

**Perito Judicial Contábil**



**Joncesar Silva Costa**



CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

## LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE BARRA MANSA

CARTÓRIO DA 1ª VARA CÍVEL

PROCESSO: **0001143-18.2011.8.19.0007**

**Autor: PEDRO SÉRGIO MENDONÇA MENEZES E OUTROS**

**Réu: ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO POUPEX**



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

---

## SUMÁRIO

<b>I – OBJETIVO</b>	.....	<b>p. 03</b>
<b>II- METODOLOGIA APLICADA</b>	.....	<b>p. 04</b>
<b>RESUMO DOS FATOS</b>	.....	<b>p. 04</b>
<b>III – QUESITOS</b>		
<b>AUTORA</b>	.....	<b>p. 0</b>
<b>RÉ</b>	.....	<b>p. 0</b>
<b>MAGISTRADA</b>	.....	<b>p. 0</b>
<b>IV – CONSIDERAÇÕES PERÍCIA</b>	.....	<b>p. 07</b>
<b>V – CONCLUSÃO</b>	.....	<b>p. 10</b>
<b>VI – ENCERRAMENTO</b>	.....	<b>p. 11</b>



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

## **I - OBJETIVO**

O presente trabalho tem por objetivo responder aos quesitos, para dirimir os conflitos e dúvidas que possam haver entre as partes e auxiliar a tomada da decisão da lide, constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários à solução do litígio, na forma de Laudo Pericial, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente.

Na realização do trabalho, o planejamento envolveu o estudo prévio do processo a tomada de ciência do conteúdo e a abordagem dada pelos quesitos das partes, permitindo e facilitando o exame dos documentos necessários. Foi considerada necessária à tomada de diligência para solicitação de documentos e informações aplicáveis às operações, especificamente para o contrato citado, além das normatizações e outras determinações legais; assim não há prejuízo na informação, o que permite, portanto, perfeita avaliação dos objetos estudados em particular, mas que contribuíram com as conclusões apresentadas nas respostas de cada quesito.

A parte autora não apresentou quesitos.

A parte ré apresentou quesitos em Index 466, onde apresenta Assistente Técnico.

O perito do juízo foi nomeado pela douta Magistrada em Index 466 dos autos.

Este Laudo Pericial será parte integrante e probante nos autos de ação: Procedimento Comum - Dano Material - Cdc **0001143-18.2011.8.19.0007**, em trâmite no Tribunal de Justiça – BARRA MANSA – Rio de Janeiro.



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

## **II- METODOLOGIA APLICADA**

Como trata-se de lide que versa sobre CONTRATOS BANCÁRIOS/FINANCIAMENTO DO SISTEMA HABITACIONAL é importante que a leitura do contrato seja feita inicialmente, para se entender as condições do mesmo e após isso usá-lo como base para todos os cálculos e avaliações que a perícia do juízo irá realizar. Desta forma, a perícia do juízo procedeu à leitura do contrato, análise de todos os documentos acostados aos autos e realização de cálculos, após obter nas documentações as ferramentas necessárias para os mesmos. Após estes procedimentos, a perícia do juízo respondeu aos quesitos apresentados pelas partes e a Magistrada, visando um esclarecimento maior de todas as intercorrências encontradas ou não. Em conclusões, este perito aponta os pontos importantes que não foram contemplados por quesitos e procura responder de forma clara aos pontos controvertidos fixados pelo (a) Douto (a) Magistrado (a). Clareza, explicação e linguagem acessível e de fácil compreensão são utilizadas por este perito, para que todos os envolvidos entendam os resultados apresentados.

Fundamentação legal e Bibliografia: RESOLUÇÃO Nº 3.694, Banco Central do Brasil. Lei 10.931, art. 28 § 1º inciso 1º.

RESOLUÇÃO Nº 3.919/2010 DO BACEN

MP 2.170-36

### **RESUMO DOS FATOS:**

**Alega a parte autora que**, em outra oportunidade os promoventes responderam a execução hipotecária deflagrada pela promovida, cujo procedimento judicial tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Barra Mansa Estado do Rio de Janeiro sob nº 2005.007.000830-8.

Que cumpre informar que os promoventes celebraram acordo tendo pago as prestações em atraso, conforme afirmado pela promovida na cópia da petição extraída daqueles autos, onde consta: "O RÉU PAGOU INTEGRALMENTE O DÉBITO" Que no entanto os promoventes foram surpreendidos com a carta datada de 24 de novembro de 2010, expedida pela promovida informando sobre a existência de débitos pretéritos deixando inclusive de enviar os boletos para pagamento das prestações dos meses de outubro e novembro no valor



Perito Judicial Contábil

Joncesar Silva Costa

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels.: (24) 3342 1332

99848 6464

costjon@gmail.com

---

de R\$145,59 (Cento e Quarenta e Cinco Reais e Cinqüenta e Nove Centavos), culminando na inadimplência dos promoventes sem justa causa por ato da promovida.

Que assim, trata-se de documento probatório para a verossimilhança das alegações dos promoventes. Que salutar acrescentar, outrossim, que encontram-se prescritos, nesta pendenga, os pressupostos insertos na Legislação Adjetiva Civil, quanto a indenização, pela deficiência da prestação de serviços da promovida.

Que se verifica, que, a carta expedida pela promovida afirma a impossibilidade de enviar os boletos encontra-se acoplada a exordial sendo objeto de discussão, havendo abuso por parte da promovida na forma de recusar-se em expedir os boletos para que os promoventes continuem efetuando o pagamento das prestações da casa própria.

**Do outro lado, alega a parte ré que,** relata a parte autora que apesar de firmado acordo em outra demanda para compor dívida dos mesmos, estes foram surpreendidos com a cobrança supostamente indevida de valores por boleto bancário.

Que para tanto, pretende que seja deferida a tutela antecipada para que a Ré se abstenha a inseri-los nos cadastros restritivos de crédito, bem como a indenizá-los por danos materiais no dobro do que estão sendo cobrados e morais em R\$10.000,00.

Que se pode verificar que não existe razão aos Autores, senão vejamos. Que a POUPEX compôs inúmeras vezes a dívida dos Autores, re-ratificando o contrato de empréstimo inúmeras vezes, onde foram alterados os dias de vencimento das prestações e incorporados os atrasos suportados em determinados períodos da evolução do contrato.

Que na realidade o que ocorreu foi o pagamento de um boleto bancário em 10 de agosto de 2006 que correspondia às parcelas de setembro de 2005 a julho de 2006. No entanto, como já havia atraso significativo de outras prestações naquela época, a Ré utilizou os valores para a quitação das prestações dos meses de janeiro de 2005 e julho de 2006 que não haviam sido pagas. Assim, resta valores a serem pagos, diferentemente do que apregoam os Autores. Que desta forma, há correção na cobrança dos valores aos Autores, razão pela qual a demanda deverá ser extinta sem apreciação do mérito. Que, no entanto, acaso não seja esta a posição do Juízo, o que acatamos por amor ao debate, passaremos a espancar os pedidos um a um. Que os Autores entendem fazerem jus a indenização material no dobro do que estão sendo cobrados, no entanto, não identificam onde reside este excesso uma vez que confessam explicitamente que são devedores de prestações de financiamento imobiliário. Que não obstante a isso, inexistente no sistema pátrio qualquer legislação que determine a indenização patrimonial no dobro do que se cobre.



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

### III - QUESITOS:

De acordo com o pactuado entre as partes que tomando-se como base o Contrato de Financiamento e os postulados e axiomas da matemática financeira científica, solicita-se a essa Perícia que elabore seus cálculos da seguinte maneira:

- **Demonstrativo de Evolução do Financiamento – planilha com a evolução natural do saldo devedor, que considere para efeito de cálculo, todas as prestações como pagas, evoluída até a data do Laudo Pericial, ou até a data em que o saldo devedor se torne nulo, se esta ocorrer antes;**

**Resposta:** Favor se reportar ao Anexo ao Laudo Pericial Contábil e às Considerações do Perito do Juízo.

- **Demonstrativo de Acerto Financeiro – planilha de batimento entre os encargos mensais (prestações + seguros) efetivamente pagos e os eventuais valores calculados (apurados), com a devida atualização das diferenças, bem como a incidência de juros compensatórios sobre as importâncias decorrentes dos pagamentos a menor em relação ao devido na nova condição, se for o caso;**

**Resposta:** Favor se reportar ao Anexo ao Laudo Pericial Contábil e às Considerações do Perito do Juízo.

- **Demonstrativo de Atrasos – planilha contemplando os eventuais encargos mensais não pagos, acrescidos das devidas cominações contratuais e legais: Atualização; Juros de Mora; Juros Compensatórios e Multa Convencional. Por fim, esta Assistência Técnica se coloca à inteira disposição da Perícia para prestar eventuais esclarecimentos sobre os mecanismos técnicos e legais, bem como planilhas ou cópias de documentos aplicáveis ao financiamento objeto da presente ação.**

**Resposta:** Favor se reportar ao Anexo ao Laudo Pericial Contábil e às Considerações do Perito do Juízo.



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

**CONSIDERAÇÕES DO PERITO DO JUÍZO:**

Para realização dos cálculos, foram utilizados os documentos de index 179/180, 222 e seguintes, 345/346, 429/457, 599/614; conforme já solicitado pelo perito do juízo e, com base no objeto da perícia contábil, delimitada pelas petições das partes (exordial e contestação) e, pontos controvertidos fixados pelo juízo.

Observações com relação ao Contrato:

* FINANCIAMENTO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:		
-VALOR DO FINANCIAMENTO.....	R\$	11.000,00
-PRAZO.....	180 MESES	
-PLANO/SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO.....	DCP / PRICE	
-TAXA NOMINAL.....	08,50 % a.a.	
-TAXA EFETIVA.....	8,838 % a.a.	
-ENCARGO MENSAL:		
-PRESTACAO (A+J).....	R\$	108,32
-SEGURO DANOS FISICOS.....	R\$	2,64
-SEGURO MORTE, INVALIDEZ PERMANENTE.....	R\$	6,05
-SEGURO TOTAL.....	R\$	8,69
-ENCARGO TOTAL.....	R\$	117,01
-VENC. 1A PRESTACAO.....	28/05/2000	
-FORMA DE PAGAMENTO.....	COBRANCA DIRETA	
-COMPROMETIMENTO INICIAL DA RENDA.....	25,99%	

No que diz respeito as taxas nominal e efetiva, informa o perito do juízo, que a taxa efetiva foi calculada de forma errônea pela Ré. A taxa nominal, serve apenas como referência, no geral, ela vem relatada em um período maior do que aquele em que os juros remuneratórios são calculados (capitalizados), entretanto, a taxa nominal é a que deve ser utilizada como referência nos cálculos, mas, apenas após ser transformada em uma taxa mensal equivalente, que nos caso dos autos em tela, é de 0,7080 ao mês e não, os 0,7082 ao mês informados pela Ré. Este fato, ocasionou em uma pequena diferença na prestação base (sem a soma de seguros), que fora de R\$ 0,02 (dois centavos) em cada parcela – Anexo 01-. No que diz respeito a taxa “efetiva” de 8,838% ao ano, esta não fora utilizada, por certo também, que não se faz conversão em taxas equivalentes para o mesmo período, por ser um cálculo redundante. Em anexo 2, o perito do juízo analisou o contrato Rerratificado, que como se observa, teve parcelas base (sem o seguro) calculadas em R\$ 116,06, o perito do juízo apurou as mensalidades base em R\$ 117,10; ficando a maior do que o valor apurado pela parte Ré, em R\$ 1,04.



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0  
 Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ  
 Tels.:(24) 3342 1332 99848 6464  
**costjon@gmail.com**

Análise do atraso de pagamento e situação contábil:

O perito do juízo pode verificar, que ocorreu a RECLASSIFICAÇÃO DO SALDO DEVEDOR, que é o vencimento antecipado do contrato, por conta de atrasos nos pagamentos; desta forma, ocorre o envio do saldo devedor para o setor de cobrança, como “créditos a receber.” Sendo assim, pode-se concluir que a parte autora não havia adimplido todo o contrato, o que ocorreu foi a Reclassificação do Saldo Devedor para Saldo Credor.

Ass.:	28/04/2000	Plano PCR/TP	Juros 08,5000	CES 0,000
Fin.:	11.000,00	Pzo.180	Pzr.000	Lastro 00000000000000
Aco.:				
<u>A t r a s o</u>	<u>Ote 072</u>		Encargos em Atraso	10.403,61
Período	11/03 a 04/15		Quo. FGTS vencidas	0,00
Pul/Pen	17	NAO	Acréscimos.....	57.889,12
Cat/Mod	06	00	Sub-Total.....	68.292,73
Vcto(180)	30/04/2015		Juros pró-rata....	0,00
Enc.	112,46		Seguro Mensal.....	0,00
FGTS	0,00		Sdo FGTS vencidas.	0,00
Mora	119,88		S.D. em 06/09/2018	0,00
Total	232,34		Multa sobre saldo.	0,00
			-----	
			Total de Débito...	68.292,73
			Pro-rata 09/2018..	1,000000

Conforme imagem abaixo, pode-se ver que o saldo fora RECLASSIFICADO:

Total de Débito...  
 Pro-rata 09/2018..

SITUACOES : 004 042 081 112;  
0004-PREJUIZO;  
 0042-EXECUCAO JUDICIAL;  
 0081 Acao JUDICIAL;  
 0112-HIPOTECA PENDENTE;  
 Existe prestação pulada;  
 OPERAÇÃO DE CRÉDITO COM PARCELAS EM ATRASO;  
 Incorp. atraso em 30/07/2001;  
 Tabela índices:004316/06092018;

-----

No.	Vcto	Encargo/Outro	Acréscimo
042	30/11/2003	112 03	7 196 4



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**



**Desta feita, cumpre o perito do juízo informar, que o valor referente às 72 parcelas em atraso, considerando o valor apurado pela parte Ré, que fora de R\$ 124,54 (considerando os Seguros) deveria ser de R\$ 8.966,88 (oito mil novecentos e sessenta e seis reais e oitenta e oito centavos).**

Valor depositado pela parte autora (sem atualização): R\$ 3.057,39 (três mil cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos).

*Linha do Tempo e depósitos sob júdice da parte autora:*

Informa o perito do juízo, que a parte autora recorreu ao judiciário para realizar os pagamentos (depósitos) das parcelas, entretanto, conforme pode ser visto em comprovantes de fls. 222 e seguintes, o contrato ainda se encontrava vigente não tendo ainda aplicado o vencimento antecipado.

Conforme Cláusula Nona, § único, são os seguintes os encargos cobrados por atrasos de pagamento, a serem aplicados no contrato da parte autora:

**CLÁUSULA NONA - IMPONTUALIDADE:** Os valores das prestações e seus acessórios, não pagos nos seus respectivos vencimentos, serão atualizados desde a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança, com aniversário no dia do vencimento, com base no critério "pro-rata" dia útil, ou por qualquer índice que vier a ser adotado por órgão competente do Governo Federal, com vigência nas épocas de vencimento de cada prestação.

**PARÁGRAFO ÚNICO - JUROS DE MORA:** Sobre os valores reajustados das prestações e seus acessórios, pagos com atraso, incidirão juros calculados à taxa que vigorar na data do pagamento de acordo com a regulamentação do SFH.

Tem o perito do juízo, também a dizer, que o contrato não se faz claro com relação a taxas de juros aplicadas, seja para atualizar as parcelas e saldo devedor ou, para demonstrar demais reajustes contratuais realizados, conforme imagens abaixo:



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332

99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Na hipótese de vir a ser regulamentada a elevação da taxa de juros dos depósitos de cademeta de poupança, a taxa de juros ora contratada será elevada na mesma proporção.

A parte ré não demonstrou/afirmou, se utilizou ou não a hipótese descrita em cláusula 3, conforme imagem supra.

**Desta forma, os cálculos, considerações e, conclusões deste perito contábil, encontram-se devidamente fundamentadas, conforme informado acima.**

## **V – CONCLUSÃO**

Os cálculos considerados neste laudo tiveram como finalidade atender aos pontos controvertidos, fixados pelos magistrados e os apontamentos efetuados pelas partes, não cabe ao perito do juízo afirmar que o concluído abaixo é o que deva ser aplicado e praticado; entretanto, as considerações e conclusões do perito do juízo, podem ser utilizadas para análise do mérito, pelos Nobres Julgadores.

Após a análise de toda a documentação acostada aos autos e realização de cálculos, a perícia do juízo pode concluir ao término dos trabalhos periciais, que a parte autora é devedora da parte ré, sendo que o valor devido é de R\$ 5.909,49 (cinco mil novecentos e nove reais e quarenta e nove centavos), este valor não se encontra atualizado. Vale observar a matéria de Direito, no que diz respeito as alegações da parte autora, que motivaram recorrer ao juízo para depositar as parcelas em atraso, pois como pode ser observado em documentos de Index 346, o contrato apenas fora encerrado contabilmente e, o saldo devedor reclassificado, em seis de setembro de dois mil e dezoito (06/09/2018). Estas informações são preponderantes para se realizar os cálculos finais (liquidação de sentença). O que se pode afirmar, por conta das conclusões ora apresentadas, é que ocorreu uma desinformação, com relação ao encerramento antecipado do contrato, imaginando que este estaria quitado, sendo que o Banco ora Réu, apenas enviou o saldo devedor para o setor de cobrança como “saldo credor” (Reclassificação de Saldo Devedor). Importante também salientar, que a Ré deverá, através do extrato de encerramento, demonstrar claramente, se este fora



**Perito Judicial Contábil**

**Joncesar Silva Costa**

CRC-RJ - 092061/O-0

Av. Amaral Peixoto nº 91/622 – Centro – Volta Redonda – RJ

Tels:.(24) 3342 1332 99848 6464

**costjon@gmail.com**

---

---

reclassificado na data de 06/09/2018. Desta forma, encerro estas conclusões pugnando pela resolução da matéria de Direito.

Desta forma me coloco a disposição do (a) douto (a) Magistrado (a) para qualquer esclarecimento que se faça necessário para a boa decisão da matéria.

## **VI – ENCERRAMENTO**

Tendo encerrado os trabalhos periciais, lavro o presente Laudo Pericial que contém 12 (doze) páginas, numeradas sequencialmente, impressas e rubricadas, com os seguintes anexos, também devidamente rubricados.

Anexo 1 – Análise do contrato utilizando a taxa de juros acordada em contrato, qual seja de 0,7080% ao mês (taxa equivalente, com base na taxa anual).

Anexo 2 – Análise do contrato RERRATIFICADO, utilizando a taxa de juros acordada em contrato, qual seja de 0,7080% ao mês (taxa equivalente, com base na taxa anual).

Barra Mansa, 19 de abril de 2024.

---

**JONCESAR SILVA COSTA**

Perito Judicial.

CRC-RJ 092061/O-0