERRAMENTO	09.

I - INTRODUÇÃO

Em prosseguimento ao Processo nº 0000947-78.2019.8.19.0068 pelo procedimento comum vem esta Perita, através do presente Laudo Pericial Judicial, apresentar, a seguir, à apreciação, suas considerações a respeito do desenvolvimento dos trabalhos, as respostas aos quesitos formulados pelas partes em contenda e os aspectos julgados relevantes e a conclusão dela resultante.

II – OBJETO E FINALIDADE DA PERÍCIA

O objeto da perícia consistiu das provas documentais apresentadas nos autos pelo Autor/Réu. A finalidade precípua da perícia foi à produção de respostas dos quesitos formulados e análise documental, visando orientar a decisão do juízo quanto aos reclamos das partes, assim como trazer à lide as observações pertinentes e os aspectos e comentários técnicos que, na visão contábil/financeira, possam contribuir para um melhor entendimento das questões a serem resolvidas.

III – SÍNTESE DA CONTROVÉRSIA

Trata-se de Ação Revisional Contratual com pedido de antecipação de tutela com rescisão de contrato tendo por objeto o contrato de financiamento de terreno no valor inicial de R\$ 44.992,00 (quarenta e quatro mil, novecentos e noventa e dois reais) em face de SM DO BRASIL CONSTRUTORA E EMPRESA IMOBILIÁRIA LTDA, representada por ROSE MARIE CORDEIRO DE SOUZA CABRAL.

IV - RESPOSTAS DOS QUESITOS

(fls.136/137 dos autos judiciais)

A) QUESITOS DO AUTOR

1) Os juros praticados nos contratos firmados entre as partes observam a taxa média de mercado?

R: Sim. A taxa de juros pactuada no contrato particular de Compra e Venda sendo pelo inadimplemento das prestações, na proporção de 1% está dentro da razoabilidade praticada no mercado.

2) Os juros praticados foram cobrados com violação às disposições legais pertinentes?

R: Pela negativa.

3) Em alguma oportunidade foi cobrada multa moratória em percentual superior ao legalmente estabelecido?

R: Pela negativa. Os cálculos dos encargos contratuais estão de acordo com o contrato.

4) Houve a cobrança de comissão de permanência?

R: Não houve cobrança de comissão de permanência.

5) Qual foi o montante de cobrança ilegal de encargos efetuada?

R: Não houve.

6) Com base nos comprovantes de pagamentos constantes dos autos, qual foi o montante efetivamente pago pela autora?

R: Montante de R\$ 11.030,57 (onze mil trinta reais, cinquenta e sete centavos).

7) Existe algum saldo devedor em desfavor da parte autora, considerando se o respondido no quesito acima? Caso positivo, qual o seu valor, excluídos eventuais encargos ilegais?

R: Pela negativa.

8) Há algum saldo a ser recebido pela autora a título de repetição de indébito?

Caso positivo, qual seria esse valor devidamente atualizado?

R: Esta Perita não vislumbrou nos autos valores característicos compatíveis com repetição de indébito, ou seja, à devolução.

9) Outros esclarecimentos que o perito entender necessários ao deslinde do feito.

R: Não há nada a acrescentar.

B - QUESITOS DO RÉU:

(fls. 142/143 dos autos judiciais)

01) Queira o Sr. perito informar quando as partes formalizaram contrato de financiamento;

R: Em 12 de dezembro de 2014 (fls. 14).

02) Queira o Sr. perito dizer qual o valor negociado;

R: Valor total negociado de venda do imóvel de R\$ 44.992,00 (quarenta e quatro mil reais, novecentos e noventa e dois reais).

03) Queira o Sr. perito informar o prazo para pagamento do financiamento, bem como a taxa de juros negociada;

R: Prazo para pagamento em 36 parcelas, juros de 1% a.m. em caso de atraso.

05) Queira o Sr. Perito dizer como foram aplicados estes juros sobre o saldo devedor;

R: Ajustado monetariamente a cada 12 (doze) meses pela variação do índice IGP-M.

06) Queira o Sr. perito informar se houve cobrança de comissão de permanência;

R: Não houve cobrança de comissão de permanência.

07) Queira o Sr. Perito dizer qual o percentual de multa e juros moratórios restaram estabelecidos, bem como índice de correção monetária aplicada.

R: Multa de 10% (dez por cento), Juros de 1%(um por cento) e índice de correção monetária IGP-M.(fls. 102)

08) Queira o Sr. perito informar se a devedora efetuou pagamento a título de sinal de negócio; caso positivo, favor informar o montante?

R: Sim. Quantia de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), conforme fls. 107 dos autos judiciais.

09) Queira o Sr. Perito informar se, ao longo do cumprimento do contrato, houve alguma repactuação? Caso positivo, indicar e detalhar as condições.

R: Sim. Houve uma repactuação por atraso nas parcelas 6 e 7, conforme indicado as fls. 29 dos autos judiciais, como segue:

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Sendo certo que a prestação 06/36 com vencimento em 20/06/2015 e as demais parcelas deste mesmo lote, foram prorrogadas, com seus valores alterados e refinanciados de 31 parcelas de R\$ 972,00 para 43 parcelas de R\$ 771,07 (setecentos e setenta e um reais e sete centavos) de comum acordo, com primeiro vencimento para 05 de setembro de 2015, alterando assim a data final do contrato que ao invés de terminar em 20/12/2017; passa a contar com a data de término para 05/03/2019.

10) Favor indicar o montante pago pela devedora a título do principal, juros remuneratórios, multa e juros moratórios e correção monetária.

R: Conforme tabela abaixo e fls. 107 dos autos judiciais.

Prestação	Data de Vencimento	Total Principal	Data de Pagamento	Dias de Atraso	Multa	Juros	Total
1	11/12/2014	R\$ 4.000,00	02/12/2014	0	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.000,00
1/36	20/01/2015	R\$ 972,00	20/01/2015	0	R\$ -		R\$ 972,00
2/36	20/02/2015	R\$ 972,00	12/03/2015	20	R\$ 19,44	R\$ 6,48	R\$ 997,92
3/36	20/03/2015	R\$ 972,00	11/05/2015	52	R\$ 19,44	R\$ 16,85	R\$ 1.008,29
4/36	20/04/2015	R\$ 972,00	03/08/2015	105	R\$ 19,44	R\$ 34,02	R\$ 1.025,46
5/36	20/05/2015	R\$ 972,00	03/08/2015	75	R\$ 19,44	R\$ 24,30	R\$ 1.015,74

1/43	05/09/2015	R\$ 771,07	08/09/2015	3	R\$ -	R\$ -	R\$ 771,07
2/43	05/10/2015	R\$ 771,07	19/10/2015	14	R\$ 15,42	R\$ 3,60	R\$ 790,09
3/43	05/11/2015	R\$ 450,00	11/01/2016	67	R\$ -	R\$ -	R\$ 450,00
		R\$ 10.852,14			R\$ 93,18	R\$ 85,25	R\$ 11.030,57

11) Queira o Sr. perito informar se os juros praticados e demais encargos foram cobrados com violação às disposições legais pertinentes;

R: Não. Juros e demais encargos estão aplicados de acordo com o instrumento contratual.

12) Queira o Sr. Perito dizer se existe algum saldo devedor em desfavor da devedora, considerando o respondido acima; caso positivo, qual o seu valor?

R: Sim. De acordo com a planilha de débitos as fls.107, existe saldo devedor de R\$ 17.611,18 (dezessete mil, seiscentos e onze reais, dezoito centavos)

13) Queira o Sr. perito informar a se credora contratou terceiro para promover a cobrança dos valores objeto do contrato; caso positivo, favor indicar.

R: As fls. 26 dos autos judiciais, conta recibo de nº 16958 e nº 14851 tendo como credora, a empresa R.J.B. Hungria Ltda e devedor, a Autora.

14) Queira o Sr. perito informar se entre a credora e a empresa contratada para promover a cobrança dos valores há alguma cessão de direitos reais e/ou possessórios sobre o bem objeto do financiamento;

R: Não há documentos acostados aos autos que possam revelar tal afirmativa.

V – DA ANÁLISE PERICIAL

Do Autor, foram apresentados à análise pericial os seguintes documentos:

- ✓ Promessa de cessão de direitos possessórios (fls. 22);
- ✓ Comprovante de quitação da parcela 1/36 (fls. 23);
- ✓ Comprovante de quitação da parcela 2/36 (fls. 24);
- ✓ Comprovante de quitação da parcela 3/36 (fls. 25);
- ✓ Comprovante de quitação da parcela de renegociação 1/43 (fls.26);
- ✓ Orçamento de compra de cimento na quantia de R\$78,00 (fls. 27);
- ✓ Orçamento de compra de tubos p/ esgoto na quantia de R\$ 27,00 (fls. 28);
- ✓ Termo de Alteração das prestações (fls. 29);

Pela parte Ré, foram apresentados à análise pericial, os seguintes documentos:

- ✓ Notificação Extrajudicial para pagamento das parcelas em atraso 3/43, 4/43, 4/43 e 6/43 totalizando R\$ 2.787,09, com AR;
- ✓ Contrato Particular de Promessa de Cessão de Direitos Possessórios (fls. 101/104) com firma reconhecida da Ré;
- ✓ Termo de Alteração das Prestações (105/106); e
- ✓ Planilha de débitos (fls. 107)

Dado o estudo da Ação em questão esta Perita conclui que não houve descumprimento das cláusulas contratuais na aplicação das taxas e demais obrigações.

VI – ENCERRAMENTO

Por fim e nada mais tendo para acrescentar, encerro este trabalho constituído de (7) laudas contendo assinatura digital, com demonstrativos dos cálculos e documentos comprobatórios das asserções firmadas ao longo do processo judicial.

Firmo o presente,

Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2020.

ADRIANA AMORIM FREIRE

PERITA JUDICIAL

CRCRJ 110725/O-6