

Mutuário: JOSÉ FRANCISCO DOS SANTOS

CONTRATO: 703 21 – 20101787308

LAUDO PERICIAL

A- PRELIMINARES

Este laudo pericial foi elaborado dentro dos louvados princípios da imparcialidade, à luz das Normas Brasileira e Técnicas de Perícia nº 13, do Conselho Federal de Contabilidade.

Observa-se que a matéria é pertinente ao **SISTEMA HIPOTECÁRIO**, enquadrando-se na faixa livre, normatizada pelo **Banco Central**. Desta forma, os recursos aplicados no financiamento ora em lide são do próprio banco.

B- DA NATUREZA DA PERÍCIA

A natureza desta perícia é meramente técnico-contábil e econômico-financeira. Não se atendo, portanto, o perito à aplicabilidade de decisões de egrégios Tribunais, leis, decreto, MP, resoluções ou normas, a não ser às leis e normas pertinentes à natureza técnica da perícia.

C- DO OBJETO DA PERÍCIA

O objeto da perícia é o contrato de financiamento habitacional de nº 01787308, ajustados entre as partes.

D- DA FINALIDADE DA PERÍCIA

Através de ação de execução de cobrança de saldo residual devedor, revisão de prestação e saldo devedor com repetição de indébito, busca o autor provar que houve pagamento a maior durante a evolução do financiamento e das prestações de amortização e juros, e ventado, resumidamente.

- a- Adequação do contrato às normas do SFH
- b- Reajuste das prestações pelo PES
- c- Redução da atual taxa de juros para a prevista na Lei 4.380/64, ou seja, 10% ao ano.
- d- Substituição da TR pelo INPC
- e- Ilegalidade do anatocismo, por ter sido banido pelo ordenamento jurídico.

Dados	
Valor a financiar	359.200,00
Nº de prest. (em meses)	192
Taxa ao mês	0,918333333

Taxa anual de juros - nominal: 10,50%

Taxa de juros efetiva = 11,020%

RESUMO DA PRESTAÇÃO MENSAL " 1ª PARCELA "

VALOR DA 1ª PARCELA ACRESCIDO DE (AMORTIZAÇÃO E JUROS)	Cr\$	4.449,87
VALOR DO SEGURO	Cr\$	727,71
FCVS	Cr\$	-
VALOR TOTAL DA 1ª PRESTAÇÃO	Cr\$	5.177,58

CÁLCULO DE FINANCIAMENTO PELOS SISTEMAS SAC E PRICE

Detalhes

Primeira Parcela: 5.177,58

Última Parcela: 1.888,01

Juros Pagos Período: 318.320,05

SISTEMA SAC						
Par	Colunas1	Colunas2	Amortização	Juros	Prestação	Saldo
0						359.200,00
1	15/01/1990	ncz\$	1.870,83	3.298,65	5.169,49	357.329,17
2	15/02/1990	ncz\$	1.870,83	3.281,47	5.152,31	355.458,33
3	15/03/1990	cr\$	1.870,83	3.264,29	5.135,13	353.587,50
4	15/04/1990	cr\$	1.870,83	3.247,11	5.117,95	351.716,67
5	15/05/1990	cr\$	1.870,83	3.229,93	5.100,76	349.845,83
6	15/06/1990	cr\$	1.870,83	3.212,75	5.083,58	347.975,00
7	15/07/1990	cr\$	1.870,83	3.195,57	5.066,40	346.104,17
8	15/08/1990	cr\$	1.870,83	3.178,39	5.049,22	344.233,33
9	15/09/1990	cr\$	1.870,83	3.161,21	5.032,04	342.362,50
10	15/10/1990	cr\$	1.870,83	3.144,03	5.014,86	340.491,67
11	15/11/1990	cr\$	1.870,83	3.126,85	4.997,68	338.620,83
12	15/12/1990	cr\$	1.870,83	3.109,67	4.980,50	336.750,00
13	15/01/1991	cr\$	1.870,83	3.092,49	4.963,32	334.879,17
14	15/02/1991	cr\$	1.870,83	3.075,31	4.946,14	333.008,33
15	15/03/1991	cr\$	1.870,83	3.058,13	4.928,96	331.137,50
16	15/04/1991	cr\$	1.870,83	3.040,95	4.911,78	329.266,67
17	15/05/1991	cr\$	1.870,83	3.023,77	4.894,60	327.395,83
18	15/06/1991	cr\$	1.870,83	3.006,59	4.877,42	325.525,00
19	15/07/1991	cr\$	1.870,83	2.989,40	4.860,24	323.654,17

20	15/08/1991	cr\$	1.870,83	2.972,22	4.843,06	321.783,33
21	15/09/1991	cr\$	1.870,83	2.955,04	4.825,88	319.912,50
22	15/10/1991	cr\$	1.870,83	2.937,86	4.808,70	318.041,67
23	15/11/1991	cr\$	1.870,83	2.920,68	4.791,52	316.170,83
24	15/12/1991	cr\$	1.870,83	2.903,50	4.774,34	314.300,00
25	15/01/1992	cr\$	1.870,83	2.886,32	4.757,16	312.429,17
26	15/02/1992	cr\$	1.870,83	2.869,14	4.739,97	310.558,33
27	15/03/1992	cr\$	1.870,83	2.851,96	4.722,79	308.687,50
28	15/04/1992	cr\$	1.870,83	2.834,78	4.705,61	306.816,67
29	15/05/1992	cr\$	1.870,83	2.817,60	4.688,43	304.945,83
30	15/06/1992	cr\$	1.870,83	2.800,42	4.671,25	303.075,00
31	15/07/1992	cr\$	1.870,83	2.783,24	4.654,07	301.204,17
32	15/08/1992	cr\$	1.870,83	2.766,06	4.636,89	299.333,33
33	15/09/1992	cr\$	1.870,83	2.748,88	4.619,71	297.462,50
34	15/10/1992	cr\$	1.870,83	2.731,70	4.602,53	295.591,67
35	15/11/1992	cr\$	1.870,83	2.714,52	4.585,35	293.720,83
36	15/12/1992	cr\$	1.870,83	2.697,34	4.568,17	291.850,00
37	15/01/1993	cr\$	1.870,83	2.680,16	4.550,99	289.979,17
38	15/02/1993	cr\$	1.870,83	2.662,98	4.533,81	288.108,33
39	15/03/1993	cr\$	1.870,83	2.645,79	4.516,63	286.237,50
40	15/04/1993	cr\$	1.870,83	2.628,61	4.499,45	284.366,67
41	15/05/1993	cr\$	1.870,83	2.611,43	4.482,27	282.495,83
42	15/06/1993	cr\$	1.870,83	2.594,25	4.465,09	280.625,00
43	15/07/1993	cr\$	1.870,83	2.577,07	4.447,91	278.754,17
44	15/08/1993	CR\$	1.870,83	2.559,89	4.430,73	276.883,33

45	15/09/1993	CR\$	1.870,83	2.542,71	4.413,55	275.012,50
46	15/10/1993	CR\$	1.870,83	2.525,53	4.396,36	273.141,67
47	15/11/1993	CR\$	1.870,83	2.508,35	4.379,18	271.270,83
48	15/12/1993	CR\$	1.870,83	2.491,17	4.362,00	269.400,00
49	15/01/1994	CR\$	1.870,83	2.473,99	4.344,82	267.529,17
50	15/02/1994	CR\$	1.870,83	2.456,81	4.327,64	265.658,33
51	15/03/1994	CR\$	1.870,83	2.439,63	4.310,46	263.787,50
52	15/04/1994	CR\$	1.870,83	2.422,45	4.293,28	261.916,67
53	15/05/1994	CR\$	1.870,83	2.405,27	4.276,10	260.045,83
54	15/06/1994	CR\$	1.870,83	2.388,09	4.258,92	258.175,00
55	15/07/1994	CR\$	1.870,83	2.370,91	4.241,74	256.304,17
56	15/08/1994	CR\$	1.870,83	2.353,73	4.224,56	254.433,33
57	15/09/1994	CR\$	1.870,83	2.336,55	4.207,38	252.562,50
58	15/10/1994	CR\$	1.870,83	2.319,37	4.190,20	250.691,67
59	15/11/1994	CR\$	1.870,83	2.302,19	4.173,02	248.820,83
60	15/12/1994	CR\$	1.870,83	2.285,00	4.155,84	246.950,00
61	15/01/1995	CR\$	1.870,83	2.267,82	4.138,66	245.079,17
62	15/02/1995	CR\$	1.870,83	2.250,64	4.121,48	243.208,33
63	15/03/1995	CR\$	1.870,83	2.233,46	4.104,30	241.337,50
64	15/04/1995	CR\$	1.870,83	2.216,28	4.087,12	239.466,67
65	15/05/1995	CR\$	1.870,83	2.199,10	4.069,94	237.595,83
66	15/06/1995	CR\$	1.870,83	2.181,92	4.052,76	235.725,00
67	15/07/1995	R\$	1.870,83	2.164,74	4.035,57	233.854,17
68	15/08/1995	R\$	1.870,83	2.147,56	4.018,39	231.983,33
69	15/09/1995	R\$	1.870,83	2.130,38	4.001,21	230.112,50

70	15/10/1995	R\$	1.870,83	2.113,20	3.984,03	228.241,67
71	15/11/1995	R\$	1.870,83	2.096,02	3.966,85	226.370,83
72	15/12/1995	R\$	1.870,83	2.078,84	3.949,67	224.500,00
73	15/01/1996	R\$	1.870,83	2.061,66	3.932,49	222.629,17
74	15/02/1996	R\$	1.870,83	2.044,48	3.915,31	220.758,33
75	15/03/1996	R\$	1.870,83	2.027,30	3.898,13	218.887,50
76	15/04/1996	R\$	1.870,83	2.010,12	3.880,95	217.016,67
77	15/05/1996	R\$	1.870,83	1.992,94	3.863,77	215.145,83
78	15/06/1996	R\$	1.870,83	1.975,76	3.846,59	213.275,00
79	15/07/1996	R\$	1.870,83	1.958,58	3.829,41	211.404,17
80	15/08/1996	R\$	1.870,83	1.941,39	3.812,23	209.533,33
81	15/09/1996	R\$	1.870,83	1.924,21	3.795,05	207.662,50
82	15/10/1996	R\$	1.870,83	1.907,03	3.777,87	205.791,67
83	15/11/1996	R\$	1.870,83	1.889,85	3.760,69	203.920,83
84	15/12/1996	R\$	1.870,83	1.872,67	3.743,51	202.050,00
85	15/01/1997	R\$	1.870,83	1.855,49	3.726,33	200.179,17
86	15/02/1997	R\$	1.870,83	1.838,31	3.709,15	198.308,33
87	15/03/1997	R\$	1.870,83	1.821,13	3.691,96	196.437,50
88	15/04/1997	R\$	1.870,83	1.803,95	3.674,78	194.566,67
89	15/05/1997	R\$	1.870,83	1.786,77	3.657,60	192.695,83
90	15/06/1997	R\$	1.870,83	1.769,59	3.640,42	190.825,00
91	15/07/1997	R\$	1.870,83	1.752,41	3.623,24	188.954,17
92	15/08/1997	R\$	1.870,83	1.735,23	3.606,06	187.083,33
93	15/09/1997	R\$	1.870,83	1.718,05	3.588,88	185.212,50
94	15/10/1997	R\$	1.870,83	1.700,87	3.571,70	183.341,67

95	15/11/1997	R\$	1.870,83	1.683,69	3.554,52	181.470,83
96	15/12/1997	R\$	1.870,83	1.666,51	3.537,34	179.600,00
97	15/01/1998	R\$	1.870,83	1.649,33	3.520,16	177.729,17
98	15/02/1998	R\$	1.870,83	1.632,15	3.502,98	175.858,33
99	15/03/1998	R\$	1.870,83	1.614,97	3.485,80	173.987,50
100	15/04/1998	R\$	1.870,83	1.597,79	3.468,62	172.116,67
101	15/05/1998	R\$	1.870,83	1.580,60	3.451,44	170.245,83
102	15/06/1998	R\$	1.870,83	1.563,42	3.434,26	168.375,00
103	15/07/1998	R\$	1.870,83	1.546,24	3.417,08	166.504,17
104	15/08/1998	R\$	1.870,83	1.529,06	3.399,90	164.633,33
105	15/09/1998	R\$	1.870,83	1.511,88	3.382,72	162.762,50
106	15/10/1998	R\$	1.870,83	1.494,70	3.365,54	160.891,67
107	15/11/1998	R\$	1.870,83	1.477,52	3.348,36	159.020,83
108	15/12/1998	R\$	1.870,83	1.460,34	3.331,17	157.150,00
109	15/01/1999	R\$	1.870,83	1.443,16	3.313,99	155.279,17
110	15/02/1999	R\$	1.870,83	1.425,98	3.296,81	153.408,33
111	15/03/1999	R\$	1.870,83	1.408,80	3.279,63	151.537,50
112	15/04/1999	R\$	1.870,83	1.391,62	3.262,45	149.666,67
113	15/05/1999	R\$	1.870,83	1.374,44	3.245,27	147.795,83
114	15/06/1999	R\$	1.870,83	1.357,26	3.228,09	145.925,00
115	15/07/1999	R\$	1.870,83	1.340,08	3.210,91	144.054,17
116	15/08/1999	R\$	1.870,83	1.322,90	3.193,73	142.183,33
117	15/09/1999	R\$	1.870,83	1.305,72	3.176,55	140.312,50
118	15/10/1999	R\$	1.870,83	1.288,54	3.159,37	138.441,67
119	15/11/1999	R\$	1.870,83	1.271,36	3.142,19	136.570,83

120	15/12/1999	R\$	1.870,83	1.254,18	3.125,01	134.700,00
121	15/01/2000	R\$	1.870,83	1.237,00	3.107,83	132.829,17
122	15/02/2000	R\$	1.870,83	1.219,81	3.090,65	130.958,33
123	15/03/2000	R\$	1.870,83	1.202,63	3.073,47	129.087,50
124	15/04/2000	R\$	1.870,83	1.185,45	3.056,29	127.216,67
125	15/05/2000	R\$	1.870,83	1.168,27	3.039,11	125.345,83
126	15/06/2000	R\$	1.870,83	1.151,09	3.021,93	123.475,00
127	15/07/2000	R\$	1.870,83	1.133,91	3.004,75	121.604,17
128	15/08/2000	R\$	1.870,83	1.116,73	2.987,56	119.733,33
129	15/09/2000	R\$	1.870,83	1.099,55	2.970,38	117.862,50
130	15/10/2000	R\$	1.870,83	1.082,37	2.953,20	115.991,67
131	15/11/2000	R\$	1.870,83	1.065,19	2.936,02	114.120,83
132	15/12/2000	R\$	1.870,83	1.048,01	2.918,84	112.250,00
133	15/01/2001	R\$	1.870,83	1.030,83	2.901,66	110.379,17
134	15/02/2001	R\$	1.870,83	1.013,65	2.884,48	108.508,33
135	15/03/2001	R\$	1.870,83	996,47	2.867,30	106.637,50
136	15/04/2001	R\$	1.870,83	979,29	2.850,12	104.766,67
137	15/05/2001	R\$	1.870,83	962,11	2.832,94	102.895,83
138	15/06/2001	R\$	1.870,83	944,93	2.815,76	101.025,00
139	15/07/2001	R\$	1.870,83	927,75	2.798,58	99.154,17
140	15/08/2001	R\$	1.870,83	910,57	2.781,40	97.283,33
141	15/09/2002	R\$	1.870,83	893,39	2.764,22	95.412,50
142	15/10/2002	R\$	1.870,83	876,20	2.747,04	93.541,67
143	15/11/2002	R\$	1.870,83	859,02	2.729,86	91.670,83
144	15/12/2002	R\$	1.870,83	841,84	2.712,68	89.800,00

145	15/01/2002	R\$	1.870,83	824,66	2.695,50	87.929,17
146	15/02/2002	R\$	1.870,83	807,48	2.678,32	86.058,33
147	15/03/2002	R\$	1.870,83	790,30	2.661,14	84.187,50
148	15/04/2002	R\$	1.870,83	773,12	2.643,96	82.316,67
149	15/05/2002	R\$	1.870,83	755,94	2.626,77	80.445,83
150	15/06/2002	R\$	1.870,83	738,76	2.609,59	78.575,00
151	15/07/2002	R\$	1.870,83	721,58	2.592,41	76.704,17
152	15/08/2002	R\$	1.870,83	704,40	2.575,23	74.833,33
153	15/09/2002	R\$	1.870,83	687,22	2.558,05	72.962,50
154	15/10/2002	R\$	1.870,83	670,04	2.540,87	71.091,67
155	15/11/2002	R\$	1.870,83	652,86	2.523,69	69.220,83
156	15/12/2002	R\$	1.870,83	635,68	2.506,51	67.350,00
157	15/01/2003	R\$	1.870,83	618,50	2.489,33	65.479,17
158	15/02/2003	R\$	1.870,83	601,32	2.472,15	63.608,33
159	15/03/2003	R\$	1.870,83	584,14	2.454,97	61.737,50
160	15/04/2003	R\$	1.870,83	566,96	2.437,79	59.866,67
161	15/05/2003	R\$	1.870,83	549,78	2.420,61	57.995,83
162	15/06/2003	R\$	1.870,83	532,60	2.403,43	56.125,00
163	15/07/2003	R\$	1.870,83	515,41	2.386,25	54.254,17
164	15/08/2003	R\$	1.870,83	498,23	2.369,07	52.383,33
165	15/09/2003	R\$	1.870,83	481,05	2.351,89	50.512,50
166	15/10/2003	R\$	1.870,83	463,87	2.334,71	48.641,67
167	15/11/2003	R\$	1.870,83	446,69	2.317,53	46.770,83
168	15/12/2003	R\$	1.870,83	429,51	2.300,35	44.900,00
169	15/01/2004	R\$	1.870,83	412,33	2.283,17	43.029,17

170	15/02/2004	R\$	1.870,83	395,15	2.265,98	41.158,33
171	15/03/2004	R\$	1.870,83	377,97	2.248,80	39.287,50
172	15/04/2004	R\$	1.870,83	360,79	2.231,62	37.416,67
173	15/05/2004	R\$	1.870,83	343,61	2.214,44	35.545,83
174	15/06/2004	R\$	1.870,83	326,43	2.197,26	33.675,00
175	15/07/2004	R\$	1.870,83	309,25	2.180,08	31.804,17
176	15/08/2004	R\$	1.870,83	292,07	2.162,90	29.933,33
177	15/09/2004	R\$	1.870,83	274,89	2.145,72	28.062,50
178	15/10/2004	R\$	1.870,83	257,71	2.128,54	26.191,67
179	15/11/2004	R\$	1.870,83	240,53	2.111,36	24.320,83
180	15/12/2004	R\$	1.870,83	223,35	2.094,18	22.450,00
181	15/01/2005	R\$	1.870,83	206,17	2.077,00	20.579,17
182	15/02/2005	R\$	1.870,83	188,99	2.059,82	18.708,33
183	15/03/2005	R\$	1.870,83	171,80	2.042,64	16.837,50
184	15/04/2005	R\$	1.870,83	154,62	2.025,46	14.966,67
185	15/05/2005	R\$	1.870,83	137,44	2.008,28	13.095,83
186	15/06/2005	R\$	1.870,83	120,26	1.991,10	11.225,00
187	15/07/2005	R\$	1.870,83	103,08	1.973,92	9.354,17
188	15/08/2005	R\$	1.870,83	85,90	1.956,74	7.483,33
189	15/09/2005	R\$	1.870,83	68,72	1.939,56	5.612,50
190	15/10/2005	R\$	1.870,83	51,54	1.922,37	3.741,67
191	15/11/2005	R\$	1.870,83	34,36	1.905,19	1.870,83
192	15/12/2005	R\$	1.870,83	17,18	1.888,01	0,00

Portanto, incorporando-se a taxa efetiva, em qualquer período, nas amortizações de um empréstimo pelo SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO FRANCÊS OU PRICE, conclui-se que a prestação cobrada já está incorporada dos juros composto previsto em cada período de pagamento, caracterizando assim anatocismo ou juros composto sobre as parcelas de amortização.

Portanto, à luz da Matemática financeira, há juros composto incorporados às amortizações de empréstimos, onerando significativamente os financiamentos bancários, não restando SALDO RESIDUAL a ser pago pelo autor.

A planilha apresentada pelo **Banco itau**, apresenta discrepância na apuração em vários meses como exemplo:

- a- Reajuste mensal
- b- Exorbitância no saldo devedor, considerando que o autor, pagou todas as prestações no vencimento.” MÊS: 01/90 = SALDO DEVEDOR: NCZ\$551.927,80

02/90 = SALDO DEVEDOR :NCZ\$864.703,70

03/90 = SALDO DEVEDOR:NCZ\$1.500.275,13

04/90 = SALDO DEVEDO: NCZ\$ 2.784.169.04

Mesmo o autor liquidando as parcelas mês a mês, valor da prestação, amortização e juros, prêmio de seguro, ainda assim o débito do autor **só aumenta em conformidade com a planilha apresentada pelo Banco Itaú.**

F- EXCLARECIMENTO TÉCNICOS FINAIS

Conclui-se técnicos e matematicamente que a Tabela Price capitalizada juros compostos no bojo de sua formula. Importante, salientar, porém, que não há cobrança direta de juros composto no saldo devedor, uma que é aplicada a taxa de juros nominal simples.

A capitalização composta, na tabela price, ocorre com a aplicação da taxa efetiva (juros compostos) sobre as parcelas de amortização. Que começa desde a primeira prestação.

A GRANDE PROBLEMÁTICA, EXCELENCIA ESTÁ NA “DATA ZERO”. Na sistemática de juros simples, parte-se da data zero ou período zero para calcular-se as parcelas de juros e amortização, enquanto que na tabela Price, parte-se da data um. Juntamente, esta distorção ocasiona as diferenças de juros cobrados no Sistemas Francês de Amortização e Juros Simples.

CONCLUSÃO FINAL DO LAUDO PERÍCIAL

A cobrança de **SALDO RESIDUAL**, é indevida, em conformidade com o entendimento matemático, conforme apresentado em planilha acima, valor do financiamento, taxa de juros – seguros - amortização. O autor quitou todo o financiamento junto a instituição Bancária. Mês a mês nas datas dos respectivos vencimento. Não cabendo a cobrança, saldo **residual**.

Além de indevida **o saldo residual** cobrou **anatocismo**, juro sobre juro, o valor corrigido, do período de janeiro de 2006 até janeiro de 2008. Encontrou um valor de R\$171.623,70. (Cento e setenta e um mil, seiscentos e vinte e três reais e setenta centavos), cobrança indevida.

Portanto, indevidamente que a tabela price tem como característica comum o anatocismo sobre as parcelas de amortização.

Duque de Caxias, 10 de dezembro de 2013

Elen Ionara de Souza
Perita judicial – crc.077181/03
Tel.(21)2671.0344 - 88485751