



**MARIA TERESA MENDES CUTRIM**  
*Contadora-Perito Judicial*  
CRC-RJ 041180/0-8



**EXCLENTEÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE JACAREPAGUÁ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO.**

**Processo N°: 0021284-08.2018.8.19.0203**  
**Autor: JOSE NILSON MACEDO FARIAS e outro(s)...**  
**Réu: BANCO SANTANDER (BRASIL) SA**

**MARIA TERESA MENDES CUTRIM**, Perita deste Juízo e já qualificada nestes autos, tendo concluído o encargo que lhe foi determinado, vem, muito respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência e as Partes Interessadas, o Laudo Pericial Contábil, em anexo, para os devidos fins legais.

Requer, a liberação dos honorários perícias depositados, Guias de Depósitos em fls. 407 e 410, em favor desta signatária, para tanto informa: CPF 427.180.237-91, Banco 001, Agência:7405-5, Conta Corrente: 5576-x.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 31 agosto de 2022.

*Maria Teresa Mendes Cutrim*  
MARIA TERESA MENDES CUTRIM  
CRC-RJ 041180-0/8  
CPF 427.180.237-91

Segue:

**LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

Endereço Eletrônico: [teresa.cutrim@gmail.com](mailto:teresa.cutrim@gmail.com)  
Fones: (21) 3439-3747 cel-whatsapp. 99954-9116



## **LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

**Processo Nº: 0021284-08.2018.8.19.0203**

**Cartório da 4ª Vara Cível - Regional de Jacarepaguá - T.J.E.R.J**

**Autor: JOSE NILSON MACEDO FARIAS e outro(s)...**

**Réu: BANCO SANTANDER (BRASIL) SA**

### **Objetivo da Perícia:**

O escopo da prova pericial contábil é apresentar às partes interessadas, em linguagem simples, os fatos observados sob a ótica da Ciência Contábil, à mercê dos exames procedidos, para esclarecer os pontos controversos e verificar se houve cobrança de juros capitalizados e taxa de juros remuneratórios praticada superior a contratada. E, atender ao que for pertinente a perícia nos termos determinados em r. Decisão, index 313/314.

### **1 - BREVE HISTÓRICO**

Trata-se de ação ordinária revisional de cláusulas contratuais, impetrada por JOSE NILSON MACEDO FARIAS e WANESSA PAURA RODRIGUES SANTOS FARIAS em face do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Pág. 1/12

Endereço Eletrônico: [teresa.cutrim@gmail.com](mailto:teresa.cutrim@gmail.com)  
Fones: (21) 3439-3747 cel-whatsapp. 99954-9116



1.1 Os Requerentes na inicial, fls. 3/16, instruída com os documentos fls. 17/57, mencionam que na data de 27 de outubro de 2014, celebraram com o Requerido um contrato na modalidade Cédula de Crédito Bancário n.º 073271230010303, documento incluso, no qual figurava como garantia a alienação fiduciária do único apartamento dos Autores, localizado na Estrada do Capenha, n.º 1127, Bloco 4, apto. 308, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, sob a égide do Código de Defesa do Consumidor, a ser pago em 180 meses, com juros remuneratórios de 21,70% ao ano, com valor das prestações fixas de R\$ 2.742,60 (dois mil setecentos e quarenta e dois reais e sessenta centavos).

Alegam onerosidade excessiva nas prestações pactuadas, pratica de capitalização de juros compostos, cobrança de taxas e tarifas indevidas e pratica de anatocismo.

Às fls. 126/176, o Banco Requerido apresenta sua contestação e aduz que o contrato pactuado não contém irregularidades, que a cobrança de juros é permitida.

Afirma que não há anatocismo, pois, os juros não foram capitalizados, mas tão somente adicionados, sem novos encargos sobre o somatório.

Argumenta que os Autores firmaram contrato com o Réu, e antes de assinarem o contrato tiveram ciência das cláusulas e o valor da prestação descartando qualquer possibilidade de desconhecimento do pactuado, ou seja, concordaram com o cobrado, e com as consequências em caso de não pagamento.

E, pugna que a demanda seja julgada improcedente, uma vez que inexistente qualquer procedimento irregular feito pelo Réu.

1.2 Às fls. 184/186, o Banco Requerido traz aos atos documento em formato de planilha titulado Posição do Financiamento para Liquidação, data base de 06/08/2018.

Às fls. 187/190, juntou o Demonstrativo de Evolução do Financiamento, data base 08/06/2018.



## **2 - PROCEDIMENTOS TÉCNICOS E METODOLOGIA**

- 2.1 Os procedimentos técnicos adotados foram os de exame, vistoria, avaliação e certificação, previstos nas Normas Brasileiras de Contabilidade - NBC TP 01 (R1), de 19 de março de 2020, do Conselho Federal de Contabilidade - CFC.
- 2.2 Analisou-se toda documentação carreada nos autos desde processo, as argumentações e contra argumentações aduzidas nesta lide, r. Despachos e r. Decisões, de modo que permitiu produzir esta prova dentro dos limites técnicos aplicáveis a perícia de natureza contábil.
- 2.3 Não houve necessidade de diligências junto aos litigantes, os documentos juntados nos autos, pelas Partes, foram suficientes para a elaboração desta prova pericial.
- 2.4 Os elementos base que fundamentaram os cálculos perícias foram: Cédula de Crédito Bancário Nº. 073271230010303 - Alienação Fiduciária de Imóvel (fls. 24/31); planilha Posição do Financiamento para Liquidação / Situação do Financiamento (fls. 184/186); Demonstrativo de Evolução do Financiamento (fls.187/190).

## **3. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS DA PERÍCIA ACERCA DO CONTRATO**

- 3.1 Transcreve-se as características da operação e as cláusulas 2.3 e 2.4, previstas na Cédula de Crédito Bancários Nº. 073271230010303 - Alienação Fiduciária de Imóvel:

Dados da Operação:

Data de emissão: 27/10/2014

Valor do empréstimo: R\$ 152.855,44

Valor Entregue: R\$ 150.000,00

Pág. 3/12



**MARIA TERESA MENDES CUTRIM**  
**Contadora-Perito Judicial**  
CRC-RJ 041180/0-8



---

Valor do IOF (não financiado)	R\$ 2.855,44
Valor da Parcela Mensal:	R\$ 2.742,60
Qtde. Parcelas:	180 meses
Vencimento da 1ª Parcela:	27/11/2014
Vencimento da Última Parcela:	27/10/2029
Juros Remuneratórios Efetivos:	1,65% ao mês 21,70% ao ano
Capitalização de Juros:	Mensal
Juros Moratórios:	1% ao mês
Multa Moratória:	2%
Custo Efetivo Total - CET:	22,50%

2.3 - Estou ciente que os juros indicados no quadro acima incidirão sobre o saldo devedor deste empréstimo, de forma capitalizada, e, na hipótese de atraso, além dos juros remuneratórios, incidirão juros moratórios de 1% ao mês e multa moratória de 2%. A demonstração do saldo devedor constará de planilha de cálculo ou de extrato. (grifa-se)

2.4 - Obrigo-me a pagar todos os tributos, contribuições e as tarifas de serviços, que vierem a ser prestados, por minha solicitação, relacionados a esta CEDULA.

- 3.2 Na análise a perícia constatou que a taxa de juros remuneratórios praticada no percentual de 1,65% ao mês, equivalente a 19,80% a.a., foi mantida nas 180 prestações mensais.
- 3.3 O Banco Requerido, não praticou a taxa de 1,80% ao mês equivalente a 21,70% ao ano, ou seja, inexistente cobrança de juros capitalizados em decorrência de aplicação de taxa de juros.
- 3.4 Outrossim, existe prática de juros compostos, unicamente, em decorrência do uso da Tabela Price.

Pág.4/12

---

Endereço Eletrônico: [teresa.cutrim@gmail.com](mailto:teresa.cutrim@gmail.com)  
Fones: (21) 3439-3747 cel-whatsapp. 99954-9116



- 3.5 As instituições financeiras tem como de praxe em operação de empréstimo e ou financiamento bancário utilizarem a Tabela Price, cuja sistemática emprega a fórmula matemática de juros composto.
- 3.6 A prestação mensal é composta de amortização mais juros (juros remuneratórios ou contratuais) que remunera o capital financiado. (taxa prevista e praticada 1,65% a.m.)
- 3.7 A cláusula 2.3 prevê na hipótese de atraso, além dos juros remuneratórios, incidirão juros moratórios de 1% ao mês e multa moratória de 2%. Inexiste previsão da taxa dos juros remuneratórios a ser aplicada, a perícia verificou as taxas praticadas, tendo constatado que a taxa média de juros remuneratórios cobrada foi no percentual de 1,84% ao mês, as taxas praticadas mês a mês, encontram-se destacadas em Anexo II do laudo.
- 3.7.1 Os juros remuneratórios previstos na cláusula 2.3, praticado pelo Banco Réu, sob a ótica contábil, trata-se de uma penalidade, ou seja, um encargo cujo percentual praticado incide sobre a parcela em atraso que já é composta de juros remuneratórios do financiamento.
- 3.7.2 Constatou-se que além dos juros remuneratórios do financiamento que compõe a prestação mensal, ocorreu cobrança de juros remuneratórios, acréscimo em função do tempo decorrido entre a data de vencimento da prestação até a data 08/06/2018 (data base de cálculo do Banco para fins de leilão).
- 3.8 Esclarece a perícia que, tem sido contumaz na hipótese de atraso de pagamento, os bancos cobrarem juros remuneratórios por atraso à mesma taxa dos juro do financiamento, que nada mais é que comissão de permanência dissimulada.
- 3.8.1 Neste caso concreto, deste autos, sob a ótica contábil, o Banco Requerido está impingindo um adicional de cobrança a título de juros remuneratórios que caracteriza cobrança de comissão de permanência.



- 3.8.1.1 Se assim não for, (comissão de permanência), logo, trata-se de cobrança de juros sobre juros (juro remuneratórios por atraso de pagamento sobre juros remuneratórios do financiamento que compões a prestação mensal), prática que configura anatocismo, ambas as práticas vedadas pelas jurisprudências.
- 3.8.1.2 Diante da constatação da perícia e obedecendo às determinações do D. Juízo, nos termos da r. Decisão, index 313/314, os valores praticados a título de juros remuneratórios (comissão de permanência) previstos na cláusula 2.3, cobrados cumulados com outros encargos, foram expurgados dos cálculos periciais.
- 3.9 Para fins de recálculo dos valores dos juros efetivamente devidos, a perícia adotou integralmente os índices praticados pelo Banco Réu.
- 3.10 Quanto a cobrança de Correção Monetária, a Cédula de Crédito Bancário, objeto da lide, não prevê correção monetária, inexistente previsão de índice financeiro para corrigir a dívida em caso de não pagamento. O Banco Réu cobrou atualização monetária nas prestações 25 a 33.

#### **4. DOS CÁLCULOS DA PERÍCIA**

- 4.1 Para certificar as taxas e os valores praticados pelo Banco Réu e, atender ao determinado pela Douta Magistrada em r. Decisão às fls. 313/314, foram elaboradas as planilhas apresentadas em anexos do laudo sendo os mesmos partes integrantes da presente prova pericial.
- 4.1.1 Anexo I - a perícia reproduziu os valores apresentados pelo Banco Réu para certificar os valores das prestações pagas referente as parcelas 01 a 24 e as parcelas inadimplidas 25 a 43, base de cálculo na data de 08/06/2018.
- 4.1.2 Anexo II - a perícia reproduziu a planilha do Banco Réu às fls. 184/186 para certificar os valores dos encargos cobrados por atraso e verificou os índices praticados os quais encontram-se ressaltados neste anexo.



4.1.3 Anexo III - a perícia apresenta lado a lado planilha com as prestações recalculadas e planilha com os valores praticados pelo Banco Réu.

Constatou-se que no pagamentos das parcelas 01 a 24, os Autores efetuaram pagamento a maior no montante de R\$ 100,32 (cem reais e trinta e dois centavos).

Quanto as parcelas 25 a 43, na data base de 08/06/2018, o Banco Réu cobrou a maior o valor de R\$ 9.240,89 (nove mil duzentos e quarenta reais e oitenta e nove centavos) valor histórico. Tal cobrança a maior refere-se a cobrança de encargos por atraso (juros remuneratórios + juros de mora + multa moratória).

4.1.4 Anexo IV - atendendo ao determinado em r. Decisão, index 313/314, a perícia apresenta os valores recalculados com a retirada dos valores cobrados a título de juros remuneratórios sob as prestações em atraso, por não haver no contrato previsão da taxa de juros para esse encargo, e ainda, por configurar comissão de permanência.

4.1.5 Anexo V- a perícia demonstra a evolução das 180 prestação contratadas na data base do laudo (31/08/2022), mantendo os índices contratados/praticados.

4.1.6 Anexo VI - a perícia apresenta quadro resumo com a situação do contrato na data do laudo.

## **5. ESCLARECIMENTOS DO PERITO AO D. JUÍZO - DECISÃO (index 236/237)**

*a) Se foram cobrados juros capitalizados e em que percentual;*

**Resposta:** Negativa é a reposta no que se refere a taxa de juros praticadas. Contudo, unicamente, em razão do uso da Tabela Price, as prestações incluem juros compostos

pág. 07/12





*b) Se foram cobrados juros capitalizados em prazo superior a um ano;*

**Resposta:** Negativa é a resposta no que se refere a taxa de juros praticadas. Contudo, unicamente, em razão do uso da Tabela Price, as prestações incluem juros compostos em prazo superior a um ano considerando o período de abrangência do contrato de 180 meses.

*c) Se foi cumulada a cobrança da correção monetária e comissão de permanência;*

**Resposta:** Positiva é a resposta. Considerando que nas parcelas 25 a 33, O Banco Réu cobrou atualização monetária cumulada com o encargos por atraso denominado juros remuneratórios (que nada mais é que cobrança de comissão de permanência dissimulada de juros remuneratórios e, se assim não for trata-se de anatocismo, cobrança de juros remuneratórios por atraso sobre os juros remuneratórios que compõe a prestação mensal).

*d) Se foi cumulada a cobrança da comissão de permanência com os juros remuneratórios, retirando-a, no caso de resposta afirmativa;*

**Resposta:** Positiva é a resposta. Vossa Excelência, vide, os esclarecimentos prestados por esta auxiliar na resposta ao vosso quesito alínea “c”.

*e) Se foi cumulada comissão de permanência com qualquer outro encargo decorrente da mora, retirando-a, se afirmativa a resposta;*

**Resposta:** Positiva é a resposta. A comissão de permanência cobrada, disfarçada de juros remuneratórios, cumulada com outros encargos foi retirada, os cálculos elaborados constam nas planilhas em Anexo IV e Anexo V deste laudo.

*f) Se os juros remuneratórios foram previstos no contrato, retirando-os em sendo negativa a resposta;*

**Resposta:** Positiva é a resposta. Os juros remuneratórios do financiamento que compõem a prestação foram previstos no contrato à taxa de ,165% ao mês.

Pág. 8/12



**MARIA TERESA MENDES CUTRIM**  
**Contadora-Perito Judicial**  
**CRC-RJ 041180/0-8**



*g) Se os juros praticados são compatíveis com a realidade do mercado;*

**Resposta:** Considerando a diferença pífia de 0,0006% entre a taxa praticada e a taxa média de mercado, pode-se dizer que os juros praticados são compatíveis com a realidade do mercado.

Taxa de juros contratada na data da operação (24/10/2014) 1,65% a.m.

Taxa média de mercado divulgada no SGS - Sistema Gerenciador de Séries Temporais BACEN: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/consultarvalores/consultarValoresSeries>, no mês de abril/2014, para o código 25473 - Taxa média mensal de juros das operações de crédito com recursos livres - Pessoas físicas - Aquisição de bens, encontrava-se no patamar de 1,89% a.m.

*Deverá o "expert" elaborar planilha nos seguintes termos:*

*a) Adotando na integralidade os índices praticados pela instituição financeira;*

*b) Adotando os juros capitalizados por prazo inferior a um ano, havendo nos autos o contrato ou documento onde os mesmos são estabelecidos;*

**Resposta:** No recálculos dos valores a perícia adotou integralmente os índices previstos contratualmente na Cédula Bancária.

Quanto a questão de juros capitalizados, como já esclarecido no corpo do laudo, não ocorreu capitalização de juros em decorrência de aplicação da taxa contratada.

Há juros compostos, porém, os juros compostos deve-se, exclusivamente, a aplicação da fórmula matemática empregada na Tabela Price. Portanto, é uma questão de mérito e não contábil, e ainda, na r. Decisão às fls. 313/314, não há orientação para desconsiderar o sistema de amortização pela Tabela Price e utilizar outro sistema de amortização.

Pág. 9/12



*c) Adotando os índices de juros estabelecidos pelo BACEN (mercado), em havendo menção expressa pela parte na inicial;*

**Resposta:** Inexiste menção expressa pela parte na inicial. Destarte, seguindo a orientação nos termos da alínea “c” a perícia deixa de elaborar e apresentada planilha com os índices de juros estabelecidos pelo BACEN.

*d) Havendo cobrança de juros capitalizados por prazo superior a um ano, adequá-los a este lapso temporal, em havendo contrato ou documento autorizador;*

**Resposta:** Inexiste cobrança de juros capitalizados no que se refere a taxa de juros praticada na vigência do contrato de 180 parcelas.

Há juros compostos, porém, os juros compostos deve-se, exclusivamente, a aplicação da fórmula matemática empregada na Tabela Price. Portanto, é uma questão de mérito e não contábil, e ainda, por não haver orientação na r. Decisão, fls. 313/314, para desconsiderar o sistema de amortização pela Tabela Price e utilizar outro sistema de amortização, esta auxiliar não recalculou a prestações expurgando os juros composto embutidos nas prestações.

Se for entendimento de Douto Juízo de que as prestações sejam recalculadas por outro sistema de amortização inominado, diverso do sistema de amortização da Tabela Price, esta auxiliar fica à disposição para recalcular se assim vier ser determinado.

*e) Em qualquer caso (b, c, d), deverá o "expert" retirar a cumulação da comissão de permanência com encargo decorrente de mora e juros compensatórios, adequando a multa a 2% do débito.*

**Resposta:** Para atender ao determinado nesta alínea “e”, a perícia apresenta as planilhas de cálculos em Anexos: III, IV e V, com a retirada da comissão de permanência disfarçada sob o título de juros remuneratórios por atraso de pagamento.

Pág. 10/12



**As Partes não apresentaram quesitos.**

## **6. CONCLUSÃO DA PROVA PERICIA**

Concluída a perícia sob a ótica contábil, considerando os aspectos econômico-financeiros que são discutidos nos autos deste processo, considerando as provas documentais carreadas nos autos, sem adentrar no mérito da questão de tudo que é debatido na Ação, está perita signatária, tecnicamente tem a esclarecer:

- Ocorreu cobrança de juros à taxa de 1,65% a.m., equivalente 19,80% a.a.
- Inexiste capitalização de juros à taxa de 1,80% a.m., equivalente a 21,70% a.a.
- Em razão, exclusivamente, do uso da Tabela Price na amortização do financiamento, as prestações contemplam juros compostos.
- Foram pagas as parcelas 01 a 24 no montante de R\$ 66.344,46. A perícia recalculou e apurou o montantes de R\$ 66.244,14, os autores pagaram a maior o total de R\$ 100,32. Vide, Anexo III.
- Na data de 08/06/2018, data base de cálculo, o banco réu apresenta as parcelas inadimplidas 25 a 43, no montante de R\$ 67.274,45 e saldo devedor de R\$ 144.195,58.
- A perícia apurou na data base 08/06/2018, o montantes das parcelas inadimplidas 25 a 43 no valor de R\$ 58.033,56 e saldo devedor de R\$ 144.195,58. A diferença apurada a maior no montante de R\$ 9.240,89 (R\$ 67.274,45 - R\$ 58.033,56) se compõe do expurgo da cobrança de juros remuneratórios por atraso (comissão de permanência), cobrança de correção monetária e encargos moratórios (juros de mora e multa).

Pág. 11/12



→ Situação da Cédula de Crédito Bancários N°. 073271230010303 - Alienação  
Fiduciária de Imóvel, na data do laudo (31/08/2022).

QUADRO RESUMO - SITUAÇÃO DO CONTRATO NA DATA DO LAUDO - 31/08/2022				
Prestações Vencidas e Vincendas	Encargo Total (Prestação + Seguros)	Juros de Mora 1% a.m.	Multa (2%)	Encargo Total Mensal + Juros de Mora e Multa
<b>PRESTAÇÕES INADIMPLIDAS</b>				
Parcelas 25 a 43	52.110,35	31.335,69	1.042,21	84.488,25
Parcelas 44 a 94	139.875,15	35.155,29	2.797,50	177.827,94
<b>Soma das Prestações Inadimplidas</b>	<b>191.985,50</b>	<b>66.490,98</b>	<b>3.839,71</b>	<b>262.316,19</b>
Dif. pagtº. a maior parcelas 01 a 24	-	-	-	(100,32)
<b>Subtotal</b>	-	-	-	<b>262.215,87</b>
<b>PRESTAÇÕES VINCENDAS 95 a 180</b>	<b>235.867,90</b>	-	-	<b>235.867,90</b>
<b>Total das Prestações Vencidas e Vincendas</b>	<b>427.853,40</b>	<b>66.490,98</b>	<b>3.839,71</b>	<b>498.083,77</b>

## 6. ENCERRAMENTO

Por não haver mais nada de útil no contexto, esta perita que ao final assina, encerra o honroso encargo com a apresentação do Laudo Pericial Contábil, em 12 (doze) páginas digitalizadas e numeradas. Como parte integrante e inseparável desta peça técnica junta-se os Anexos numerados de I a VI.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2022.

*Maria Teresa Mendes Cutrim*  
MARIA TERESA MENDES CUTRIM  
CRC/RJ041180/O-8  
CPF 427.180.237-91

Pág.12/12