

PARECER TÉCNICO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Eu, **Julio Cesar dos Santos Oliveira**, inscrito no CRC-RJ, sob o nº 121.755/O-3 e também inscrito no Cadastro Nacional dos Peritos Contábeis – CNPC sob o nº 394, estando legalmente habilitado a realizar assistência técnica em cálculos de natureza cível, conforme registro no CRC/RJ nº 121.755/O-3, honrosamente apresenta os resultados, observados os termos do Código de Processo Civil e as Normas Brasileiras de Perícia e do Perito Contábil.

1. METODOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Trata-se de revisão de saldo devedor de prestações em aberto de contrato celebrado entre Maria de Fátima da Rocha Brum e outro e o banco PREVI. A compradora por motivos particulares se tornou inadimplente em 31/03/2003.

O sistema de amortização adotado no financiamento é o sistema price que computa parcelas fixas, **deve ser observado que o cálculo da primeira parcela incide um CET de 5% conforme especificado na cláusula décima quarta.**

FÓRMULA DE CÁLCULO DA PARCELA SISTEMA PRICE:

$$PmT = C \times \frac{(i \times (1+i)^n)}{((1+i)^n - 1)}$$

O cálculo da primeira parcela está correto e obedece aos princípios matemáticos do sistema adotado. Ocorre que alguns vícios são encontrados na evolução do financiamento conforme será explanado a seguir.

1.1 DOS JUROS REMUNERATÓRIOS

Os juros remuneratórios do financiamento são aplicados sobre o saldo devedor que deve ser atualizado antes da devida amortização. Já na 1ª prestação pode ser encontrados equívocos.

- Saldo devedor (31/01/1995): R\$ 40.590,14

- Taxa de Juros pactuada: 6% a.a.

Os juros da prestação de nº 1 com vencimento em 01/02/1995 deve obedecer ao seguinte comando: $(6\%/12) \times R\$ 40.590,14 = R\$ 202,96$. Porém conforme imagem abaixo o valor encontrado pelo banco é R\$ 203,10, **ficando comprovado o primeiro equívoco da evolução do financiamento.**

Juros
0,00
182,65
203,10

1.2 DA AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

A amortização do saldo devedor é dada pela diferença da parcela paga menos os juros encontrados. Considerando que a primeira prestação é R\$ 322,38 e os juros são R\$ 203,10 a amortização deve obedecer o seguinte cálculo.

Amortização = Prestação – Juros

R\$ 322,38 – R\$ 203,10 = R\$ 119,28

Ou seja, a amortização deveria ser no valor de R\$ 119,28 e não R\$ 85,43 conforme imagem abaixo apurado pelo banco **ficando comprovado o segundo equívoco da evolução do financiamento.**

Amortização
0,00
0,00
85,43

1.3 DA AMORTIZAÇÃO NEGATIVA

Conforme explanado no item anterior a amortização é o resultado da prestação menos os juros. **Quando ocorre que da prestação ser menor que os juros acontece a amortização negativa. Deve ser ressaltado que a amortização negativa é devida pela compradora.**

Amortização negativa são os juros não pagos e não podem ser somados ao saldo devedor pois se isso acontecer ocorrerá anatocismo, ou seja, juros sobre juros. Este evento ocorre nas prestações com vencimento em: 01/12/1999; 01/01/2000; 01/12/2000; 01/01/2001; 01/12/2001; 01/01/2002; 01/12/2002; 01/01/2003; 01/02/2003; 01/03/2003. **Ficando comprovado o terceiro equívoco da evolução do financiamento.**

1.4 DAS PRESTAÇÕES EM ABERTO

O banco apresentou uma planilha de evolução das prestações em aberto onde não é demonstrada a sua forma de apuração. A última prestação paga em 31/10/2004 é no valor de R\$ 544,57. Na planilha de evolução das prestações em aberto o banco apresenta a primeira prestação no valor de R\$ 591,02 não tendo este valor embasamento no financiamento.

Conforme imagem abaixo pode ser constatado que o banco omite a forma de apuração daquilo que entende devido. **Ficando comprovado o quarto equívoco da evolução do financiamento.**

Nº prtc.	Vencimento	Competência	Val. a receber	Val. mora	Val. multa	Val. corrigido	Val. corr. acum.
Prestação							
113	30/06/2005	01/06/2005	591,02	84,12	0,00	1.341,46	1.341,46

1.5 DO RECÁLCULO DO FINANCIAMENTO

Em virtude dos quatro erros apontados pode ser afirmado que a evolução do financiamento apresentada pelo banco deve ser impugnada. Considerando isto a parte autora apresenta anexo a este parecer 03 cálculos de forma correta.

- Anexo 01: Evolução do financiamento considerando apuração de juros correta, amortização correta.
- Anexo 02: Apuração da amortização negativa, sendo atualizada pelo mesmo índice de correção do saldo devedor, pois a amortização negativa é devida pela compradora.
- Anexo 03: Recálculo das prestações em atraso, considerando a última prestação paga em 31/10/2004, juros de mora de 1% a.m., juros remuneratórios de 6% a.a. e multa de 2% sobre cada prestação vencida, pagamentos das prestações em 20/01/2008.

2. CONCLUSÕES MATEMÁTICAS

Após análise de todas as questões pleiteadas pode ser afirmado o seguinte:

- A evolução do financiamento realizada pelo banco contém equívocos conforme explanados nos itens 1.1 a 1.4.
- O saldo devedor da compradora é de R\$ 69.121,40 conforme planilha de evolução do anexo 03.

Deve ser observado que a planilha de evolução de prestação em aberto está atualizada até 20/02/2015, de igual modo o cálculo do anexo 03 também está atualizado até 20/02/2015.

Consultoria Contábil para Advogados – Perícia Contábil

Encerrados os trabalhos, conforme os fatos relatados e transcritos, por intermédio das diligências para as buscas de provas materiais e, ainda, após análise de toda documentação fornecida, utilizando-se dos parâmetros definidos nos mesmos.

Espero ter explorado e trazido aos autos às informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juízo, e assim coloco-me à vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a considerar, dou por encerrado o presente parecer, constituído de 06 (seis) folhas de um só lado com 03 anexos.

Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2021.

Julio Cesar dos Santos Oliveira
CRC-RJ: 121.755/O-3
CNPJ: 394