



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416

217

Ao Juízo da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Gonçalo – RJ

Processo: 0008732-02.2013.8.19.0004

Ação: Revisional

Embargante: Alex Sander Coelho Ribeiro

Embargado: RCA 2007 Incorporações e Construção Ltda e Itaú S.A.

LAUDO PERICIAL

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Iniciando o cumprimento da determinação da Perícia Contábil exarada às fls.209/210, de acordo com os termos das Normas Técnicas de Perícia Contábil, do Conselho Federal de Contabilidade, este perito examinou do ponto de vista estritamente técnico, o conteúdo das diversas peças dos autos, notadamente quanto à documentação a eles acostados.

O Perito esclarece, ainda, que não possui nenhuma inclinação corporativa ou pessoal em relação à matéria envolvida no presente trabalho, nem contempla, para o futuro, nenhum interesse neste sentido.

Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, relacionados às conclusões exaradas no presente estudo.

Os cálculos financeiros contidos no Laudo Pericial, podem não resultar sempre em soma precisa, em razão de eventuais arredondamentos que tenham sido levados a efeito ao longo das etapas de desenvolvimento.

Com o objetivo de proporcionar extrema clareza e objetividade, no que tange aos procedimentos realizados, aos resultados obtidos e as análises desenvolvidas pelo perito sobre



o caso em tela, seguem abaixo as informações que fomentaram a elaboração e conclusão do presente Laudo Pericial:

a) Análise dos Autos:

Os trabalhos periciais iniciam-se pela análise da base documental acostada aos autos, buscando-se obter, fundamentalmente, todas as informações necessárias para os esclarecimentos pretendidos com o presente estudo.

b) Análise dos Documentos Juntados aos Autos:

Após análise da base documental acostada aos autos, os documentos utilizados pela perícia na realização do presente trabalho encontram-se relacionados no Quadro 1, abaixo:

Quadro 1 - Documentos juntados pelas Partes

	Documentos
Escritura	39/45
Recibo de Pagamento	47/49 e 168/172
Ficha Financeira	195/204

c) Demonstração Resumida da Operação de Crédito em Análise

De posse da documentação relacionada no **Quadro 1** acima, foram identificados os valores avençados entre as partes, os quais seguem destacados no **Quadro 2**, apresentado a seguir:



Quadro 2 – Dados do Financiamento

Dados Para os Cálculos	
Vendedor	
Comprador	Alex Sander Coelho Ribeiro
Credor	Banco Itau S.A.
Valor de Avaliação	R\$ -
Valor de Compra e Venda	R\$ 43.069,23
Prazo base para reembolso (em meses)	95
Prazo Máximo (meses)	
Taxa de Juros (%a.a) - nominal	12,68%
Taxa de Juros (%a.m) - nominal	1,0000%
Taxa de Juros (%a.a) - efetiva	12,68%
Taxa de Juros (%a.m) - efetiva	
Prestação Calculada	R\$ 453,36
Data prevista 1ª Prestação	05/11/2011
Data prevista para término do Financiamento	04/09/2019
Data do Cálculo	23/10/2019
Sist. Amortização	PRICE



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416

2020

II – OBJETIVOS

O presente instrumento tem por **objetivo geral** analisar, por meio das melhores práticas de Finanças e tomando-se por base a documentação acostada aos autos, os aspectos pactuados e levados a efeito sobre os valores envolvidos no processo em análise.

Para o alcance deste objetivo, o trabalho em tela segue as etapas abaixo relacionadas:

- ✓ Análise da base documental acostada aos Autos, identificando os parâmetros técnicos de matemática financeira que serão utilizados no processo de avaliação pretendido;

- ✓ Elaboração de itens de caráter conclusivo, relacionadas em tópico específico, consolidando os conhecimentos técnicos gerados pelos estudos desenvolvidos pelo perito, no presente trabalho intelectual.

Como **objetivo específico** o trabalho segue o ponto controvertido definido em Decisão de fls. 127, conforme a seguir:

- ✓ *O Ponto Controvertido de fato refere-se à ocorrência de inadimplemento contratual da parte ré, cobrança excessiva, anatocismo e a nulidade de cláusulas contratuais.*



III – SÍNTESE DA DEMANDA

A demanda refere-se à **Ação Revisional**, movida por **Alex Sander Coelho Ribeiro** em face de **RCA 2007 Incorporação e Construção Ltda e Itaú S.A.**, conforme razões e considerações arroladas a seguir:

A parte Autora em petição inicial datada em 26 de fevereiro de 2013, às fls. 02/27, informa que adquiriu uma sala comercial com a primeira Ré onde o pagamento se dividiu e duas fases, a primeira antes da obra e a segunda etapa, após a obra, onde o financiamento passaria para a segunda Ré.

Relata o Autor que conforme cláusula 3.1 do contrato celebrado com a primeira Ré, o pagamento da segunda etapa ocorreria em 05.09.2009 no valor de R\$ 37.000,00 onde financiado para segunda Ré seria em 120 prestações no valor de R\$ 530,84.

Destaca que a segunda fase do financiamento só passou a ser cobrado pelo segundo Réu em 05.11.2011, sendo cobrado o valor de R\$ 730,99 ao invés do valor de R\$ 530,84.

Diante do exposto acima, requer a parte Autora que seja julgado procedente o pedido de revisão de juros abusivos e cláusulas abusivas, devendo o juízo declarar ao final qual o valor da parcela devida e a quantidade de parcelas pendentes e do saldo devedor devido com base no laudo pericial.

Em contestação da primeira Ré, de fls. 80/85, o Réu informa que na época do repasse do saldo devedor do Autor para o Banco Itaú, esse saldo foi repassado no mesmo valor constante no contrato, qual seja R\$37.000,00, portanto alega a primeira Ré que agiu com total lisura e dentro das determinações contratuais e legais.

Diante disso ressalta que não houve nenhum dano sofrido pelo Autor.



Tatyana Tonani da Silva Esteves
Perito Contador CRC-115440/9-O
CNPC. 1416

222

Por todo exposto, requer a primeira que a ação seja julgada totalmente improcedente com relação a primeira Ré.

Em contestação da segunda Ré, não apresentou a contestação.

Em despacho a fl. 127 foi deferida a produção de prova pericial contábil nomeando esta profissional para a realização da perícia técnica em fls. 209, sendo os honorários periciais homologados em R\$ 3.700,00



IV – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

Do ponto de vista técnico e do que recomendam as boas práticas dos cálculos da matemática financeira, em face da matéria em objeto, abaixo explicitado, consideram-se como embasamento para realização da perícia, os seguintes tópicos e leis vigentes neste país, a seguir transcritos de forma suprimida:

No aspecto da Capitalização de Juros:

Chamamos de capitalização o processo de aplicação de uma taxa de juros sobre um capital, que resulta em acumular outro determinado montante.

É possível destacar os seguintes regimes de capitalização:

✓ **Regime de Capitalização Simples:** os juros de cada período são sempre calculados em relação ao capital inicial;

No regime de capitalização simples, como dito anteriormente, as taxas de juro (i) – denominadas de juro simples – recaem sempre sobre o capital inicial (C_0). Dessa forma, ao resgatar a aplicação corrigida por juros simples, o montante final (C_n) – ou valor futuro (VF) – será o capital inicial depositado acrescido do montante de juros ganhos nos n° de períodos em que o capital ficou aplicado;

✓ **Regime de Capitalização Composta:** os juros de cada período são calculados com base no capital inicial, acrescido dos juros relativos aos períodos anteriores.

No regime de Capitalização Composta, os juros de cada período incidem sobre o capital inicial (C_0) acrescido do montante de juros dos períodos anteriores, e não somente sobre o C_0 em cada período, como na capitalização simples. Dessa forma, o crescimento do valor futuro passa a ser exponencial e não mais linear, como no regime de capitalização simples.



No aspecto da metodologia de cálculo da parcela inicial (Contrato):

Para a apuração da parcela inicial do financiamento, conforme determinação disposta na alínea "c" do artigo 6º da Lei 4.380/64, que prevê prestações mensais e sucessivas antes do reajustamento dos valores, utiliza-se a fórmula abaixo:

$$P(a + j) = \frac{VF * [i * (1 + i)^n]}{(1 + i)^n - 1}$$

Onde

P(a+j) = prestação de amortização e juros

VF = valor financiamento

i = taxa de juros ao mês

n = prazo em meses

No tocante a apuração da taxa de juros remuneratória aplicada:

Para a apuração de taxas de juros remuneratórias efetivamente aplicadas, utiliza-se a metodologia da matemática financeira, por tratar-se de uma taxa equivalente onde, exemplificando, quando temos uma taxa em ano, calculamos a taxa equivalente em mês ou outro tempo equivalente em um mesmo produto ou operação de crédito, para um mesmo resultado, através da fórmula abaixo:

$$(1 + i)^{n/12} - 1$$

Onde

i = taxa

n = tempo

No aspecto da legislação pertinente ao Sistema Financeiro de Habitação SFH:

- ✓ Lei de criação do Sistema Financeiro de Habitação - SFH – Lei 4380/64, publicado no D.O.U de 11/09/1964;



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416

225

- ✓ Referências legais sobre a metodologia para atualização monetária do saldo devedor - Resolução do Banco Central 1361/87, 1446/88, 1980/93 e Leis 8177/91, publicado no D.O.U de 04/03/1991 e 8692/93, publicado no D.O.U de 29/07/1993;
- ✓ Referência legal de criação do Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS - Resolução do Conselho da Administração – Banco Nacional da Habitação nº 25/67;
- ✓ Referência legal de criação do Coeficiente de Equiparação Salarial – CES - Resolução do Conselho da Administração – Banco Nacional da Habitação nº. 36/69;
- ✓ Referência legal que rege sobre o PES/CP – Decreto Lei 2164/84, publicado no D.O.U de 21/09/1984.

V – METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada por este profissional são as constantes na **NBC TP-01** – Normas Técnicas da Perícia Contábil e **NBC PP-01** Normas Profissionais do Perito Contábil, com fundamento no disposto na alínea “f” do Art. 6º. Do Decreto Lei-9.295/45, alterada pela Lei-12.249/10, do **CFC - Conselho Federal de Contabilidade**, a saber:

- ✓ Análise dos autos;
- ✓ Exame dos documentos juntados aos autos;
- ✓ Elaboração de planilha de cálculo (Apêndice I); e
- ✓ Elaboração e conclusão do Laudo Pericial.

VI – DILIGÊNCIAS REALIZADAS

Após exame minucioso dos autos, este perito constatou a necessidade de diligenciar junto a parte Autora afim de obter os demais comprovantes da quitação do financiamento, conforme juntado ao Anexo I, ao final do Laudo Pericial.



VII – DESENVOLVIMENTO

De posse das informações declaradas pelas partes litigantes e cópia dos documentos juntados aos autos – especificados no item I, alínea “b” Análise dos Documentos Juntados aos Autos, deste laudo pericial, este perito elaborou planilhas de cálculos, considerando as condições pactuadas contratualmente entre as partes para apuração do Saldo DEVEDOR/CREDOR.

Os cálculos financeiros contidos no presente Laudo Pericial, podem não resultar sempre em soma precisa, em razão de eventuais arredondamentos que tenham sido levados a efeito ao longo das etapas de desenvolvimento.

A Perícia informa que evoluir o valor de R\$ 37.000,00 informado na Clausula 3.1 do contrato celebrado entre as partes, afim de apurar o saldo Devedor real na data do financiamento da 2º fase ocorrida em 05/11/2011, destacando que o valor sofreu correção mensalmente pelo índice do INCC, conforme apresentado a seguir no Quadro 3.

Quadro 3 – Apuração do Saldo devedor em 05/11/2011.

Nº	Ref.	Valor Inicial	Cotação Índice	Valor Correção	Valor Final
1	set/09	37.000,00	0,15	55,5	37.055,50
2	out/09	37.055,50	0,06	22,23	37.077,73
3	nov/09	37.077,73	0,29	107,53	37.185,26
4	dez/09	37.185,26	0,1	37,19	37.222,44
5	jan/10	37.222,44	0,64	238,22	37.460,67
6	fev/10	37.460,67	0,36	134,86	37.595,53
7	mar/10	37.595,53	0,75	281,97	37.877,49
8	abr/10	37.877,49	0,84	318,17	38.195,66
9	mai/10	38.195,66	1,81	691,34	38.887,00
10	jun/10	38.887,00	1,09	423,87	39.310,87
11	jul/10	39.310,87	0,44	172,97	39.483,84
12	ago/10	39.483,84	0,14	55,28	39.539,12
13	set/10	39.539,12	0,21	83,03	39.622,15



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416

227

Quadro 3 – Apuração do Saldo devedor em 05/11/2011. (Continuação)

Nº	Ref.	Valor Inicial	Cotação Índice	Valor Correção	Valor Final
14	out/10	39.622,15	0,2	79,24	39.701,39
15	nov/10	39.701,39	0,37	146,9	39.848,29
16	dez/10	39.848,29	0,67	266,98	40.115,27
17	jan/11	40.115,27	0,41	164,47	40.279,75
18	fev/11	40.279,75	0,28	112,78	40.392,53
19	mar/11	40.392,53	0,43	173,69	40.566,22
20	abr/11	40.566,22	1,06	430	40.996,22
21	mai/11	40.996,22	2,94	1205,29	42.201,51
22	jun/11	42.201,51	0,37	156,15	42.357,65
23	jul/11	42.357,65	0,45	190,61	42.548,26
24	ago/11	42.548,26	0,13	55,31	42.603,58
25	set/11	42.603,58	0,14	59,65	42.663,22
26	out/11	42.663,22	0,23	98,13	42.761,35
27	nov/11	42.761,35	0,72	307,88	43.069,23

A Perícia apurou um saldo devedor de R\$ 43.069,23, diante disso seguiu as condições com a aplicação dos juros remuneratórios de 12%a.a, afim de apurar o valor das prestações mensais, ressaltando que nas cláusulas 3.3.1 consta a seguinte informação.

“3.3.1 – Caso o OUTORGADO opte pelo pagamento da parcela de financiamento mencionado atrás de financiamento imobiliário concedido pela OUTORGANTE, o aludido pagamento deverá ser efetuado em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais que serão acrescidas de juros à taxa de 12%ao ano, Tabela Price, e atualização monetária como referida na cláusula 3.6.2.”

A Perícia destaca que o Contrato celebrado com o Itaú, foi parcelado em 95 prestações ao invés de 120 informado na cláusula acima transcrita.



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416

228

Diante do exposto acima, a perícia elaborou o Quadro 4 a seguir apresentando as prestações apuradas e as parcelas pagas, apurando assim um saldo CREDOR ao Autor, tendo o AUTOR já quitado o referido contrato.

Quadro 4 – Evolução do contrato 2ª fase.

Cálculo SFH								
Nº Prest.	Data	Prestação Atualizada	Valor Pago	Fator de Correção IGP-M	SD Corrigido	Diferença de Saldo Devedor		
Ref =>					R\$	43.069,23		
1	05/11/2011	R\$ 455,63	R\$ 730,99	1,0050000	R\$ 42.826,67	R\$	275,36	
2	05/12/2011	R\$ 452,82	R\$ 734,88	0,9988000	R\$ 42.323,01	R\$	282,06	
3	05/01/2012	R\$ 454,49	R\$ 738,53	1,0025000	R\$ 41.973,18	R\$	284,04	
4	05/02/2012	R\$ 453,09	R\$ 737,66	0,9994000	R\$ 41.495,18	R\$	284,57	
5	05/03/2012	R\$ 455,31	R\$ 739,49	1,0043000	R\$ 41.216,34	R\$	284,18	
6	05/04/2012	R\$ 457,21	R\$ 739,04	1,0085000	R\$ 41.105,58	R\$	281,83	
7	05/05/2012	R\$ 457,98	R\$ 742,20	1,0102000	R\$ 41.062,20	R\$	284,22	
8	05/06/2012	R\$ 456,35	R\$ 748,53	1,0066000	R\$ 40.873,85	R\$	292,18	
9	05/07/2012	R\$ 459,44	R\$ 756,19	1,0134000	R\$ 40.955,97	R\$	296,75	
10	05/08/2012	R\$ 459,84	R\$ 761,18	1,0143000	R\$ 41.075,22	R\$	301,34	
11	05/09/2012	R\$ 457,76	R\$ 771,39	1,0097000	R\$ 41.011,45	R\$	313,63	
12	05/10/2012	R\$ 453,45	R\$ 782,40	1,0002000	R\$ 40.566,11	R\$	328,95	
13	05/11/2012	R\$ 453,22	R\$ 789,96	0,9997000	R\$ 40.100,85	R\$	336,74	
14	05/12/2012	R\$ 456,44	R\$ 790,15	1,0068000	R\$ 39.913,99	R\$	333,71	
15	05/01/2013	R\$ 454,90	R\$ 789,94	1,0034000	R\$ 39.593,25	R\$	335,04	
16	05/02/2013	R\$ 454,68	R\$ 795,33	1,0029000	R\$ 39.252,08	R\$	340,65	
17	05/03/2013	R\$ 454,31	R\$ 798,02	1,0021000	R\$ 38.879,24	R\$	343,71	
18	05/04/2013	R\$ 454,04	R\$ 800,34	1,0015000	R\$ 38.482,84	R\$	346,30	
19	05/05/2013	R\$ 453,36	R\$ 801,99	1,0000000	R\$ 38.029,48	R\$	348,63	
20	05/06/2013	R\$ 456,76	R\$ 803,16	1,0075000	R\$ 37.854,51	R\$	346,40	
21	05/07/2013	R\$ 454,54	R\$ 803,20	1,0026000	R\$ 37.497,21	R\$	348,66	
22	05/08/2013	R\$ 454,04	R\$ 809,21	1,0015000	R\$ 37.098,74	R\$	355,17	
23	05/09/2013	R\$ 460,16	R\$ 811,32	1,0150000	R\$ 37.188,16	R\$	351,16	
24	05/10/2013	R\$ 457,26	R\$ 812,51	1,0086000	R\$ 37.046,78	R\$	355,25	
25	05/11/2013	R\$ 454,68	R\$ 824,69	1,0029000	R\$ 36.698,23	R\$	370,01	
26	05/12/2013	R\$ 456,08	R\$ 831,76	1,0060000	R\$ 36.459,60	R\$	375,68	
27	05/01/2014	R\$ 455,54	R\$ 834,17	1,0048000	R\$ 36.176,88	R\$	378,63	
28	05/02/2014	R\$ 455,08	R\$ 839,16	1,0038000	R\$ 35.857,54	R\$	384,08	
29	05/03/2014	R\$ 460,93	R\$ 843,20	1,0167000	R\$ 35.987,73	R\$	382,27	
30	05/04/2014	R\$ 456,90	R\$ 846,44	1,0078000	R\$ 35.807,98	R\$	389,54	
31	05/05/2014	R\$ 452,77	R\$ 860,54	0,9987000	R\$ 35.309,24	R\$	407,77	
32	05/06/2014	R\$ 450,01	R\$ 867,29	0,9926000	R\$ 34.601,28	R\$	417,28	
33	05/07/2014	R\$ 450,59	R\$ 866,14	0,9939000	R\$ 33.942,37	R\$	415,55	
34	05/08/2014	R\$ 452,14	R\$ 859,71	0,9973000	R\$ 33.399,81	R\$	407,57	
35	05/09/2014	R\$ 454,27	R\$ 854,49	1,0020000	R\$ 33.011,43	R\$	400,22	
36	05/10/2014	R\$ 454,63	R\$ 852,21	1,0028000	R\$ 32.647,96	R\$	397,58	
37	05/11/2014	R\$ 457,80	R\$ 853,92	1,0098000	R\$ 32.505,62	R\$	396,12	
38	05/12/2014	R\$ 456,17	R\$ 856,35	1,0062000	R\$ 32.248,15	R\$	400,18	
39	05/01/2015	R\$ 456,81	R\$ 864,72	1,0076000	R\$ 32.032,96	R\$	407,91	



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416

229

Quadro 4 – Evolução do contrato 2ª fase. (continuação)

Cálculo SFH									
Nº Prest.	Data	Prestação Atualizada	Valor Pago	Fator de Correção IGP-M	SD Corrigido	Diferença de Saldo Devedor			
Ref =>									
40	05/02/2015	R\$ 454,58	R\$ 870,09	1,0027000	R\$ 31.663,64	R\$ 415,51			
41	05/03/2015	R\$ 457,80	R\$ 876,74	1,0098000	R\$ 31.511,65	R\$ 418,94			
42	05/04/2015	R\$ 458,66	R\$ 879,12	1,0117000	R\$ 31.416,31	R\$ 420,46			
43	05/05/2015	R\$ 455,22	R\$ 887,74	1,0041000	R\$ 31.088,03	R\$ 432,52			
44	05/06/2015	R\$ 456,40	R\$ 898,09	1,0067000	R\$ 30.836,87	R\$ 441,69			
45	05/07/2015	R\$ 456,49	R\$ 901,74	1,0069000	R\$ 30.590,00	R\$ 445,25			
46	05/08/2015	R\$ 454,63	R\$ 907,79	1,0028000	R\$ 30.219,75	R\$ 453,16			
47	05/09/2015	R\$ 457,67	R\$ 914,07	1,0095000	R\$ 30.044,82	R\$ 456,40			
48	05/10/2015	R\$ 461,93	R\$ 916,58	1,0189000	R\$ 30.142,01	R\$ 454,65			
49	05/11/2015	R\$ 460,25	R\$ 925,26	1,0152000	R\$ 30.132,92	R\$ 465,01			
50	05/12/2015	R\$ 455,58	R\$ 942,76	1,0049000	R\$ 29.822,76	R\$ 487,18			
51	05/01/2016	R\$ 458,53	R\$ 957,13	1,0114000	R\$ 29.698,98	R\$ 498,60			
52	05/02/2016	R\$ 459,21	R\$ 961,79	1,0129000	R\$ 29.616,97	R\$ 502,58			
53	05/03/2016	R\$ 455,67	R\$ 972,73	1,0051000	R\$ 29.310,02	R\$ 517,06			
54	05/04/2016	R\$ 454,86	R\$ 985,28	1,0033000	R\$ 28.950,38	R\$ 530,42			
55	05/05/2016	R\$ 457,08	R\$ 990,32	1,0082000	R\$ 28.726,95	R\$ 533,24			
56	05/06/2016	R\$ 461,02	R\$ 993,57	1,0169000	R\$ 28.743,62	R\$ 532,55			
57	05/07/2016	R\$ 454,18	R\$ 1.001,70	1,0018000	R\$ 28.340,37	R\$ 547,52			
58	05/08/2016	R\$ 454,04	R\$ 1.018,81	1,0015000	R\$ 27.928,16	R\$ 564,77			
59	05/09/2016	R\$ 454,27	R\$ 1.020,39	1,0020000	R\$ 27.528,84	R\$ 566,12			
60	05/10/2016	R\$ 454,09	R\$ 1.021,89	1,0016000	R\$ 27.118,07	R\$ 567,80			
61	05/11/2016	R\$ 453,22	R\$ 1.023,91	0,9997000	R\$ 26.656,85	R\$ 570,69			
62	05/12/2016	R\$ 455,81	R\$ 1.025,52	1,0054000	R\$ 26.342,52	R\$ 569,71			
63	05/01/2017	R\$ 456,26	R\$ 1.025,24	1,0064000	R\$ 26.051,93	R\$ 568,98			
64	05/02/2017	R\$ 453,72	R\$ 1.030,78	1,0008000	R\$ 25.618,69	R\$ 577,06			
65	05/03/2017	R\$ 453,41	R\$ 1.037,39	1,0001000	R\$ 25.167,80	R\$ 583,98			
66	05/04/2017	R\$ 448,37	R\$ 1.038,25	0,9890000	R\$ 24.447,51	R\$ 589,88			
67	05/05/2017	R\$ 449,14	R\$ 1.038,41	0,9907000	R\$ 23.775,19	R\$ 589,27			
68	05/06/2017	R\$ 450,32	R\$ 1.027,03	0,9933000	R\$ 23.168,59	R\$ 576,71			
69	05/07/2017	R\$ 450,10	R\$ 1.017,46	0,9928000	R\$ 22.554,92	R\$ 567,36			
70	05/08/2017	R\$ 453,81	R\$ 1.010,68	1,0010000	R\$ 22.123,20	R\$ 556,87			
71	05/09/2017	R\$ 455,49	R\$ 1.003,44	1,0047000	R\$ 21.769,55	R\$ 547,95			
72	05/10/2017	R\$ 454,27	R\$ 1.004,40	1,0020000	R\$ 21.357,91	R\$ 550,13			
73	05/11/2017	R\$ 455,72	R\$ 1.009,11	1,0052000	R\$ 21.010,89	R\$ 553,39			
74	05/12/2017	R\$ 457,40	R\$ 1.011,09	1,0089000	R\$ 20.736,42	R\$ 553,69			
75	05/01/2018	R\$ 456,81	R\$ 1.016,39	1,0076000	R\$ 20.433,74	R\$ 559,58			
76	05/02/2018	R\$ 453,68	R\$ 1.025,41	1,0007000	R\$ 19.994,05	R\$ 571,73			
77	05/03/2018	R\$ 456,26	R\$ 1.033,15	1,0064000	R\$ 19.662,83	R\$ 576,89			
78	05/04/2018	R\$ 455,94	R\$ 1.033,91	1,0057000	R\$ 19.316,36	R\$ 577,97			
79	05/05/2018	R\$ 459,62	R\$ 1.040,47	1,0138000	R\$ 19.116,97	R\$ 580,85			
80	05/06/2018	R\$ 461,84	R\$ 1.046,40	1,0187000	R\$ 19.003,98	R\$ 584,56			
81	05/07/2018	R\$ 455,67	R\$ 1.060,82	1,0051000	R\$ 18.642,90	R\$ 605,15			
82	05/08/2018	R\$ 456,53	R\$ 1.080,63	1,0070000	R\$ 18.313,68	R\$ 624,10			
83	05/09/2018	R\$ 460,25	R\$ 1.086,11	1,0152000	R\$ 18.124,80	R\$ 625,86			
84	05/10/2018	R\$ 457,40	R\$ 1.093,71	1,0089000	R\$ 17.824,64	R\$ 636,31			
85	05/11/2018	R\$ 451,14	R\$ 1.110,38	0,9951000	R\$ 17.288,37	R\$ 659,24			
86	05/12/2018	R\$ 448,46	R\$ 1.120,22	0,9892000	R\$ 16.658,04	R\$ 671,76			
87	05/01/2019	R\$ 453,41	R\$ 1.114,73	1,0001000	R\$ 16.206,25	R\$ 661,32			



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416

230

Quadro 4 – Evolução do contrato 2ª fase. (continuação)

Cálculo SFH							
Nº Prest.	Data	Prestação Atualizada	Valor Pago	Fator de Correção IGP-M	SD Corrigido	Diferença de Saldo Devedor	
88	05/02/2019	R\$ 457,35	R\$ 1.102,69	1,0088000	R\$ 15.887,49	R\$	645,34
89	05/03/2019	R\$ 459,07	R\$ 1.102,77	1,0126000	R\$ 15.622,82	R\$	643,70
90	05/04/2019	R\$ 457,53	R\$ 1.112,52	1,0092000	R\$ 15.304,81	R\$	654,99
91	05/05/2019	R\$ 455,40	R\$ 1.126,49	1,0045000	R\$ 14.916,23	R\$	671,09
92	05/06/2019	R\$ 456,99	R\$ 1.136,84	1,0080000	R\$ 14.574,92	R\$	679,85
93	05/07/2019	R\$ 455,17	R\$ 1.141,90	1,0040000	R\$ 14.176,22	R\$	686,73
94	05/08/2019	R\$ 450,32	R\$ 1.150,98	0,9933000	R\$ 13.633,93	R\$	700,66
95	05/09/2019	R\$ 453,31	R\$ 1.156,08	0,9999000	R\$ 13.179,30	R\$	702,77
Valor Apurado pela Perícia		R\$ 43.272,83					
Valor Pago pelo Autor			R\$ 88.381,30				
Diferença Apurada pago a Maior						R\$	45.108,47

VIII- QUESITOS

1) Pela segunda Ré – Itaú Unibanco S.A. (fls. 130/131)

01 - QUESITO:

Informe a expert quais as características básicas do contrato objeto da demanda indicando datas e valores que compõem a negociação?

Resposta: Reporta-se ao Quadro 2 do Laudo Pericial, onde consta todas as informações do contrato pactuado entre as partes.

02 – QUESITO:

Quais os valores desembolsados pelo autor e a quem se destinaram, etapa por etapa? Favor detalhar a resposta.

2.1 – Tais valores estavam previstos desembolsar o instrumento contratual?

Resposta: Resposta foge ao objetivo da perícia, o processo objeto da lide refere-se ao valor da 2º etapa.



03 – QUESITO:

Requer seja informado pela perícia, detalhadamente e com base no Instrumento Contratual, quais as condições previstas contratualmente quanto a correção monetária de valores a serem desembolsados bem como juros?

Resposta: O contrato prevê correção monetária mensalmente pelo índice do INCC e após a 2ª etapa do financiamento haveria acréscimo de juros de 12% a.a.

04 – QUESITO:

Tendo presente o contido nas respostas aos quesitos 2) e 3) informe se os valores desembolsados pelo autor sofreram correção monetária e/ou juros? Favor detalhar a resposta na medida da obtenção dos comprovantes de pagamentos.

Resposta: A perícia elaborou o Quadro 4, onde apresenta coluna com as informações dos valores pagos pelo Autor.

05 – QUESITO:

Qual o valor financiado pelo banco requerido esclarecendo inclusive a data em que tal valor foi destinado ao autor?

5.1 – Qual o prazo de pagamento?

5.2 – Quais e quantas foram as prestações pagas pelo autor?

Resposta: O Valor cobrado pelo 2ª Ré (Itaú) foi de R\$ 49.269,45 em 95 parcelas de R\$ 730,99. O Autor quitou o referido contrato em 09/2019.

06 – QUESITO:

Informe se o mutuário encontra-se inadimplente perante o banco requerido?

6.1 – Qual a composição e o valor do debito junto ao banco?

6.2 – O montante devido está de acordo com o previsto contratualmente em caso de inadimplência?

Resposta: Negativo é a resposta.



07 – QUESITO:

Qual o valor entendido correto pagar por parte do autor? Qual a composição de tal pretensão? Na visão estritamente da prova pericial, informe se há base contratual que suporte tal entendimento tendo em vista o valor financiado e as condições de pagamento previstas?

Resposta: A perícia apresentou no Item “Desenvolvimento” seguindo as condições contratuais, apurando um saldo credor ao AUTOR de R\$ 45.108,47.

08 – QUESITO:

Informe tudo aquilo que entender necessário à prova pericial em andamento.

Resposta: Tudo o que mais for esclarecido, consta no Item desenvolvimento e Conclusão ao Laudo Pericial.

2) Pela Autor. (fls. 132/139)

01 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar se houve erro matemático sobre o saldo devedor, quando houve o repasse do saldo devedor do 1º Réu RCA para o 2º Réu, banco Itaú, em 05/11/2011 de R\$ 49.269,45 que deveria ter sido o valor de R\$37.000,00 conforme cláusula 3.1. do Contrato?

Resposta: A Perícia evoluir o valor de R\$ 37.000,00 informado na Clausula 3.1 do contrato celebrado entre as partes, afim de apurar o saldo Devedor real na data do financiamento da 2º fase ocorrida em 05/11/2011, destacando que o valor sofreu correção mensalmente pelo índice do INCC, apurando assim o saldo devedor de R\$ 43.069,23, em 05/11/2011.

02 – QUESITO:

Queira o I Expert informar se houve erro matemático, ou quebra contratual quando do repasse das parcelas da 1ª fase do financiamento do 1º Réu, RCA para com o Itaú 2º Réu. Já que as parcelas pactuadas seriam 120 parcelas de R\$ 530,84 e foram cobradas pelo Itaú



na segunda fase o valor de 120,00 parcelas de R\$ 730,99 gerando uma diferença de parcela contratual para a cobrada de R\$ 200,15;

Resposta: A perícia informa que o Itaú efetuou o parcelamento em 95 parcelas, diferente do informado em contrato com a 1ª Ré que seria de 120 parcelas.

Tendo a perícia evoluído as condições contratuais, apurou o saldo devedor em 05/11/2011 de R\$ 43.069,23, aplicando a taxa de juros de 12% a.a. em 95 parcelas, apuramos uma prestação de R\$ 453,56.

03 – QUESITO:

Requer que o Ilustre Perito informe se houve atraso e culpa das Rés em relação a clausula 3.1 da data inicial da 2º fase do financiamento, quando do repasse do saldo devedor da Construtora RCA, 1º Ré para 2º Ré, que deveria ter começado em 05/09/2009 e começo em 05/11/2011.

Resposta: Resposta prejudicada por fugir o objetivo da perícia.

04 – QUESITO:

Se houve atraso na cobrança das parcelas, se gerou ônus para o Autor? Em quanto?

Resposta: Positivo é a resposta, no valor de R\$ 6.069,23.

05 – QUESITO:

Se as parcelas no interregno de 05/09/2009 a 05/11/2011 que foram pagas as 1ª Ré RCA, já que houve desídia da Rés em iniciar a 2º Fase do financiamento com a 2º Ré, Itaú, foram abatidas no saldo devedor do financiamento? Já que como a 2º fase que seria o saldo devedor ser pago e financiado pelo banco não iniciou no momento correto, pagando o Autor neste interregno a 1ª Ré RCA para que não ficasse inadimplente.

Resposta: A Perícia não identificou pagamentos no período de 09/2009 a 10/2011.



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416

234

06 – QUESITO:

Se houve erro das Rés ao realizarem o repasse do saldo devedor da 1ª fase para a 2ª fase não deveria ter sido o que foi pactuado na cláusula 3.1, ou seja, R\$ 37.000,00 ao passo que foi repassado dois anos e dois meses depois, bem depois da data combinada no artigo 3.1 do contrato, sendo só iniciado a fase dois do financiamento em 05/11/2011 ao passo que deveria ter sido iniciada em 05/09/2009, sendo o saldo devedor repassado ao banco o valor de R\$49.269,45;

Resposta: A perícia informa que houve correção monetária no período em questão.

07 – QUESITO:

Em caso de saldo devedor não tenha sido passado corretamente, de quando seria o saldo devedor corrigindo os valores de R\$ 49.269,45 para R\$ 37.000,00 bem com refaturando as parcelas de R\$ 730,99 para R\$530,84 abatendo também as parcelas que o Autor pagou a 1ª Ré no interregno de 05/11/2011 ao passo que deveria ter sido iniciada em 05/09/2009, chamado de buraco negro contratual, portanto requer que o Ilustre Expert informe o saldo devedor conforme o contrato cláusula 3.1 abatendo os pagamentos de 05/11/2011 ao passo que deveria ter sido em 05/09/2009?

Resposta: A perícia evoluiu as condições contratuais apresentadas nos Quadros 3 e 4, apurando assim um saldo credor ao Autor de R\$ 45.108,47.

08 QUESITO:

Requer o Ilustre Expert informe se a cobrança de Juros Remuneratórios efetivamente cobrado no contrato foi o IGPM ou INCC conforme as cláusulas abaixo, contratuais?

“Cláusula 3.2, cláusula 3.3.1, cláusula 3.6, cláusula 3.6.1, Cláusula 3.6.2, Cláusula 3.6.3, Cláusula 3.6.4, Cláusula 3.6.5.”



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416

235

Resposta: A perícia informa que correção monetário é diferente de Juros Remuneratórios, diante disso, a perícia evoluiu as condições contratuais apresentadas nos Quadros 3 e 4, apurando assim um saldo credor ao Autor de R\$ 45.108,47.

09 QUESITO:

E se a forma de juros cobrada apontada na resposta supra se é a que é aplicada com praxe no Mercado Imobiliário?

Resposta: Após consulta no site do BACEN, a perícia verificou que a taxa média de mercado à época era de 73,25%a.a.

Resultado da consulta de valores

O Banco Central do Brasil não assume nenhuma responsabilidade por omissão, erro ou outra deficiência em informações prestadas em sites temporais cujas fontes sejam externas à esta instituição, bem como por quaisquer perdas ou danos decorrentes de seu uso.

Séries relacionadas	Parâmetros informais	Emissão
29780 - Taxa média de juros das operações de crédito com recursos livres - Pessoas físicas - Aquisição de outros bens		
Período		
05/11/2011 a 05/11/2011		Linear

Registros encontrados por série: 1

Lista de valores (Formato numérico: Europeu - 123.456.789,00)

DATA	VALOR
05/11/2011	73,25

Visualizar gráfico

10 QUESITO:

Se há cobrança de juros excessivo e ou anatocismo no contrato?

Resposta: Negativo é a resposta.

11 QUESITO:

Se houve cobrança de juros excessivo ou taxas fora de padrões?

Resposta: Negativo é a resposta.

12 - QUESITO:

Em caso positivo quanto ficaria o saldo devedor nos parâmetros da pergunta 7 menos a cobrança de juros excessivo?



Resposta: Resposta prejudicada por fugir ao objetivo da perícia.

13 - QUESITO:

Houve cobrança de TAC ou TEC a serem devolvidas?

Resposta: Negativa é a resposta.

14 - QUESITO:

Quando ficaria a devolução em dobro, de tudo que o Autor pagou indevidamente?

Resposta: Resposta ao quesito prejudicada tendo em vista que o processo esta em fase de instrução para julgamento.

15 - QUESITO:

Podemos apurar que houve falha na prestação e serviço, tanto na 2º fase da cobrança do saldo devedor, prazos e condições e valores não respeitados pelos Réus das 120 parcelas com o banco que começaram fora do prazo, valores pagos de 05/09/2009 a 05/11/2011 não abatidos no saldo devedor, juros excessivos, quando que seria o saldo devedor e quando deve o Autor após tudo isso e quando a Rés tem que devolver ao Autor em dobro de tudo que pagou indevidamente.

Resposta: Resposta prejudicada por fugir ao objetivo da Perícia.

16 - QUESITO:

Quanto que os Réus têm que devolver em dobro ao Autor pelos Pagamentos indevidos em dobro?

Resposta: A perícia evoluiu as condições contratuais apresentadas nos Quadros 3 e 4, apurando assim um saldo credor ao Autor de R\$ 45.108,47.



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPJ. 1416

237

IX- CONCLUSÃO

Após minucioso estudo da matéria em questão e aplicação de metodologia contábil, aplicada por este profissional, constantes na **NBC TP-01** – Normas Técnicas da Perícia Contábil e **NBC PP-01** Normas Profissionais do Perito Contábil, com fundamento no disposto na alínea “f” do Art. 6º. Do Decreto Lei-9.295/45, alterada pela Lei-12.249/10, do **Conselho Federal de Contabilidade - CFC**, este perito concluiu seu trabalho de acordo com o objetivo desta perícia, a saber:

- Com a elaboração da planilha de cálculo (Quadro 3 e 4), o saldo Credor do Autor tendo em vista as divergências apontadas pela perícia, assumiu o valor de:

RS45.108,47.

(Quarente e cinco mil, cento e oito reais e quarenta e sete centavos)



Tatyana Tonani da Silva Esteves

Perito Contador CRC-115440/9-O

CNPC. 1416


238

X – ENCERRAMENTO

Assim, é dado por encerrado o presente Laudo Pericial, com 22 (vinte e dois) laudas, 01 (um) anexo. Colocando-se a inteira disposição de V. Ex^a. e demais interessados para quaisquer esclarecimentos para o deslinde da questão.

Nestes termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2019.


Tatyana Tonani da Silva Esteves
Perito Judicial TJRJ sob nº. 12058
Perito Contador CNPC nº. 1416
CRC-115440/O-9 RJ
CPF-056.760.777-19