



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

**PROCESSO Nº: 0351629-49.2011.8.19.0001**

**Embargante:** EDSON FABIANO CRUZ COSTA FILHO

**Embargado:** CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI

**JOSÉ EDUARDO DE BARROS TOSTES**, Perito nomeado por este Juízo para funcionar no supracitado processo, tendo concluído o seu Laudo Pericial, vem solicitar sua juntada aos Autos para que produza os devidos efeitos legais, requerendo a expedição de ofício para sua inclusão no projeto e pagamento da quantia referente a Ajuda de Custos, conforme Resolução 08/2023 do E. Conselho da Magistratura, vez que a parte Autora é beneficiária da justiça gratuita.

N. Termos

P. Deferimento

Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2024.

**JOSÉ EDUARDO DE BARROS TOSTES**

Economista - CORECON 17230



## LAUDO PERICIAL

<b>I. HISTÓRICO E CONTEXTO PERICIAL .....</b>	<b>3</b>
1. <i>PEDIDO DO EMBARGANTE, em síntese .....</i>	4
2. <i>IMPUGNAÇÃO DO EMBARGADO, em síntese .....</i>	5
3. <i>PEDIDO DE PROVAS DO EMBARGANTE .....</i>	6
4. <i>DECISÕES JUDICIAIS .....</i>	6
<i>DECISÃO, fl. 126, em 22/07/2013.....</i>	6
<i>DECISÃO, fl. 492, em 14/08/2023.....</i>	7
<b>II. OBJETIVO DA PERÍCIA .....</b>	<b>7</b>
<b>III. EXAMES PERICIAIS .....</b>	<b>7</b>
1. <i>DOCUMENTOS EXAMINADOS .....</i>	7
2. <i>DO CONTRATO.....</i>	7
3. <i>PREMISSAS UTILIZADAS .....</i>	9
4. <i>DO ANATOCISMO .....</i>	9
5. <i>RESUMO .....</i>	11
<b>IV. QUESITOS.....</b>	<b>12</b>
1. <i>QUESITOS DA PARTE EMBARGANTE (fls. 237/243).....</i>	12
2. <i>QUESITOS DA PARTE EMBARGADA (fl. 442).....</i>	17
<b>V. CONCLUSÃO.....</b>	<b>19</b>

**I. HISTÓRICO E CONTEXTO PERICIAL**

Trata-se de EMBARGOS DO DEVEDOR COM PEDIDO LIMINAR DE CONCESSÃO DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA proposta por EDSON FABIANO CRUZ COSTA FILHO em face de CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI.

De acordo com fls. 2/48, o Embargante alega que:

- Trata-se de ação de execução de título extrajudicial, fundada em contrato de financiamento com pacto adjeto de hipoteca;
- Nos termos da exordial, o suposto inadimplemento se deu em 01/08/1995 (fls. 02/04):

*"O executado encontra-se em situação de inadimplemento com as prestações do empréstimo imobiliário, desde agosto de 1995 até a presente data, totalizando até abril/2005, 64 prestações."*

- pretende discutir a legalidade das cláusulas do contrato de financiamento com pacto adjeto de hipoteca, e esclarecer que a inadimplência foi causada pela Embargada, em razão da MAJORAÇÃO ILEGAL DAS PRESTAÇÕES. Demais disso, há ERRO NOS CÁLCULOS, PLANILHAS, EVOLUÇÃO DO DÉBITO E CRITÉRIOS ADOTADOS PELA EMBARGADA;
- Trata-se de contrato de adesão nos moldes do art. 54 do CDC, uma vez que as cláusulas deveriam ser aceitas em conjunto e não poderiam ser alteradas, sob pena de não participar do financiamento. Sob essa ótica, pugna-se pela análise das CLÁUSULAS CONTRATUAIS, nas quais será encontrada EXCESSIVA;
- ONEROSIDADE IMPOSTA, em razão das cláusulas eivadas de ilegalidade;
- Com efeito, a tutela jurisdicional que concluir pela existência de ilegalidades e erronia naqueles, certamente determinará não só que a Embargada forneça elementos necessários, como, de fato, REFAÇA OS CÁLCULOS DE SUA COMPETÊNCIA, para que o perito da confiança do Juízo os confira;
- A Embargada forçou a situação de inadimplência e cobrou em excesso as prestações desde o início do mútuo, exaurindo as condições de pagamento do devedor, ora Embargante;
- As prestações já nascem majoradas e fora do seu limite legal por aplicação, dentre outras, da cláusula que permite a capitalização mensal de juros;

- Evidentemente que, no cálculo da prestação inicial, pretendendo-se amortizar juros capitalizados, o valor da prestação resulta sensivelmente maior que o necessário para amortizar juros não capitalizados;
- O desequilíbrio no contrato de financiamento imobiliário se deu pela CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS (COBRANÇA DE JUROS SOBRE JUROS), ocasionando, dificuldade e impedimento de honrar o referido contrato;
- a majoração da taxa de juros prevista na CLÁUSULA SÉTIMA do contrato é ILEGAL nos termos do artigo 51, "caput", inciso IV, e § 1º, incisos I, II e III, do Código de Defesa do Consumidor;
- No tocante à correção monetária não se pode admitir que a correção do saldo devedor e das prestações seja feita por qualquer índice que não corresponda ao adotado para a elevação geral dos salários do Banco do Brasil, pois comprovadamente aniquila o equilíbrio contratual;
- a parcela da amortização embutida no saldo devedor sofre correção e juros, restando que quando é amortizada, os juros e a correção sobre aquela parcela permanecem no saldo devedor e serão capitalizados, mês a mês, fazendo esse valor, embora pequeno, crescer de forma vertiginosa, sem falar no somatório destas parcelas que representarão valor considerável do saldo devedor ao final.

## 1. PEDIDO DO EMBARGANTE, em síntese

- 1) A DECLARAÇÃO DE NULIDADE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS SUB JUDICE E RESPECTIVO REGULAMENTO QUE PREVÊEM: 1) a cobrança de multa de moratória de 10% (dez por cento); 2) a capitalização mensal de juros; 3) a majoração dos juros de 6% para 8%; 4) a aplicação do CET — Coeficiente de Equalização de Taxas; 5) o débito de juros e correção antes da amortização da prestação mensal; 6) aplicação da Tabela Price (capitalização de juros); 7) o desconto compulsório das prestações em folha de pagamento do Embargante; 8) a incorporação do valor da taxa de quitação por morte no saldo devedor (capitalização mensal);
- 2) seja determinada atualização do saldo devedor no último dia útil do mês, adotando-se o mesmo índice de correção dos salários do Banco do Brasil, ou, alternativamente, a TR com redutor de 33,54%, conforme adotado pela PREVI em 1996, mas retroagindo, desde o início do contrato, ou, ainda, caso superados os pedidos anteriores, que se fixe a TR como índice de correção monetária;

3) *condenação da Embargada, em consequência do deferimento dos pedidos acima destacados, na OBRIGAÇÃO DE REFAZER OS CÁLCULOS, emitindo extrato detalhado desde o início do mútuo até atingir o novo valor do saldo devedor, cálculo elucidativo da nova prestação inicial e da evolução das prestações conforme elevações gerais dos salários dos funcionários do Banco do Brasil;*

4) *sejam julgados procedentes os presentes EMBARGOS DO DEVEDOR.*

## **2. IMPUGNAÇÃO DO EMBARGADO, em síntese**

De acordo com fls. 1215/1241, o Embargado alega que:

- é uma entidade fechada de previdência complementar, constituída sob a forma de sociedade civil sem fins lucrativos, tendo por objetivo social primordial o pagamento de benefícios previdenciários aos seus associados - funcionários do Banco do Brasil, em atividade ou aposentados - em consonância com as regras do Plano de Benefícios estabelecidas em seus Estatutos e Regulamentos, editados de acordo com as prescrições do artigo 202 da Constituição Federal e das Leis Complementares 108 e 109, de 29/05/2001;
- concedeu ao Embargante, em 31/08/1993, financiamento imobiliário para aquisição do imóvel descrito na escritura pública já apresentada na ação executiva, mediante hipoteca em primeiro grau, para ser pago em 240 meses — CLÁUSULA SEXTA;
- foi firmada, livremente, entre as partes, a referida escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca, no qual a embargada obedeceu e vem obedecendo a todas as normas pactuadas baseada no princípio da boa-fé objetiva contratual;
- O embargante firmou contrato de financiamento imobiliário junto à PREVI na data de 21 de setembro de 1993 e posteriormente aditou o referido no dia 31 de agosto de 1999, em conformidade com as cláusulas contidas na Escritura Pública de Confissão de Dívida Hipotecária;
- O modelo de mútuo imobiliário proposto por esta Entidade foi aceito pelos mutuários quando, na assinatura da escritura, concordaram expressamente com os termos do contrato a partir de sua espontânea iniciativa para a obtenção dos recursos. O Regulamento da CARIM foi elaborado pela PREVI para normatizar a concessão e o controle do

financiamento imobiliário aos seus participantes, e contém todas as regras que deveriam ser observadas nestas operações;

- não descumpriu nenhuma das cláusulas originais. Há de observar-se ainda que na hipótese em apreço aplica-se a proteção constitucional ao ato jurídico perfeito, eis que o negócio firmado entre o Embargante e a entidade Embargada não padece de nenhum vício a macular sua validade e eficácia.

### 3. PEDIDO DE PROVAS DO EMBARGANTE

De acordo com fl. 123, o Embargante se manifesta:

*"No tocante à nulidade da cláusula contratual que determina a aplicação da Tabela Price, requer o Embargante, produção de **prova pericial específica para demonstrar a ocorrência de capitalização de juros na atualização do saldo devedor** decorrente da aplicação desse método..." (Grifo nosso).*

### 4. DECISÕES JUDICIAIS

Nesse contexto foram proferidas as seguintes decisões, que impactam na presente perícia:

#### DECISÃO, fl. 126, em 22/07/2013

*"1) Indefiro o pedido de efeito suspensivo ante a ausência de quaisquer dos requisitos previstos no §1º do art. 739-A do CPC. Prossiga-se com a execução nos autos principais, conforme já ali determinado às fls. 254.*

*2) Indefiro a inversão do ônus da prova requerida pelo embargante eis que a prova pretendida não lhe é impossível técnica ou economicamente e que a inversão do ônus da prova é exceção à regra geral do art. 333 do CPC.*

*3) Defiro a produção de prova pericial requerida pela parte autora; para tanto nomeio perito contábil JUAREZ MISSAGIA SANDRINI (email: jmsandrini.skydome.net), que deverá ser intimado para dizer se aceita o encargo e, em caso positivo, oferecer a sua proposta de honorários, que deverão ser arcados pelo embargante.*

*4) Faculto às partes a indicação de assistentes técnicos e a apresentação de quesitos, no prazo de dez dias.*

*Cumpra-se. Intime-se."*

## DECISÃO, fl. 492, em 14/08/2023

*"Uma vez que a perícia sequer foi iniciada, SUBSTITUO o expert pelo Dr. José Eduardo Tostes, jettostesmeirelles.com.br, tel. 2524-8928 e 99151-6616. Cadastre-se e substitua o anteriormente nomeado.*

*Intime-se para dizer se concorda com os honorários homologados e se os documentos não suficientes à realização de seu mister."*

### II. OBJETIVO DA PERÍCIA

Ante todo o exposto, o objetivo da presente perícia é **demonstrar a alegada ocorrência de capitalização de juros na atualização do saldo devedor.**

### III. EXAMES PERICIAIS

A parte Embargante indicou o Sr. Thiago Ribeiro Teixeira da Silva como seu Assistente Técnico.

A parte Embargada indicou o Sr. Marco Antônio S. Malta como seu Assistente Técnico.

Iniciamos nossos trabalhos, convidando os Ilustres Assistentes Técnicos das partes a colaborarem com a presente perícia, o que o fizeram efetivamente.

#### 1. DOCUMENTOS EXAMINADOS

Os exames e cálculos elaborados pela perícia tiveram como base os documentos acostados pelas partes.

#### 2. DO CONTRATO

Preliminarmente, há que se fazer as seguintes observações, relativamente à Escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca objeto da perícia:

- Data da Liberação do Crédito: 21/09/1993
- Valor Crédito: CR\$ 7.870.506,00
- Saldo do preço: CR\$ 7.713.095,88
- Fundo Liquidez: CR\$ 157.410,12
- Valor 1ª Parcela: CR\$ 64.070,96
- Número de parcelas: 240

- CET: 5%
- Taxa Nominal de Juros: 6% a.a. elevável a 8%
- Taxa Adicional de Juros: 1% a.a. elevável a 6,02% a.a.
- Correção Saldo Devedor: Poupança sem juros (TR)
- Correção Prestação: Aumento Salarial BB + 1% CET ao ano
- Vencimento 1ª parcela: 01/10/1993

Consideramos, também, a Escritura de alteração de cláusulas financiamento, com ratificação com as seguintes características:

- Data da Assinatura: 31/08/1999

DADOS DO CONTRATO	
Matrícula/Nome:	2.701.160 - 7 / EDSON FABIANO CRUZ COSTA FILHO
Data da Escritura:	21.09.1993
Número de Contrato:	627512 - 1
Prazo de Pagamento:	240 meses
Taxa de Juros:	8,00%
Fundo de Quitação por Morte:	1,00%
DADOS FINANCEIROS	
Saldo Devedor Corrigido -	31.08.1999
(sem inclusão das parcelas vencidas R\$143.215,27)	
Prestação Atual:	R\$717,58
Data do Recalculo:	31.08.1999
Redutor do Saldo Devedor:	47,107879%
Redutor do Saldo Devedor:	R\$67.465,68
Saldo de prestações vencidas:	R\$14.210,99
Redutor remanescente a Amortizar:	R\$53.254,69
Saldo Devedor Recalculado:	R\$89.960,58

- Valor 1ª Parcela: R\$ 717,58
- Número de parcelas: 169
- CET: 5%
- Taxa Nominal de Juros: 8% a.a.
- Taxa Adicional de Juros: 1% a.a. elevável a 6,02% a.a.
- Correção Saldo Devedor: IGP-DI
- Correção Prestação: IGP-DI
- Vencimento 1ª parcela: 01/09/1999

### 3. PREMISSAS UTILIZADAS

Com base no exposto, formulamos os cálculos a fim de informar ao Juízo o saldo devedor/credor da parte Embargante, considerando os seguintes parâmetros:

- i. taxa de juros anuais contratada:
  - a. 6% até 31/08/1999;
  - b. 8% a partir de 01/09/1999.
- ii. Correção monetária contratada para o saldo devedor:
  - a. TR até 31/08/1999;
  - b. IGP-DI a partir de 01/09/1999.
- iii. ausência de juros capitalizados;
- iv. valores financiados conforme demonstrado nos itens acima, considerando redução do saldo devedor, em 31/08/1999, no valor de R\$67.465,68;
- v. pagamentos, conforme fls. 338/340 e 390/404.

### 4. DO ANATOCISMO

O sistema de amortização adotado no contrato em discussão é o Sistema de Amortização Price, que deriva do Sistema de Amortização Francês.

Pela Tabela Price, o financiamento é pago em prestações iguais, constituídas de duas parcelas: amortização e juros. Tem como características principais o valor de juros decrescentes e amortizações crescentes ao longo do prazo de financiamento.

Ou seja:

- Prestação a pagar = Amortização + Juro Mensal Devido
- Juro Devido na prestação = Saldo Devedor do Principal x Taxa Mensal Equivalente
- Amortização = Prestação paga - Juro Mensal Devido.

Cabe destacar que o Sistema Price é o único que possibilita o financiamento de um bem com prestações iguais e pré-estabelecidas. Sendo utilizado no

Brasil, comumente, nas vendas a prazo, especialmente nas empresas de venda direta ao consumidor.

Embora no caso presente haja a incidência de correção monetária, deve-se destacar que a premissa básica é que o saldo devedor e as prestações sejam atualizados na mesma periodicidade e com o mesmo índice. Ressalte-se que esta é uma premissa básica de matemática financeira para qualquer sistema de amortização. Utilizar um índice no saldo devedor e outro na prestação, ou, ainda, atualizar mensalmente o saldo devedor e anualmente a prestação, acarreta graves distorções, que se tornam piores em cenários de inflação elevada, fatos esses inerentes ao contrato em discussão.

Foi destacado por Teotônio Costa Resende:

*"Segundo SIMONSEN & EWALD (1990), a Tabela Price é uma variante do Sistema Francês de Amortização tendo sido desenvolvida pelo filósofo e teólogo inglês Richard Price, em 1771, sendo um dos sistemas de amortização mais usado no mundo e a prática, ao longo dos anos e em diferentes países, já demonstrou tratar-se de um modelo matemático consistente, que permite apurar, antecipadamente, uma prestação sucessiva, de igual valor, composta de cota de amortização do financiamento e de cota de juros remuneratório, dado um prazo de amortização e uma taxa nominal de juros."*

Para que não haja dúvida sobre os conceitos de juros compostos aplicados ao contrato e o ilegal anatocismo (juros de juros), é importante que se observe o seguinte:

- É intrínseco do Sistema Price que utiliza a soma de uma progressão geométrica, de razão  $(1+i)^n$ , que se a taxa de juros anual oferecida não for corretamente transformada em sua equivalente mensal, paga-se uma taxa de juros anual maior (EFETIVA), mas jamais cobrança de juros sobre juros (anatocismo).
- Como citado anteriormente, o Sistema Price caracteriza-se por gerar amortizações mensais crescentes, ou seja, amortiza-se menos no início do financiamento, e juros decrescentes, ou seja, inicia-se o financiamento pagando-se mais juros. Portanto, quando se utiliza os fatores de amortizações da Tabela Price, é preciso entender que é inerente ao sistema uma cobrança maior de juros, mas, jamais, juros sobre juros.
- Os juros mensais são calculados aplicando-se a taxa mensal contratada sobre o saldo do valor principal, sem juros embutidos.
- No caso da Tabela Price, apenas quando existe Amortização Negativa, identificamos a presença de Anatocismo.

- No caso em questão, identificamos a presença de Amortização Negativa, como se demonstra abaixo:

Data de Refer.	Nº Prs	Var. % Prest.	Prestação (A)	Amortização	Juros 6% **	F.Q.M. 1% **	Correção Monetária Mensal	Correção Mon. Acumulada	Saldo Devedor Contábil	Saldo Devedor Atualizado	Índice Correção
21.09.1993	-	-	-	-	-	-	-	-	7.870.506,00	-	-
30.09.1993	0	0,00%	0,00	0,00	12.870,10	0,00	709.563,18	-	8.580.069,18	-	33,34%
01.10.1993	1	8,38%	69.440,10	18.907,42	43.313,73	7.218,95	82.677,50	-	8.643.839,26	-	34,62%
01.11.1993	2	24,92%	86.744,57	17.902,89	59.007,16	9.834,52	3.157.594,48	-	11.783.530,85	-	36,53%
01.12.1993	3	24,88%	108.326,61	14.733,97	80.222,27	13.370,37	4.260.924,75	-	16.029.721,63	-	36,16%
02.01.1994	4	66,31%	180.157,98	52.240,81	109.643,29	18.273,88	5.898.937,55	-	21.876.418,37	-	36,80%
01.02.1994	5	30,24%	234.637,75	54.142,72	154.710,03	25.785,00	9.065.587,77	-	30.887.863,42	-	41,44%
01.03.1994	6	35,32%	317.511,80	65.513,18	215.998,82	35.999,80	12.311.902,35	-	43.134.252,59	-	39,86%
01.04.1994	7	45,22%	461.090,63	104.172,67	305.929,68	50.980,28	18.051.684,70	-	61.081.764,62	-	41,85%
01.05.1994	8	42,63%	657.653,56	-102.814,87	45.805,25	74.300,87	28.079.287,19	-	89.023.504,37	-	45,97%
01.06.1994	9	0,00%	657.653,56	-102.814,87	51.830,09	108.638,34	41.342.515,42	-	130.468.834,66	-	46,44%
01.07.1994	10	41,52%	394,12	-12,37	348,42	58,07	22.241,37	-	69.696,95	-	46,88%
01.08.1994	11	0,00%	394,12	-12,44	348,48	58,08	0,00	-	69.709,39	-	0,00%
01.09.1994	12	14,88%	452,75	16,60	373,85	62,30	5.060,90	-	74.753,69	-	7,26%
01.10.1994	13	0,00%	452,75	6,06	382,88	63,81	1.823,99	-	76.571,62	-	2,44%
01.11.1994	14	0,00%	452,75	-5,31	392,62	65,43	1.952,57	-	78.529,50	-	2,55%
01.12.1994	15	0,00%	452,75	-18,71	404,11	67,35	2.293,06	-	80.841,26	-	2,92%
02.01.1995	16	0,00%	452,75	-32,35	415,80	69,30	2.320,14	-	83.193,75	-	2,87%
01.02.1995	17	0,00%	452,75	-42,97	424,91	70,81	1.788,66	-	85.025,38	-	2,15%
01.03.1995	18	0,00%	452,75	-52,40	432,99	72,16	1.572,96	-	86.650,74	-	1,85%
01.04.1995	19	0,00%	452,75	-64,32	443,21	73,86	1.992,96	-	88.708,02	-	2,30%
01.05.1995	20	0,00%	452,75	-82,66	458,93	76,48	3.078,16	-	91.868,84	-	3,47%
01.06.1995	21	6,00%	479,91	-73,40	474,27	79,04	2.985,73	-	94.927,97	-	3,25%
01.07.1995	22	0,00%	479,91	-89,83	488,35	81,39	2.743,41	-	97.761,21	-	2,89%
01.08.1995	23	14,93%	551,56	-203,54	671,22	83,90	2.923,06	-	100.887,81	-	2,99%
01.09.1995	24	22,17%	673,85	-102,47	690,07	86,25	2.623,08	-	103.613,36	-	2,60%
01.10.1995	25	0,00%	673,85	-118,31	704,15	88,01	2.010,09	-	105.741,76	-	1,94%
01.11.1995	26	0,00%	673,85	-132,29	716,57	89,57	1.744,73	-	107.618,78	-	1,65%

- Assim sendo, identificamos a prática de Anatocismo;
- Importante ressaltar que nossos cálculos eliminaram a prática de Anatocismo.

## 5. RESUMO

Realizamos a evolução do saldo devedor conforme contratos firmados entre as partes apurando que:

- A última prestação quitada ocorreu em 05/03/2003 no valor de R\$1.042,50;
- excluindo o anatocismo, apuramos que o saldo devedor da parte Embargante, em 05/03/2003, seria R\$118.581,84, composto de R\$107.764,94 referentes ao saldo devedor principal e R\$10.816,90 relativos a juros amortização negativa;
- a memória de cálculo desta evolução pode se observada no Anexo 01

**IV. QUESITOS****1. QUESITOS DA PARTE EMBARGANTE (fls. 237/243)**

1. **O sistema de amortização contratado foi o Sistema de Amortização Price. Nesse sistema as prestações são iguais e sucessivas e o valor de cada prestação é composto por duas parcelas distintas: uma de juros e outra de capital (chamada amortização). O valor da prestação inicial foi calculado com base no Sistema de Amortização Price, conforme fórmula matemática abaixo descrita:**

$$PMT = \frac{VP \times (1+i)^n \times CET}{(1+i)^n - 1}$$

Onde:

PMT = Valor da prestação;

VP= Valor do Financiamento;

I= Taxa de juros pactuados;

N = Prazo pactuado;

CET = Coeficiente de Equalização de Taxas.

**O Sistema de Amortização Price calcula prestação utilizando juros compostos, através de uma progressão aritmética, gerando pagamentos de juros excessivos. Sim ou não? Se a resposta for não, justifique.**

Resposta: Negativa a resposta.

Favor observar Exames Periciais.

2. **“Amortizações Negativas” representam na verdade um montante de juros que não foram pagos pela prestação proposta, nos extratos originais a PREVI incorporou essas diferenças (AMORTIZAÇÕES NEGATIVAS) sobre o saldo devedor gerando a cobrança de juros sobre juros. O entendimento do Embargante está correto? Sim ou não? Se a resposta for não, justifique.**

Resposta: Positiva a resposta.

3. **O Regulamento da Carteira Imobiliária em análise estabelece a majoração da taxa de juros de 6% para 8% ao ano, na ocasião do desligamento do quadro dos funcionários do Banco do Brasil**

**(artigo 15), e prevê a hipótese de prorrogação do financiamento por mais 120 meses, caso exista saldo remanescente (artigo 17). É correto afirmar que o impacto da majoração de juros resulta em aumento de 504,4292% no custo do financiamento imobiliário? Sim ou não? Se a resposta for não, justifique.**

Resposta: Positiva a resposta.

- 4. A entidade Ré às fls. 726/740 admitiu que na pactuação do contrato o índice aplicado era o IGP-M, em 1993 passou a aplicar a TR, e em junho de 1996 ocorreu a substituição do indexador TR para TR com redutor de 33,54%. Sim ou não? Se a resposta for não, justifique.**

Resposta: Positiva a resposta.

- 5. Sobre a forma de correção das prestações o artigo 19 do Regulamento da Carteira Imobiliária assim determina:**

Art. 19 - Sobre as prestações mensais de amortização do saldo devedor será aplicado, de acordo com os parágrafos a seguir, um Coeficiente de Equalização de Taxas - CET, destinado a prevenir e/ou corrigir as diferenças acaso decorrentes de:

- a) adoção de índices não uniformes para a correção do saldo devedor (índice oficial de inflação) e das respectivas prestações de amortização (variação do vencimento-padrão);
- b) não coincidência dos períodos de incidência de uns (índices de correção do saldo devedor) e de outros (índices de correção das prestações).

Parágrafo 1º - Sobre a prestação inicial incidirá um CET de 5% (cinco por cento) de seu valor.

Parágrafo 2º - Anualmente ao ensejo da data-base para reajuste salarial dos funcionários do Banco do Brasil S.A., o valor da prestação mensal de amortização do saldo devedor, após o reajuste previsto no Parágrafo 2º do Artigo 16, será acrescido de um "CET" de 1% (um por cento).

Parágrafo 3º - O "CET" previsto no parágrafo anterior incidirá mesmo na hipótese de, por ocasião da respectiva data-base, não ocorrer elevação geral do vencimento-padrão dos funcionários do Banco do Brasil S.A., em atividade.

Parágrafo 4º - O valor das prestações mensais de amortização do saldo devedor será acrescido de um "CET" de 50% (cinquenta por cento) e de um de 25% (vinte e cinco por cento) da variação percentual verificada no Vencimento-Padrão, na primeira e na segunda promoção do associado, limitados a 6% (seis por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, após a celebração da escritura do financiamento.

**Os reajustes das prestações, ou seja, reajustes salariais dos funcionários do Banco do Brasil não acompanharam os índices de atualização monetária do saldo devedor, causando desequilíbrio na evolução do financiamento. Os índices de atualização monetária aplicados sobre o saldo devedor foram maiores que os índices aplicados para reajustar as prestações. Sim ou não? Se o saldo devedor for corrigido pelos mesmos índices que reajustam as prestações o Sistema será equilibrado? Sim ou Não?**

Resposta: Positiva a resposta para os dois quesitos.

**6. Sobre a forma de correção das prestações o artigo 19 do Regulamento da Carteira Imobiliária assim determina:**



Art. 19 - Sobre as prestações mensais de amortização do saldo devedor será aplicado, de acordo com os parágrafos a seguir, um Coeficiente de Equalização de Taxas - CET, destinado a prevenir e/ou corrigir as diferenças acaso decorrentes de:

a) adoção de índices não uniformes para a correção do saldo devedor (índice oficial de inflação) e das respectivas prestações de amortização (variação do vencimento-padrão);

b) não coincidência dos períodos de incidência de uns (índices de correção do saldo devedor) e de

outros (índices de correção das prestações).

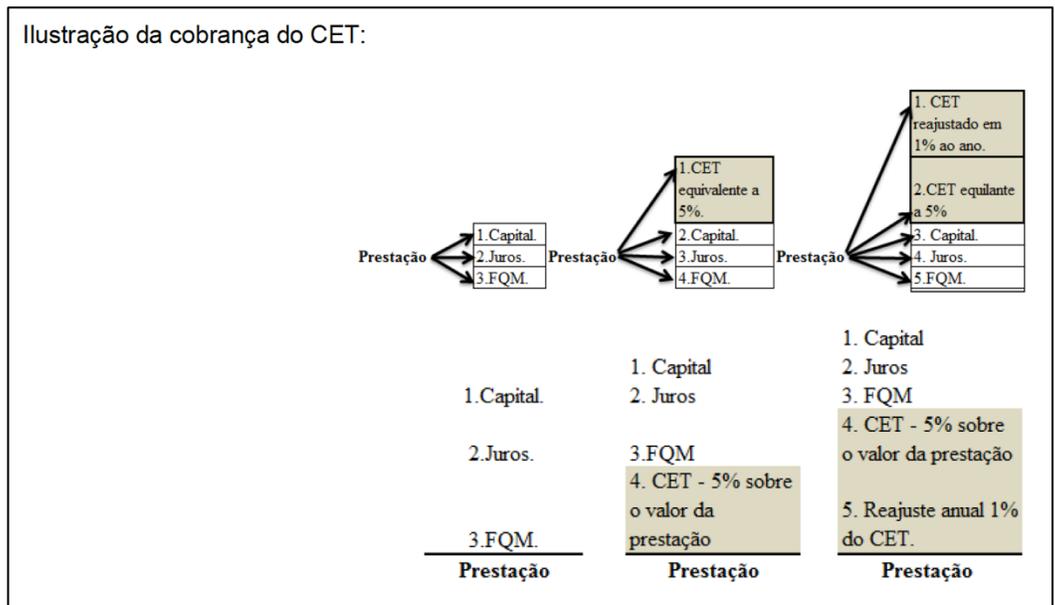
Parágrafo 1º - Sobre a prestação inicial incidirá um CET de 5% (cinco por cento) de seu valor.

Parágrafo 2º - Anualmente ao ensejo da data-base para reajuste salarial dos funcionários do Banco do Brasil S.A., o valor da prestação mensal de amortização do saldo devedor, após o reajuste previsto no Parágrafo 2º do Artigo 16, será acrescido de um "CET" de 1% (um por cento).

Parágrafo 3º - O "CET" previsto no parágrafo anterior incidirá mesmo na hipótese de, por ocasião da respectiva data-base, não ocorrer elevação geral do vencimento-padrão dos funcionários do Banco do Brasil S.A., em atividade.

Parágrafo 4º - O valor das prestações mensais de amortização do saldo devedor será acrescido

de um "CET" de 50% (cinquenta por cento) e de um de 25% (vinte e cinco por cento) da variação percentual verificada no Vencimento-Padrão, na primeira e na segunda promoção do associado, limitados a 6% (seis por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, após a celebração da escritura do financiamento.



**Informe Sr. Perito se a cobrança do CET – Coeficiente de Equalização de Taxas, representa na verdade uma cobrança excessiva de encargo embutido na prestação de forma capitalizada. Sim ou Não? Se a resposta for não, justifique.**

Resposta: Positiva a resposta.

- 7. Em junho de 1996, a Diretoria Executiva da PREVI decidiu aplicar um redutor de 33,54% sobre a TR, retroativo a setembro de 1995. Assim, como no período de setembro de 1995 a fevereiro de 1996 foi aplicada a TR integral, em setembro de 1996 corrigiu-se o saldo devedor apenas pela diferença dos índices acumulados. Além disso, a partir daquele momento, a Diretoria Executiva da PREVI, aprovou a alteração da periodicidade de correção dos saldos devedores dos financiamentos imobiliários, para a mesma dos reajustes salariais do Banco do Brasil S/A. Portanto, entre 1991 e 1996 a correção foi mensal, entre 01/03/1996 até 01/03/2003 a correção monetária aplicada sobre o saldo devedor foi anual.**

**Informe Sr. Perito se os índices de correção monetária informados no Anexo -1, correspondem com os índices de correção monetária aplicados pela própria PREVI originalmente em seus extratos? Sim ou Não? Se a resposta for não, justifique.**

Resposta: Positiva a resposta.

**2. QUESITOS DA PARTE EMBARGADA (fl. 442)**

- 1. Queira o Sr. Perito listar os parâmetros do financiamento contratado pela parte Executada.**

Resposta: Favor observar Exames Periciais.

- 2. O financiamento contratado pela parte Executada é regido pelas regras do "Sistema Financeiro da Habitação - SFH" ou do "Conselho Monetário Nacional - CMN"?**

Resposta: O financiamento contratado pela parte Executada é regido pelas regras do "Conselho Monetário Nacional - CMN".

- 3. Queira o Sr. Perito informar o que dispõe o Regulamento da Carteira Imobiliária e o Contrato de Financiamento, quanto ao método de reajuste das parcelas do financiamento.**

Resposta: Favor observar Exames Periciais.

- 4. Queira o Sr. Perito informar o que dispõe o Regulamento da Carteira Imobiliária e o Contrato de Financiamento, quanto ao método de atualização do saldo devedor do financiamento.**

Resposta: Favor observar Exames Periciais.

- 5. A PREVI atualizou o saldo devedor conforme o pactuado? Em caso negativo, os índices de atualização foram benéficos ao mutuário?**

Resposta: Positiva a resposta, a PREVI atualizou o saldo devedor conforme o pactuado.

- 6. Queira o Sr. Perito informar no que consiste o sistema de amortização utilizado no contrato? O referido sistema foi empregado apenas para a apuração da prestação inicial, sendo na evolução do financiamento empregado juros simples?**

Resposta: O sistema de amortização utilizado no contrato foi o sistema de amortização Price.

O referido sistema foi empregado para a apuração da prestação inicial.



Na evolução do financiamento, em função da presença de amortização negativa, identificamos a prática de juros compostos, ou seja, Anatocismo.

**7. Queira o Sr. Perito esclarecer, quanto a taxa de juros, se há previsão de aumento desta quando da perda da condição de associado.**

Resposta: Positiva a resposta.

**8. Queira esclarecer o Sr. Perito se a parte Executada repactuou o contrato de financiamento. Em caso positivo, houve desembolso do mutuário no referido procedimento?**

Resposta: Positiva a resposta, a parte Executada repactuou o contrato de financiamento.

Não identificamos desembolso do mutuário no referido procedimento.

**9. Queira o Sr. Perito esclarecer, tecnicamente, se os descontos ofertados na repactuação podem ser considerados na hipótese de alteração dos parâmetros de cálculo e evolução da dívida.**

Resposta: Negativa a resposta.

**10. Queira o Sr. Perito informar se a parte Executada pagou todas as prestações de sua responsabilidade.**

Resposta: Negativa a resposta.

**11. Queira o Sr. Perito esclarecer a finalidade do "Fundo de Liquidez".**

Resposta: "Fundo de Liquidez" é destinado a responder pela solução do saldo devedor acaso verificado ao final da prorrogação de prazo a que alude a CLÁUSULA SEXTA, isto é, após 360 meses.

**12. Queira o Sr. Perito esclarecer a finalidade do "Fundo de Quitação por Morte - FQM".**

Resposta: "Fundo de Quitação por Morte - FQM" é destinado a responder pela solução de todas as obrigações vincendas em caso de morte do devedor.



**13. Queira o Sr. Perito esclarecer a finalidade da aplicação do "Coeficiente de Equalização de Taxas - CET".**

Resposta: "Coeficiente de Equalização de Taxas - CET" é destinado a prevenir e/ou corrigir eventuais diferenças decorrentes da adoção de índices não uniformes para a correção do saldo devedor e das prestações respectivas de amortização, bem assim da não coincidência dos períodos de incidência de uns e outros.

**14. A supressão da aplicação do "CET" causaria aumento do saldo devedor e diminuição das prestações devidas?**

Resposta: Positiva a resposta.

**15. Queira o Sr. Perito prestar os demais esclarecimentos que achar pertinentes.**

Resposta: Favor reportar à Conclusão do Laudo Pericial.

**V. CONCLUSÃO**

Em função da presença de amortização negativa, identificamos a prática de Anatocismo no contrato objeto da lide.

Excluindo o anatocismo, apuramos que o saldo devedor da parte Embargante, em 05/03/2003, seria R\$118.581,84, composto de R\$107.764,94 referentes ao saldo devedor principal e R\$10.816,90 relativos a juros amortização negativa.

Nada mais tendo a acrescentar encerramos o presente Laudo Pericial com 19 (dezenove) páginas e 1 (um) anexo.

Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2024.

JOSE EDUARDO DE BARROS TOSTES  
CORECON Nº 17230