



ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAUILINO
PERITA CONTADORA
CPF: 981.339.857-49
CRC-RJ 101134/O-3

LAUDO PERICIAL

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAUILINO
CRC-RJ – 101134/O-3

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO
46ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
PROCESSO: 0205262-07.2021.8.19.0001
AUTOR: JOSÉ AFONSO DE ARAÚJO
RÉU: OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTOS E OUTROS

DATRA DE ENTRAGA DO LAUDO: 14/06/2023

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/0-3

SUMÁRIO

CAPÍTULOS	PÁGINA
1 – Apresentação.....	03
2 – Objeto da Perícia.....	04
3 – Breve histórico dos Fatos em Litígio.....	05
4– Metodologia do Trabalho	08
5 – Dos Exames Realizados.....	08
6– Quesitos formulados pelo Autor.....	14
7 – Quesitos formulados pelos Réus Opportunity, 8 de Dezembro e Métrica...18	
8 - Quesitos formulados pelo Réu BNY Mellon.....	22
9 – Conclusão	25
10- Encerramento.....	26

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAUILINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

1 - APRESENTAÇÃO

Laudo Pericial Contábil elaborado pela Perita Contadora Angela Aparecida da Silva Piauilino, CRC RJ-101134/O-3, CPF 981.339.857-49, referente ao processo Ação Contratual /Obrigação/D. Civil, nº 0205262-07.2021.8.19.0001.

Meritíssima Juíza de Direito: Doutora Ana Paula Pontes Cardoso

Advogados: Felipe da Silva Neves
Isabel Cristina Andrade da Silva
Lilibeth de Azevedo
Leonardo Duncan Moreira Lima
Antonio Celso Fonseca Pugliese

Perito do Juízo: Angela Aparecida da Silva Piauilino

Assistentes Técnicos: ISAC Newton Lima e Silva
Mauro Stacchini Jr.

Autor: JOSÉ AFONSO DE ARAUJO

Réu: OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

Réu: BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

Réu: METRICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Réu: INCORPORADORA MATOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

2 - OBJETO DA PERÍCIA

Análise de Financiamento Imobiliário, firmado entre partes através de INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, assinado em 01 de dezembro de 2014 e ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PACTO ADJETO DE SUA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, emitida em 02 de setembro de 2016, para verificar se houve capitalização de juros, se os percentuais das taxas contratuais praticadas e os valores das prestações estão de acordo com o que foi pactuado, apuração de saldo devedor e se houve cobrança de Taxa de Administração.

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

3 - DOS FATOS EM LITÍGIO

Trata-se de AÇÃO REVISÃO CONTRATUAL, proposta por **JOSÉ AFONSO DE ARAUJO**, em face dos Réus: OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO; BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A; METRICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA; INCORPORADORA MATOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA,

O autor alega, em síntese, que adquiriu imóvel, em fase de construção, apartamento 210, do bloco 1, na fração ideal de 0,010520, na área privativa de 63,38m², com uma vaga de garagem, edifício a rua 08 de dezembros n°517, distrito de Andaraí registrado na matrícula 63.226 do 10º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 519.790,84 (quinhentos e dezenove mil setecentos e noventa reais e oitenta e quatro centavos), fornecendo de entrada R\$264.062,62 (Duzentos e sessenta e quatro mil e sessenta e dois reais e sessenta e dois centavos).

Afirma o autor, que embora a descrição de pagamento traga previsão de índice indicativo de correção pela Tabela Price e mencione valores para prestações, somente no primeiro mês tal cláusula foi cumprida, e as prestações mensais passaram a sofrer variações, sem que o mesmo fosse notificado, tornando as prestações cada vez mais onerosas, e ainda, que o índice praticado diverge do descrito na condição de pagamento. Foram apresentadas pelo autor, planilhas de cálculos, que apresentaram valores menores que os praticados pelo réu. Pedidos:

- a) Redução do valor das parcelas, conforme cálculos apresentados;

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

- b) DEVOLUÇÃO EM DOBRO dos valores, pagos indevidamente, que somam R\$ 98.203,99;
- c) Cobrança indevida de taxa de administração;
- d) Caso não obtida a conciliação, que a causa seja julgada totalmente procedente a declarar a clausula, do contrato de financiamento firmado entre Autores e Ré, abusiva, decorrente da aplicação de juros compostos (anatocismo), tendo em vista a aplicação do Sistema SAC de amortização com a conseqüente revisão do contrato bancário, a fim de que se adote o sistema de amortização a juros simples para cálculo de amortização da dívida;

Os Réus, após devidamente citados, apresentaram suas CONTESTAÇÕES, **OPPORTUNITY FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILÁRIO** juntamente com 8 DE DEZEMBROEMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPA LTDA às (fls212/235) e BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.(fls 399/430), todas alegando, em síntese, que:

- a) O autor reclama de suposto descumprimento contratual, enquanto, contraditoriamente, seus cálculos revisionais não observam os parâmetros do financiamento contratado;
- b) Em nenhum momento o autor questiona o cálculo da parcela pela Tabela Price e, muito pelo contrário, chega a dizer que estaria correto o valor cobrado no

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

primeiro mês. Logo, é incontroverso que o valor correto das parcelas, já acrescidas de juros, é de R\$2.379,93, conforme previsto contratualmente, residindo a discussão na atualização das mesmas, o que também é descabido. Isso porque a Cláusula 5.2, prevê como pressuposto básico e essencial do contrato, que o saldo devedor e cada uma das parcelas deverão ser atualizados monetariamente, mensalmente, pela variação do IPCA divulgado no 1º dia do segundo mês anterior ao contrato até o 1º dia do penúltimo mês do pagamento de cada prestação e/ou parcela.

Pelo exposto, Os réus informam que protestam por todas as provas admitidas em direito, especialmente a prova pericial e documental suplementar.

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

4 - METODOLOGIA DO TRABALHO

O presente trabalho tem como escopo análise documental do Instrumento Particular de promessa de Compra e Venda e Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e pacto adjeto de sua Alienação Fiduciária em Garantia, a fim de dirimir as divergências encontradas. Ciente dos fatos em litígio, o Perito examinou toda a documentação carreada aos autos que instruiu o presente trabalho pericial, a saber:

5 - DOS EXAMES REALIZADOS

5.1 INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Contrato firmado em 01 de dezembro de 2014, para aquisição de imóvel em construção, situado à Rua Oito de Dezembro, nº 517, matrícula 57.860 do 10º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Nas condições abaixo:

Preço do Imóvel: R\$470.725,00 (quatrocentos e setenta mil e setecentos e vinte e cinco reais), com previsão de Correção mensal de cada parcela e conseqüentemente, do saldo devedor pela variação mensal positiva acumulada do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), descrita na Cláusula IV, item 4.1.3.

Contrato encerrado, com os respectivos valores pagos. Saldo a financiar ao final do período: R\$ 255.728,22.

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

5.2 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PACTO ADJETO DE SUA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

O Autor assinou em 02 de setembro de 2016, Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária em Garantia, pela compra do imóvel, apt. 210 do bloco 01 do edifício da Rua Oito de Dezembro, 517 distrito do Andaraí, com direito a uso de uma vaga de veículo de passeio, localizado indistintamente no subsolo, e 0,010520 do terreno. O preço certo e ajustado da compra foi de R\$ 519.790,84 (Quinhentos e dezenove mil, setecentos e noventa reais e oitenta e quatro centavos). Forma de pagamento: a) R\$ 264.062,62, já anteriormente recebidos; b) R\$ 255.728,22 correspondem ao restante da dívida objeto de financiamento.

por isto se responsabiliza. **CAPÍTULO IV: DA COMPRA E VENDA:** 4.1. Nestes termos, o **VENDEDOR**, pelo presente contrato e na melhor forma de direito, vende ao **COMPRADOR**, o imóvel referido na cláusula 1.1. 4.2. O preço total, certo e ajustado para esta compra e venda é **R\$ 519.790,84 (quinhentos e dezenove mil, setecentos e noventa reais e oitenta e quatro centavos)**, pago pelo **COMPRADOR**, da seguinte forma: (a) **R\$264.062,62**, já anteriormente recebidos, cuja quitação ora ratificam; e (b) **R\$255.728,22**, correspondentes à parte restante do preço e à dívida objeto do financiamento adiante pactuado, serão pagos pelo **COMPRADOR** ao **VENDEDOR**, no prazo e nas condições do financiamento adiante acordado; 4.3. Em decorrência da venda acima operada, o

DAS CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

R\$ 255.728,22 através de **240 (duzentos e quarenta)** parcelas com vencimentos mensais e sucessivos, no valor de **R\$2.379,93**, cada uma, já acrescidas de juros de 9,9% a.a., na forma da Tabela Price, com vencimento da primeira em **25.09.2016**, e as demais, em igual dia dos meses subsequentes.

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

V: DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: 5.1. O pagamento da dívida do **COMPRADOR** com o **VENDEDOR**, correspondente à parte do saldo do preço total referida em **4.2.**, ou seja, mencionada no item **4.2.(b)** será efetuado da seguinte forma: **R\$255.728,22**, através de **240 (duzentos e quarenta)** parcelas, com vencimentos mensais e sucessivos, no valor de **R\$2.379,93**, cada uma, já acrescidas de juros de 9,9% a.a., na forma da Tabela Price, com vencimento da primeira em **25.09.2016**, e, as demais, em igual dia dos meses subsequentes **5.1.1.** O financiamento do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** é feito na conformidade das normas do Sistema de Financiamento Imobiliário-SFI, instituído pela Lei nº 9.514, de 20-11-97, modificada pela Lei nº 10.931, de 02-08-2004, sendo o financiamento concedido sob as seguintes condições: (a) reposição integral do valor financiado e respectiva atualização monetária, no prazo pactuado; (b) remuneração do capital mutuado à taxa pactuada neste contrato, na conformidade da Tabela Price; (c) capitalização dos juros; (d) contratação pelo **COMPRADOR** de seguros contra os riscos de morte, invalidez permanente e danos ao imóvel, com cláusula específica que indique o **VENDEDOR** como beneficiário em caso de sinistro; (e) possibilidade de cessão, parcial ou total, do crédito,

DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

Objetivando a reposição integral do valor financiado, como pressuposto básico e essencial do contrato, as partes concordam que o valor total do financiamento e cada uma das parcelas vincendas terão seu poder de compra atualizado monetariamente, mensalmente, pela variação do índice de Preços ao Consumidor (IPCA), divulgado pela IBGE.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 5.3. Objetivando a reposição integral do valor financiado referido em **4.2.(b)**, supra, pressuposto básico e essencial deste contrato, o valor total do financiamento e cada uma das parcelas vincendas terão seu poder de compra atualizado monetariamente, **mensalmente**, pela variação do **Índice de Preços ao Consumidor (IPCA)**, divulgado pela IBGE, a partir desta data. **5.3.1.** As partes adotam como índice base o **IPCA** divulgado no 1º dia do segundo mês anterior ao do presente instrumento, e como índice de atualização o **IPCA** divulgado no 1º dia do penúltimo mês do pagamento de cada prestação e/ou parcela. **5.3.2.** Na hipótese de ocorrência, de forma temporária ou definitiva, de qualquer situação que implique a suspensão do índice de Preços ao

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

DA CONTRATAÇÃO DE SEGURO

Consta na Escritura de Compra e Venda autorização para contratação de Seguro de vida em grupo durante a vigência do contrato, e até a liquidação total do saldo devedor do financiamento.

quitação da anterior, que deverá sempre ser comprovada, quando exigido; **SEGUROS:**
5.17. Durante a vigência deste contrato, e até a liquidação total do saldo devedor do financiamento imobiliário, o **COMPRADOR** autoriza o **VENDEDOR** a contratar com seguradora de sua livre escolha, seguro de vida em grupo, limitado ao valor segurado do saldo devedor estabelecido anteriormente que sofrerá a incidência de correção monetária e juros, desde que, na data da inclusão, a idade do **COMPRADOR** somada ao prazo de financiamento não totalize período de tempo superior a 74 anos, 11 meses e 29 dias, ficando a responsabilidade pelo pagamento do respectivo prêmio a cargo do **COMPRADOR**, que reembolsará qualquer valor despendido pelo **VENDEDOR**, atualizado e eventualmente acrescidos dos encargos moratórios avençados neste instrumento. O(a)(s)

ANÁLISE DAS PRESTAÇÕES

Para calcular o do valor das prestações foi utilizado o Sistema Price,

$$\text{Prestação} = \text{Valor Presente} * \frac{(1+taxa)^{n^{\circ} parcelas} * 1}{(1+taxa)^{n^{\circ} parcelas} - 1}$$

Logo, têm-se o valor das prestações:

$$P = 255.728,22 \times \frac{(1+0,007897735)^{240} \times 0,007897735}{1+0,007897735^{240} - 1}$$

$$P = 255.728,22 \times \frac{0,0521741}{5,6062137}$$

$$P = 255.728,22 \times 0,0093065$$

$$P = 2379,93$$

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

TAXA DE JUROS APLICADA

Na Escritura Pública de Compra e Venda, no capítulo V; 5.1 informa que os juros acrescidos às parcelas foi de 9,9% a.a, na forma da tabela Price, permitindo que a perícia apurasse a taxa mensal efetiva aplicada, que foi de 0.007897735

FÓRMULA : Taxa mensal = $(1 + taxa)^{\frac{1}{12}} - 1$

$$\text{Taxa mensal} = (1 + 0,099)^{\frac{1}{12}} - 1$$

$$\text{Taxa mensal} = (1,099)^{0,08333333} - 1$$

$$\text{Taxa mensal} = 1,007898 - 1$$

$$\text{Taxa mensal} = 0,007898 \rightarrow 0,007898 * 100 = 0,7897735$$

SOBRE A AMORTIZAÇÃO DOS VALORES

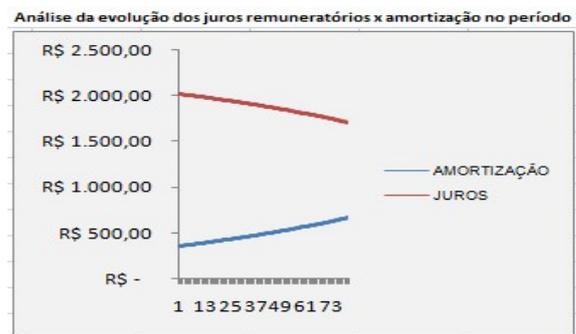
Segundo o renomado professor José Dutra Vieira Sobrinho, Sistema de amortização nada mais é que um plano de liquidação de uma dívida.

Sistema Price, um dos mais utilizados no mundo, consiste num conjunto de prestações iguais que vai amortizar uma dívida. Neste sistema a amortização é crescente e os juros decrescentes, não caracterizando a capitalização de juros sobre juros, uma vez que os juros são calculados sobre o saldo devedor (Capital Puro).

No início do contrato, na primeira prestação, em 17/10/2016, o valor de juros foi de R\$ 2.019,67 e amortização R\$ 360,26. Após o decorrer dos meses, na prestação

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

de nº 81, em 05/05/2023, o valor de juros foi de R\$ 1.703,96 e amortização de R\$ 675,97. Como demonstrado no gráfico abaixo, o valor de juros decresceu, enquanto o valor de amortização cresceu.



5.3 ANÁLISE CALCULOS DO AUTOR

Após examinar os cálculos apresentados pelo autor foi constatado que não foram observados os parâmetros ajustados na Escritura de Compra e Venda o que acarretou diferenças nos valores das prestações.

- 1) VALOR DO FINANCIAMENTO: O valor do financiamento contratado através da Escritura de Compra e Venda foi de R\$ 255.728,22, na planilha apresentada pelo autor, em seu anexo 1, o valor financiado informado foi de R\$ 209.078,62;
- 2) TAXA DE JUROS: A taxa de juros contratada foi de 0,079% a.m, na planilha apresentada a taxa aplicada foi de 1% a.m.
- 3) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: Nas planilhas apresentadas, não foi considerado o índice de atualização monetária mensal.

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

6.0 RESPOSTAS AOS QUEISTOS DO AUTOR

1. Durante o período do contrato, qual (is) a (s) taxa (s) mensal (is) adotada na cobrança dos encargos contratuais?

Resposta: Taxa cobrada de 1% a.m, conforme previsto na Escritura de Compra e Venda, Capítulo VII de juros .

constitui patrimônio afetado exclusivamente ao financiamento objeto do presente instrumento. **CAPÍTULO VII: DA MORA E DO INADIMPLEMENTO: 7.1.** A mora do **COMPRADOR** no cumprimento das obrigações assumidas neste contrato sujeitá-lo-á ao pagamento das seguintes penalidades: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou

2. A ré cobrou comissão de permanência em caso de atraso? Consta esta cláusula no contrato e, caso positivo, informa a mesma a taxa a ser cobrada? Qual montante cobrado em todo o período da operação, indicando-se inclusive o (s) percentual (is) do (s) período? Se positivo, fora cobrado de forma capitalizada?

Resposta: Negativa a resposta, não há previsão de cobrança de comissão de permanência no contrato.

3. Cumulada com a comissão de permanência, se cobrada, houvera a cobrança de multa contratual? Há cláusula nesse sentido no contrato? Poderia identificá-la e transcrevê-la

Resposta: Negativa a resposta, Não houve cobrança de comissão de permanência.

4. Além da comissão de permanência, se cobrada, foram exigidos outros encargos moratórios? Situa-los, inclusive precisando montante e taxas.

Resposta: A Escritura de Compra e Venda, no Capítulo VII, prevê no caso de inadimplemento, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, que incidirão sobre o débito atualizado monetariamente; e multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, atualizado.

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

5. Os juros remuneratórios cobrados na operação foram cobrados de forma capitalizada e mensal? Caso positivo, qual montante? Existe cláusula contratual possibilitando a cobrança deste encargo? Caso afirmativo a resposta, identifique-a.

Resposta: Sim, os juros remuneratórios foram cobrados de forma capitalizada e mensal. A taxa mensal de juros remuneratórios aplicada foi de 0,79 %a.m

V: DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO: 5.1. O pagamento da dívida do **COMPRADOR** com o **VENDEDOR**, correspondente à parte do saldo do preço total referida em **4.2.**, ou seja, mencionada no item **4.2.(b)** será efetuado da seguinte forma: **R\$255.728,22**, através de **240 (duzentos e quarenta)** parcelas, com vencimentos mensais e sucessivos, no valor de **R\$2.379,93**, cada uma, já acrescidas de juros de 9,9% a.a., na forma da Tabela Price, com vencimento da primeira em **25.09.2016**, e, as demais, em igual dia dos meses subsequentes **5.1.1.** O financiamento do **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** é feito na conformidade das normas do Sistema de Financiamento Imobiliário—SFI, instituído pela Lei nº 9.514, de 20-11-97, modificada pela Lei nº 10.931, de 02-08-2004, sendo o financiamento concedido sob as seguintes condições: (a) reposição integral do valor financiado e respectiva atualização monetária, no prazo pactuado; (b) remuneração do capital mutuado à taxa pactuada neste contrato, na conformidade da Tabela Price; (c) capitalização dos juros;

6. Qual a taxa nominal e a taxa efetiva? Estas taxas contratuais estavam de conformidade com a taxa média de juros aplicada no mercado financeiro, em situações contratuais análogas e para o mesmo período (situar em consonância com o que estiver evidenciado pelo BACEN)?

Resposta: Taxa Nominal 9,9% a.a; Taxa efetiva mensal 0,079% a.m

De acordo com Site Banco Central a taxa média para financiamentos imobiliários em setembro/2016 era de 15,63%, o que demonstra que a Taxa utilizada estava dentro da média aplicada à época do contrato

Parâmetros informados	
Séries selecionadas	20772 - Taxa média de juros das operações de crédito com recursos direcionados - Pessoas físicas - Financiamento imobiliário com taxas de mercado
Período	02/09/2016 a 02/09/2016
Função	Linear
Registros encontrados por série: 1	
Lista de valores (Formato numérico: Europeu - 123.456.789,00)	
Data	20772
mês / A.A.A.A	% a.a
set/2016	15,63
Fonte	BCB-DSTAT

7. Qual seria o valor do débito com o emprego da taxa contratual avençada, utilizando-a de forma linear? E capitalizada? Qual o valor deste mesmo débito contratual com

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

o emprego de uma taxa de 1% (um por cento) ao mês, de forma linear? Abatendo-se do que o Autor já pagou, o que restaria a pagar?

Resposta: Feito o recalcule como solicitado (Apêndice 03 e 04), apresento o saldo devedor reduzido das amortizações até a parcela vencida em 05/05/2023.

Saldo devedor, sem considerar atualização mensal:

Tabela Price taxa 0,79% a.a R\$ 215.076,70

Método Gauss taxa 1%a.a R\$ 200.680,22

Método Gauss taxa 079% a.m R\$ 197.303,16

Saldo devedor acrescido da atualização mensal:

Tabela Price taxa 0,79% a.a R\$ 303.000,05

Método Gauss taxa 1%a.a R\$ 282.718,29

Método Gauss taxa 079% a.m R\$ 277.960,69

8. Levando-se em conta o emprego de juros lineares, com a taxa de 1%(um por cento) ao mês, qual seria o spread bancário na operação em exame? E com o emprego da taxa do contrato, também com juros lineares, qual seria esse spread? E com taxa de 1% ao mês, de forma linear, qual seria esse mesmo spread durante o período contratual?

Resposta: Feito simulação, sem considerar a atualização mensal prevista em contrato.

Spread considerando pagamentos até 05.05.2023

Taxa 1% a.m linear x 0,79 x Tabela Price taxa 0,79% a.m = R\$ 14.396,48, que representa (7,17%);

taxa 079% a.m linear x Tabela price 0,79%a.m = R\$ 17.773,54, que representa (9,01%);

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

Spread considerado todo período contratual

Taxa 1%a.m linear x 0,79% a.m Price = R\$ 175.064,91, que representa (44,20%)

Gauss - TAXA 1%a.m X 0,79%a.m Price até 05.05.2023			Gauss - TAXA 0,79% a.m X 0,79%a.m Price até 05.05.2023			Gauss - TAXA 1%a.m X 0,79%a.m Price - Todo período		
Método	taxa	valor	Método	taxa	valor	Método	taxa	valor
PRICE	0,79%	215.076,70	PRICE	0,79%	215.076,70	PRICE	0,79%	571.181,52
Gauss	1,00%	200.680,22	Gauss	0,79%	197.303,16	Gauss	1,00%	396.116,61
Diferença em R\$		14.396,48	Diferença em R\$		17.773,54	Diferença em R\$		175.064,91
Diferença em %		7,17%	Diferença em %		9,01%	Diferença em %		44,20%

9. Dentro da taxa de juros remuneratórios encontra-se embutida correção monetária? Em caso positivo, em algum momento da operação fora cobrada cumulativamente com a comissão de permanência?

Resposta: Negativa a resposta, não houve cobrança de correção monetária embutida aos juros remuneratórios; não há indício de cobrança de Comissão de permanência.

10. Qual o montante cobrado a título de juros moratórios? Que percentual representou em face de todo o débito?

Resposta: Juros moratórios: montante, R\$ 2,73; 0,01% sobre o valor da prestação atualizado

11. Os juros moratórios, se cobrados, foram cobrados de forma capitalizada?

Resposta: Negativa a resposta, os juros moratórios não foram cobrados de forma capitalizada

12. Quanto o Autor eventualmente pagou de principal, de juros e de encargos moratórios, isso demonstrado de forma separada?

Resposta: valores pagos até prestação nº 81, vencimento 05.05.2023

VALOR AMORTIZADO NO PERÍODO	R\$	40.651,53
VALOR JUROS PAGOS	R\$	152.122,80
VALOR PAGO JUROS POR ATRASO PRESTAÇÃO	R\$	2,72
VALOR MULTA POR ATRASO PRESTAÇÃO	R\$	55,87
TOTAL	R\$	192.832,92

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/0-3

7.0 RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS RÉUS OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, 8 DE DEZEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPA LTDA E MÉTRICA LTDA

PRIMEIRO QUESITO – Queira analisar a cláusula quinta da escritura de compra e venda de fls. 358/375 e esclarecer qual a forma de financiamento do saldo do preço de R\$ 367.682,17. Qual quantidade de parcelas e o seu valor?

Resposta: Negativa é a resposta, analisando a Clausula quinta da escritura, não consta o saldo mencionado.

SEGUNDO QUESITO – Queira esclarecer no que consiste a aplicação da Tabela Price, informando se neste método de amortização o valor das parcelas é fixo e já está acrescido dos juros remuneratórios projetados durante todo o período do financiamento.

Resposta: Tabela Price, também chamado de sistema francês de amortização, é um método usado em amortizações, cuja principal característica é apresentar prestações (ou parcelas) iguais. O cálculo das parcelas de uma prestação é feito de acordo com uma fórmula em que o valor da prestação é determinado em função do valor presente do bem em questão, assim como a taxa de juros e o período de financiamento. Seu resultado fornece uma tabela com os valores dos juros de cada prestação por todo período.

$$P = PV * \frac{(1+i)^n * i}{(1+i)^n - 1}$$

TERCEIRO QUESITO – a) Queira também informar se a cláusula 5.3 prevê como pressuposto básico e essencial deste contrato a atualização monetária mensal do valor total financiado e das parcelas calculadas pelo IPCA e, b) ainda, se isso acarreta onerosidade excessiva.

Respostas:

- a) Positiva é a resposta, cláusula 5.3 prevê como pressuposto básico e essencial deste contrato a atualização monetária mensal do valor total financiado e das parcelas calculadas pelo IPCA

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

bancário. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: 5.3.** Objetivando a reposição integral do valor financiado referido em **4.2.(b)**, supra, pressuposto básico e essencial deste contrato, o valor total do financiamento e cada uma das parcelas vincendas terão seu poder de compra atualizado monetariamente, **mensalmente**, pela variação do **Índice de Preços ao Consumidor (IPCA)**, divulgado pela IBGE, a partir desta data. **5.3.1.** As partes adotam como índice base o **IPCA** divulgado no 1º dia do segundo mês anterior ao do presente instrumento, e como índice de atualização o **IPCA** divulgado no 1º dia do penúltimo mês do pagamento de cada prestação e/ou parcela. **5.3.2.** Na hipótese de ocorrência, de forma

- b) ainda, se isso acarreta onerosidade excessiva. Negativa a resposta, apresento abaixo o que o Código Civil diz sobre o tema.

Dispõe o artigo 478, do Código Civil Brasileiro:

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

São requisitos legais, portanto, para a resolução por onerosidade excessiva: a- que o contrato seja de execução diferida ou continuada; b- que a alteração de circunstâncias se dê em virtude de acontecimento extraordinário e imprevisível; c- que, em razão de tais acontecimentos, a prestação de uma das partes se torne excessivamente onerosa e que, concomitantemente, haja extrema vantagem para a outra parte. Ao lado desses requisitos legais, temos também um requisito que se impõe em razão do sistema de direito civil: d- que a parte beneficiada pelo fato superveniente não seja culpada ou responsável por sua ocorrência, dado que a ninguém é permitido beneficiar-se de sua própria torpeza.

QUARTO QUESITO – a) Queira esclarecer se com a aplicação da correção monetária é natural e esperado que o valor das parcelas mensais aumentem gradualmente durante o prazo de financiamento, a fim de recompor o valor da moeda diante da inflação. **B)** Queira também esclarecer se neste tipo de operação o valor pago ao final é superior ao saldo do preço previsto na escritura de compra e venda.

Respostas:

- a) Positiva a resposta, por se tratar de um contrato que prevê Atualização mensal (tabela Price+IPCA) a tendência é que as parcelas variem de valor, devido à correção mensal aplicada.
- b) Por estar previsto na Escritura pública de compra e Venda através da **cláusula 5.3** a atualização mensal do valor das prestações, não há de se falar em valor superior e sim, Saldo Atualizado.

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

QUINTO QUESITO – Queira confirmar se na operação em questão foram aplicados juros remuneratórios de 9,9% a.a, bem como se tal previsão é usual nesse tipo de financiamento imobiliário.

Resposta: sim, foram aplicados juros remuneratórios de 9,9% a.a.

De acordo com Site Banco Central a taxa média para financiamentos imobiliários em setembro/2016 era de 15,63%, o que demonstra que a Taxa utilizada estava dentro da média aplicada à época do contrato

Resultado da consulta de valores

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

Parâmetros informados

Séries selecionadas
 20772 - Taxa média de juros das operações de crédito com recursos direcionados - Pessoas físicas - Financiamento imobiliário com taxas de mercado

Período	Função
02/09/2016 a 02/09/2016	Linear

Registros encontrados por série: 1

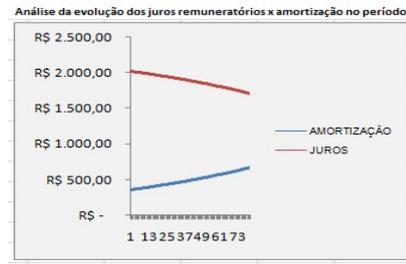
Lista de valores (Formato numérico: Europeu - 123.456.789,00)	
Data mês/AAAA	20772 % a.a.
set/2016	15,63
Fonte	BCB-DSTAT

SEXTO QUESITO – a) Queira ainda esclarecer se a Tabela Price por si, acarreta anatocismo. b) (Queira ainda esclarecer se durante a evolução do financiamento imobiliário foram aplicados novos juros remuneratórios sobre o valor das parcelas e, c) finalmente, se há algum indício de amortização negativa.

Respostas:

a) Anatocismo por definição seria a cobrança de juros sobre juros, ou seja, juros aplicados ao saldo anterior acrescido de juros. No caso de amortização utilizando a Tabela Price, os juros são calculados mensalmente sobre o saldo devedor, menos a amortização, o que evidencia valores de juros menores a cada mês, o que descaracteriza a cobrança de juros sobre juros.

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3



- b) Negativa a resposta, não houve prática de novos juros remuneratórios sobre os valores das parcelas durante a evolução do financiamento
- c) Negativa a resposta, Sem indícios de amortização negativa.

SÉTIMO QUESITO – Queira o perito informar se a presente operação de financiamento foi realizada no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), com base na Lei nº 9.514/97, bem como se neste tipo de operação é legalmente admitida a capitalização de juros

Resposta: Positiva a resposta, Consta na Escritura de Compra e Venda (fl.03) que o Financiamento foi feito com base na Lei 9.415/97. “Conforme artigo 5º da referida Lei, As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais: III - capitalização dos juros”;

OITAVO QUESITO – Queira o perito informar se houve cobrança de taxa de administração

Resposta: Negativa a resposta, analisando a Escritura e planilhas apresentadas, não foi encontrada evidência de cobrança de Taxa de administração.

NONO QUESITO – Queira o senhor perito prestar os demais esclarecimentos que entender necessários.

Resposta: Não há necessidade de esclarecimentos adicionais.

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/0-3

**8.0 - RESPOSTAS AOS QUESITOS DA RÉ BNY MELLON SERVIÇOS
FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VAORES MOBILIÁRIOS**

Quesito 1. Queira o Sr. Perito informar se o BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A era parte, em nome próprio, nos contratos de financiamento imobiliário analisados nesta ação ou se figurou nos instrumentos apenas na qualidade de Administrador do opportunity Fundo de Investimento Imobiliário.

Resposta: Tanto no primeiro contrato “INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA (FLS. 142 a 164), COMO NA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA (FLS. 358 a 375), o BNY Mellon figurou apenas como Administrador do Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário.

Quesito 2 . Queira o Sr. Perito informar a parte dos contratos que consta como vendedor na página de assinaturas.

Resposta: Negativa a resposta, O BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A não consta como vendedor nas páginas de assinatura.

Instrumento Particular Compra e Venda (fl. 164)



ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

Resposta: Negativa a resposta, a partir de 31/03/2021, BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A deixou de ser o Administrador, tendo sido substituído por BLR Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A, conforme Ata de Assembléia Geral de Cotistas, realizada em 22/03/2021.(fl. 241 a 249)

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAULINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

8.0 CONCLUSÃO

Após o estudo do processo e análise dos documentos acostados aos autos e confecção de planilhas para demonstração dos valores, apresento minhas considerações finais:

Cabe a esta perita informar que não foi evidenciada cobrança de Taxa Administrativa nos contratos em questão.

Os valores cobrados pela ré foram calculados em conformidade com os parâmetros constantes na escritura de Compra e venda lavrada em 02 de setembro de 2016, Taxa de 0,79%a.m pelo Sistema Price, de forma capitalizada. As parcelas mensais foram atualizadas pelo índice IPCA divulgadas no 1º dia do penúltimo mês do pagamento de cada prestação, O saldo devedor atualizado até 05/05/2023, é de R\$ 303.005,07 (trezentos e três mil e cinco reais e sete centavos).

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAUILINO
CONTADORA CRC-RJ 101134/O-3

10 – ENCERRAMENTO

Tendo encerrado os trabalhos periciais, lavro o presente Laudo Pericial que contém 26 (vinte e seis) páginas, numeradas seqüencialmente, 06(seis) Apêndices e 02 (dois) Anexos

São apêndices deste Laudo:

Apêndice 01 – Planilha de Calculo para análise do primeiro Contrato, Promessa de Compra e Venda, com 02 (duas) páginas;

Apêndice 02 – Planilha de Cálculo para conferência dos valores, taxas e atualizações praticados no segundo contrato Escritura de Compra e Venda, com 03 (três) páginas

Apêndice 03 – Planilha de Cálculo do financiamento pelo Método Gauss, com taxa de 1% a.m. para responder quesito do Autor, com (04) quatro páginas

Apêndice 04 – Planilha de cálculo do financiamento pelo Método Gauss, com taxa de 0,79% a.m para atender quesito do Autor, com 04 (quatro) páginas

Apêndice 05 – Planilha com índices IPCA acumulados, aplicados sobre as parcelas, com 01 (uma) página

Apêndice 06 – Planilha com índices INCC M acumulados, aplicados sobre as parcelas do primeiro contrato, com 01 (uma) página

São anexos deste Laudo:

Anexo 01 – Tabela Índice IPCA/IBGE, com 01 (uma) página;

Anexo 02 – Tabela Índice INCC M/FGV, com 01 (uma) página.

Firmo o presente,

Rio de Janeiro, 14 de junho de 2023

ANGELA APARECIDA DA SILVA PIAUILINO

CRC-RJ 101144/O-3