



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0

EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo: 0008994-05.2006.8.19.0001 (2006.001.008962-7)

Autor: ESPÓLIO DE MARIA IZABEL LOPES DA ROCHA

Inventariante: RENATA LOPES DA ROCHA

Réu: BANCO ITAU S/A.

CRISTINA SILVA DE ARAUJO, Contadora, nomeada para atuar como perita deste respeitável Juízo no processo supracitado (fls. 664), em cumprimento à r. intimação (fls. 752), vem, respeitosamente, à presença de **VOSSA EXCELÊNCIA**, apresentar o resultado de seu trabalho, nos termos do presente Laudo Pericial, e solicitar a expedição de ofício postulando o pagamento dos honorários inerentes a presente perícia.

Por fim, requerer a juntada desta aos autos para ciência de todos os interessados e para os devidos fins de direito.

Nestes Termos,
Pede Deferimento,

Rio de Janeiro, 29 de julho de 2021.

CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita do Juízo
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0

(21)99272-4987
e-mail: cristinasaraujo@hotmail.com



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0

EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo: 0008994-05.2006.8.19.0001 (2006.001.008962-7)

Autor: ESPÓLIO DE MARIA IZABEL LOPES DA ROCHA

Inventariante: RENATA LOPES DA ROCHA

Réu: BANCO ITAU S/A.

CRISTINA SILVA DE ARAUJO, Contadora, nomeada para atuar como perita deste respeitável Juízo no processo supracitado (fls. 664), em cumprimento à r. intimação (fls. 752), vem, respeitosamente, à presença de **VOSSA EXCELÊNCIA**, apresentar o resultado de seu trabalho, nos termos do presente:

LAUDO PERICIAL

1. INTRODUÇÃO

Tratam os presentes autos de Ação de Revisão de Cláusulas Contratuais (com pedido de tutela antecipatória) (com fundamento no art. 273 CPC) demandada, inicialmente, pelo ESPÓLIO DE MARIA IZABEL LOPES DA ROCHA e a inventariante: RENATA LOPES DA ROCHA em face ao **BANCO ITAÚ S.A.**, permeando como objeto da controvérsia o instrumento particular de compra e venda e compra com garantia hipotecária, cessão e outras avenças nº 01733505 firmando em 11 de dezembro de 1989 para aquisição de imóvel localizado na Rua Pedro Américo nº 189, apartamento



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0



402, na freguesia da Glória e sua fração ideal do terreno descrito e caracterizado na matrícula 168672 do 9º Ofício de Registro Geral de Imóveis.

A parte Autora irresignada com o saldo devedor do financiamento do imóvel, apresentado pela instituição Ré, impetrou a ação com intento da revisão das cláusulas contratuais aduzindo foi ajustada a metodologia PRICE para amortização do capital mutuado em 192 prestações acrescidas de juros remuneratórios de 11,0202% a.a., devidamente corrigidos pelo sistema PES e que os mesmos períodos são atualizados através da variação da TR, pagou 191 prestações e que tais pagamentos não refletiram na amortização, ao contrário, houve a chamada amortização negativa.

A parte Ré (fls. 87-index 91/107-fls. 118-index 108/138) narra que as condições do negócio realizado entre as partes, foram comutativas e refletiram, sem vício, a vontade das partes.

Disserta sobre o contrato e legislações pertinentes, planos econômicos e sua legalidade e finaliza declarando que todas as estipulações contratuais ajustadas para reger o financiamento concedido, foram rigorosamente observadas na peça de bloqueio e requer que seja acolhida a preliminar e no mérito julgada totalmente improcedente a ação.

Na fase de instrução a prova pericial foi deferida e o expert elaborou seu trabalho, levando para o laudo pericial cenários diversos, concluindo que houve excesso de cobrança.

Após análise dos elementos trazidos aos autos, o MM Juízo assenta sua decisão julgando improcedente os pedidos do autor para revisão das cláusulas contratuais e os embargos à execução (fls. 338-index 304/313), amplamente debatida pelas partes e reformada através dos Acórdãos (fls. 468-index 384/397 e fls. 530-index 480/509) com os competentes julgamentos descritos no item 2. Desenvolvimento.

(21)99272-4987
e-mail: cristinasaraujo@hotmail.com



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0

2. DESENVOLVIMENTO

Trata-se de perícia determinada para proceder a Liquidação de Sentença, conforme Acórdão (fls. 530-index 480/509).

Neste viés, a perícia elabora seus cálculos procedendo a evolução do financiamento com observância aos vereditos supramencionados.

O Acórdão (fls. 468-index 384/397) exara:

“...No caso, é de se destacar a data da celebração do contrato imobiliário, ocorrida em dezembro de 1989, o que afasta a incidência da Medida Provisória nº 2.170-39/2001. Portanto, deve ser afastada a capitalização mensal, autorizando-se a atual.

Assim, na hipótese, apesar do Sr. Perito asseverar a ocorrência de capitalização mensal de juros no contrato em questão, os cálculos formulados nos anexos 01, 02 e 03 do seu laudo de fls. 236/284 não atendem aos aspectos que devem compor o cálculo de apuração do saldo residual do presente financiamento, vez que o primeiro cálculo foi realizado na exata forma como o contrato foi executado; o segundo considerou na atualização das prestações mensais a real variação salarial da autora fornecida por sua fonte pagadora (fls. 38), o que, não obstante a previsão contratual de atualização pelo PES e a constatação de inobservância deste parâmetro pelo apelado no curso do contrato, tal questão foi objeto de formulação de pedido autora/apelada não podendo ser aqui considerado; o terceiro exclui do montante os valores cobrados a título de seguro habitacional e utiliza como os índices do PES (Plano de Equivalência Salarial) na correção do saldo devedor, sendo, portanto,



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0

imprescindíveis novos cálculos que conjuguem tanto o interesse da instituição financeira, quanto da mutuária, na forma que restará aqui consignado, o que deverá ocorrer em sede de liquidação de sentença.

Em suma, deve-se proceder à revisão da dívida apurando-se em fase de liquidação o saldo residual considerando a taxa de juros compensatórios contratualmente prevista, a atualização do saldo devedor pelo índice de correção da caderneta de poupança (sem qualquer expurgo dos IPC de 84,32% de março de 1990); a atualização das prestações mensais e acessórios (inclusive o seguro habitacional) na forma realizada pelo mutuante ao longo da execução do contrato, a exclusão da capitalização mensal dos juros, autorizada na periodicidade anual.

Quanto ao pedido de repetição do indébito em dobro, cumpre ressaltar que, levando-se em conta o cálculo realizado pelo Sr. Perito no anexo 02 de seu laudo, cuja forma de apuração se aproxima dos moldes acima definidos e no qual se encontrou saldo devedor, só que em patamar inferior aquele exigido pelo apelado, afigura-se razoável concluir que igualmente será encontrado saldo devedor residual em sede de liquidação de sentença, mas em montante aquém ao exigido pelo mutuante. Todavia, vale esclarecer que, porventura, a devolução de eventual saldo credor deverá ser realizado na forma simples, uma vez que não se demonstrou a má-fé do mutuante, face à evidente controvérsia que existia nos Tribunais acerca da matéria, cabendo destacar a respeito, os Recursos Especiais nº 710.183 e nº 756.973.

Por derradeiro, quanto aos Embargos à Execução, há que se reconhecer, ante a determinação de exclusão da capitalização mensal dos juros no contrato em questão, a



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0

existência, ainda que parcial, de excesso de execução, consoante alegado pela ora apelante.

Assim sendo, o valor exequendo deverá corresponder a quantia a ser apurada em liquidação de sentença da ação revisional conexa...”

O Acórdão (fls. 530-index 480/509) assenta:

*...”**provimento parcial ao recurso especial** para expungir a limitação dos juros remuneratórios, bem como para manter a comissão de permanência prevista no contrato, afastando, contudo, a cobrança de juros de mora e multa contratual no período de inadimplência.”*

3. RELATÓRIO DA PERÍCIA

O trabalho pericial deve alcançar este processo e o processo em apenso nº 0103786-14.2007.8.19.0001.

Esta perita foi nomeada através do r. Despacho (fls. 717).

3. ANÁLISE TÉCNICA

Este Laudo Pericial foi elaborado de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, órgão que regulamenta as normas para o exercício da profissão contábil, NBC TP 01 (R1) - Perícia Contábil e NBC PP 01 (R1) - Perito Contábil, com observância ao contrato firmado, entre as partes.

4. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada no presente trabalho tem por finalidade atender às determinações constantes na liquidação de sentença promulgada por meio de



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0

Acórdãos proferidos (fls. 468-index 384/397 e fls. 530-index 480/509), utilizando os preceitos da Matemática Financeira, amparada pelos documentos exibidos nos autos.

4.1. Exame da documentação

Procedeu-se a estratificação dos fatores do Plano de Equivalência Salarial (P.E.S.), bem como os índices da taxa de referência de correção da caderneta de poupança do período de financiamento assentado no demonstrativo de evolução do saldo devedor do financiamento, com observância aos termos pactuados no instrumento particular de compra e venda com garantia hipotecária em questão (fls. 29-index-doc.32/41), referenciais para a apuração pretendida.

Neste prisma, a perícia logrou a prestação inicial no valor de R\$ 4.279,89 (quatro mil, duzentos e setenta e nove cruzados novos e oitenta e nove centavos), conforme quadro a seguir:

Valor do financiamento:	290.592,00
Taxa de juros ao mês:	0,875%
Vencimento da 1ª prestação:	11/01/1990
C.E.S.:	1,15
Valor da prestação:	4.279,89

Elaborou-se um demonstrativo da evolução do contrato, considerando as prestações logradas e quitadas pela Parte Autora – Apêndice I – para apurar a diferença gerada no período, acompanhando as alterações de moedas e respectivas conversões e, ainda, as decisões assentadas nos autos.

Para a atualização da prestação mensal empregou-se os índices do Plano de Equivalência Salarial – P.E.S. e para o saldo devedor os índices da Caderneta de Poupança e a capitalização anual de juros.



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0

Nesta linha, os valores acumulados constam na coluna Diferença Apurada que acompanha dos reajustes das prestações.

Identifica-se o pagamento de 191 prestações. No que tange ao valor da prestação 192, o montante acumulado da coluna Diferença Apurada nos valores das parcelas foi absorvido gerando uma diferença a pagar de R\$ 210,62 (duzentos e dez reais e sessenta e dois centavos).

Finalizadas as diligências, a perícia passa para a conclusão do laudo pericial.

5. CONCLUSÃO

Diante do exposto no corpo deste laudo pericial que deve alcançar este processo e o processo em apenso nº 0103786-14.2007.8.19.0001, considerando os Acórdãos (fls. 468-index 384/397 e fls. 530-index 480/509), a revisão procedida da evolução do saldo devedor, a coleta de dados do demonstrativo de evolução do financiamento que assenta os índices do Plano de Equivalência Salarial (P.E.S.), referencial para atualização das prestações.

Conforme Quadro item 4.1 Exame da Documentação a prestação lograda no valor de R\$ 4.279,89 (quatro mil, duzentos e setenta e nove cruzados novos e oitenta e nove centavos), é referencial para a revisão homologada, considerando as parcelas 01 a 191.

A diferença das prestações foi acumulada, mensalmente, todavia, este montante esgotou-se com a inadimplência da parcela 192, restando um resíduo da mencionada prestação no valor de R\$ R\$ 210,62 (duzentos e dez reais e sessenta e dois centavos), acrescentados ao saldo devedor e ilustrados nos Apêndice I.

Em linha com os vereditos proferidos, a perícia logrou o saldo devedor a quantia de R\$ 80.230,62 (oitenta mil, duzentos e trinta reais e sessenta centavos), a pagar à instituição Ré, montante atualizado conforme Acórdão empregando a



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0

comissão de permanência – 1,875% (um virgula oitocentos e setenta e cinco por cento) – excluindo a cobrança de juros de mora e multa, alcança o montante de R\$ 366.453,34 (trezentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos) devidos pela parte Autora.

Nada mais havendo a aduzir, esta signatária dá por encerrado o presente Laudo Pericial, composto por 11 (onze) páginas, incluindo os **Apêndices I e II**, que seguem para que produza os legais efeitos, informando a Vossa Excelência que permanece à disposição desse MM Juízo e das Partes para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 29 de julho de 2021.

CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita do Juízo
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-0