

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI - RJ

PROCESSO Nº : 0995946-80.2011.8.19.0002

AÇÃO : DANO MORAL

AUTOR : JOSÉ CARLOS CALVÃO

RÉU : GAFISA S/A

**RODRIGO PANTOJA COSTA**, Perito nomeado por este Juízo, nos autos do processo em epígrafe, tendo concluído o seu **Laudo Pericial**, vem solicitar a sua juntada aos Autos para os devidos fins legais, requerendo a V.Exa. a expedição do **Mandado de Pagamento** de seus honorários profissionais, os quais estão judicialmente depositados, às fls. 660 (guia – 081010000066629146) e 862 (081010000047829852).

## **LAUDO PERICIAL**

Na forma como segue:

## 1 – DOS FATOS EM LITÍGIO

Trata-se de **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO E LUCROS CESSANTES COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA** proposta por **JOSÉ CARLOS CALVÃO** em face de **GAFISA S/A**, alegando, em apertada síntese, que assinou junto ao Réu Instrumento Particular de Promessa de Compra e Vendas e Outros Pactos, para aquisição da unidade 404, Bloco I, do Edifício denominado “Hill Valley”.

O preço ajustado do imóvel foi de R\$381.337,66, tendo o Autor pago todas as prestações até o final de 2010, exceto os pagamentos denominados Taxa de Decoração.

Informa que, por conta das incertezas, a partir de 2011 não efetuou qualquer pagamento previsto no contrato, uma vez que o respectivo contrato previa a entrega da unidade para maio de 2010, com tolerância não superior a 180 dias.

Alega que o imóvel não foi entregue na data aprazada, prejudicando o Autor em seus planos, pois tinha intenção de vender ou alugar o imóvel em que reside.

Diante o exposto, requer os seguintes pedidos: **a)** seja acolhido, de plano, o pedido de antecipação de tutela, subdividido em 03 (três) itens distintos: 1) que a Ré seja instada a entregar o apartamento adquirido; 2) suspensão das cobranças das prestações vincendas desde janeiro de 2011 até a assinatura da escritura definitiva do imóvel e entrega da chaves; 3) determinação para que a Ré pague aluguel ao Autor no montante de R\$2.500,00, até correspondente entrega do imóvel; **b)** ao pagamento da quantia de R\$19.066,88 a título de multa, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor fixado para a compra da unidade adquirida; **c)** a condenação da Ré ao pagamento a título de dano moral, a ser arbitrado por V. Exa.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 14/57.

Decisão de fls. 92, concedendo parcialmente a antecipação dos efeitos da tutela “*para determinar que enquanto não concluída a obra e realizada a entrega das*”

*chaves, como previsto inicialmente no contrato, sejam suspensas as cobranças relacionadas no item 2, sob pena de multa no valor em dobro de cada cobrança indevida.”*

Embargos de Declaração, às fls. 97/98, interposto pelo Autor contra a decisão de fls. 92.

Decisão de fls. 109, desacolhendo os Embargos, visto a inexistência de qualquer omissão.

Agravo de Instrumento interposto pelo Autor, às fls. 116/127, para modificação parcial da decisão de fls. 92.

Decisão monocrática, às fls. 130/134, indeferindo o efeito suspensivo postulado.

Decisão monocrática, às fls. 148/156, negando seguimento ao recurso.

Aditamento da petição inicial, às fls. 191/194, requerendo o Autor o seguinte: *a) a comprovação oportuna, através de depósito judicial, dos valores devidos pelo Autor à GAFISA considerando o que seria devido na época em que o Empreendimento deveria ter sido entregue, ou seja, Novembro de 2010; b) com a comprovação do depósito, que será realizado tão logo o Autor consiga vender o seu apartamento, no qual reside atualmente, a autorização judicial de V.Exa., para que o Autor e sua família possam ocupar a unidade adquirida no Empreendimento Grandvalley, uma vez que com a venda do imóvel em que reside não poderá ficar sem um teto para morar com a sua família; c) a imediata expedição de ofícios ao SERASA e ao SPC determinando que retirem o nome do Autor de seus cadastros como devedor de qualquer valor porventura devido à GAFISA, até o julgamento final da presente ação, se abstendo de fazer qualquer outro apontamento, sob pena de arcarem com o pagamento de uma multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais) considerando os prejuízos morais e materiais sofridos pelo Autor.*

Decisão de fls. 219/200, concedendo parcialmente a antecipação de tutela pretendida para: “1) *deferir o depósito judicial do total devido pelo Autor, na data em que o empreendimento deveria ter sido entregue, novembro de 2010, conforme fls. 216; 2) Com a comprovação do depósito será deferida a entrega da chaves, bem como a exclusão do nome do autor nos cadastros restritivos de crédito.*”

A Ré, após devidamente citada, apresentou sua **CONTESTAÇÃO**, às fls. 242/256, arguindo, em síntese: a) inépcia da inicial; b) o não cumprimento do contrato; c) reforma da antecipação de tutela, a fim de seja efetuado o pagamento na forma do art. 285-b.

No mais, requer que todos os pedidos Autorais sejam julgados improcedentes.

## **2 – DO OBJETIVO DA PERÍCIA**

O presente trabalho tem como escopo verificar o real valor do saldo devedor do Autor na data em que realizou o depósito do saldo remanescente.

## **3 – DOS EXAMES REALIZADOS**

### **3.1 – Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros Pactos – fls. 23/41.**

O Autor assinou com a Ré o instrumento supra, em 20.12.2007, para aquisição da unidade nº 404 do Bloco 01 do empreendimento Grand Valley Residencial, no valor total de R\$381.377,66.

No ato da assinatura foi pago a quantia de R\$2.800,00, a título de entrada, constituindo o saldo remanescente de R\$378.537,70.

Restou definido que o pagamento do saldo remanescente de R\$378.537,70 seria realizado da seguinte forma:

**D.1.1.** Essa parte restante do preço, doravante designada neste contrato como **saldo do preço**, é do valor de R\$ 378.537,70

**D.1.2.** O saldo do preço, conforme Tabela de Preços de Venda, será pago pelo(a.s) **OUTORGADO(A.S)** à **OUTORGANTE** em parcela(s), cujo(s) valor(es) e vencimento(s) é(são) o(s) seguinte(s):

a.) R\$ 490,66 através de 01 parcela fixa e irrevogável vencível em 02/02/2008;

b.) R\$ 438,80 através de 01 parcela fixa e irrevogável, vencível em 20/02/2008;

c.) R\$ 5.438,80 através de 01 parcela fixa e irrevogável vencível em 20/03/2008;

d.) R\$ 5.438,80 através de 01 parcela fixa e irrevogável vencível em 20/04/2008;

e.) R\$ 5.438,00 através de 01 parcela fixa e irrevogável vencível em 20/05/2008;

f.) R\$ 25.265,00 através de 31 parcelas mensais fixas e irrevogáveis no valor de R\$ 815,00 cada uma vencendo-se a 1ª em 02/01/2008;

g.) R\$ 25.000,00 através de 01 parcela fixa e irrevogável vencível em 02/05/2010;

h.) R\$ 3.900,00 através de 01 parcela vencível em 02/01/2011; ✓

i.) R\$ 307.126,80 através de 01 parcela vencível em 02/08/2010.

**D.1.3.** A parcela explicitada na alínea "i" da letra "D.1.2." poderá ser paga de uma só vez, com recursos próprios ou obtidos através de financiamento bancário, de acordo com as condições adiante estipuladas neste contrato.

Os saldos irrevogáveis estavam previstos para pagamento até a data da conclusão da unidade, ou seja, até a emissão do habite-se e os saldo revogáveis seriam corrigidos após dois meses da conclusão da obra, previsto no item 2.4.3 do respectivo Instrumento de Particular de Compra e Venda.

**CONDIÇÕES GERAIS. 2.4.3.)** As partes elegem, de comum acordo e para os fins de atualização monetária dos valores contratuais, os seguintes índices: a.) como índices principais, a.1.) durante o período compreendido desde o mês deste instrumento até o mês seguinte ao mês referido no item “3.2.”, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) – coluna 35; a.2.) após o período da letra “a.1.”, isto é, a partir do segundo mês subsequente ao mês referido na letra “F” do Quadro Resumo e explicitado no item “3.2.” em diante, o Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; b)

Preço total R\$ 381.337,66									
Base para atualização monetária dez-07									
Índice de correção INCC - FGV até a conclusão da obra e IGP-M, a partir do segundo mês da conclusão da obra									
Data prevista para entrega mai-10									
Apêndice	Data	Identificação	Nº Parcelas	Vr. Parcela	Principal	Juros	Total	Índices	Tx. Juros
I	20/12/2007	Entrada	Entrada	2.800,00	2.800,00	-	2.800,00		
	02/02/2008	Parcela Única	1	490,66	490,66	-	490,66	INCC-RJ FGV	
	20/02/2008	Parcela Única	1	438,80	438,80	-	438,80	INCC-RJ FGV	
	20/03/2008	Parcela Única	1	5.438,80	5.438,80	-	5.438,80	INCC-RJ FGV	
	20/04/2008	Parcela Única	1	5.438,80	5.438,80	-	5.438,80	INCC-RJ FGV	
	20/05/2008	Parcela Única	1	5.438,00	5.438,00	-	5.438,00	INCC-RJ FGV	
	02/01/2008	Parcelas Mensais	31	815,00	25.265,00	-	25.265,00	INCC-RJ FGV	
	02/05/2010	Parcela Única	1	25.000,00	25.000,00	-	25.000,00	INCC-RJ FGV	
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>70.310,06</b>	-	<b>70.310,06</b>		
II	02/01/2011	Parcela Única	1	3.900,00	3.900,00	-	3.900,00	IGP-M	
	02/08/2010	Parcela Única	1	307.126,80	307.126,80	-	307.126,80	IGP-M	
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>311.026,80</b>	<b>0,00</b>	<b>311.026,80</b>		
				<b>TOTAL</b>	<b>381.337,66</b>	<b>0,00</b>	<b>381.337,66</b>		

### 3.2 – Pagamento dos Saldos Irreajustáveis

No exame ao extrato de pagamento dispostos às fls. 196/197, notamos que dos saldos irreajustáveis, o Autor pagou os valores sem qualquer correção monetária discriminados nos itens de “a” a “f” do tópico D.1.2, conforme pode ser observado abaixo:

Tabela 1 - Valores Pagos Pelo Autor

SALDO IRREAJUSTÁVEL - PARCELAS ÚNICAS								
Identificação	Vencimento	Principal	INCC	Vr. Corrigido	Parcelas C/Encargos	Dta. Pgto	Pago	Diferença
			Acumulado					
Parcela Única	02/02/2008	490,66		490,66		01/02/2008	490,66	-
Parcela Única	20/02/2008	438,80	0,000000000	438,80		20/02/2008	438,80	-
Parcela Única	20/03/2008	5.438,80	0,000000000	5.438,80		20/03/2008	5.438,80	-
Parcela Única	20/04/2008	5.438,80	0,000000000	5.438,80		22/04/2008	5.438,80	-
Parcela Única	20/05/2008	5.438,00	0,000000000	5.438,00		20/05/2008	5.438,00	-
	<b>TOTAL</b>	<b>17.245,06</b>		<b>17.245,06</b>			<b>17.245,06</b>	-

Tabela 2 - Valores Pagos Pelo Autor

SALDO IRREAJUSTÁVEL - R\$25.265,00 PARCELADO								
Identificação	Vencimento	Principal	INCC	Vr. Corrigido	Parcelas C/Encargos	Dta. Pgto	Pago	Diferença
			Acumulado					
1/31	02/01/2008	815,00	0,000000000	815,00		28/01/2008	815,00	-
2/31	02/02/2008	815,00	0,000000000	815,00		01/02/2008	815,00	-
3/31	02/03/2008	815,00	0,000000000	815,00		03/03/2008	815,00	-
4/31	02/04/2008	815,00	0,000000000	815,00		02/04/2008	815,00	-
5/31	02/05/2008	815,00	0,000000000	815,00		02/05/2008	815,00	-
6/31	02/06/2008	815,00	0,000000000	815,00		02/06/2008	815,00	-
7/31	02/07/2008	815,00	0,000000000	815,00		02/07/2008	815,00	-
8/31	02/08/2008	815,00	0,000000000	815,00		05/08/2008	815,00	-
9/31	02/09/2008	815,00	0,000000000	815,00		03/09/2008	815,00	-
10/31	02/10/2008	815,00	0,000000000	815,00		02/10/2008	815,00	-
11/31	02/11/2008	815,00	0,000000000	815,00		04/11/2008	815,00	-
12/31	02/12/2008	815,00	0,000000000	815,00		03/12/2008	815,00	-
13/31	02/01/2009	815,00	0,000000000	815,00		31/12/2008	815,00	-
14/31	02/02/2009	815,00	0,000000000	815,00		03/02/2009	815,00	-
15/31	02/03/2009	815,00	0,000000000	815,00		10/03/2009	815,00	-
16/31	02/04/2009	815,00	0,000000000	815,00		02/04/2009	815,00	-
17/31	02/05/2009	815,00	0,000000000	815,00		05/05/2009	815,00	-
18/31	02/06/2009	815,00	0,000000000	815,00		03/06/2009	815,00	-
19/31	02/07/2009	815,00	0,000000000	815,00		03/07/2009	815,00	-
20/31	02/08/2009	815,00	0,000000000	815,00		04/08/2009	815,00	-
21/31	02/09/2009	815,00	0,000000000	815,00		03/09/2009	815,00	-
22/31	02/10/2009	815,00	0,000000000	815,00		05/10/2009	815,00	-
23/31	02/11/2009	815,00	0,000000000	815,00		04/11/2009	815,00	-
24/31	02/12/2009	815,00	0,000000000	815,00		03/12/2009	815,00	-
25/31	02/01/2010	815,00	0,000000000	815,00		05/01/2010	815,00	-
26/31	02/02/2010	815,00	0,000000000	815,00		03/02/2010	815,00	-
27/31	02/03/2010	815,00	0,000000000	815,00		03/03/2010	815,00	-
28/31	02/04/2010	815,00	0,000000000	815,00		06/04/2010	815,00	-
29/31	02/05/2010	815,00	0,000000000	815,00		04/05/2010	815,00	-
30/31	02/06/2010	815,00	0,000000000	815,00		04/06/2010	815,00	-
31/31	02/07/2010	815,00	0,000000000	815,00		02/07/2010	815,00	-
<b>TOTAL</b>		<b>25.265,00</b>		<b>25.265,00</b>			<b>25.265,00</b>	-

Em relação ao item “g”, apesar do Instrumento prever o pagamento em parcela única no valor de R\$25.000,00, esse valor foi dividido em 12 parcelas de R\$2.083,33, que foram corrigidas monetariamente. No entanto, não identificamos a base para o cálculo da variação dos índices acumulados. Porém, com base nas diretrizes estabelecidas no contrato, apuramos os índices acumulados e verificamos que a Ré aplicou índices acumulados inferiores a forma prevista no contrato.

Como pode ser observado no quadro abaixo, em dezembro de 2012, os valores não liquidados pelo Autor, conforme cálculos da Ré era de R\$12.583,87, enquanto os cálculos, segundo os critérios do contrato somam os valores de R\$14.891,15, ora destacado:

**Tabela 3 - Valores Pagos Pelo Autor e a Pagar**  
**SALDO IRREAJUSTÁVEL - R\$25.000,00 PARCELADO**

Identificação	Vencimento	Principal		INCC		Parcelas C/Encargos	Dta. Pgto	Pago	Novo Vencdo	Vrs. a Pagar	Índ Acum. Conf. Contrato	Vr. Pagos Atual. Conf. Contrato	Vr. a Pagar Conf. Contrato
				Acumulado	Vr. Corrigido								
1/12	17/06/2010	2.083,33	jun-10	1,000000000	2.083,33		22/06/2010	2.083,33	-				
2/12	02/07/2010	2.083,33	jul-10	1,018134429	2.121,11		02/07/2010	2.121,11	-		1,2220029	2.545,84	
3/12	02/08/2010	2.083,33	ago-10	1,029251247	2.144,27		03/08/2010	2.144,27	-		1,2238359	2.549,65	
4/12	02/09/2010	2.083,33	set-10	1,033811254	2.153,77		02/09/2010	2.153,77	-		1,2332594	2.569,29	
5/12	02/10/2010	2.083,33	out-10	1,035217656	2.156,70		05/10/2010	2.156,70	-		1,2474419	2.598,83	
6/12	02/11/2010	2.083,33	nov-10	1,037363260	2.161,17		04/11/2010	2.161,17	-		1,2600411	2.625,08	
7/12	02/12/2010	2.083,33	dez-10	1,039398463	2.165,41		03/12/2010	2.165,41	-		1,2783117	2.663,15	
8/12	02/01/2011	2.083,33	jan-11	1,207278732	2.515,16				02/11/2012	2.515,16	1,42955268		2.978,23
9/12	02/02/2011	2.083,33	fev-11	1,207278732	2.515,16				02/12/2012	2.515,16	1,42955268		2.978,23
10/12	02/03/2011	2.083,33	mar-11	1,207278732	2.515,16				02/01/2013	2.515,16	1,42955268		2.978,23
11/12	02/04/2011	2.083,33	abr-11	1,209213135	2.519,19				02/02/2013	2.519,19	1,42955268		2.978,23
12/12	02/05/2011	2.083,33	mai-11	1,209217935	2.519,20				02/03/2013	2.519,20	1,42955268		2.978,23
<b>TOTAL</b>		<b>25.000,00</b>			<b>27.569,63</b>			<b>14.985,76</b>		<b>12.583,87</b>		<b>15.551,84</b>	<b>14.891,15</b>

Relativo aos saldos reajustáveis de R\$3.900,00 e R\$307.126,80 foram corrigidos pela Ré para dezembro/2012, no total de R\$446.862,15, desconhecendo a perícia qual o mês base a Ré utilizou para apurar o índice acumulado previsto no contrato. Entretanto, aplicando os índices nos termos do contrato, verifica-se que o valor em dezembro/2012 seria de R\$444.629,19, conforme demonstrado abaixo:

**Tabela 4 - Valores a Pagar**  
**SALDOS REAJUSTÁVEIS - PARCELAS ÚNICAS**

Identificação	Vencimento	Principal	INCC		Parcelas C/Encargos	Novo Vencdo	A PAGAR	Índ Acum. Conf. Contrato	Vr. a Pagar Conf. Contrato
			Acumulado	Vr. Corrigido					
Parcela Única	02/01/2011	3.900,00	1,4367308	5.603,25		02/12/2012	5.603,25	1,4295527	5.575,26
Parcela Única	02/08/2010	307.126,80	1,4367320	441.258,90		02/12/2012	441.258,90	1,4295527	439.053,94
<b>TOTAL</b>		<b>311.026,80</b>		<b>446.862,15</b>			<b>446.862,15</b>		<b>444.629,19</b>

A soma de todos os saldos remanescentes em dezembro/2012 era de R\$459.446,02, conforme os cálculos da Ré e de R\$459.520,34 conforme a correção monetária estabelecida no contrato, apresentando uma diferença de 74,32, decorrente de arredondamentos.

### 3.3 – Saldo Remanescente do Autor – Novembro/2010

Em decisão de fls.219/220, foi deferido o saldo de novembro/2010, apurado pela Ré no valor de R\$397.709,49 para pagamento do saldo total do Autor.

Atualizamos o saldo devedor remanescente pelos critérios estabelecidos no contrato, encontrando o valor total de R\$397.497,31 para novembro/2010, assim, verificamos que a Ré atualizou o saldo devedor do Autor conforme o contrato. Vide abaixo:

Quadro 1 - Valores a Pagar

SALDO IRREAJUSTÁVEL - R\$25.000,00 PARCELADO				
Identificação	Vencimento	Principal	INCC	Vr. Corrigido
			Acumulado	
8/12	02/01/2011	2.083,33	1,23660106	2.576,25
9/12	02/02/2011	2.083,33	1,23660106	2.576,25
10/12	02/03/2011	2.083,33	1,23660106	2.576,25
11/12	02/04/2011	2.083,33	1,23660106	2.576,25
12/12	02/05/2011	2.083,33	1,23660106	2.576,25
<b>TOTAL</b>		<b>10.416,65</b>		<b>12.881,24</b>

Quadro 2 - Valores a Pagar

SALDOS REAJUSTÁVEIS - PARCELAS ÚNICAS				
Identificação	Vencimento	Principal	Vr. Corrigido	Vr. Corrigido
Parcela Única	02/01/2011	3.900,00	1,23660106	4.822,74
Parcela Única	02/08/2010	307.126,80	1,23660106	379.793,33
<b>TOTAL</b>		<b>3.900,00</b>	<b>1,24</b>	<b>384.616,07</b>

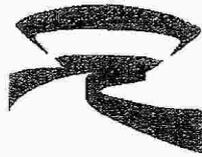
**SALDO TOTAL DEVIDO, EM NOVEMBRO/2010**

**397.497,31**

Nota: As diferenças são decorrentes de arredondamentos e aplicação de casas decimais na apuração dos índices.

### 3.4 – Habite-se – fls. 263

O Habite-se foi emitido em 22.06.2012, conforme demonstrado abaixo:



**Prefeitura Municipal de Niterói**

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
E CONTROLE URBANO

Diretoria de Fiscalização de Obras  
Divisão de Fiscalização Urbana

Prédio NOVO **ACEITE DE OBRAS**  
 Pavimento BLOCO 1= 15, Bloco 2= 16  
 Economias 161  
 Finalidade RESIDENCIAL  
 Via ARTERIAL SECUNDÁRIA **BOLETIM Nº 49293**  
 Zona Urbana IC 17 e IC 10  
 Distrito 1º Subdistrito 3º

Ficam aceitas em virtude do que dispõe o artigo 45  
 da Deliberação Nº 2705 de 01 de JULHO de 1970  
 as Obras de CONSTRUÇÃO  
 do PREDIO situado a RUA DR. PAULO CÉSAR  
 Nº 137, SANTA ROSA - J. DE JERSON

Projeto aprovado pela petição Nº 80/2867 de 03 de 7 de 2007  
 Aceite concedido pela petição Nº 80/2867 de 03 de 7 de 2007  
 Proprietário GAFISA S/A  
 Construtora \_\_\_\_\_  
 Autor do Projeto SERGIO ROBERTO J. DE M. GIMENEZ  
 Resp. P/exec. da obra ERIK FERNANDO AGUILAR SILVA

Niterói, 22 de JUNHO de 2012.

Extraído por:  
  
**Alexandre Bragança Curi**  
 Fiscal de Obras  
 Mat. 229.328-3 PMN

**Eduardo Cardoso da Silva**  
 Diretor Dep. Fisc. de Obras  
 Fiscal Obras Mat. 217941-4

### 3.5 – Instalação do Condomínio – fls 266

Com base na Ata da Assembleia Geral de Instalação, o condomínio Grand Valley Residencial foi instalado em 14.12.2012.

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE INSTALAÇÃO  
CONDOMÍNIO GRAND VALLEY RESIDENCIAL  
14 de dezembro de 2012**

Aos catorze dias do mês de dezembro de dois mil e doze às vinte horas em segunda e última chamada visto que não foi atingido o quórum legal, reuniram-se na sede do Condomínio em sua garagem os condôminos adquirentes de unidades do Condomínio Grand Valley Residencial, localizado à Rua Dr. Paulo César, 137 – Icaraí – RJ, cujas assinaturas constam na lista de presenças que fará parte integrante desta ata. À hora mencionada o Dr. Eduardo Muzzi, advogado indicado pela incorporadora para condução dos trabalhos assembleares, deu boas vindas à todos e para secretariar esta assembléia eu, Paulo César Vicente dos Santos, representante da administradora PROTEL. Inicialmente o presidente deu esclarecimentos gerais sobre os compromissos assumidos pelo Termo de Ajustamento e Conduta – TAC. Continuou dizendo que o Corpo Diretivo poderá contratar empresa para realização de perícia das partes comuns e que este mesmo corpo poderá convidar moradores interessados em acompanhar estas vistorias. Após explicou como será feita a composição do Corpo Diretivo do Condomínio, além do Síndico e Subsíndico os Conselheiros deverão ser escolhidos um membro efetivo de cada bloco. Sugeriu um mandato inicial até a próxima assembléia geral ordinária que poderá ocorrer no primeiro trimestre do ano. Informou que a incorporadora assumirá as despesas operacionais do Condomínio até o dia 31 de janeiro de 2013. Informou também o comprometimento da Incorporadora em convocar para vistoria todas as unidades até o fim de janeiro/13. Deu seqüência à pauta do edital item **1) Instituição e instalação do Condomínio Grand Valley Residencial, nos termos da Lei nº 4.591/64 e Código Civil.** Em seqüência após todas as explicações e informações o

#### **4 – DA ANÁLISE E DOS CÁLCULOS PERICIAIS**

O Autor assinou Instrumento Particular de Compra e Venda para aquisição da unidade imobiliária nº 404, Bloco I do empreendimento Grand Valley Residencial, com previsão para conclusão da obra em maio/2010. A obra atrasou, inclusive passando o prazo de prorrogação de 180 dias estabelecido contratualmente, que se findaria em novembro/2010.

Desta forma, o habite-se só foi emitido em 22.06.2012 e o condomínio instalado em 14.12.2012.

Nesse sentido, o Autor entende que em decorrência do extremo atraso na conclusão da obra, deveria pagar o saldo remanescente apurado em novembro/2010, no valor de R\$397.709,49, data final prevista no contrato para conclusão da obra.

Em decisão de fls. 219/220, deferiu-se o depósito judicial do total devido pelo Autor na data em que o empreendimento deveria ter sido entregue, ou seja, novembro/2010.

Portanto, o valor do depósito realizado pelo Autor foi relativo ao saldo apurado em novembro/2010, no valor de R\$397.709,49, atualizado por ele (Autor) da data da decisão em 15.03.2013 até 01.07.2013, perfazendo a quantia de R\$411.761,89.

A Ré, por sua vez, defende que o saldo remanescente apurado em novembro/2010 de R\$397.709,49, deveria ser atualizado a partir de novembro/2010, até a data efetiva do depósito, ocorrido em 01.07.2013. Ou seja, entende que a forma de atualização aplicada pelo Autor é equivocada.

Sendo assim, a Ré fundamentou que o habite-se foi emitido em 22.06.2012, data em que o Autor deveria ter liquidado o saldo devedor, nos termos do contrato.

No exame das fls. 57 e 196/197, extrato de pagamento do empreendimento, observamos os seguintes pontos:

- Os saldos irreajustáveis forma liquidados, exceto o saldo previsto de R\$25.000,00 que estava previsto para ser liquidado em única parcela, e foi parcelado em 12 vezes no valor de R\$2.083,33 (sem juros), dos quais foram liquidadas 06 parcelas, restando 06 em aberto.
- Os saldos reajustáveis de R\$3.900,00 e de R\$307.126,80, estabelecidos no contrato para pagamento após a conclusão da obra, não foram liquidados.

Dessa maneira, atualizados os saldos remanescentes acima mencionados pelos critérios do contrato e observamos que o valor do saldo devedor total do Autor em novembro/2010 era de R\$397.497,31, tendo a Ré apurado, às fls. 57, a quantia de R\$397.709,49.

Para dezembro/2012, o valor atualizado do saldo remanescente foi de R\$459.520,34, nos termos do contrato, tendo a Ré apurado o valor de R\$459.446,02. As diferenças nas atualizações de novembro/2010 e dezembro/2012 resulta de arredondamentos na apuração dos índices de reajustes. No entanto, resta demonstrado que a Ré atualizou os saldos remanescentes do Autor pelos índices estabelecidos no contrato para ambos os períodos (nov/2010 e dez/2012).

Contudo, a decisão de fls. 219/220, ao deferir o saldo remanescente de novembro/2010 para pagamento, não determinou se tal saldo deveria ser corrigido pelos critérios do contrato ou por novos termos.

Tendo em vista o lapso temporal entre a data da entrega da obra em novembro/2010 até a data do depósito, em 01.07.2013, à luz da boa técnica e preservação do equilíbrio econômico do contrato, o saldo de novembro/2010 deveria ser reajustado até a data do depósito pelos termos do contrato, uma vez que não há nos autos mudança dos critérios de atualização previstos nele (contrato).

Desse modo, a perícia apresenta o valor do saldo remanescente total apurado em novembro/2010 de R\$397.709,49, até a data do depósito, em 01.07.2013, cujo valor deveria ter sido depositado em R\$470.746,12, porém o Autor realizou o depósito de R\$411.761,89, restando a diferença a pagar pelo Autor de **R\$58.984,23** (cinquenta e oito mil, novecentos e oitenta e quatro reais e vinte e três centavos)

<b>RESUMO</b>	
SALDO TOTAL DEVIDO, EM NOVEMBRO/2010	397.497,31
CORREÇÃO SALDO DEVEDOR - IGP-M (NOV/2010 A JUN/2013) - 18,4274%	73.248,81
SALDO TOTAL DEVIDO, EM 01.07.2013	470.746,12
(-) Depósito judicial, em 01.07.2013	- 411.761,89
<b>SALDO REMANESCENTE, EM 01.07.2013</b>	<b>58.984,23</b>

Atualizando a diferença do saldo remanescente ainda a liquidar de R\$58.984,23, somente pelo IGP-M, até a data do laudo pericial, em 24.11.2020, perfaz a quantia de **R\$101.888,34** (cento e um mil, oitocentos e oitenta e oito reais e trinta e quatro centavos)

<b>ATUALIZAÇÃO DO SALDO REMANESCENTE ATÉ O LAUDO PERICIAL</b>		
SALDO REMANESCENTE, EM 01.07.2013		58.984,23
CORREÇÃO - IGP-M (JUL/13 A NOV/2020)	72,74%	42.904,11
<b>SALDO REMANESCENTE, EM 24.11.2020</b>		<b>101.888,34</b>

## **5 – DOS QUESITOS FORMULADOS**

O Autor apresentou quesitos, às fls. 478/479, sem indicar assistente técnico.

O Réu, às fls. 907/909, formulou quesitos, bem como apresentou quesitos complementares, às fls. 663, ao passo em que indicou como assistente técnico o Sr. Rômulo Martins.

Isto posto, passa a perícia a transcrever e a responder os quesitos formulados pelas partes na forma como adiante seguem.

### **Quesitos do Autor – fls. 478/479**

- 1. Queira o expert perito informar em que data os Autores formalizaram a compra do apartamento?***

**RESPOSTA:** Com base no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos, às fls. 23/41, o Autor formalizou a compra do imóvel em 20.12.2007.

- 2. Queira o Sr. Perito informar qual foi o valor da venda do imóvel?***

**RESPOSTA:** O preço do imóvel avençado na data da assinatura do Instrumento Particular era de R\$381.337,66 (trezentos e oitenta e um reais, trezentos e trinta e sete reais e sessenta e seis centavos)

- 3. Queira o Sr. Perito informar qual foi o valor dado de sinal pelo imóvel e em que data?***

**RESPOSTA:** Com base no documento de fls. 57 foi realizado uma entrada no valor de R\$2.800,00 (dois mil e oitocentos reais)

**4. Queira o Senhor Perito informar qual a forma de pagamento do restante? Se através de financiamento e se o mesmo foi realizado? Em que data?**

**RESPOSTA:** O Instrumento Particular de Promessa de compra e venda, estabeleceu, em seu quadro resumo, que o saldo de R\$307.126,80, identificado na letra "i", poderia ser liquidado em uma única parcela ou mediante a financiamento bancário. Vide abaixo:

**D.1.2.** O saldo do preço, conforme Tabela de Preços de Venda, será pago pelo(a.s) **OUTORGADO(A.S)** à **OUTORGANTE** em parcela(s), cujo(s) valor(es) e vencimento(s) é(são) o(s) seguinte(s):

a.) R\$ 490,66 através de 01 parcela fixa e irrevogável vencível em 02/02/2008;

b.) R\$ 438,80 através de 01 parcela fixa e irrevogável, vencível em 20/02/2008;

c.) R\$ 5.438,80 através de 01 parcela fixa e irrevogável vencível em 20/03/2008;

d.) R\$ 5.438,80 através de 01 parcela fixa e irrevogável vencível em 20/04/2008;

e.) R\$ 5.438,00 através de 01 parcela fixa e irrevogável vencível em 20/05/2008;

f.) R\$ 25.265,00 através de 31 parcelas mensais fixas e irrevogáveis no valor de R\$ 815,00 cada uma vencendo-se a 1ª em 02/01/2008;

g.) R\$ 25.000,00 através de 01 parcela fixa e irrevogável vencível em 02/05/2010;

h.) R\$ 3.900,00 através de 01 parcela vencível em 02/01/2011; ✓

**i.) R\$ 307.126,80 através de 01 parcela vencível em 02/08/2010.**

**D.1.3.** A parcela explicitada na alínea "i" da letra "D.1.2." poderá ser paga de uma só vez, com recursos próprios ou obtidos através de financiamento bancário, de acordo com as condições adiante estipuladas neste contrato.

**5. Queira o Perito informar, qual foi a data programada para entrega do empreendimento?**

**RESPOSTA:** Conforme o item “F e G” do quadro resumo, às fls. 25 do Instrumento Particular de Compra e Venda, o prazo de conclusão da obra estava previsto para maio de 2010 e a Imissão na posse, entrega das chaves, para junho/2010.

**6. Se possível, informar se houve atraso e quanto tempo?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa, porque o Instrumento previa a entrega do imóvel para junho/2010, e de acordo com a Ata da Assembleia Geral de Instalação, às fls. 266, o condomínio Grand Valley Residencial foi instalado no dia 14.12.2012, ou seja, um atraso de 2 anos.

**7. Queira o Senhor Perito se possível, informar, qual o índice que deveria ter sido aplicado e qual termo inicial para atualização do saldo devedor?**

**RESPOSTA:** A presente arguição conduz este profissional a se adentrar em matéria meritória, que é de análise exclusiva do Juízo. No entanto, com base no Instrumento Particular de Compra e Venda, às fls. 23/41, os índices eleitos foram o INCC da data do contrato até o segundo mês da conclusão do aceite de obras, previsto para maio/2010, e posteriormente o IGP-M, conforme item 2.4.3, do respectivo Instrumento.

**CONDIÇÕES GERAIS. 2.4.3.)** As partes elegem, de comum acordo e para os fins de atualização monetária dos valores contratuais, os seguintes índices: a.) como índices-principais, a.1.) durante o período compreendido desde o mês deste instrumento até o mês seguinte ao mês referido no item “3.2.”, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) – coluna 35; a.2.) após o período da letra “a.1.”, isto é, a partir do segundo mês subsequente ao mês referido na letra “F” do Quadro Resumo e explicitado no item “3.2.” em diante, o Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; b)

**8. Queira o Senhor Perito informar se nos cálculos apresentados pela Ré, considera como termo final de atualização a data que quando deveria ter sido entregue o imóvel, ou seja, novembro de 2010?**

**RESPOSTA:** Quesito prejudicado. A perícia não encontrou nos autos, quaisquer documentos por parte do Réu, relativo à atualização dos valores a pagar até novembro/2010.

**9. Queira o Sr. Perito, se possível esclarecer se no quadro resumo de fls. 196 e seguintes, se a evolução do saldo devedor de R\$459.446,02 (quatrocentos e cinquenta e nove mil quatrocentos e quarenta e seis reais e dois centavos) se observa os índices legais e se foi considerados o período de atraso na entrega da obra?**

**RESPOSTA:** Pela negativa. O demonstrativo de fls. 196, não demonstra a evolução dos índices de reajustes e nem o período que foram considerados. Verifica-se, apenas, que o Réu atualizou os valores em aberto.

**10. Queira o Sr. Perito se o atraso na entrega do empreendimento aumentou consideravelmente o valor do saldo devedor? Se positivo qual foi o aumento em termo de valores e em percentual?**

**RESPOSTA:** Devido a correção do poder de compra da moeda, o saldo remanescente a pagar foi corrigido de novembro/2010, cujo valor era de R\$397.409,49, para dois anos depois, em dezembro/2012, no valor de R\$459.446,02. Desta forma, não ocorreu um aumento do saldo devedor, mas sim, a compensação econômica com os reajustes.

**11. Queira o Sr. Perito informar qual juro aplicado a correção aplicada pela Ré, no saldo devedor apresentada pela mesma?**

**RESPOSTA:** A Ré não aplicou juros, apenas aplicou correção monetária pelo INCC até agosto/2012 e IGP-M a partir de setembro/2012, conforme previsto no contrato que o INCC seria aplicado até o segundo mês a data do habite-se, que ocorreu em 22.06.2012, e posteriormente, o IGP-M.

***12. Queira o Senhor Perito informar se são devidos juros moratórios como apresenta a Ré em sua planilha?***

**RESPOSTA:** O presente quesito leva a este profissional a opinar sobre matéria de mérito, cabendo somente ao ilustre Julgador tal análise.

***13. Queira informar o Senhor Perito se nos valores constantes das planilhas acostadas aos autos pela Ré, quais os índices aplicados e se os mesmos estão em consonância com contrato em questão?***

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Queira reportar-se a resposta do quesito nº 11 desta sequência.

***14. Queira o Senhor Perito se estimar as perdas e danos sofridos pelo Autor, em valores em razão do atraso na entrega do empreendimento?***

**RESPOSTA:** A mensuração do dano é matéria que permeia o mérito da ação, não cabendo ao expert qualquer opinião sobre o assunto. Tal questão é de análise exclusiva do Juízo.

***15. Queira o Senhor Perito informar o que mais achar necessário para deslinde da presente demanda.***

**RESPOSTA:** Nada mais a aduzir.

**Quesitos do Réu** – fls. 474/475

- 1. Em vista o pactuado no instrumento promissivo qual o percentual do preço avençado que restou para ser pago contra a entrega das chaves?***

**RESPOSTA:** O valor do imóvel na data da assinatura era de R\$381.377,66, sendo que o pagamento a ser realizado após a conclusão da obra era de R\$311.026,80, correspondente a 81,55% do valor total o imóvel.

- 2. Considerando o instrumento promissivo, qual o valor que deveria ter sido pago em novembro de 2010, considerando a parte imobiliária e a de serviços, para que houvesse a entrega das chaves, observando o prazo de tolerância;***

**RESPOSTA:** Considerando os valores do total dos saldos remanescentes de R\$397.497,31, mais os valores de serviços de decoração de R\$11.376,73, valores atualizados até novembro/2010, o total que o Autor deveria ter pagado neste período seria de R\$408.874,04.

Cabe destacar que os extratos de pagamentos emitido pela própria Ré, às fls. 57, 196/197, não informam os valores dos serviços como em aberto. Registram somente os saldos remanescentes.

- 3. Os adquirentes estavam adimplentes com as parcelas do preço e dos serviços em novembro de 2010, nos termos das cláusulas 3.3, letra E e letra D.1.2 do quadro resumo, ostentando assim, condições para o recebimento das chaves? Caso negativo, descrever as parcelas e valores em atraso.***

**RESPOSTA:** Pela negativa. Como pode ser observado nos extratos de pagamentos de fls. 57 e 196/197.

**4. Como não houve desembolso pelos adquirentes do saldo do preço na data de novembro de 2010, qual é o prejuízo deste fato para o adquirente, e para a promitente vendedora, em relação ao saldo do preço retratado em junho de 2012?**

**RESPOSTA:** O valor do saldo remanescente do empreendimento em junho de 2012 era de R\$445.750,17, e o saldo dos serviços de decoração de R\$12.757,77, totalizando o valor de R\$458.507,94, abaixo demonstrado:

<b>SALDO IRREAJUSTÁVEL - R\$25.000,00 PARCELADO</b>				
Identificação	Vencimento	Principal	INCC	Vr. Corrigido
			Acumulado	
8/12	02/01/2011	2.083,33	1,38671413	2.888,98
9/12	02/02/2011	2.083,33	1,38671413	2.888,98
10/12	02/03/2011	2.083,33	1,38671413	2.888,98
11/12	02/04/2011	2.083,33	1,38671413	2.888,98
12/12	02/05/2011	2.083,33	1,38671413	2.888,98
<b>TOTAL</b>		<b>10.416,65</b>		<b>14.444,92</b>

<b>SALDOS REAJUSTÁVEIS - PARCELAS ÚNICAS</b>				
Identificação	Vencimento	Principal	Vr. Corrigido	Vr. Corrigido
Parcela Única	02/01/2011	3.900,00	1,38671413	5.408,19
Parcela Única	02/08/2010	307.126,80	1,38671413	425.897,07
<b>TOTAL</b>		<b>3.900,00</b>		<b>431.305,26</b>

<b>TAXA DE DECORAÇÃO</b>				
Identificação	Vencimento	Principal	Vr. Corrigido	Vr. Corrigido
1/6	02/11/2009	1.533,33	1,38671413	2.126,29
2/6	02/12/2009	1.533,33	1,38671413	2.126,29
3/6	02/01/2010	1.533,33	1,38671413	2.126,29
4/6	02/02/2010	1.533,33	1,38671413	2.126,29
5/6	02/03/2010	1.533,34	1,38671413	2.126,30
6/6	02/04/2010	1.533,34	1,38671413	2.126,30
<b>TOTAL</b>		<b>9.200,00</b>		<b>12.757,77</b>

**TOTAL DEVIDO EM JUNHO/2012**

**458.507,94**

Cabe destacar que os extratos de pagamentos emitido pela própria Ré, às fls. 57, 196/197, não informam os valores dos serviços como em aberto. Registram somente os saldos remanescentes.

**5. Qual foi o interregno entre a data que o imóvel deveria estar concluído considerando o prazo de tolerância (cláusula 3.2) e o “Habite-se”;**

**RESPOSTA:** Com base no contrato, o imóvel deveria ter sido concluído, considerando o prazo de prorrogação em novembro/2010, e o habite-se só foi emitido em 22.06.2012, fls. 263.

**6. Quando cessou a mora da promitente vendedora, em vista o pactuado nas cláusulas 3.2.1, 3.3, do instrumento promissivo?**

**RESPOSTA:** Com base no item 3.2.1, a unidade seria considerada concluída pela concessão do habite-se ou pela comunicação de vistoria da unidade, e a imissão de posse com o recebimento de todo saldo devedor.

O habite-se foi emitido em 22.06.2013, término da mora da Ré.

**7. Se o depósito efetivado a fls. 303 integraliza todo o saldo do preço, e as parcelas de serviços, nos termos das cláusulas 3.3, letra E e letra D.1.2 do quadro resumo, em conformidade ao instrumento promissivo.**

**RESPOSTA:** Pela negativa. Queira reportar-se ao tópico “4 – DA ANÁLISE E DOS CÁLCULOS PERICIAIS”.

**8. Queiram perito e assistentes técnicos esclarecer tudo mais que julgaram necessário para o deslinde da lide.**

**RESPOSTA:** Nada mais aduzir.

**Quesitos Complementares do Réu – fls. 474/475**

- 1. Esclarecer o tipo da transação comercial realizada entre as partes, informando, inclusive, sobre o objeto e a data da celebração do contrato.**

**RESPOSTA:** Queira reportar-se ao item “**3 – DOS EXAMES REALIZADOS.**”

- 2. Esclarecer, detalhadamente, sobre as condições ajustadas para pagamento do bem, informando os valores das parcelas, datas de pagamento e previsão de incidência de juros e correção monetária.**

**RESPOSTA:** Queira reportar-se ao item “**3 – DOS EXAMES REALIZADOS**”.

- 3. Informar se existe cláusula que estabeleça critérios para reajuste das prestações. Caso positivo, informe qual é a cláusula e as condições estabelecidas.**

**RESPOSTA:** No Instrumento Particular de Compra e Venda, às fls. 23/41, os índices eleitos foram o INCC da data do contrato até o segundo mês da conclusão do aceite de obras, previsto para maio/2010, e posteriormente o IGP-M, conforme item 2.4.3, do respectivo Instrumento.

**CONDIÇÕES GERAIS. 2.4.3.)** As partes elegem, de comum acordo e para os fins de atualização monetária dos valores contratuais, os seguintes índices: a.) como índices-principais, a.1.) durante o período compreendido desde o mês deste instrumento até o mês seguinte ao mês referido no item “3.2.”, o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) – coluna 35; a.2.) após o período da letra “a.1.”, isto é, a partir do segundo mês subsequente ao mês referido na letra “F” do Quadro Resumo e explicitado no item “3.2.” em diante, o Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; b.)

- 4. Esclarecer se o autor ficou inadimplente, especificando, em caso positivo, em relação a que parcela(s), data(s) do(s) vencimento(s) e se foi(ram) paga(s) e em que data(s).**

**RESPOSTA:** A Ré defende que além do saldo remanescente que teria a receber, o Autor deixou de pagar pelos serviços no contrato, relativo à taxa de decoração. Porém, em exame aos extratos de pagamento de fls. 57 e 196/197, não foi vislumbrada a cobrança dos serviços, desta forma, a perícia não considerou em seus cálculos, entendendo ser mérito da questão, uma vez que nos extratos emitidos pela Ré não há consideração dos valores relacionados aos serviços de decoração.

- 5. Prestar outros esclarecimentos que entenda necessários para melhor entendimento da questão.**

**RESPOSTA:** Nada mais a acrescentar.

## **6 - ENCERRAMENTO**

E nada mais havendo a acrescentar, encerro o presente Laudo em 24 (vinte e quatro) folhas digitadas de um só lado e anexo, ficando o Perito à disposição deste Juízo prestar outros esclarecimentos, se necessário.

Rio de Janeiro, 24 de novembro de 2020.

**RODRIGO PANTOJA COSTA**

**PERITO JUDICIAL**

CRA/RJ Nº 20-35978-1

CRC/RJ Nº 095760/O-4