



UPA
515

ROBERTO MOYSES
PERITO JUDICIAL

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca - Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

5281J CU05 201702152496 06/04/17 17:02:47125710 01/18932

Solicitando MPG Honorários Periciais

PROCESSO: 0015885-53.2013.8.19.0209

AUTOR: Alexandre Cordeiro de Andrade

AUTOR: Cristiane Pimenta do Nascimento Andrade

RÉU: Gafisa S.A.

RÉU: Gafisa SPE-87 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Roberto Moyses, infra-assinado, perito nomeado por V.Exa. nos Autos da Ação Judicial em tela, vem respeitosamente, em virtude da entrega do Laudo Pericial em anexo, solicitar a expedição do Mandado de Pagamento de seus honorários profissionais, previamente, aprovados por este Juízo, e depositados conforme guia de fls.492, acostada aos Autos, no valor de R\$3.500,00 (Três Mil e Quinhentos Reais) e seus acréscimos legais.

Rio de Janeiro, 05 de Abril de 2017.


Roberto Moyses
Perito do Juízo - CRC-RJ 57.494-0



499
516

ROBERTO MOYSES **PERITO JUDICIAL**

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca - Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

SPRJ CU05 201702152532 06/04/17 17:03:08123404 01/18932

Laudo Pericial

PROCESSO: 0015885-53.2013.8.19.0209

AUTOR: Alexandre Cordeiro de Andrade

AUTOR: Cristiane Pimenta do Nascimento Andrade

RÉU: Gafisa S.A.

RÉU: Gafisa SPE-87 Empreendimentos Imobiliários S.A.

"Trata-se de Ação Indenizatória Por Danos Materiais e Morais C/c Lucros Cessantes"

Em 26.03.10 as Partes firmaram Contrato/Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos onde os Réus prometem construir/vender /entregar a unidade residencial - Apto.202 do Empreendimento de nome Golden Residence, localizado no Cachambi, com características identificadas na cláusula C do quadro resumo escriturado e preço de venda e condições de pagamento conforme Anexo I.

Os Autores asseveram que adimpliram com suas obrigações pecuniárias, quitando todas as parcelas que lhes cabiam, restando pendente apenas a parcela de financiamento bancário que, como se sabe, depende da expedição e averbação do habite-se para constituir objeto de contrato de financiamento, obrigações essas que, ainda, não foram cumpridas pelos Réus.

Os Autores aduzem: a previsão de entrega da obra fora prorrogada para jun'14.

Segundo os Autores, o prazo contratualmente previsto para conclusão das obras



198
317

ROBERTO MOYSES

PERITO JUDICIAL

e a respectiva entrega das chaves não sendo cumprido lhes acarretou prejuízos de ordem material e moral, por conseguinte propõe a presente Ação, com os pedidos abaixo formulados. (fls.267)

"Dessa forma, em síntese, pleiteiam os requerentes, na pela vestibular: (i) restituição dos valores pagos a maior pelo saldo devedor; (ii) indenização pelos lucros cessantes; (iii) devolução dos valores pagos pela comissão de corretagem; (iv) indenização pelos danos morais sofridos.

Contestação:

Os Réus apresentam peça de bloqueio, às fls.101 e ss, com farta argumentação, asseverando que a escassez de mão-de-obra no setor de construção civil e as intemperes da natureza, como as chuvas prolongadas, deram causa aos atrasos na condução das obras, e, a morosidade municipal na concessão de "habite-se".

OBJETO DESTA PERÍCIA

- * REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS
- * DIAGNOSE DE PONTOS CONTROVERTIDOS
- * PROVISÃO DOS ELEMENTOS TÉCNICOS PARA O JUÍZO

Quesitos dos Autores

- fls.419 -

- 1) Queira o i. Perito informar quando foi assinada a promessa de Compra e Venda e outros pactos e se os Autores se comprometeram a adquirir o apartamento nº202 do empreendimento denominado Golden Residence nos termos contratados;

Resposta:

Em 26.03.2010. Para a parte final quesitada, a resposta é positiva.

- 2) Queira o i. Perito informar se os Autores apresentaram às Rés, por qualquer meio hábil, alguma ressalva quanto ao teor da promessa de compra e venda, dentro do prazo estabelecido por lei, ou, se anuíram com todas as cláusulas;

Resposta:

A resposta fica prejudicada, por se tratar de Matéria de Direito - monopólio da MM. Magistrada.



19/12
21/5

ROBERTO MOYSES

PERITO JUDICIAL

- 3) Queira o i. Perito descrever o contrato firmado pelos litigantes, esclarecendo os critérios e índices de correção monetária para o reajuste das prestações, bem como a forma de pagamento do preço do imóvel e o sistema de amortização do saldo devedor;

Resposta:

O Expert oferece o Anexo I, em resposta a este quesito.

- 4) Queira o i. Perito esclarecer se as premissas que balizam a forma de cálculo das parcelas do preço convergem com aquilo que é preconizado nos dispositivos legais encontrados no art. 1º da Lei nº 4.864/65 e nos artigos 5º e 6º da Lei nº 4.380/64;

Resposta:

A resposta fica prejudicada, por se tratar de Matéria de Direito - monopólio da MM. Magistrada.

- 5) Queira o i. Perito informar se os critérios e índices aplicados estão de acordo com as cláusulas contratuais pactuadas pelas partes;

Resposta:

A resposta fica prejudicada em razão do Ponto Controvertido diagnosticado pela tecnicidade pericial, qual seja, o critério de atualização do saldo devedor financiado.

- 6) Queira o i. Perito indicar a finalidade da correção monetária esclarecendo se ela constitui uma penalidade ou apenas uma forma de evitar a desvalorização da moeda;

Resposta:

A correção monetária é um instituto econômico criado para preservar o valor da moeda nos contratos de longo prazo.

- 7) Queira o i. Perito informar se está sendo aplicado algum tipo de juros pelas Rés e, em caso positivo, como ele funciona;

Resposta:

A resposta é negativa.



19
SMA

ROBERTO MOYSES

PERITO JUDICIAL

8) Em caso positivo o item "7", queira o i. Perito informar qual a taxa de juros contratada;

Resposta:

A resposta é negativa.

9) Em caso positivo o item "7", queira o i. Perito informar se os juros foram cobrados conforme o estabelecido em contrato;

Resposta:

A resposta é negativa.

10) Queira o i. Perito informar a evolução do saldo devedor da unidade imobiliária nº 202 do empreendimento denominado Golden Residence durante o período compreendido entre o dia 1º de novembro de 2012 e o dia 2 de abril de 2014;

Resposta:

O Expert oferece o Anexo I, em resposta a este quesito.

11) Queira o i. Perito informar a evolução do saldo devedor da unidade imobiliária nº 202 do empreendimento denominado Golden Residence durante o período compreendido entre o dia 1º de abril de 2012 e o dia 2 de abril de 2014;

Resposta:

O Expert oferece o Anexo I, em resposta a este quesito.

12) Queira o i. Perito informar tudo o mais que for útil ao deslinde da controvérsia.

Quesitos dos Réus

- fls.423 -

1) Queira o Sr. Perito informar qual o valor alcançado pelo Saldo Devedor (item E.2.3 da promessa de Compra e Venda), atualizado pelo INCC, desde 26.03.2010 (data da assinatura do contrato), até o dia 02.06.2012 (data programada para o vencimento da parcela);



98
S20

ROBERTO MOYSES

PERITO JUDICIAL

Resposta:

O Expert oferece o Anexo II, em resposta a este quesito.

- 2) Queira o Sr. Perito informar qual o valor alcançado pelo Saldo Devedor (item E.2.3 da Promessa de Compra e venda), atualizado pelo INCC, desde 26.03.2010 (data da assinatura do contrato), até a data da efetiva entrega das chaves;

Resposta:

O Expert oferece o Anexo II, em resposta a este quesito.

- 3) Queira o Sr. Perito informar a quantia efetivamente paga pelos Autores para a quitação do saldo devedor;

Resposta:

O Expert oferece o Anexo II, em resposta a este quesito.

- 4) Queira o Sr. Perito informar a diferença entre o valor encontrado do saldo devedor corrigido até 02.06.2012 (data programada para o vencimento da parcela), e do mesmo corrigido até a efetiva entrega das chaves.

Resposta:

O Expert oferece o Anexo II, em resposta a este quesito.

OBJETO DESTA PERÍCIA
* REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS
* DIAGNOSE DE PONTOS CONTROVERTIDOS
* PROVISÃO DOS ELEMENTOS TÉCNICOS PARA O JUÍZO

Conclusão I

Em cumprimento ao r. Decisão de fls.490 e como se vê deste Laudo Pericial e seus Anexos de Sustentação, o Perito do Juízo exerceu o seu múnus adstrito dos Pontos Controvertidos diagnosticados pela tecnicidade pericial, quais sejam, os abaixo colacionados.

- * Atraso na entrega do Imóvel.
- * Liquidação do Saldo Devedor com Excesso Monetário.
- * Lucros Cessantes.



321

ROBERTO MOYSES **PERITO JUDICIAL**

Provisão dos Elementos Técnicos Para o Juízo Ponto Controvertido

O status quo do negócio objeto da Escritura celebrada entre as Partes, como pode ser observado no Anexo I, é de aparente normalidade, se não houvesse a propositura da presente Ação, motivada pela ocorrência dos referidos atrasos.

* Os Autores adimpliram com suas obrigações, honrando todos os vencimentos, conforme avençado na escritura.

* Os Réus não adimpliram:

Com a conclusão das obras; com o "habite-se" averbado; e, conseqüentemente, não adimpliram com a entrega do imóvel na data aprazada, digo, abril de 2012.

Além do atraso constatado na entrega da obra, a tecnicidade pericial observa um hiato de tempo, de 237 dias, entre o "habite-se" e a entrega do imóvel, digo, liquidação do saldo devedor (financiado pelo BB), conforme abaixo demonstrado.

- A averbação do "habite-se" se deu, efetivamente, na data de 05.04.14.

- A entrega do imóvel (e chaves) se deu, efetivamente, na data de 28.11.14.

* Contando-se a inadimplência dos Autores a partir do vencimento da última parcela (saldo devedor na entrega das chaves), datado de 02.06.2012, até a data da sua efetiva liquidação, datada de 31.10.14, observa-se um atraso de 881 dias.

Este atraso produziu inesperado e indesejável ônus quantitativo de correção monetária, penalizando/prejudicando em muito os Autores que não lhes deram causa objetiva e, sim, os Réus, com os mencionados/referidos atrasos.

Provisão dos Elementos Técnicos Para o Juízo

Anexo I

A tecnicidade pericial empregada apresenta o Anexo I objetivando dar visibilidade ao negócio avençada entre as Partes.

Anexo II

Com fundamento no Ponto Controvertido diagnosticado pela tecnicidade pericial, o Anexo II demonstra a direção metodológica que o laudo evolui.



591
522

ROBERTO MOYSES

PERITO JUDICIAL

Conclusão Final

O Louvado observa que esta peça pericial não se trata de liquidação de sentença e, sim, de produção documental comprobatória para o Juízo e deslinde da lide.

Na esteira objetiva da provisão desses elementos, o Expert emprega técnicas de arbitramento pericial para o Juízo que detém o monopólio do convencimento jurisprudente.

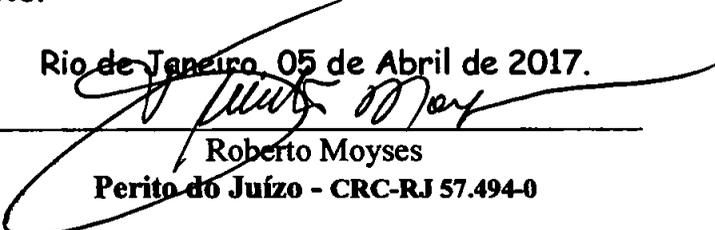
Por conseguinte, face a tudo exposto, o Louvado apresenta:

* Débito Judicial a título de Dano Material pela apuração de excesso quantitativo monetário na atualização do saldo devedor liquidado (financiamento junto ao BB) da ordem de R\$35.855,55 (Trinta e Cinco Mil. Oitocentos e Cinquenta e Cinco Reais e Cinquenta e Cinco Centavos) atualizados na data de 02.06.12 em desfavor dos Réus, sujeito, SMJ, aos encargos de liquidação de sentença. (vide Anexo II)

* Lucros Cessantes, por arbitramento, Débito da ordem de R\$32.400,00 (Trinta e Dois Mil e Quatrocentos Reais) atualizados para a presente data, em desfavor dos Réus, sujeito, SMJ, aos encargos de liquidação de sentença. (vide Anexo II)

Nada mais a acrescentar, o signatário da presente conclui este Laudo Pericial e coloca-se à disposição do Juízo e das Partes para quaisquer esclarecimentos reputados necessários.

Rio de Janeiro, 05 de Abril de 2017.



Roberto Moyses
Perito do Juízo - CRC-RJ 57.494-0

**AQUISIÇÃO DE IMÓVEL
PROMESSA DE COMPRA E VENDA
ESTRATO DAS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTOS
Data da Escritura Pública: 26.03.10
- fls.44 e ss -**

Preço do Imóvel

Fração Ideal	126.857,74
Acessões	190.286,61
	<u>317.144,35</u>

Condições de Pagamento/Financiamento

	Sinal		6.921,78		
1ª Série	02 PMTs	6.743,99	13.487,98	28.04.10	
1ª Série	25 PMTs	850,00	21.250,00	02.06.10	
1ª Série	04 PMTs	9.686,90	38.747,60	02.09.10	Semestral
Série Unica	01 PMT	1.686,00	1.686,00	02.04.13	
2ª Série	01 PMT		235.051,00	02.06.12	
			<u>317.144,36</u>		

fls.241
Pg

Mais:
Taxa de Decoração 10.820,00 02.03.12

SAC
Juros de 12% a.a.

C.Monet. INCC Até o Mês do "habite-se"
IGP-M Após o Mês do "habite-se"

**INSTRUMENTO PARTICULAR
COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO
(celebrada com Bco. do Brasil na data de 31.10.14)
COM EFEITO DE ESCRITURA PUBLICA
fls.310 e ss**

Condições do Financiamento

Imóvel/Escriturado	<u>500.000,00</u>
Recursos próprios	182.719,30
Recursos FGTS	192.354,31
Financiamento BB	124.926,39
Total	<u>500.000,00</u>

Amortização pelo SAC
Prazo/meses 180
Tx. Juros (a.a.) 9,1669%
(a.m.) 0,7335759%

524

**SALDO DEVEDOR
PAGAMENTO EFETUADO A MAIOR
DIFERENÇA APURADA**

Saldo Devedor (parcela histórica)	124.926,39	
INCC de Atualização	1,197294	
Saldo Atualizado	<u>281.425,15</u>	02.06.12
Finacto. Repasse/BB	<u>317.280,70</u>	
Crédito/Devolução	35.855,55	Em favor dos Autores

Parecer/Tecnicidade Pericial

Na esteira objetiva da Provisão dos Elementos Técnicos para o Juízo, o Expert atualiza a parcela histórica/saldo devedor para 02.06.12, data, originalmente, programada para o vencimento da referida parcela.

**LUCROS CESSANTES
APURAÇÃO POR ARBITRAMENTO**

1- Preço Imovel Escriturado		317.144,35	26.03.10
Preço Atualizado/INCC	1,197294	379.715,03	02.06.12
Preço reajustado/IGP-M	1,138083	432.147,22	02.04.14
Preço reajustado/IGP-M	1,206726	521.483,28	05.04.17
Preço reajustado/UFIR	1,5854432	502.814,35	05.04.17
2- Preço Pesquisado/Arbitrado		500.000,00	
3- Aluguel Precificado/Arbitramento		1.800,00	0,36 %
4- Auguel de Mercado Pesquisado			
Aluguel	2.100,00		
Condominio	850,00		
IPTU	460,00		
		3.410,00	

(Metodologia/Memória de Cálculo)

Data Prazo Conclusão/Obra	Abr'2012
Tolerância Arbitrada/Perícia >180 dias	30.09.12
Data Averbação do "habite-se"	05.04.14
Atraso Arbitramento Pericial =>	18 meses
Lucros Cessantes Apurado	32.400,00

05.04.17