

LAUDO PERICIAL

1 – DADOS DO PROCESSO:

Vara: 26ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ

Processo: 0145480-16.2014.8.19.0001

Ação: Embargos do Devedor

Autor: Raimundo Francisco Lobão e Outros

Réu: Banco Guanabara S.A.

Adv. do Autor: Dr. Paulo Abdala Zide

Adv. do Réu: Dr. Hélio José Cavalcanti Barros

Assist. Téc. do Autor: Não indicado

Assist. Téc. do Réu: Elias de Matos Brito (fls.114)

Perito do Juízo: Jorge Pinto França (fls.112)

2 – HISTÓRICO DO PROCESSO:

O Embargante alega, em síntese, que as cédulas de crédito bancário totalizavam o valor de R\$2.766.965,80 em 2011 e que visando prorrogar o vencimento dos referidos empréstimos, assinou instrumento de confissão de dívida, sendo assim um aditivo às CCBs. O Embargado aplicou a capitalização diária dos juros, além de praticar taxa acima da média do mercado.

Assim o Embargante requer, entre outros, que sejam declaradas a nulidade das cláusulas das cédulas de crédito bancário que preveem: a capitalização diária dos juros, a cumulação de comissão de permanência com multa e juros moratórios, enfim que sejam nulos o instrumento particular de confissão de dívida e seu aditivo.

3 – OBJETIVO DA PERÍCIA:

Trata-se de perícia contábil, deferida pela E. magistrada às fls. 112.

4 – RELATÓRIO DA PERÍCIA:

Para o desenvolvimento do trabalho pericial, foi analisado o Instrumento particular de novação e confissão de dívida com promessa de dação de imóvel em pagamento e outras avenças, acostado aos autos às fls. 80/94 e seu primeiro termo aditivo às fls. 96/104.

5 – QUESITOS FORMULADOS PELO AUTOR (EMBARGANTE):

Não foram formulados quesitos

6 – QUESITOS FORMULADOS PELO RÉU (EMBARGADO):

ÀS FLS. 115/117

1) Queira o I. Perito informar qual o objeto do “Instrumento particular de novação e confissão de dívida com promessa de dação de imóvel em pagamento e outras avenças”, firmado entre as partes em 02.09.2010?

RESPOSTA – A perícia esclarece que o requerido é regido pela cláusula II, a saber: “ DO OBJETO – O presente instrumento tem por

B3

finalidade regular a Novação entabulada entre os DEVEDORES e os CREDORES B4 e disciplinar a confissão de dívida o acordada para pagamento do total da Dívida Remanescente, bem como formalizar o compromisso assumido pela NOVO PIER perante os CREDORES B4 em realizar a dação em pagamento dos terrenos de sua propriedade que correspondem aos Lotes 808 a 811, matriculados sob os nºs 275.053, 212.355, 178.205 e 205081, perante o 9º Registro Geral de Imóveis do RJ, para a liquidação total da Dívida Remanescente.”

2) Queira o I. Perito informar, segundo o que consta da “cláusula III.1” do antes citado “Instrumento particular de novação” firmado entre as partes em 02.09.2010, qual o valor da dívida confessada e atualizada até 20.08.2010;

RESPOSTA – *A perícia esclarece que o valor era de R\$8.288.610,65 (oito milhões, duzentos e oitenta e oito mil, seiscentos e dez reais e sessenta e cinco centavos).*

3) Queira o I. Perito informar o que estabelece a “cláusula IV.3” do “Instrumento particular de novação e confissão de dívida com promessa de dação de imóvel em pagamento e outras avenças”, firmado entre as partes em 02.09.2010, especialmente no que se refere ao critério de correção do valor da dívida e taxa de juros remuneratórios;

RESPOSTA – *A perícia esclarece que o requerido é regido pela referida cláusula, a saber: “ Na eventualidade de não ser efetivada a Dação em Pagamento de Bem(s) Imóvel(is) conforme mencionado nas cláusula anteriores, a critério dos CREDORES B4, poderão os DEVEDORES efetuar o pagamento da Dívida Remanescente Global de R\$8.288.610,65 (oito*

W

milhões, duzentos e oitenta e oito mil, seiscentos e dez reais e sessenta e cinco centavos), devidamente corrigido pelo "CDI" desde a data de assinatura do presente Acordo até 20/03/2011, em 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira no dia 28/03/2011 e as demais a todo o 28º dia do mês subsequente, até a última, em 28/08/2012, todas corrigidas pelo CDI, acrescidos de juros remuneratórios na ordem de 0,50% (cinquenta por cento) ao mês (CDI + 0,50%), a partir de 20/03/2011 até a data do efetivo pagamento, respeitada pelos DEVEDORES a proporcionalidade dos créditos estabelecidos na Tabela 1 supra. "

4) Queira o I. Perito informar o que estabelece a "cláusula IV.3.1" do "Instrumento particular de novação e confissão de dívida com promessa de dação de imóvel em pagamento e outras avenças", firmado entre as partes em 02.09.2010;

RESPOSTA – *Segundo a referida cláusula: "Havendo mora no adimplemento de qualquer das parcelas previstas no caput, incidirá juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, bem como de multa moratória de 2% (dois por cento)."*

5) Queira o I. Perito informar se os ora Embargantes (Raimundo Francisco, Maria das Graças e Decta Engenharia) cumpriram as obrigações pactuadas no antes referido "Instrumento particular de novação e confissão de dívida com promessa de dação de imóvel em pagamento e outras avenças", firmado entre as partes em 02.09.2010;

RESPOSTA – *Pela negativa, entretanto a perícia esclarece que em 16/06/2011, foi firmado um aditivo ao referido contrato.*

6) Queira o I. Perito informar qual o objeto do “Termo aditivo ao Instrumento particular de novação e confissão de dívida com promessa de dação de imóvel em pagamento e outras avenças”, firmado entre as partes em 16.06.2011;

RESPOSTA – *A perícia esclarece que o requerido é regido pela cláusula II, a saber: “ DO OBJETO – Pelo presente Aditamento, nos termos precisos da cláusula VIII.1 do INSTRUMENTO PARTICULAR DE RECONHECIMENTO, RENEGOCIAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA COM PROMESSA DE DAÇÃO DE IMÓVEL EM PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS, as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, resolvem aditar as condições originárias assumidas na CONFISSÃO DE DÍVIDA, especialmente para consolidar a forma de liquidação da dívida, bem como alterar as datas dos pagamentos concernentes ao total da Dívida Remanescente e demais dispositivos que por tais alterações sejam afetados.”*

7) Queira o I. Perito informar, segundo o que consta da “cláusula III.1” do citado “Termo Aditivo” firmado entre as partes em 16.06.2011, qual o valor da dívida confessada e atualizada até 10.06.2011;

RESPOSTA – *O valor é de R\$9.141.194,87 (nove milhões, cento e quarenta e um mil, cento e noventa e quatro reais e oitenta e sete centavos).*

8) Queira o I. Perito informar o que estabelece as “cláusulas IV.1 e IV.2” do “Termo Aditivo” firmado entre as partes em 10.06.2011, especialmente no que se refere ao critério de correção do valor da dívida e taxa de juros remuneratórios;

RESPOSTA – De acordo com a cláusula IV.1: “ Por força do presente Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Novação e Confissão de Dívida com Promessa de Dação de Imóvel em Pagamento e Outras Avenças, ajustam as Partes a alteração das condições estabelecidas na cláusula IV.3 da CONFISSÃO DE DÍVIDA, que previa o pagamento da dívida de R\$8.288.610,65 (oito milhões, duzentos e oitenta e oito mil, seiscentos e dez reais e sessenta e cinco centavos) de 18 (dezoito parcelas), com primeiro vencimento em 20/03/2011, para que a Dívida Remanescente Global de R\$9.141.194,87 (nove milhões, cento e quarenta e um mil, cento e noventa e quatro reais e oitenta e sete centavos), respeitadas as proporções devidas para cada um dos CREDITORES B4, devidamente corrigido nos termos da cláusula III.1 do presente ADITIVO até 10/06/2011, seja paga em 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em no dia 16/01/2012 e as demais a todo o 16º (décimo sexto) dia do mês subsequente até a última, em 16/06/2013, todas corrigidas pela variação do índice CDI, acrescidas de juros remuneratórios na ordem de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao mês (CDI + 0,50%), a partir de 10/06/2011 até a data do efetivo pagamento, respeitada pelos DEVEDORES a proporcionalidade dos créditos estabelecidos na Tabela 2 supra. ”

Em relação a cláusula IV.2, é acordado: “As referidas parcelas serão corrigidas pela variação do Índice CDI – definida na cláusula IV.3 abaixo, desde 10/06/2011 até o dia do efetivo pagamento, acrescidas de juros remuneratórios na ordem de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao mês (CDI + 0,50%), a partir de 10/06/2011 até a data do efetivo pagamento, respeitada pelos DEVEDORES a proporcionalidade dos créditos estabelecidos na Tabela 2 supra.”

9) Queira o I. Perito informar o que estabelece a “cláusula IV.5” do “Termo Aditivo” firmado entre as partes em 10.06.2011;

RESPOSTA – Segundo a referida cláusula: “Incidirão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, bem como de multa moratória de 2% (dois por cento) em caso de mora no adimplemento das parcelas com datas de vencimento previstas nos termos precisos da cláusula IV.1.”

10) Queira o I. Perito informar se os ora Embargantes (Raimundo Francisco, Maria das Graças e Decta Engenharia) cumpriram as obrigações pactuadas no antes referido “Termo Aditivo”, firmado entre as partes em 10.06.2011;

RESPOSTA – A perícia esclarece que não encontrou acostado aos autos, comprovantes de pagamento do Autor ora Embargantes.

11) Queira o I. Perito se consta dos autos qualquer cálculo apresentado pelos Embargantes para sustentar o suposto excesso de execução decorrente da alegada capitalização diária de juros;

RESPOSTA – Pela negativa.

12) Queira o I. Perito informar se nos instrumentos contratuais antes mencionados (Instrumento particular de novação e confissão de dívida com promessa de dação de imóvel em pagamento e outras avenças e seu respectivo Termo Aditivo), está consignado que a taxa de juros remuneratórios pactuada é de 0,5% ao mês;

RESPOSTA – Pela afirmativa.

13) Queira o I. Perito, afastando-se das questões de mérito e atendo-se exclusivamente ao que restou pactuado entre as partes na forma do Instrumento particular de novação e confissão de dívida com promessa de dação de imóvel em pagamento e outras avenças celebrado entre as partes em 02.09.2010 e seu respectivo Termo Aditivo celebrado em 10.06.2011, informar em quanto monta o valor do débito remanescente dos Embargantes na data de elaboração do Laudo Pericial;

RESPOSTA – A perícia elaborou o Demonstrativo **ANEXO1**, para atender ao requerido.

14) Queira o I. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que julgar necessários aos deslinde da controvérsia.

RESPOSTA – Vide a Conclusão da Perícia.

7 – CONCLUSÃO:

Tendo em vista o resultado dos trabalhos realizados nos documentos apensados aos autos, esta perícia tece os seguintes comentários:

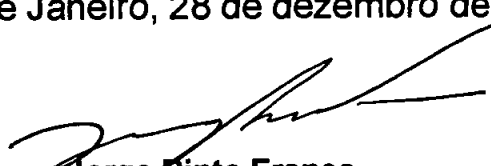
- Para apurar o valor devido pelo Autor (Embargante), conforme requerido pelo Embargante (Réu) de acordo com o 1º Contrato Aditivo, a Perícia elaborou o demonstrativo **ANEXO1**, assim do valor original de R\$9.141.194,87, que atualizado pelo índice do atualizado pelo CDI + 0,5 a.m., monta o valor de R\$26.304.956,60 e, acrescido de juros mora

de 1,0% a.m. (R\$5.833.267,30) e multa de 10% (R\$182.823,90), chega-se ao valor devido pelo Autor (Embargante) de **R\$32.321.047,79 (trinta e dois milhões, trezentos e vinte e um mil, quarenta e sete reais e setenta e nove centavos)** equivalentes a **10.100.643,08 UFIR/RJ**, atualizado até a presente data.

8 – ENCERRAMENTO:

E assim, dando por encerrado o presente Laudo com 09 (nove) laudas e 01 (um) anexo, este signatário coloca-se à disposição da Emérita Magistrada e das partes para quaisquer esclarecimentos julgados necessários nas circunstâncias.

Rio de Janeiro, 28 de dezembro de 2017.



Jorge Pinto França
Perito do Juízo

PROCESSO Nº 0145480-16.2014.8.19.0001
 Ação - Embargos do Devedor
 Autor - Raimundo Francisco Lobão e Outros
 Réu - Banco Guanabara S.A.

ANEXO 1 - APURAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS PELO AUTOR (EMBARGANTE) CONFORME 1º TERMO ADITIVO:

VALORES DEVIDOS PELOS EMBARGANTES (AUTORES) CONFORME CONTRATO									
				Data da Atualização:			28/12/2017		
Parcela	Data	Valor em Aberto (R\$)	Fator de Correção - (CDI + 0,5% ao mês) - Desde 10/06/2011	Valor da Diferença Apurada Atualizada (R\$)	Juros de Mora de 1,0% a.m. (%)	Valor dos Juros (R\$)	Multa de 2%(R\$)	Valor Total a Pagar (R\$)	
-	10/06/2011	9.141.194,87							
1	16/01/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	72,43	367.848,45	10.156,88	1.839.391,81	
2	16/02/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	71,40	362.600,73	10.156,88	1.834.144,09	
3	16/03/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	70,43	357.691,57	10.156,88	1.829.234,93	
4	16/04/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	69,40	352.443,85	10.156,88	1.823.987,21	
5	16/05/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	68,40	347.365,41	10.156,88	1.818.908,77	
6	16/06/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	67,37	342.117,68	10.156,88	1.813.661,04	
7	16/07/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	68,37	337.039,24	10.156,88	1.808.582,60	
8	16/08/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	65,33	331.791,52	10.156,88	1.803.334,88	
9	16/09/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	64,30	326.543,79	10.156,88	1.798.087,16	
10	16/10/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	63,30	321.465,35	10.156,88	1.793.008,71	
11	16/11/2012	507.844,16	2,87762781	1.481.386,48	82,27	316.217,63	10.156,88	1.787.760,99	
12	16/12/2012	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	61,27	311.139,19	10.156,88	1.762.682,55	
13	16/01/2013	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	60,23	305.891,47	10.156,88	1.777.434,83	

749

VALORES DEVIDOS PELOS EMBARGANTES (AUTORES) CONFORME CONTRATO

Parcela	Data	Valor em Aberto (R\$)	Fator de Correção - (CDI + 0,5% ao mês) - Desde 10/06/2011	Valor da Diferença Apurada Atualizada (R\$)	Data da Atualização:		Multa de 2%(R\$)	Valor Total a Pagar (R\$)
						28/12/2017		
14	16/02/2013	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	59,20	300.643,74	10.156,88	1.772.187,10
15	16/03/2013	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	58,27	295.903,86	10.156,88	1.767.447,22
16	16/04/2013	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	57,23	290.656,14	10.156,88	1.762.199,50
17	16/05/2013	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	56,23	285.577,70	10.156,88	1.757.121,06
18	16/06/2013	507.844,16	2,87762781	1.461.386,48	55,20	280.329,98	10.156,88	1.751.873,34
TOTAIS		9.141.194,87		26.304.956,60		5.833.267,30	182.823,90	32.321.047,79

VALOR TOTAL DEVIDO PELOS EMBARGANTES (AUTORES) CONFORME CONTRATO EM R\$: **32.321.047,79**

VALOR TOTAL DEVIDO PELOS EMBARGANTES (AUTORES) CONFORME CONTRATO EM UFIR: **10.100.643,08**

ms