



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - RJ**

Processo nº 0046252-31.2015.8.19.0002

Autor: KELY CRISTINA NUNES TEIXEIRA

Réu: CHAVE REAL - COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA

CRISTINA SILVA DE ARAUJO, Contadora, nomeada para atuar como perita deste respeitável Juízo no processo supracitado (fls. 362) vem, respeitosamente, apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, nos termos do presente Laudo Pericial, requerer sua juntada aos autos e a liberação do pagamento dos **HONORÁRIOS** concernentes a presente perícia.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2020.

CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita do Juízo
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124/O

(21)99272-4987
e-mail: cristinasaraujo@hotmail.com

TJRJ CAP CV38 202005096063 31/07/20 17:48:47 140344 PROGER-VIRTUAL



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO - RJ**

Processo nº 0046252-31.2015.8.19.0002

Autor: KELY CRISTINA NUNES TEIXEIRA

Réu: CHAVE REAL - COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA

CRISTINA SILVA DE ARAUJO, Contadora, nomeada para atuar como perita deste respeitável Juízo no processo supracitado (fls. 362) vem, respeitosamente, apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, nos termos do presente:

LAUDO PERICIAL

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual com Devolução de Quantia Paga C/C Indenização por Danos Morais com Pedido de Tutela Antecipada demandada KELY CRISTINA NUNES TEIXEIRA em face de CHAVE REAL – COOPERATIVA HABITACIONAL LTDA., permeando como objeto da controvérsia a restituição das quotas-parte do capital subscrito, integralização ocorrida através de pagamento de prestações e condições avençadas na Proposta de Admissão nº 107549 em 15 de março de 2011 e estatuto social.

Em síntese, a Parte Autora narra em sua exordial (fls. 3/15) que passou em frente à empresa Ré e lendo a propaganda resolveu obter informações acerca de aquisição de um imóvel. Em 15 de março de 2011 compareceu, a empresa Ré, levando seus documentos para realizar a aquisição do imóvel que seria apenas necessário uma entrada de pequeno valor, sem intermediárias e o restante em 180 (cento e oitenta)



meses, correspondentes a 15 (quinze) anos e que o valor estaria disponibilizado em no máximo 30 (trinta) dias após o pagamento da entrada, assinando o contrato (proposta de admissão, sob o nº 107549), com entrada no ato da assinatura do contrato (15.03.2011) de R\$ 250,00 e 180 (cento e oitenta) prestações de R\$ 173,43.

Destaca que, após o pagamento da entrada fora emitido um boleto para o pagamento da primeira parcela a vencer no dia 20.04.2011 no valor de R\$ 173,43 (cento e setenta e três reais e quarenta e três centavos), pagos antecipadamente no dia 17.03.2011, tendo em vista a informação que os dias começaram a ser contados a partir do pagamento da primeira parcela.

Ressalta que compareceu diversas vezes na empresa Ré, para saber quando o valor estaria disponível e sempre obteve a mesma resposta, que o valor não estaria liberado. Alega que efetuou o pagamento de 32 (trinta e duas) parcelas, totalizando um valor de R\$ 6.056,23 (seis mil e cinquenta e seis reais e vinte três centavos) e a entrada no valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) e que somados a todas as parcelas já pagas totaliza o valor gasto de R\$ 6.306,23 (seis mil e trezentos e seis reais e vinte e três centavos).

Discorre sobre a falta de informação adequada que fomenta ações do gênero, com pleitos de devolução dos valores pagos corrigidos, além da tutela e jurisprudências que abarcam decisões relacionadas a negociações correlatas.

Ao final requer:

- ✓ A inversão do ônus da prova em favor da autora, a concessão de tutela antecipada para o fim de que a empresa ré efetue de imediato cancelamento da cobrança mensal das parcelas no valor de R\$ 195,13 (cento e noventa e cinco reais e treze centavos) e que a empresa ré se abstenha de colocar o nome da autora nos Órgãos de Proteção ao Crédito (relativamente a este fato), sob pena de multa a ser arbitrada por V. Exa., tendo em vista o



requerimento da rescisão do contrato e como consequência o cancelamento do pagamento das parcelas mensais.

- ✓ Seja julgado procedente o pedido, com a decretação da rescisão do contrato realizado entre a autora e a empresa ré, com o consequente cancelamento da cobrança das parcelas mensais atualmente no valor de R\$ 195,13 (cento e noventa e cinco reais e treze centavos), bem como a devolução valor já pago pela autora de R\$ 6.306,23 (seis mil e trezentos e seis reais e vinte e três centavos), devidamente corrigido desde o desembolso;

A Parte Ré alega (fls. 84/96), em síntese, que é uma Cooperativa Habitacional, sem omissão destas condições em suas publicidades, instituição na qual seus associados reciprocamente se obrigam a contribuir para a compra da casa própria, sendo certo que, uma vez tendo sido disponibilizado (mediante os critérios estatutários) o capital subscrito, o próprio associado escolhe o imóvel que deseja comprar, conquanto que o mesmo seja condizente com o plano de financiamento escolhido quando da inscrição nos quadros de associados da contestante.

Destaca que sobre as formas de seleção previstas no estatuto social, critérios estabelecidos e contemplação de associados.

Por fim, postula pelo acolhimento das preliminares arguidas para extinguir o feito sem resolução do mérito, devendo a Parte Autora requerer seu desligamento dos quadros de associados, pagar débitos existentes e arcar com os ônus decorrentes da quebra de contrato, com rescisão de contrato, em consonância com o pactuado entre as partes que versa a penalidade de 10% sobre o capital efetivamente integralizado.

A Sentença (fls. 237/240) promulgada condena “... a Ré a restituir à parte autora todos os valores pagos, devidamente corrigidos a contar de cada pagamento e acrescido de juros legais a contar da citação, reduzido da taxa de despesas operacionais no importe de 10% sobre o total”.



Inconformada com a r. Sentença, a Parte Ré interpõe Recurso de Apelação (fls. 243/248) aduzindo que a cláusula de decaimento de 10% (dez por cento) não incidem sobre todos os valores vertidos, mas, sim sobre o capital efetivamente integralizado, por tratar-se de relação cooperativada-associada.

O Acórdão (fls. 275/280) assenta o **Provimento Parcial ao Recurso** de Apelação impetrado e reparo à Sentença impugnada “...*para retenção de 10% dos valores pagos, na forma prevista contratualmente, se dê sobre o valor do capital integralizado; determinar que a devolução dos valores pagos ocorra excetuando os valores destinados a terceiros, com incidência de juros legais a contar da citação, mantida no mais a r. sentença.*”

2. RELATÓRIO DA PERICIA

A prova pericial foi requerida pela Parte Ré (fls. 359/360), deferida através do Despacho e mesma via esta perita foi nomeada (fls. 362/363).

A Parte Ré formulou seus quesitos à fl. 371.

3. ANÁLISE TÉCNICA

Este Laudo Pericial foi elaborado de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, órgão que regulamenta as normas para o exercício da profissão contábil: NBC TP 01 - Perícia Contábil e NBC PP 01 - Perito Contábil e com observância à proposta de admissão firmada, entre as partes, bem como registros correlatos à operação não impugnada pelas Partes.

4. METODOLOGIA APLICADA



O presente trabalho tem por finalidade proceder à apuração, utilizando os conceitos da Matemática Financeira, em conformidade com o Acordão (fls. 275/280) que versa:

*“...voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, para que a retenção de 10% dos valores pagos, na forma prevista contratualmente, se dê sobre o valor do capital integralizado; determinar que a devolução dos valores pagos ocorra excetuando os valores destinados a terceiros, com incidência de juros legais a contar da citação, mantida no mais a r. sentença...”*

4.1. Exame da documentação

O exame e aferição da documentação correlata à operação entabulada, entre as partes, têm como finalidade reunir elementos para subsidiar as respostas aos quesitos e elaboração dos Apêndices I e II, complementando o conteúdo deste Laudo.

4.2. Documentos acostados aos autos

- ✓ Proposta de Admissão nº 107549 (fls. 20/24);
- ✓ Estatuto Social da Chave Real Cooperativa Habitacional Ltda. (fls. 25/30);
- ✓ Boletos bancários (fls. 30/65);
- ✓ Demonstrativo Conta Corrente Total (fls. 406/413)

A documentação apreciada identifica que as partes firmaram a admissão da Parte Autora no quadro Associativo da Parte Ré, em 15/03/2011, com capital subscrito no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), pactuando a integralização no prazo de 180 (cento e oitenta) meses, conforme quadro a seguir:



Dados da Proposta de Subscrição de Capital

Capital subscrito:	25.000,00
Valor inicial quota:	115,13
Cotas subscritas	217,15
Capital inicial mensal:	138,89
Prêmio de Seguros:	13,51
Suporte de Administração:	19,44
Taxa bancária:	1,58
Prestação Inicial mensal:	173,42
Vencimento da 1ª parcela:	20/04/2011

Quadro I

Adicionalmente, a mencionada proposta registra a coleta de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) indicados como taxa inicial do Suporte de Administração, montante destinado a terceiros e não reembolsáveis (fls. 20).

O demonstrativo de evolução da dívida – conta corrente total – assenta o pagamento das prestações de 01 a 28 (fls. 406/413).

Finalizadas as diligências, a perícia passa a responder aos quesitos formulados pela Parte Ré.

5. QUESITOS RÉ (fls. 371)

1- Se pode a Ilustre Perita do Juízo especificar, qual valor teria sido efetivamente integralizado pela Autora à Cooperativa Ré - excetuando-se, portanto, os valores destinados a terceiros (seguro, tx. adm. e tx. bancária), considerando que as parcelas mensais por ela avençadas correspondiam, inicialmente, ao valor de R\$ 173,43, sendo R\$ 138,89 de efetiva integralização do capital, R\$ 13,51 de prêmio de seguro de morte ou invalidez total, R\$ 19,44 de suporte administrativo mensal, e, R\$ 1,58 de tarifa bancária, levando-se em conta que as parcelas foram atualizadas anualmente pelo índice INPC/IBGE?



RESPOSTA: O valor integralizado pela Parte Autora totaliza R\$ 4.099,62 (quatro mil, noventa e nove reais e sessenta e dois centavos), ilustrados no Apêndice II.

2- Se pode a Ilustre Perita do Juízo especificar, após correção de cada pagamento realizado a título de efetiva integralização de capital, e, acréscimo de juros legais a contar da citação - 20/10/2015, no que representaria 90% desse valor, isto é, após a devida retenção de 10%, conforme acórdão – fls. 280?

RESPOSTA: O Apêndice I demonstra os cálculos determinados no referido Acórdão (fls. 280).

3- Considerando que o valor da condenação corresponde à resposta ao quesito anterior, se pode a Expert especificar quanto cada parte terá de pagar a título de honorários sucumbenciais ao patrono da parte contrária, haja vista que foram eles fixados em 10% sobre o valor da condenação, e condenada cada uma das partes ao pagamento da metade deste valor ao patrono da parte contrária.

RESPOSTA: Resposta prejudicada. No que tange aos honorários, o entendimento desta perita é não haver atribuição para calcular valores diversos do objeto deste debate.

6. CONCLUSÃO

Os procedimentos para a produção desta prova pericial preconizam a apuração dos valores pagos à Parte Ré, para restituição à Parte Autora do capital integralizado, em cumprimento às determinações exaradas no Acórdão (fls. 275/280), à luz dos pagamentos das prestações 01 a 28, excluindo-se as quitações das taxas destinadas a terceiros – seguro, taxas de administração e taxas bancárias – acrescidos dos juros legais.

No que tange aos levantamentos deliberados no veredito em destaque, a perícia calculou 10% (dez por cento) do montante pago – R\$ 4.099,62 (quatro mil, noventa e



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O



nove reais e sessenta e dois centavos), através das prestações 01 a 28, obtendo o valor de R\$ 409,96 (quatrocentos e nove reais e noventa e seis centavos).

Para a atualização deliberada, empregou aos valores do capital integralizado os juros legais de 1% (um por cento) ao mês.

Dessa forma, logrou-se o montante de R\$ 6.075,64 (seis mil, setenta e cinco reais e sessenta e quatro) em favor da Parte Autora, conforme demonstra o Apêndice I.

Nada mais havendo a aduzir, dá-se por encerrado o presente Laudo Pericial, composto por 11 (onze) laudas, incluindo os **Apêndices I e II**, que seguem para que se produzam os legais efeitos.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2020.

CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124/O