

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL - RIO DE JANEIRO.**

PROCESSO Nº: 0093318-59.2005.8.19.0001

AUTOR : AMÉRICO MARTINS FADDA

RÉU : DELFIM RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

JORGE RODRIGUES DA COSTA JUNIOR, perito nomeado na ação supra, atendendo ao r. d. de fls. 583 vem dizer que se sente honrado em aceitar o encargo para o qual foi nomeado bem como concorda com os honorários homologados e já depositados.

Outrossim tendo concluído o presente trabalho pericial, vem, mui respeitosamente, requer a V. Ex^a a juntada do mesmo para os devidos efeitos legais. Vem também requerer a expedição do competente Mandado de Pagamento de seus honorários conforme guias de fls. 567 de ID nº081010000057001490.

Dados Bancários

Banco do Brasil
Agência – 2860-6
Conta Corrente – 29.417-9
Jorge Rodrigues da Costa Junior
CPF: 263.959.407-91

Pede juntada.

Rio de Janeiro, 10 de agosto de 2020.

LAUDO PERICIAL

PROCESSO Nº: 0093318-59.2005.8.19.0001

AUTOR : AMÉRICO MARTINS FADDA

RÉU : DELFIM RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

I - INTRÓITO

Trata-se de ação revisional onde o Autor pretende discutir única e exclusivamente as cláusulas contratuais que impõem duplo índice de reajuste a partir da contratação, entre o saldo devedor, por índice contratual, e a prestação por equivalência salarial.

Em seu pedido requer que seja adotado um único parâmetro de correção monetária tanto para o saldo devedor quanto para a prestação na mesma periodicidade, adotando como parâmetro a variação da equivalência salarial, mantidas todas as demais regras contratuais.

O Réu alega que a legislação permite a utilização de índices distintos, para a prestação e para o saldo devedor e, portanto, não existe motivo para a modificação requerida.

II – CÁLCULOS E CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA

Verificamos que a discussão se refere ao contrato de fls. 434/435, cujas características principais destacamos a seguir:

Data do Contrato – 27/02/1987

Valor do Contrato – 2.386,3329 OTN equivalentes a Cz\$253.905,82

Prazo do contrato – 180 meses

Valor da Parcela – Cz\$2.728,48 equivalentes a 25,64361 OTN

Taxa de Juros – 10% ao ano, equivalentes a 0,8333% ao mês

Atualização prestação – A cada período de 6 meses pela variação do maior salário mínimo vigente.

Correção Monetária do Saldo – Variação da OTN

Considerando as cláusulas contratuais o vencimento do contrato, após o decurso das 180 prestações previstas se daria em fevereiro de 2002.

Verificamos que foram pagas 180 prestações do contrato cujos valores estão demonstrados no Anexo 02.

Tendo em vista o pedido Autoral e a contestação do Réu a Perícia irá elaborar dois cálculos conforme as seguintes premissas.

HIPÓTESE 01 – Evolução do contrato de acordo com as cláusulas contratuais e os pagamentos efetivamente realizados. – A Perícia partindo do valor do contrato em sua data base efetuou a evolução do mesmo considerando os índices de correção previstos conforme demonstrado no Anexo 03. Cabe salientar que durante a vigência do contrato índices foram extintos sendo então substituídos por aqueles determinados pelo governo. No caso em questão tivemos os seguintes índices:

OTN – Até janeiro de 1989

BTN – Até janeiro de 1991

TR - Até o final do contrato (fevereiro de 2002)

Em cada período mensal foi calculado o valor inicial foi atualizado e calculado juros contratuais e abatido o valor pago apurando-se o saldo final.

Estes cálculos estão demonstrados no Anexo 01.

HIPÓTESE 02 – Evolução do contrato de acordo com o pedido Autoral. - A Perícia partindo do valor do contrato em sua data base efetuou a evolução do mesmo considerando os índices de correção idênticos e aplicados nas mesmas datas das variações das prestações cobradas.

Estes cálculos estão demonstrados nos Anexos 04 e 05.

III - QUESITOS DO RÉU SENDO QUE O AUTOR NÃO APRESENTOU QUESITOS A SEREM RESPONDIDOS.

(FLS. 509)

1) Queira o senhor perito confirmar se o objeto da presente perícia é a Escritura de Compra, Venda e Cessão com pacto adjeto de hipoteca, garantido por hipoteca de 1º grau, livro nº 3423, folha nº 151, ato 62, realizado em 30 de dezembro de 1981.

Resposta: De acordo com a inicial o Autor pretende discutir o instrumento de rerratificação que consta de fls. 434/435.

2) Nos termos da cláusula XIV, Ia, da escritura de compra, venda e cessão celebrada entre as partes (cópia - Doe. I), queira o senhor perito informar qual o preço e forma de pagamento da dívida garantida pela hipoteca de Iº grau.

Resposta: Queira reportar-se ao item II do Laudo, lembrando que a discussão é acerca do instrumento de rerratificação.

3) Queira o senhor perito confirmar se, nos termos da sentença proferida nos autos do processo (Processo nº 2002.51.01.020594-4), ajuizados pelos autores perante o MM. Juízo da 28ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, foi proferida sentença determinado a limitação das prestações à variação salarial dos autores. Caso afirmativo, quando foi proferida a referida decisão.

Resposta: Neste processo não existe discussão a respeito do valor das prestações pagas.

4) Queira o senhor perito confirmar se foi proferida decisão pelo Tribunal Regional Federal, reformando a sentença acima mencionada, determinando que as prestações dos autores não precisariam ser limitadas à variação salarial. Caso afirmativo, quando foi proferida a referida decisão.

Resposta: Neste processo não existe discussão a respeito do valor das prestações pagas.

5) Queira o senhor perito informar se, durante a vigência do contrato, houve, pelos autores, o pagamento de prestações em desconformidade ao decidido pelo Tribunal Regional Federal, nos autos da Apelação Civil nº 141.607/RJ.

Resposta: Neste processo não existe discussão a respeito do valor das prestações pagas.

6) Em sendo positiva a resposta do quesito 5, queira o senhor perito informar se é correto afirmar que o pagamento das 180 prestações foram insuficientes para quitar o saldo devedor.

Resposta: Queira reportar-se aos anexos e a conclusão do Laudo.

7) Queira o senhor perito apresentar a planilha evolutiva do saldo devedor do financiamento contratado entre as partes, considerando-se as amortizações realizadas pelos efetivos pagamentos, em suas datas, respeitando-se a taxa de juros pactuada.

Resposta: Queira reportar-se aos anexos e a conclusão do Laudo.

V – CONCLUSÃO

Inicialmente deve ser esclarecido que em seu pedido inicial o Autor pretende pela modificação do critério de correção do saldo devedor passando o mesmo para o índice equivalente ao utilizado para a evolução de suas prestações pagas.

Desta forma caso o juízo entenda que o critério de correção do saldo devedor deva ser modificado, passando a considerar o índice idêntico ao aplicado a variação das prestações do Autor, conforme demonstrado no Anexo 04 ao final das 180 prestações previstas no contrato ainda haveria um saldo devedor a favor do Réu, em fevereiro de 2002 da quantia de R\$ 183,69 valor equivalente a 151,44 Ufir's que na data do Laudo monta a R\$ 538,35.

Caso as cláusulas contratuais sejam mantidas, sem qualquer modificação, conforme demonstrado no Anexo 01, ao final das 180 parcelas previstas o Autor seria devedor da quantia de R\$ 10.311,26 valor equivalente a 8.500,63 Ufir's que atualizado para a data do Laudo monta a R\$ 30.219,74.

Rio de Janeiro, 10 de agosto de 2020.