



1080

**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 Rio de Janeiro.

5281J C005 201702993653 10/05/17 15:31:07126220 01/18932

**Solicitando MPG Honorários Periciais**

**PROCESSO:** 0027427-39.2011.8.19.0209

**AUTOR:** Luiz Carlos Pimenta Matos

**RÉU:** Fornax Even Empreendimentos Imobiliários

**RÉU:** LPS Patrimóvel Consultoria de Imóveis

**RÉU:** Banco Itaú Unibanco S.A.

**RECONVINTE:** Fornax Even Empreendimentos Imobiliários

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.1074, acostada aos Autos, no valor de R\$5.200,00 (Cinco Mil e Duzentos Reais) e seus acréscimos legais.

Rio de Janeiro, 09 de Maio de 2017.



Roberto Moyses

Perito do Juízo - CRC-RJ 57.494-0



1081

## **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 Rio de Janeiro.

### **Laudo Pericial**

**PROCESSO:** 0027427-39.2011.8.19.0209

**AUTOR:** Luiz Carlos Pimenta Matos

**RÉU(I):** Fornax Even Empreendimentos Imobiliários

**RÉU(II):** LPS Patrimóvel Consultoria de Imóveis

**RÉU(III):** Banco Itaú Unibanco S.A.

**RECONVINTE:** Fornax Even Empreendimentos Imobiliários

"Trata-se de Ação Declaratória de Nulidade de Cláusulas Contratuais C/c Ressarcimento Por Perdas e Danos C/c Indenizatória Por Danos Morais e Materiais"

Através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (04.06.08), o Réu-Reconvinte prometeu vender/construir e entregar em julho de 2010, a unidade residencial 301-BL01, do empreendimento UP Life Barra Bonita, com endereço na Av. Luiz Ferraz 400, pelo valor de R\$336.336,00, nas condições de pagamento constantes no Anexo I.

O Autor assevera que, da leitura do contrato/escritura "extrai-se que a cláusula XXII previa que o prazo para entrega do empreendimento seria passível de prorrogação por lapso de temporal de até 180 (cento e oitenta) dias. Deste modo, ainda que se considere lícita tal previsão contratual, o que será, oportunamente, questionado, verifica-se que o prazo não foi cumprido".

O Autor aduz que, "não obstante a contrariedade com que realiza os pagamentos, estes continuam sendo efetuados, uma vez que, salvo a manifestação que se busca em Juízo, o imóvel encontra-se hipotecado, fiduciariamente, em favor do Banco-Réu, conforme cláusulas XXX e XXXI, do documento de fls.93/94".



1082

## **ROBERTO MOYSES**

### **PERITO JUDICIAL**

O Autor assevera, "entretanto, as unidades autônomas, até a presente data (da propositura), não foram entregues, causando grandes transtornos ao Autor, posto que alijado de seu patrimônio e, constantemente, cobrado de valores, referentes à quitação do imóvel, quitando-os, ainda que sobre protesto, uma vez que não há previsão precisa de término das obras." (fls.132/134).

Por conseguinte, a relação de negócio protagonizada pelos Réus e a consequente inadimplência do contrato lhe dão causa Do Pedido em Juízo. (fls.36/38).

**\* Contestação**

Os Réus apresentam peças de bloqueios com farta argumentação:  
ItaúUnibanco-fls.245; Patrimóvel Consultoria-fls.271; Fornax Even-fls.347/396.

**\* Reconvenção (fls.567/582) \* Réplica às Contestações (752/780)**

**\* Contestação à Reconvenção (828) \* Réplica à Contestação/Reconvenção (842)**

**OBJETIVO DESTA PERÍCIA**

**\* DIAGNOSE DE PONTOS CONTROVERTIDOS**

**\* PROVISÃO DOS ELEMENTOS TÉCNICOS PARA O JUÍZO**

**Quesitos do Autor**

(Não há Quesitos)

**Quesitos do Réu (I)**

- fls.1027 -

- Queira o ilustre perito elucidar detalhadamente a forma de cálculo do saldo devedor da unidade adquirida pela Autora nos termos do contrato firmado,

**Resposta:**

~~A resposta fica prejudicada, por não se tratar de demanda/petita exordada.~~

~~Todavia, independentemente, do parágrafo precedente, o Expert assevera que falta elementos acostados aos Autos para fundamentação de resposta.~~

- Queira o ilustre perito informar se os valores cobrados da Autora seguiram a forma de cálculo do contrato, detalhando quais os índices de correção aplicados e o seu período de aplicação;

**Resposta:**

O Expert oferece a mesma resposta do quesito anterior.



1083

## **ROBERTO MOYSES**

### **PERITO JUDICIAL**

- Queira o ilustre perito informar se foram cobrados juros ou multas antes da efetiva conclusão das obras, cujo marco determinante é a expedição do habite-se e a que título, mediante apresentação de planilha descritiva.

**Resposta:**

O Expert oferece a mesma resposta do quesito anterior.

- Queira o ilustre perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que sejam relevantes para a solução da questão tratada nestes autos.

**Resposta:**

O Expert oferece as Conclusões ao final desta peça pericial.

#### **Quesitos do Réu (II)**

- fls.1031 -

- 1) Queira o I. Perito informar se a Ré celebrou ou participou do contrato de compra e venda de fls.73/102.

**Resposta:**

A resposta é negativa.

- 2) Queira o I. Perito informar quais as condições de preço e pagamento contratualmente estabelecidas no Instrumento firmado entre o Autor e a Segunda Ré às fls.184/186, incluindo o Quadro Resumo de fls. 186.

**Resposta:**

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

- 3) Baseado nos documentos constantes nos Autos é possível afirmar que a Ré LPS Patrimóvel possui alguma ingerência nos produtos utilizados para acabamento do imóvel?

**Resposta:**

A resposta é negativa.

- 4) Considerando o Instrumento Particular de Compra e Venda, é possível afirmar que a LPS Patrimóvel praticou alguma ilegalidade na cobrança da Comissão de Corretagem?

**Resposta:**

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



1084

## **ROBERTO MOYSES**

### **PERITO JUDICIAL**

5) Queira o I. Perito informar se o Autor se foi realizado o pagamento de algum outro valor à Ré LPS Patrimóvel.

**Resposta:**

Conforme demonstrado no Anexo I, a LPS Patrimóvel recebeu a soma de R\$18.834,82. Não consta dos Autos qualquer outro valor adicional em pagamento.

6) Tendo em vista os recibos de fls.183 e 188/193, queira o I. Perito informar qual foi o valor recebido pela LPS Patrimóvel (CNPJ 08.904.611/0001-76) a título de Comissão de Corretagem.

**Resposta:**

O Expert oferece a mesma resposta do quesito precedente.

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

**Resposta:**

O Expert oferece as **Conclusões** ao final desta peça pericial.

#### **Conclusão I**

Em cumprimento ao r. Despacho de fls.1079 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 técnica pericial, quais sejam, os abaixo demonstrados.

\* Atraso na entrega do Imóvel.

\* Lucros Cessantes.

#### **Provisão dos Elementos Técnicos Para o Juízo** **Anexo I**

O Anexo I tem por objetivo dar visibilidade instantânea ao negócio realizado e praticado entre as Partes.

O Anexo está fundamentado nos elementos: Instrumento Particular de Compra e Venda e Intenção de Compra junto à LPS Patrimóvel Consultoria de Imóveis.

Excetuando-se o Quadro Re-Ratificação, ali inserido, a técnica pericial constata que os valores ali documentados guardam referenciais de cruzamento e precisão. Inclusive em relação aos valores das Comissões de Corretagem e do Fundo/Decoração, objetos parciais da presente e demanda.



1085

## **ROBERTO MOYSES**

### **PERITO JUDICIAL**

---

**Provisão dos Elementos Técnicos Para o Juízo**  
**Lucros Cessantes**  
**Anexo III**

Este anexo tem por objetivo demonstrar a tecnicidade pericial empregada na apuração/arbitramento da Provisão dos Lucros Cessantes pugnados em demanda.

**Provisão dos Elementos Técnicos Para o Juízo**  
**Anexo II**  
**Observações**

O Anexo II ilumina dois elementos/documentos acostados aos Autos que não ensejam atenção especial da tecnicidade pericial, por não se tratar/constituir demanda petita na presente lide, ainda que relevantes sob o ponto de vista econômico financeiro entre as Partes.

#### **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 um Débito Judicial em desfavor do Réu-Reconvinte da ordem de R\$13.480,00 (Treze Mil. Quatrocentos e Oitenta Reais), apurados a preços correntes, na presente data, equivalentes a 4.212,63 UFIRs. - Lucros Cessantes, por arbitramento. (vide Anexo III)

---

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

---

Rio de Janeiro, 09 de Maio de 2017.

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

Instrumento Particular de Compra e Venda			
Data: 04.06.08			
fls.45/48			
Valor Terreno		95.250,35	
Incorporação		<u>222.250,83</u>	
Preço de Venda		<u>317.501,18</u>	
Condições de Pagamento			
Sinal		7.000,00	10.10.08
19 PMTs	1.066,65	20.266,40	10.01.09
1 PMT		1.742,38	10.04.09
1 PMT		8.408,40	10.04.10
1 PMT		10.094,00	10.07.10
Parcela SFH		269.068,80	10.09.10
1 PMT		<u>921,20</u>	10.11.11
		<u>317.501,18</u>	
Decoração		<u>9.500,00</u>	

Docto.Venda/Patrimóvel			
Data: 10.10.08			
fls.185 e fls.187			
Preço de Venda		<u>336.336,00</u>	Vcto.
Sinal		7.000,00	10.10.08
19 PMTs	1.066,65	20.266,40	10.01.09
1 PMT		1.742,38	10.04.09
1 PMT		8.408,40	10.04.10
1 PMT		10.094,00	10.07.10
		<u>269.990,00</u>	10.09.10
		<u>317.501,18</u>	
Mais:			
Comissões		<u>18.834,82</u>	
Total		<u>336.336,00</u>	

Docto.Venda/Patrimóvel			
* Comissões			%
fls.188	Coordenador	100,90	0,03
fls.189	Hilton Martins	235,44	0,07
fls.190	Gerente	672,67	0,20
fls.191	Marcelo Alves	672,67	0,20
fls.192	Paulo Renato	2.018,02	0,60
fls.193	Fabio Arruda	8.408,40	2,50
fls.187	Patrimóvel	<u>6.726,72</u>	2,00
		<u>18.834,82</u>	
* Decoração		<u>9.500,00</u>	

Instrumento Particular de Re-Ratificação			
Data: 11.05.10			
fls.160/162			
Saldo Devedor/Acordo		<u>330.494,58</u>	
Condições de Pagamento			
Parcela Única		1.014,64	20.05.10
Parcela Única		1.139,22	20.05.10
Parcela Única		4.340,20	20.05.10
Parcela Única		5.650,41	30.05.10
Parcela Única		5.650,41	30.07.10
Parcela Única		5.650,41	30.09.10
Parcela Única		5.650,41	30.11.10
Parcela Única		10.862,16	10.02.11
Parcela SFH		289.545,43	10.03.11
Parcela Única		<u>991,29</u>	10.11.11
		<u>330.494,58</u>	

*[Handwritten signature]*  
 10860

**INSTRUMENTO PARTICULAR  
PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

Data: 27.09.12

- fls.960/985 -

Obs:

Documento Com Carater de Escritura Pública.

Valor do Imóvel 411.430,12

**Condições de Financiamento**

Recursos Próprios	53.554,62	
324 PMTs 3.642,51	<u>357.875,50</u>	27.10.12 (Mensais)
Mais:	<u>411.430,12</u>	
Seguro 331,94		
Tx Adm. 25,00		
Prest. <u>3.999,45</u>		

Sistema de Amortização: SAC  
Juros Nominal de 8,5101% a.a. (:12)

**Instrumento Particular de Re-Ratificação**

Data: 11.05.10

fls.160/162

Saldo Devedor/Acordo 330.494,58

**Condições de Pagamento**

Parcela Única	1.014,64	20.05.10
Parcela Única	1.139,22	20.05.10
Parcela Única	4.340,20	20.05.10
Parcela Única	5.650,41	30.05.10
Parcela Única	5.650,41	30.07.10
Parcela Única	5.650,41	30.09.10
Parcela Única	5.650,41	30.11.10
Parcela Única	10.862,16	10.02.11
Parcela SFH	289.545,43	10.03.11
Parcela Única	991,29	10.11.11
	<u>330.494,58</u>	

  
09.05.17



**LUCROS CESSANTES**  
**APURAÇÃO POR ARBITRAMENTO**

1- Preço de Venda Pesquisado 350.000,00 09.05.17

2- Aluguel Precificado/Arbitramento 1.225,00 0,35%

**3- Custo Locatário/Mercado Pesquisado**

Aluguel	1.225,00
Condomínio	350,00
IPTU/Mês	110,00
	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1.685,00</span>

**(Metodologia/Memória de Cálculo)**

Data Prazo Conclusão/Obra                      Julho'2010  
Tolerância Arbitrada/Perícia >180 dias      Janeiro'2011

Data Averbação do "habite-se"                21.11.2011

Data Escritura /CEF ->                            27.09.2012

Atraso Arbitramento Pericial    =>            8 Meses

**Lucros Cessantes Apurado** 13.480,00  
(Preços Corrente - 09.05.17)

**Obs:**

1- Imóvel pesquisado/localizado no mesmo logradouro do Residente-Autor.

2- Em Defesa Meritória na Contestação à Reconvenção, o Autor alega "Pois bem, estamos em setembro de 2012 e o imóvel não entregue." (fls.828/830)

09.05.17