

9/4/16



Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro
 economista corecon 11.072

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
 COMARCA DA CAPITAL**

PROCESSO N ° 0323498-98.2010.8.19.0001

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO.

AUTORA: Elaine Neves da Silva Mello

RÉU: SPE Barra Bonita II Empreendimento Imobiliário LTDA

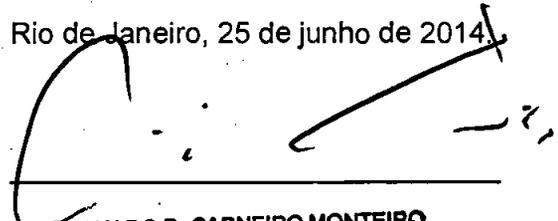
RONALDO DUARTE CARNEIRO MONTEIRO, Infra-assinado Perito do Juízo na Ação acima especificada, havendo concluído seu Laudo, vem requerer a sua juntada aos Autos, para os devidos fins legais.

Já estando incluído no projeto de remuneração básica a título de ajuda de custos para realização da perícia judicial nos casos de Gratuidade de Justiça, este Perito vem pleitear que seja expedido ofício, nos moldes do anexo V da Resolução nº 03/2011 do E. Conselho de Magistratura, solicitando o pagamento dos honorários, a título de ajuda de custos, no valor de R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais).

N. Termos

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2014.



RONALDO D. CARNEIRO MONTEIRO
 CORECON-RJ - 11072

STCOP CU08 201403485586 27/06/14 16:49:13127500 046018396



PERICIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro
economista corecon 11.072

LAUDO

1- IDENTIFICAÇÃO PROCESSUAL

8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

PROCESSO N ° 0323498-98.2010.8.19.0001

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO.

AUTORA: Elaine Neves da Silva Mello

RÉU: SPE Barra Bonita II Empreendimento Imobiliário LTDA

2- ADVOGADOS:

DA AUTORA: Lucia Helena J. S. Lopes (OAB/RJ nº 64.739)

DO RÉU: José Leandro S. C. P. Caldas (OAB/RJ nº 140.441)

3- PERITO DO JUIZ: Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro (CORECON/RJ nº 11.072)

4- ASSISTENTES TÉCNICOS:

DA AUTORA: Aridio Alves de Souza Junior

DO RÉU: André Ribeiro Mignani (CRC/RJ nº 093.942/08)

5- ESPECIALIDADE TÉCNICA DA PERÍCIA:

Financeira

6- DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE:

Documentação acostada aos autos e anexada a este Laudo.

7- HISTÓRICO DA AÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA:

As partes celebraram Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos da unidade nº 308 do Empreendimento residencial denominado Residencial Puerto Madero, situado no lote 3 do PAL 46141 situado na Avenida José Luiz Ferraz, lado par, localizado a 146,53m do meio da curva de concordância da Avenida Henfil, lado par, na Freguesia de Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes – Rio de Janeiro.

O preço ajustado no referido instrumento para pagamento à vista foi de **R\$237.160,00**, preço este dividido em R\$47.432,00 para a fração ideal do terreno e



PERÍCIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro
economista corecon 11.072

R\$189.728,00 pelas acessões e benfeitorias, a ser pago em parcelas cujos valores e vencimentos são os seguintes:

PARCELA A:

- a) **R\$15.400,00** a título de sinal, a serem pagos em duas parcelas mensais, isentas de juros, sendo a primeira no valor de **R\$8.008,00** no ato da escritura, como sinal e princípio de pagamento, e a segunda no valor de **R\$7.392,00** em 25/07/2007;
- b) **R\$27.104,00** a serem pagos em uma única parcela sem juros e reajustável com vencimento em 03/10/2009;
- c) **R\$22.175,91** a serem pagos em 27 parcelas mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$821,33, sem juros e reajustável, com vencimento da primeira em 03/08/2007 e as demais em igual dia dos meses subsequentes;

PARCELA B:

- d) **R\$172.480,00** a serem pagos através de financiamento bancário ou com recursos próprios.
Data prevista para a conclusão da obra: Outubro/2009.

Alegando ilegalidade em suposta cobrança de valores pagos a título de rateio, serviços extraordinários, juros durante a obra, taxas condominiais, seguro após a construção e comissão de corretagem, a Autora ajuizou a presente ação em 13/10/10 pleiteando, dentre outras coisas, a declaração de nulidade dos dispositivos contratuais que estipulam tais procedimentos e a devolução em dobro dos valores pagos a maior a tais títulos.

Portanto, a perícia tem como objetivo apurar o quanto de juros compensatórios foi cobrado pelo Réu e pago pela Autora antes da entrega das chaves da unidade autônoma e, eventualmente, em quanto monta o saldo devedor excluindo os juros compensatórios das parcelas cobradas/pagas antes da entrega das chaves.

8- DESENVOLVIMENTO:

No Anexo 1 deste laudo encontra-se a planilha onde constam os principais dados da Escritura de Promessa de Compra e Venda da unidade imobiliária referente ao empreendimento denominado Residencial Puerto Madero, situado no lote 3 do PAL 46141 situado na Avenida José Luiz Ferraz, lado par, localizado a 146,53m do meio da curva de concordância da Avenida Henfil, lado par, na Freguesia de Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes – Rio de Janeiro, firmado entre as partes e o cálculo do valor do saldo devedor da Autora junto ao Réu respeitando as condições contratuais.

9- QUESITOS:

9.1- Formulado pela Autora às fls. 178/180 dos autos:

- 1. Queira o Sr. Perito informar se a relação jurídica entre as partes é uma relação de consumo?**
R. Prejudicado. Matéria de Direito.
- 2. Queira o Sr. Perito informar se o contrato em análise é um contrato de adesão?**



PERÍCIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro
economista corecon 11.072

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

3. Queira o Sr. Perito informar se o contrato apresenta um preço global do imóvel?

R. Sim, conforme cláusula 3.1 do contrato de fls. 21.

4. Queira o Sr. Perito informar se o preço global do imóvel anunciado vincula a contratação de um imóvel pronto com todas as condições de habitualidade e com todos os serviços como água, luz e gás, além das utilidades do condomínio?

R. Reproduzimos a seguir, verbis, a cláusula 3.1 do contrato de fls. 21, que trata do preço global do imóvel:

"O preço global certo e ajustado, para pagamento à vista é de R\$237.160,00, dos quais R\$47.432,00 são atribuídos à promessa de venda da fração ideal do terreno e R\$ xxxx(xxxx) à promessa de compra e venda das benfeitorias e acessões já realizadas e R\$189.728,00 a realizar.

5. Queira o Sr. Perito informar se o preço global pode ser pago a vista?

R. Sim.

6. Queira o Sr. Perito informar se o preço global pode ser parcelado?

R. Sim.

7. Queira o Sr. Perito informar se na cláusula do preço global é avisado da existência de outras despesas?

R. Não.

8. Queira o Sr. Perito informar se quando da escolha pelo comprador pela forma de financiamento do imóvel, foi clara e precisa a informação que a garantia do financiamento não seria o imóvel e sim as condições sócio econômicas do comprador?

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

9. Queira o Sr. Perito informar se quando da escolha pelo comprador pela forma de financiamento do imóvel, é clara e precisa a informação de que quando da época do referido financiamento, este seria por conta única e exclusivamente do comprador, e principalmente que do aceite ou não do financiamento, todo negócio estaria em risco, podendo haver perdas para o comprador?

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

10. Queira o Sr. Perito informar se as despesas extras apresentadas no contrato são certas e determinadas?

R. Não, no que diz respeito às despesas extras previstas na cláusula 8.6.2 do contrato de fls. 28.

11. Queira o Sr. Perito informar se as despesas extras aparecem na cláusula do preço global?



PERÍCIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro
economista corecon 11.072

R. Vide a resposta ao quesito anterior.

12. Queira o Sr. Perito informar se foi cobrada da compradora comissão de corretagem?

R. Alega a Autora às fls. 05 da inicial que foi cobrada a comissão de corretagem no valor de R\$ 9.240,00, entretanto, os comprovantes de fls. 60/1 que montam esta quantia, estão em nome de terceiros.

13. Queira o Sr. Perito informar se tal comissão está estipulada no contrato?

R. Não.

14. Queira o Sr. Perito informar se é uma cobrança abusiva?

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

15. Queira o Sr. Perito informar se como as chaves do imóvel não foram entregues e portanto a posse do imóvel não foi passado a compradora, pode-se cobrar a taxa de condomínio?

R. Embora seja matéria de direito, este Perito entende que não.

16. Queira o Sr. Perito informar se o índice de correção monetária apresentado na tabela da ré está de acordo com as cláusulas contratuais?

R. Sim.

17. Queira o Sr. Perito informar se tais correções monetárias são abusivas?

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

18. Queira o Sr. Perito informar se foram cobrados juros nos valores pagos pela compradora?

R. Não.

19. Queira o Sr. Perito informar se foram cobrados juros nos valores a serem pagos pela compradora?

R. Sim, conforme planilha de fls. 62/3, foram cobrados juros sobre a parcela "B" prevista na cláusula 3.3 do contrato de fls. 22.

20. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao deslinde da matéria em debate.

R. Vide a conclusão do laudo pericial.

9.2- Formulado pelo Réu às fls. 183 dos autos:

1. Quais as condições contratualmente estabelecidas para pagamento do saldo devedor no instrumento particular de compra e venda de imóvel com financiamento imobiliário e pacto de alienação fiduciária em garantia.

R. Conforme previsto nas cláusulas 3.3 (fls.22) e 5.2 (fls. 25) do contrato firmado pelas partes.



PERICIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro

economista corecon 11.072

2. A autora sofreu alguma cobrança de juros remuneratórios sobre as parcelas vencidas antes da data de entrega do imóvel?

R. Não.

3. Quais os índices adotados para fins de atualização monetária no referido instrumento e, ainda, se sua aplicação encontra alguma objeção legal.

R. Atendendo a primeira parte do quesito, foi adotado o Índice do Custo da Construção Civil do Município do Rio de Janeiro divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Quanto a segunda parte, esta trata-se de matéria de direito.

4. Qual a taxa de juros incluída nas parcelas do preço de acordo com o pactuado?

R. Não foi pactuada a aplicação de juros nas parcelas do financiamento.

5. Se foi contratualmente prevista a utilização do sistema francês, também denominado "Tabela Price"?

R. Não

6. Qual a previsão contratual para o caso de mora e inadimplemento?

R. Juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% sobre os valores devidos e não pagos corrigidos monetariamente, conforme previsto na cláusula 10.2 do contrato de fls. 30.

7. Se a prática da Tabela Price para cálculo das parcelas devidas é prática usual no mercado imobiliário?

R. Sim.

8. Se o percentual de juros cobrado se encontra em total sintonia com os preconizados na legislação pertinente, isto é, se está fixado dentro dos limites legais?

R. Prejudicado. Matéria de Direito.

9. Qual o valor da dívida da Autora com a Ré?

R. Vide a conclusão do laudo pericial.

10. Prestar quaisquer outros esclarecimentos que sejam relevantes para a solução da questão tratada nestes autos.

R. Vide a conclusão do laudo pericial.

10- CONCLUSÃO:

Não houve a cobrança de juros remuneratórios durante a obra.

A conclusão do laudo pericial fica prejudicada em parte com relação à apuração do saldo devedor da Autora, por não constar nos autos a data efetiva da conclusão da obra.

Se for considerado que a obra foi concluída dentro do prazo previsto na cláusula 8.1 do contrato de fls. 27, ou seja, em outubro de 2009, a Autora estaria devendo a parcela "B" prevista na cláusula 5.2 no valor histórico de **R\$172.480,00**, que corrigida monetariamente



PERÍCIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro
economista corecon 11.072

com base na variação do Índice do Custo da Construção Civil do Município do Rio de Janeiro divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), importa em **R\$ 208.097,87**, (duzentos e oito mil, noventa e sete reais e oitenta e sete centavos) correspondentes a **107.421,99 UFIR-RJ**, conforme informado na planilha do Réu de fls. 63.

Estando o laudo concluído, este Perito coloca-se a disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2014.

RONALDO D. CARNEIRO MONTEIRO
CORECON-RJ - 11072



PERÍCIAS JUDICIAIS

Ronaldo Duarte Carneiro Monteiro
economista corecon 11.072

ANEXO 1

Anexo 1

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS FACTOS

Data da assinatura:		25/5/07	
	Valor	Percentual	
Preço da fração ideal do terreno:		47.432,00	20,00%
Preço das da acessões e benfeitorias:		189.728,00	80,00%
Preço total do imóvel para pagamento a vista:		237.160,00	100,00%
Sinal:	em 4/6/07	8.008,00	
	em 25/7/07	7.392,00	
	total	15.400,00	
Saldo do preço:		221.760,00	
	Anual	Mensal	Semestral
Taxa de juros remuneratórios:		0,00%	0,0000000%

Forma de pagamento:									
Item	Valor histórico	Parcelas iguais, mensais e sucessivas							Valor
		Quantidade	Frequência	Valor sem juros	taxa de juros remuneratórios	Valor com juros		1o. Vencto	Data inicial cálculo
						informado	calculado		
3.2.3	27.104,00	1		27.104,00	0,00% a m	27.104,00	27.104,00	3/10/09	3/6/07
3.2.4	22.175,91	27	mensal	821,33	0,00% a m	821,33	821,33	3/8/07	3/6/07
3.3	172.480,00	1		172.480,00	0,00% a m	172.480,00	172.480,00		
total	221.759,91								

Índice de atualização monetária até o mês do termino das obras de construção: ICC-RJ/FGV

Serviços Complementares Extraordinários

Valor total: 11.800,00

no. de prestações mensais: 10

Valor da prestação: 1.180,00

Índice de atualização monetária: ICC-RJ/FGV

Mês do índice base da atualização monetária: abr-07

Data prevista para entrega das chaves: out-09

UFIR-RJ em out/2009: 1,9372