

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA - RJ.

PROCESSO N.º 0012423-49.2017.8.19.0209
AUTOR: ANDRÉIA RODRIGUES DE AMORIM DOS SANTOS e Outro
RÉU: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

CÉZIO RODRIGUES CONSOLI, Bacharel em Ciências Contábeis, legalmente habilitado a realizar perícias judiciais de natureza contábil, conforme registro no CRC-RJ sob o n.º 49.327/O-8, honrosamente nomeado Perito do Juízo para atuar no supra citado processo, vem, vênha concessa, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado pelo seguinte

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

Considerações Iniciais da Perícia:

Iniciando o cumprimento da determinação de perícia contábil exarada à fl.209, a Perícia examinou, do ponto de vista estritamente técnico, o conteúdo das diversas peças dos autos, notadamente quanto à documentação a eles apensada são suficientes para bem cumprir o encargo a si confiado.

Objeto da Prova Pericial:

A inicialmente citada e respeitável decisão que determinou a realização da prova pericial contábil, foi com o objetivo de apurar "A existência da dívida e de *quantum debeatur* incluem-se na discussão e, na cognição da ação consignatória".

Análises da Perícia:

A Perícia recalculará o valor da prestação, com base nas cláusulas pactuadas de juros remuneratórios, prazo, valor financiado. Assim, conferir o valor da prestação, apurando se houve cobrança ilegal ou abusiva, como também, se ocorreu anatocismo;

Os encargos moratórios serão analisados somente sobre as parcelas cujos documentos estejam acostados aos autos;

Passamos, a seguir, às respostas aos quesitos formulados apenas pela Parte Ré, todos deferidos pelo MM.Juízo.

Quesitos:

Quesitos do Réu (fls. 419/421)

Quesito n.º 01

Considerando o instrumento contratual firmado entre as partes, queira o Sr. Perito Judicial informar:

a) A data da assinatura do contrato?

Resposta: Conforme Contrato de Financiamento Imobiliário firmado entre as Partes, a data da assinatura se deu em 25/10/2013.

b) O valor nominal?

Resposta: O valor nominal financiado foi de R\$ 1.805.400,00 (um milhão, oitocentos e cinco mil e quatrocentos reais).

c) Vencimento da operação de crédito?

Resposta: O vencimento da operação se dá em 25/10/2048.

d) Encargos pactuados para vigorar durante o curso normal da operação?

Resposta: Os encargos pactuados foi a cobrança de juros a taxa de 0,68% ao mês ou 8,6% ao ano.

e) Encargos pactuados para vigorar durante o período de inadimplência?

Resposta: No Contrato na cláusula n.º 13 – Atraso e Falta de Pagamento, temos que incidirá juros remuneratórios à taxa efetiva indicada no item 5-b do Quadro Resumo; multa de 2%; juros moratórios a taxa de 1% ao mês, estes calculados sobre o valor da obrigação vencida acrescida da multa.

f) Forma de pagamento ajustada entre as Partes?

Resposta: A forma de pagamento se dará com Recursos Próprios no valor de R\$ 200.600,00 e com Recursos Financiados em R\$ 1.805.400,00, este último a ser pago em 420 (quatrocentos e vinte) parcelas, isto é, em 35 (trinta e cinco) anos.

g) O sistema de amortização?

Resposta: O sistema de amortização é o da Tabela Price.

Quesito n.º 02

De acordo com as cláusulas contratuais, o mutuário se comprometeu a pagar prêmios de seguros de morte/invalidez permanente e danos físicos no imóvel?

Resposta: *Afirmativo. Inclusive os respectivos seguros são pagos mensalmente junto com as parcelas financiadas.*

Quesito n.º 03

De acordo com o BACEN (Banco Central do Brasil), qual o índice de remuneração para atualização dos saldos devedores dos contratos de financiamento, empréstimo, refinanciamento e repasse concedido por entidade integrante do SFH?

Resposta: *O índice total para a referida modalidade, ou seja, financiamento imobiliário para pessoa física informada pelo Bacen para Out/2013 é de 8,7% ao ano.*

Quesito n.º 04

O índice indicado no quesito 03 foi pactuado entre as partes para atualização do saldo devedor e está sendo utilizado pelo Banco em seus cálculos?

Resposta: *Afirmativo. No caso presente a taxa contratada foi de 8,6% ao ano.*

Quesito n.º 05

De acordo com o BACEN, a amortização decorrente do pagamento de prestações deve ser subtraída do saldo devedor do financiamento depois de sua atualização monetária, ainda que os 2 (dois) eventos ocorram na mesma data? Tal procedimento, tecnicamente é correto?

Resposta: *Afirmativo. Tal procedimento é correto e puramente técnico.*

Quesito n.º 06

Esclareça se os valores cobrados pelo Banco estão de acordo com o efetivamente contratado e de conformidade com as normas vigentes para os financiamentos enquadrados no SFH, em especial a Resolução 1980 do BACEN e se o mutuário se encontra em atraso com suas obrigações?

Resposta: *Os valores cobrados pelo Réu/Banco foram conferidos e validados por este Perito na feitura de sua planilha de cálculo "Anexo-A". Quanto a conformidade com as normas vigentes para os financiamentos enquadrados no SFH, este Perito entende que não é de sua competência tal comentário. Finalizando este quesito, a Perícia não tem nos autos qualquer posição financeira dos pagamentos das parcelas, tão pouco das parcelas em atraso.*

Quesito n.º 07

Protesta-se por quesitos suplementares, se necessário?

Resposta: Nada a declarar.

Considerações Finais:

O exame documental efetuado nos autos constatou que trata-se de Contrato de Financiamento Imobiliário n.º 072247230002132, firmado em 25/10/2003, pelo valor de R\$ 1.805,400,00, sua amortização se dará em 420(quatrocentos e vinte) parcelas, no valor cada, de R\$ 13.189,92, cuja primeira parcela tem o vencimento em 25/11/2013;

Desse exame, também foi apurado que a taxa efetiva de juros remuneratórios contratados foi, de 0,68% ao mês (8,6%) ao ano;

Pela documentação relativa aos pagamentos das parcelas, não se tem nos autos posição precisa de tudo que foi pago ou depositado;

Outra apuração realizada por este Perito foi dos encargos moratórios devidos sobre as parcelas em atraso que, conforme firmado contratualmente, será devido no caso de inadimplência: Taxa de Remuneração a mesma contratada, Juros Moratórios de 1% ao mês ou fração e Multa de 2%;

Concluindo, este Perito vem informar ao MM. Juízo, que após analisado todas as prerrogativas estapadas na inicial, que na elaboração da Planilha de Cálculo "Anexo-A", foi conferindo todos dados das cláusulas contratadas, levando a Perícia desse exame que não houve qualquer cobrança diferente à contratada, quanto menos, ocorreu a prática de anatocismo. Também, a Perícia apurou que a taxa de juros informada pelo Bacen para a modalidade "Financiamento Imobiliário", em outubro/2013, foi de 8,7% ao ano parecida com a praticada pelo Réu/Banco, isto é, de 8,6% ao ano. Finalmente, a Perícia elaborou a Planilha de Cálculo "Anexo-A", com a posição paga apenas pelo valor contratado, que representa a verdadeira dívida do Autor, conforme demonstrado abaixo:

QUADRO RESUMO	
POSIÇÃO ATUALIZADA ATÉ 25/10/2018	
PARCELAS EM ATRASO	R\$ 263.798,40
JUROS REMUNERATÓRIOS	R\$ 18.027,65
MULTA	R\$ 5.372,72
JUROS MORATÓRIOS	R\$ 30.202,16
SALDO DO PRINCIPAL A VENCER	<u>R\$ 1.750.922,26</u>
TOTAL DA DÍVIDA	R\$ 2.068.323,16

(DOIS MILHÕES, SESSENTA E OITO MIL, TREZENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS)

Nada mais havendo a considerar, damos por encerrado o presente trabalho, constituído de 05(cinco) folhas de texto e 08(oito) de anexo, redigidas somente no averso, ao final assinado.

Rio de Janeiro, 05 de novembro de 2018

Cézio Rodrigues Consoli
Perito do Juízo