

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO.

PROCESSO Nº : **0254775-22.2013.8.19.0001.**
AÇÃO : COBRANÇA DE QUANTIA INDEVIDA.
AUTOR : BLANDINO CÂNDIDO FERREIRA.
RÉU : QUERO QUERO BARROS JÚNIOR EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA E OUTRO.

CARLOS HENRIQUE MARQUES DA SILVA, economista, devidamente registrado no CORECON-RJ, sob o n.º 20.075, Perito nomeado por este Juízo para atuar no supracitado processo, vem apresentar o Laudo Pericial, de acordo com fls. indexada 552, solicitando a V. Exa. a juntada do mesmo aos autos.

Pelo exposto, **venho requerer a V. Exa. a expedição do competente Mandado de Pagamento** de meus honorários profissionais, conforme guia de depósito judicial acostada às fls. **indexada 652.**

Termos em que,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2016.

CARLOS HENRIQUE MARQUES DA SILVA
ECONOMISTA

1ª. REGIÃO / RJ - 20.075 CORECON
Membro da Associação dos Peritos Judiciais
do Estado do Rio de Janeiro.

LAUDO

PERICIAL

I - DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS :

Com a finalidade principal de informar e trazer elementos elucidativos, capazes de permitir um perfeito entendimento da controvérsia que envolve a parte fática da matéria em questão, elaborei o presente Laudo Pericial examinando, minuciosamente, toda a documentação disponível.

II - OBJETO :

Trata-se de uma Ação de Cobrança de Quantia Indevida, na qual o Autor, dentre outros, pleiteia a restituição de valores pagos no Contrato de Financiamento para aquisição do imóvel residencial.

III - HISTÓRICO :

“ O Autor em inicial de fls. 02/25, requer, inicialmente, o benefício da gratuidade de justiça.

Relata, que no dia 29 de junho de 2008 pactuou com o 1º Réu um Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, tendo como objeto um apartamento "na planta", sendo asseverado pela Construtora que o imóvel seria entregue até o mês de dezembro de 2010.

Alega, que em decorrência de diversas irregularidades praticadas no curso do Contrato, ajuizou a presente demanda pleiteando a condenação dos Réus aos ressarcimentos das seguintes quantias/verbas:

- R\$ 5.125,80 (cinco mil cento e vinte e cinco reais e oitenta centavos), a título de comissões e corretagem à empresa Basimóvel Consultoria Imobiliária S/A;
- R\$ 3.000,00 (três mil reais), destinado a "ligações definitivas"; e
- R\$ 4.009,40 (quatro mil nove reais e quarenta centavos), à Casacred Promoções e Serviços Ltda, quantia esta destinada a serviços de assessoria.

Requer, ainda, a restituição dos encargos pagos a Caixa Econômica Federal - CEF na fase de construção da obra (dezembro/2010 a junho/2012).

“ Em fls. 162, foi deferido o benefício de gratuidade de justiça ao Autor. ”

Tanto a 1ª Ré (fls. 221/269), quanto a 2ª Ré (fls. 166/172), em suas peças de Contestação afirmam que não assiste razão ao Autor, em virtude do que devem ser julgados integralmente improcedentes seus pedidos.

Na r. Decisão de fls. indexada 552 foi deferida a produção da prova pericial requerida pela 1ª Ré com a minha nomeação. ”

IV - CONCLUSÃO :

Inicialmente, informo que as partes não formularam quesitos.

Trata-se de uma Ação de Cobrança de Quantia Indevida, na qual o Autor pleiteia a restituição de valores pagos no Contrato de Financiamento para aquisição do imóvel residencial, dentre outros pedidos.

Do ponto de vista econômico/financeiro, objeto da presente perícia, os questionamentos do Autor versam sobre os ressarcimentos das seguintes quantias/verbas:

- R\$ 5.125,80 (cinco mil cento e vinte e cinco reais e oitenta centavos), a título de comissões e corretagem à empresa Basimóvel Consultoria Imobiliária S/A;
- R\$ 3.000,00 (três mil reais), destinado a "ligações definitivas";
- R\$ 4.009,40 (quatro mil nove reais e quarenta centavos), à Casacred Promoções e Serviços Ltda, quantia esta destina a serviços de assessoria; e
- Restituição dos encargos pagos a Caixa Econômica Federal - CEF na fase de construção da obra (dezembro/2010 a junho/2012).

A Perícia foi realizada e baseada no Contrato de Compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outros pactos de fls. indexadas 54/75, recibos de pagamentos às fls. indexadas 76/79, ficha de posição financeira à fl. indexada 136,

planilha demonstrativa de evolução do Contrato de Financiamento pactuado com a Caixa Econômica Federal às fls. indexadas 545/550, extrato de pagamentos às indexadas fls. 609/610 e outros documentos acostados aos autos.

Deste modo, baseado nos documentos acostados aos autos, este expert pode tecer conclusivamente as seguintes análises e considerações:

4.1 - DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA:

As partes celebraram em 29 de junho de 2008, o Contrato de compromisso de venda e compra de unidade autônoma. O referido Contrato foi pactuado nos seguintes moldes e termos:

- **Identificação do empreendimento: Condomínio Vitória Nova Iguaçu;**
- **Unidade adquirida pelo Autor: Apartamento nº 1.112;**
- **Valor a vista do imóvel: R\$ 94.809,20 (noventa e quatro mil oitocentos e nove reais e vinte centavos), assim subdividido:**

Fração ideal do terreno	R\$ 37.923,68
Para construção	R\$ 56.885,52
Total	R\$ 94.809,20

4.1.1 Condições para o pagamento do Contrato:

ITEM A: Entrada - R\$ 447,68

- **R\$ 447,68 (quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e oito centavos), a ser pago no ato da assinatura do Contrato.**

ITEM B: PARCELAS MENSAIS - R\$ 10.794,06

b1) Parcela única no valor de R\$ 646,66 (seiscentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos), a ser adimplida em 06/09/2006;

b2) Única parcela no valor de R\$ 1.492,28 (um mil quatrocentos e noventa e dois reais e vinte e oito centavos), com vencimento em 06/10/2008;

b3) Parcela única de R\$ 641,12 (seiscentos e quarenta e um reais e doze centavos), com vencimento em 10/11/2008; e

b4) 25 prestações mensais e sucessivas de R\$ 320,56 (trezentos e vinte reais e cinquenta e seis centavos), vencendo a primeira no dia 10/12/2008.

ITEM C: PARCELAS SEMESTRAIS - R\$ 258,72

c1) 06 parcelas semestrais no valor de R\$ 43,12 (quarenta e três reais e doze centavos), vencendo a primeira em 10/01/2009 e as demais em igual dias do semestre subsequente.

ITEM E: R\$ 8.694,99

- R\$ 8.694,99 (oito mil, seiscentos e noventa e quatro reais e noventa e nove centavos), a ser quitado em 10/12/2010.

ITEM F: R\$ 74.613,75

- R\$ 74.613,75 (setenta e quatro mil seiscentos e treze reais e setenta e cinco centavos), montante este a ser adimplido em única parcela com vencimento em 10/12/2010.

Em exame do Contrato verificamos que no cronograma de pagamentos foram ajustadas as seguintes condições quanto à incidência de juros e atualização monetária do valor do Contrato:

Item do Contrato	Quant. de parcelas	Valor inicial	Incidência de juros	Correção monetária
A	única	R\$ 447,68	não	não
B1	única	R\$ 646,66	não	sim
B2	única	R\$ 1.492,28	não	sim
B3	única	R\$ 641,12	não	sim
B4	25	R\$ 320,56	não	sim
C1	06	R\$ 43,12	não	sim
E	única	R\$ 8.694,99	não	sim
F	única	R\$ 74.613,75	não	sim

Na Cláusula 4.1 do Contrato de compromisso de venda e compra foi fixado: " (...) todas as parcelas ... serão corrigidas até o mês da emissão do habite-se, de acordo com a variação percentual mensal acumulada do INCC-M (Índice Nacional de Custo da Construção - Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas/SP (FGV/SP), tomando-se como índice-base o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao do presente contrato e, como índice-reajuste, o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao efetivo pagamento da prestação. (...) "

No documento acostado em de fls. indexada **136**

verificamos que a 1ª Ré, emitiu no dia 15 de dezembro de 2011 um termo de quitação informando que: " (...) se encontra quitada o preço ajustado para a compra e venda, nos termos da respectiva escritura de promessa de venda e compra. (...). Esta quitação refere-se a ao preço de venda, englobando outras obrigações de pagamento eventualmente decorrentes da citada escritura, tais como: despesas de decoração, ligações de serviços públicos, eventuais modificações e serviços extraordinários. (...) "

Com base no "extrato do cliente" de fls. 592/593, verificamos que as amortizações do saldo do contrato em tela foram integralizadas nos seguintes moldes:

Destinação		Vencimento	Data de Pagamento	Valor de Origem	Parcela Atualizada	Multa	Mora	Desconto	Valor Pago
entrada	parcela única	29/06/08	28/07/08	447,68	447,68	0,00	0,00	0,00	447,68
mensal	parcela única	06/09/08	05/11/08	646,66	696,02	0,00	0,00	-5,96	690,06
mensal	parcela 01/25	10/12/08	03/12/08	320,56	347,96	0,00	0,00	0,00	347,96
mensal	parcela 02/25	10/01/08	05/01/08	320,56	350,24	0,00	0,00	0,00	350,24
semestral	parcela 01/06	10/01/09	05/01/09	43,12	47,11	0,00	0,00	0,00	47,11
mensal	parcela 03/25	10/02/09	04/02/09	320,56	351,01	0,00	0,00	0,00	351,01
mensal	parcela 04/25	10/03/09	06/03/09	320,56	351,91	0,00	0,00	0,00	351,91
mensal	parcela 05/25	10/04/09	02/04/09	320,56	353,15	0,00	0,00	0,00	353,15
mensal	parcela 06/25	10/05/09	20/05/09	320,56	352,56	7,05	1,18	-0,19	360,60
mensal	parcela 07/25	10/06/09	04/06/09	320,56	352,53	0,00	0,00	0,00	352,53
mensal	parcela 08/25	10/07/09	10/07/09	320,56	353,42	0,00	0,00	0,00	353,42

Destinação		Vencimento	Data de Pagamento	Valor de Origem	Parcela Atualizada	Multa	Mora	Desconto	Valor Pago
mensal	parcela 01/04	10/07/09	10/07/09	não identf.	582,98	0,00	0,00	0,00	582,98
semestral	parcela 02/06	10/07/09	10/07/09	43,12	47,54	0,00	0,00	0,00	47,54
mensal	parcela 02/04	10/08/09	07/08/09	não identf.	591,89	0,00	0,00	-8,91	582,98
mensal	parcela 09/25	10/08/09	07/08/09	320,56	358,82	0,00	0,00	-5,40	353,42
mensal	parcela 10/25	10/09/09	09/09/09	320,56	380,16	0,00	0,00	0,00	380,16
mensal	parcela 03/04	10/09/09	09/09/09	não identf.	594,10	0,00	0,00	0,00	594,10
mensal	parcela 04/04	10/10/09	08/10/09	não identf.	594,17	8,94	0,00	0,00	603,11
mensal	parcela 11/25	10/10/09	08/10/09	320,56	360,20	0,00	0,00	0,00	360,20
mensal	parcela 12/25	10/11/09	09/11/06	320,56	380,45	0,01	0,00	0,00	380,46
mensal	parcela 13/25	10/12/09	08/12/09	320,56	380,82	0,00	0,00	0,00	380,82
mensal	parcela 14/25	10/01/10	06/01/10	320,56	361,58	0,00	0,00	-0,01	361,57
semestral	parcela 03/06	10/01/10	06/01/10	43,12	48,64	0,00	0,00	0,00	48,64
mensal	parcela 15/25	10/02/10	10/02/10	320,56	362,30	37,26	0,00	0,00	399,56
mensal	parcela 16/25	10/03/10	08/03/10	320,56	364,18	0,00	0,00	0,00	364,18
mensal	parcela 17/25	10/04/10	06/04/10	320,56	365,48	0,00	0,00	0,00	365,48
mensal	parcela 18/25	10/05/10	14/05/10	320,56	367,10	7,34	0,49	-0,13	374,80
mensal	parcela 19/25	10/06/10	02/06/10	não identf.	371,39	0,00	0,00	0,00	371,39
mensal	parcela única	23/06/10	23/06/10	não identf.	3.277,80	0,00	0,00	0,00	3.277,80
confissão de dívida	parcela 01/01	24/06/10	24/06/10	não identf.	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00
mensal	parcela 20/25	10/07/10	13/07/10	320,56	374,83	7,50	0,37	-0,05	382,65
semestral	parcela 04/06	10/07/10	13/07/10	43,12	50,42	1,01	0,05	0,13	51,61
confissão de dívida	parcela 01/10	24/07/10	02/09/10	não identf.	302,37	6,05	4,03	-1,80	310,65
confissão de dívida	parcela 02/10	24/08/10	04/08/10	não identf.	302,37	0,00	0,00	-79,11	223,26
confissão de dívida	parcela 03/10	24/09/10	09/09/10	não identf.	302,78	0,00	0,00	-0,41	302,37
confissão de dívida	parcela 04/10	24/10/10	11/10/10	não identf.	302,78	0,00	0,00	0,00	302,78
confissão de dívida	parcela 05/10	24/11/10	12/11/10	não identf.	303,40	0,00	0,00	0,00	303,40
confissão de dívida	parcela 06/10	24/12/10	09/12/10	não identf.	304,00	0,00	0,00	0,00	304,00
confissão de dívida	parcela 07/10	24/01/11	18/01/11	não identf.	305,12	0,00	0,00	0,00	305,12
confissão de dívida	parcela 08/10	24/02/11	22/02/11	não identf.	307,16	0,00	0,00	0,00	307,16

Destinação		Vencimento	Data de Pagamento	Valor de Origem	Parcela Atualizada	Multa	Mora	Desconto	Valor Pago
confissão de dívida	parcela 09/10	24/03/11	17/03/11	não identf.	309,57	0,00	0,00	-96,97	212,60
confissão de dívida	parcela 10/10	24/04/11	26/04/11	não identf.	310,62	0,00	0,00	-1,05	309,57
repasse	parcela 01/01	30/08/11	13/07/10	não identf.	4.604,40	0,00	0,00	0,00	4.604,40
repasse	parcela 01/01	30/08/11	04/02/11	não identf.	57.794,71	0,00	0,00	0,00	57.794,71
repasse	parcela 01/01	30/08/11	09/05/11	não identf.	2.927,75	0,00	0,00	0,00	2.927,75
ligações definitivas	parcela 01/01	10/12/11	30/11/11	não identf.	3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
repasse	parcela 01/01	30/12/11	08/07/11	não identf.	22.303,36	0,00	0,00	0,00	22.303,36
repasse	parcela 01/01	25/05/12	28/05/12	não identf.	4.369,78	0,00	0,00	0,00	4.369,78

Este expert não constou a ocorrência de excessos por parte da primeira Ré nas cobranças das prestações faturadas no Contrato de Compromisso de Venda e Compra de unidade autônoma.

4.2 - DO CONTRATO PACTUADO COM A CAIXA ECÔNOMICA

FEDERAL:

O Autor pactou com a Caixa Econômica Federal em 30 de junho de 2010 um: " (...) Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional Com Fiança, Alienação Fiduciária Em Garantia E Outras Obrigações - Programa Imóvel Na Planta - Sistema Financeiro Da Habitação - Sfh - Recursos SBPE. (...)"

No Contrato foi ajustado que o valor do financiamento montaria em R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais), montante este a ser quitado nos seguintes moldes/valores:

Item	Valor
Valor de origem do financiamento	R\$ 92.000,00
Prazo de amortização	208 parcelas
Vencimento da primeira parcela	30/07/2010
Forma de pagamento	Débito em conta corrente
Taxa de juros nominal ao ano	8,5563%
Taxa de juros efetiva ao ano	8,9001%
Prestação	R\$ 1.098,29
Prêmio de seguros	R\$ 319,40
Taxa de Administração	R\$ 25,00
Encargo total	R\$ 1.442,69

O valor de origem financiado pela CEF corresponde a soma das quantias dadas como quitadas pela Quero Quero Barros Júnior Empreendimento Imobiliário Ltda no Contrato de

**Compromisso de Venda e Compra de unidade autônoma, sob a
destinação de "repasso", conforme planilha abaixo:**

Destinação	Vencimento	Pagamento	Valor Pago
repasso	parcela 01/01	30/08/11	4.604,40
repasso	parcela 01/01	30/08/11	57.794,71
repasso	parcela 01/01	30/08/11	2.927,75
repasso	parcela 01/01	30/12/11	22.303,36
repasso	parcela 01/01	25/05/12	4.369,78
Total			92.000,00

Considerando os valores discriminados nas planilhas demonstrativas do financiamento emitida pela CEF, documentos de fls. indexadas 545/550, verificamos que o Autor efetuou os seguintes pagamentos referente ao Contrato de Financiamento:

Data	Seguro	Taxa Operacional	corr./juros	Mora	Prestação	Total Devido	Valor Pago
30/07/10	308,20	25,00	20,02	108,37	0,00	461,59	364,43
30/08/10	308,20	25,00	33,34	0,00	0,00	366,54	355,55
30/09/10	308,20	25,00	35,27	10,40	0,00	378,87	368,47
30/10/10	308,20	25,00	32,85	0,00	0,00	366,05	374,64
30/11/10	319,40	25,00	30,60	0,00	0,00	375,00	372,47
30/12/10	319,40	25,00	35,46	0,00	0,00	379,86	392,81
30/01/10	319,40	25,00	34,41	0,00	0,00	378,81	378,81
28/02/11	319,40	25,00	400,34	23,77	0,00	768,51	379,45
30/03/11	319,40	25,00	451,04	0,00	0,00	795,44	795,44
30/04/11	319,40	25,00	491,93	0,00	0,00	836,33	857,03
30/05/11	319,40	25,00	489,10	0,00	0,00	833,50	817,80
30/06/11	319,40	25,00	524,15	0,00	0,00	868,55	868,30
30/07/11	319,40	25,00	647,97	0,00	0,00	992,37	1.248,84
30/08/11	319,40	25,00	709,10	0,00	0,00	1.053,50	1.440,14

Data	Seguro	Taxa Operacional	corr./juros	Mora	Prestação	Total Devido	Valor Pago
30/09/11	319,40	25,00	709,90	0,00	0,00	1.054,30	1.054,30
30/10/11	319,40	25,00	630,60	0,00	0,00	975,00	717,62
30/11/11	319,40	25,00	647,00	0,00	0,00	991,40	991,40
30/12/11	319,40	25,00	656,97	0,00	0,00	1.001,37	1.001,62
30/01/12	319,40	25,00	639,60	0,00	0,00	984,00	984,00
29/02/12	319,61	25,00	654,94	0,00	0,00	999,55	999,55
30/03/12	319,62	25,00	648,95	0,00	0,00	993,57	993,57
30/04/12	319,62	25,00	592,49	0,00	0,00	937,11	937,11
30/05/12	319,62	25,00	586,95	0,00	0,00	931,57	929,61
30/06/12	318,17	25,00	606,27	0,00	1.048,57	1.391,74	960,45
30/07/12	316,68	25,00	603,36	0,00	1.045,70	1.387,38	1.390,83
30/08/12	315,20	25,00	600,44	0,00	1.042,79	1.382,99	1.818,68

O imóvel objeto da lide foi entregue ao Autor no dia 15 de dezembro de 2011.

Dentre os pleitos Autorais está o requerimento da restituição dos valores pagos a CEF no período compreendido entre o mês de dezembro de 2010 até o mês de junho de 2012.

4.3 - DOS ACRÉSCIMOS CONTRATUAIS E COBRANÇAS

QUESTIONADAS PELO AUTOR:

O Autor questiona os pagamentos efetuados para as empresas Basimóvel Consultoria Imobiliária S/A e Casacred Promoções e Serviços Ltda.

Insurge-se, ainda, contra o pagamento das "ligações definitivas" cobradas pela Ré.

Os pagamentos efetuados em favor da empresa Basimóvel Consultoria Imobiliária S/A destinaram-se a "corretagem" de venda da unidade adquirida pelo Autor. No quadro abaixo, discriminamos as datas e os valores das comissões pagas pelo Autor:

Data	Valor
29/06/08	R\$ 1.840,47
29/06/08	R\$ 450,00
29/06/08	R\$ 198,97
29/06/08	R\$ 497,43
29/06/08	R\$ 198,97
29/06/08	R\$ 1.790,73
29/06/08	R\$ 149,23
Total	R\$ 5.125,80
Total em UFIR-RJ	3.016,60

A quitação da quantia de R\$ 4.009,40 (quatro mil e nove reais e quarenta centavos), paga a empresa Casacred Promoções e Serviços Ltda pelo Autor, teve por objeto a prestação de serviços de assessoria para obtenção do financiamento imobiliário junto a CEF.

De acordo com os dados expressos no documento de fl. indexada 119, a comissão da Casacred Promoções e Serviços Ltda. foi quitada nos seguintes moldes:

Forma de pagamento	Data para depósito	Número do cheque	Valor
Cheque pré-datado	02/07/10	594.805	R\$ 1.609,40
Cheque pré-datado	02/0810	594.806	R\$ 1.200,00
Cheque pré-datado	02/0910	594.807	R\$ 1.200,00
Total			R\$ 4.009,40
Total em UFIR-RJ			1.986,53

Ressaltamos, que no documento acostado à fl. indexada 120, a firma MDL Realty Incorporadora S/A, sócia do empreendimento Vitória Nova Iguaçu, em um comunicado endereçado ao Autor cita, dentre outros, que a empresa Casacred Promoções e Serviços Ltda estava sendo contrata para assessorar o Mutuário na obtenção do financiamento imobiliário de suas unidades.

No referido documento consta, ainda, as seguintes informações: " (...) a utilização dos serviços de assessoria não incide em qualquer custo para os clientes. (...) "

Quanto à cobrança das ligações definitivas, no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), que equivale a 1.405,02 UFIR-RJ,

constamos que os mesmos tiveram por objeto as execuções dos seguintes serviços:

- **Cisterna, Estação de Tratamento de Esgotos - ETE e ligações de água potável e pluviais;**
- **Fornecimento e instalações do ramal de gás; e**
- **Fornecimento e instalações de telefônicas, caixas de correio e consultorias técnicas nas ligações definitivas.**

De acordo com a Cláusula 3.5 do Contrato de Compromisso de Venda e Compra Autônoma de indexadas 54/75:

" (...) No preço convencionado para a presente transação não estão incluídas, constituindo ônus a parte do(s) COMPRADOR(ES), as despesas com as ligações definitivas de água, energia elétrica, gás, telefone, esgoto, águas pluviais e força, conforme orçamentos elaborados pelas respectivas empresas concessionárias, cujo pagamento será efetuado pelo(s) COMPRADOR(ES) através de reembolso à VENDEDORA, na proporção da fração ideal de sua unidade, devendo o respectivo valor estar integralmente quitado até a data da entrega das chaves. (...) "

Informamos, também, que os serviços referentes à taxa de ligação abrangem a competência da perícia de Engenharia a ser realizada nos autos pelo Perito já designado pelo MM. Juízo.

Nada mais havendo a responder ou a considerar, encerro o presente Laudo Pericial, resultado do trabalho desenvolvido, o qual contém 19 (dezenove) laudas, sendo todas as folhas numeradas e rubricadas.

Apresento sinceros votos de apreço ao honroso mandado, ora cumprido, e reitero minha disponibilidade ao Juízo.

Rio de Janeiro, 21 de junho de 2016.

CARLOS HENRIQUE MARQUES DA SILVA

ECONOMISTA

1ª. REGIÃO / RJ - 20.075 CORECON
Membro da Associação dos Peritos Judiciais
do Estado do Rio de Janeiro.