

AO JUIZO DE DIREITO DA 2^a VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL-RJ.

Processo nº.: 0014525-28.2018.8.19.0203

Ação: Embargos à Execução (por Título Extrajudicial)

Embargante: José Francisco Dos Santos Fernandes

Embargante: Josélia Maria De Araújo Fernandes

Embargado: Banco Itaú S/A

MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTARDO, contadora, perita nomeada pelo juízo no processo supracitado, com a conclusão do seu trabalho, vem respeitosamente requerer o que segue:

1. Juntada aos autos do Laudo Pericial, para os devidos efeitos legais;
2. Expedição de Ofício para levantamento da ajuda de custo devida a esta perita, no valor de R\$732,85 (setecentos e trinta e dois reais e oitenta e cinco centavos) nos termos da Resolução 08/2023, do Egrégio Conselho da Magistratura, conforme Tabela A - Anexo 2, atualizada pelo Aviso nº 29/2024;
3. Levantamento dos seus honorários ao final pela sucumbência.

Sendo para o momento, este perito coloca-se a inteira disposição de V. Ex^a. e demais interessados ao deslinde da questão.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2024.

MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTARDO

Perita Judicial TJ/RJ nº. 3469

Perita Contadora - CNPC nº 3418

CRC-101.695/O-6/RJ

CPF-086.401.237-30



Telefones: (21) 3553-3087 / 98111-4988

E-mail: michelle@gottardopericias.com.br

AO JUIZO DE DIREITO DA 2^a VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL-RJ.

Processo nº.: 0014525-28.2018.8.19.0203

Ação: Embargos à Execução (por Título Extrajudicial)

Embargante: José Francisco Dos Santos Fernandes

Embargante: Josélia Maria De Araújo Fernandes

Embargado: Banco Itaú S/A

LAUDO PERICIAL

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Iniciando o cumprimento à determinação de Perícia Contábil e nomeação às fls. 300/301 de acordo com os termos das Normas Técnicas de Perícia Contábil, do Conselho Federal de Contabilidade, esta perita, para bem cumprir o encargo a si confiado, examinou do ponto de vista estritamente técnico, o conteúdo das diversas peças constantes dos autos, onde constatou que havia toda documentação necessária para elaboração e conclusão do laudo pericial.

Objetivando proporcionar extrema clareza e objetividade no que tange aos procedimentos realizados e aos resultados obtidos, as análises desenvolvidas pela perita sobre o caso em tela foram divididas em etapas apresentadas na forma abaixo, na sequência exata das atividades desenvolvidas, como se segue:

a) Análise dos Autos:

Nesta fase dos trabalhos periciais, foi levantada a base documental da relação contratual pelas partes, buscando-se obter, fundamentalmente, todas as informações necessárias para os esclarecimentos pretendidos com o presente estudo.

b) Relação dos Documentos Juntados aos Autos

Os documentos utilizados pela perícia na realização deste trabalho encontram-se relacionados no Quadro - 1, abaixo:



Telefones: (21) 3553-3087 / 98111-4988
E-mail: michelle@gottardopericias.com.br

Quadro – 1 – Documentos utilizados

Processo de Embargos	
Documentos	fls.
Comprovantes de pagamento (Recibo Comprovante do Mutuário) 01/1990	Fls. 18/199 Index 18/200
Planilha elaborada pela ré - Posição da dívida para fins de execução - Resumo	Fls. 264/284 Index 271/291
Planilha elaborada pela ré - Planilha de demonstrativo de atualização monetária de valores	265/267 Index
Planilha elaborada pela ré - Planilha de demonstrativo de prestações vencidas, não pagas e encargos	268/270 Index
Planilha elaborada pela ré - Planilha de demonstrativo de evolução do saldo devedor do financiamento	271/284 Index
Processo de Execução nº.: 0027486-50.2008.8.19.0203	
Documentos	fls.
Contrato nº 01787308 – Instrumento Particular de Venda e Compra com Garantia Hipotecária.	Fls. 14/23 Index 15
RGI – Registro Geral de Imóvel	Fls. 25/27 Index 15
Notificação de prestações vencidas	Fls. 28/35-v Index 15
Planilha elaborada pela ré - Posição da dívida para fins de execução - Resumo	Fls. 36 Index 15
Planilha elaborada pela ré - Planilha de demonstrativo de atualização monetária de prestações vencidas	Fls. 37/38 Index 15
Planilha elaborada pela ré - Planilha de demonstrativo de prestações vencidas, não pagas e encargos	Fls. 39/40 Index 15
Planilha elaborada pela ré - Planilha de demonstrativo de evolução do saldo devedor do financiamento	Fls. 41/47 Index 15

c) Demonstração Resumida da Operação de Crédito em Análise

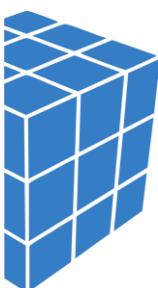
De posse da documentação relacionada no **Quadro - 1** acima, foi identificado o valor avençado entre as partes, o qual segue destacado no **Quadro – 2**, apresentado a seguir:

Quadro - 2 - Dados da Operação

CONTRATO DE FINANCIAMENTO (fls. 14/23)		
1.	Dados da Operação	Valor
1.1.	Valor da Garantia	NCZ\$ 476.057,00
1.2.	Valor do Imóvel	NCZ\$ 449.200,00
1.3.	Entrada com recursos próprios	NCZ\$ 90.000,00
1.4.	Contribuição ao FUNDHAB	NCZ\$ 7.184,00
1.5.	Valor do Financiamento	NCZ\$ 359.200,00
1.6.	Plano de Reajuste	PES/PC
1.7.	Valor de Cada Prestação	NCZ\$ 4.449,87
1.8.	Seguro	NCZ\$ 727,71
1.9.	F.C.V.S.	NCZ\$ 0,00
2.0.	Valor total do Encargo Mensal	NCZ\$ 5.177,58
2.1.	Vencimento da 1ª prestação	15/01/1990
2.2.	Prazo	192 meses
2.3.	Taxa de Juros: Nominal Efetiva	10,50% 11,020%

Telefones: (21) 3553-3087 / 98111-4988

E-mail: michelle@gottardopericias.com.br



COMPOSIÇÃO DA RENDA FAMILIAR		
	Jose Francisco dos S Fernandes	78,41%
	Josélica Maria de A Fernandes	21,59%

2 - OBJETIVOS

2.1 – A Prova Pericial tem como objetivo geral a análise de toda a documentação acostadas aos autos, considerando os aspectos pactuados no contrato de empréstimo, pactuado entre as partes.

2.2 – Como objetivo específico, a prova pericial tem como ponto controvertido:

- Verificar o critério de reajuste utilizado pela ré;
- O plano de reajuste das prestações;
- A correção monetária do saldo devedor;
- A incorporação da amortização negativa ao saldo devedor;
- Apuração da existência de saldo devedor ou credor;
- Verificação do contrato para apurar se houve Juros abusivos ou extorsivos, se houve ilícito na capitalização dos juros, se houve prática de anatocismo no mútuo firmado e se houve ilícito na cobrança de seguro imobiliário;
- Devendo a perita elaborar nova planilha de cálculo caso verifique a prática de anatocismo, devendo informar ao juízo se há saldo credor ou devedor.

3- SÍNTESE DA DEMANDA:

A demanda refere-se a Embargos à Execução, movida por José Francisco dos Santos Fernandes e Josélica Maria de Araújo Fernandes, em face do Banco Itaú S.A., conforme razões e considerações arroladas a seguir:

Alega a Embargante que o imóvel foi adquirido através do "Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia Hipotecária e Outras Avenças", assinado em 15/12/1989, registrado sob a matrícula nº 170.421, no Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Afirma ainda que o contrato executado estabelecia valor de financiamento de NCZ\$ 359.200,00, a serem pagos nas seguintes condições: i) 192 prestações mensais, ii) taxa anual nominal de juros 10,50% e efetiva de 11,020%, iii) sistema de amortização TP (Tabela Price) e iv) plano de reajustamento PES/CP.

Alega também que a Instituição Financeira condicionou-se junto ao contrato de financiamento contratação de seguro, que se revelaria em oneração à parte contratante.

O embargado em sua impugnação alega que os embargantes de forma injustificada, a partir de 15/01/2006, se tornaram inadimplentes.

Telefones: (21) 3553-3087 / 98111-4988
E-mail: michelle@gottardopericias.com.br

Afirma também, que apesar de diversos avisos e cobranças realizadas na via administrativa à época, não houve qualquer manifestação dos embargantes quanto ao débito perseguido, o que deu ensejo a propositura da Ação de Execução 0027486-50.2008.8.19.0203.

Alega ainda a embargada, que os embargantes impugnaram de forma genérica a execução sofrida, sob a justificativa de ter ocorrido cobrança em excesso.

Foi determinada Perícia Contábil às fls.303, index 307, com nomeação desta profissional. Sendo os honorários estimados às fls. 304, index 315 e homologados às fls. 311, index 323.

4- CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

Para realização deste trabalho, esta perita aplicou, além das Normas Técnicas e Profissionais da Perícia Contábil NBC TP-01 e PP-01, Resoluções CFC nº. 1.243/09 e 1.244/09, considerando toda a documentação juntada aos autos, realizando exames e análises técnicas com aplicação e rigor técnico da legislação vigente inerente à matéria em questão.

Do ponto de vista técnico e do que recomendam as boas práticas dos cálculos em face da matéria em objeto, esta perita considerou como base para realização da perícia, a técnica da matemática aritmética e financeira e suas peculiaridades, além das Leis vigentes neste país.

Do ponto de vista técnico e do que recomendam as boas práticas dos cálculos aritméticos da matemática em face à matéria em objeto, esta perita entende relevante esclarecer o que se segue:

No tocante ao Sistema Financeiro da Habitação:

O Sistema Financeiro de Habitação foi criado em 21 de agosto do ano de 1964 na gestão do Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco através da Lei nº4.380. Conforme se extraí da citada lei em seu artigo primeiro, o principal objetivo quando da criação do SFH foi “estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda”. O principal aliado e instrumento do governo na implantação deste sistema era o Banco Nacional de Habitação que foi extinto em 1986.

O cenário previsto para a implantação do SFH era de estabilidade financeira e crescimento econômico. Estava pautado em premissas tais como:

- Identidade de índices de correção monetária para o ativo e o passivo;
- Reajustes das prestações iguais ao do saldo devedor;
- Reajustes das prestações iguais ou aproximados aos dos reajustes de salários;
- Manutenção de um ambiente econômico estável e em crescimento; e
- Segurança jurídica dos contratos.



No entanto, o que estava previsto na teoria não se confirmou na prática. A própria lei que instituiu o SFH já trazia, em seu texto original, dispositivos que limitavam os reajustes das prestações, gerando assim possíveis saldos residuais ao fim do contrato.

Aliado a esta limitação, o cenário econômico que sucedeu a criação do SFH, mais especificamente a partir da década de 80, contribuiu diretamente para o desequilíbrio do Sistema.

A criação do fundo de compensação de variações salariais – FCVS e do Plano De Equivalência Salarial por Categoria Profissional – PES/CP:

O Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS foi criado em 1967 com a Resolução nº 25 do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação - BNH. Possuía o objetivo de liquidar eventuais saldos residuais decorrente da diferença entre os índices de atualização do saldo devedor e os índices de atualização da prestação. Quando da sua criação e até o início da década de 80 o FCVS ainda não constituía um dos maiores problemas do SFH.

A ideia deste fundo era assegurar que os agentes financiadores tivessem a garantia de receber a totalidade de seus créditos em decorrência das limitações estabelecidas para os reajustes das prestações. Ao estabelecer limites para os reajustes das prestações e sendo o saldo devedor reajustado por um índice maior do que o da prestação era natural que ao final do prazo estabelecido para o financiamento ainda houvesse resíduo ou saldo a ser pago. Daí a necessidade de um fundo que iria quitar o dito saldo residual.

Foi a partir da década de 80 que o FCVS passou a se tornar um grande problema do SFH isto porque com a grande instabilidade econômica que se iniciou a partir deste período e com os subsídios que o Governo Federal passou a conceder, o FCVS passou a ter uma responsabilidade cada vez maior e incompatível com a capacidade que realmente possuía.

Com a crescente instabilidade econômica e com a alta da inflação o índice de inadimplência passou também a crescer e diante desta nova realidade o Governo Federal passou a conceder aos mutuários subsídios no sentido de flexibilizar as cláusulas contratuais inicialmente pactuadas como se viu com a instituição do Decreto Lei 2.164/84 que criou uma nova versão do Plano de Equivalência Salarial como critério de reajuste das prestações passando então a ser vinculado à categoria profissional do mutuário.

O plano de equivalência salarial por categoria profissional PES/CP estabelecia que as prestações fossem reajustadas com o mesmo percentual e a mesma periodicidade do aumento da categoria profissional do mutuário.

Com os reajustes das prestações limitadas ao percentual de aumento de cada categoria profissional, enquanto o saldo devedor era reajustado por índices diferentes, a tendência era de que os saldos residuais fossem maiores e consequentemente a dívida do FCVS também aumentasse.

Em novembro de 1986 com o Decreto Lei 2.291 foi extinto o Banco Nacional da Habitação e a Caixa Econômica Federal, que passou a suceder ao BNH em todos os direitos e obrigações, com um grande passivo.



O Saldo Residual e a Amortização Negativa:

Em um financiamento de longo prazo, para manter o equilíbrio e a situação inicialmente contratada, independente do sistema de amortização, é necessário atualizar tanto as prestações quanto o saldo devedor. Como matemática é uma ciência exata, para que este equilíbrio seja mantido é necessário que seja aplicado o mesmo índice de atualização tanto para as prestações quanto para o saldo devedor.

No âmbito dos financiamentos imobiliários inseridos no Sistema Financeiro de Habitação e que tinham previsão para reajustes das prestações a partir do Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, as prestações eram atualizadas em função dos reajustes salariais da categoria do mutuário enquanto o saldo devedor era atualizado por outro índice. Mas não existia diferença apenas entre os índices. A periodicidade de reajustes também era diferente. Enquanto o saldo devedor era reajustado mensalmente, as prestações tinham reajustes, geralmente, anuais.

Em razão da falta de existência de regras claras e concretas à época, houve também contratos que mesmo sem adotar o PES/CP possuíam índices de reajustes das prestações diferentes dos índices de reajustes dos saldos devedores.

A sistemática de atualização das prestações com índice de atualização diferente do índice de atualização do saldo devedor pode ocasionar inconsistências ao longo da evolução do financiamento uma vez que, a depender da relação entre tais índices, o financiamento contratado poderá ser quitado em período muito inferior ao previsto inicialmente, ou ao contrário e o mais comum, poderá ultrapassar o prazo de quitação previsto inicialmente em virtude da amortização negativa. Desta forma, podemos ter as seguintes situações:

a) Índice de reajuste da prestação menor do que o índice de reajuste do saldo devedor:

⇒ Quando o índice de reajuste das prestações é inferior ao índice de reajuste do saldo devedor a prestação paga pelo adquirente do imóvel pode não ser suficiente para cobrir o valor total do encargo mensal, o que termina por gerar o que se chama de amortização negativa. A consequência da amortização negativa é que o saldo devedor ao invés de diminuir termina aumentando.

b) Índice de reajuste da prestação maior do que o índice de reajuste do saldo devedor:

⇒ Quando o índice de reajuste das prestações é maior do que o índice de reajuste do saldo devedor à prestação paga pelo adquirente do imóvel além de cobrir o valor relativo aos juros do período é suficiente para amortizar o principal em um valor superior ao previsto inicialmente para aquele período. A consequência deste fato é que a dívida do contratante é liquidada antes do prazo contratado.

O Reajuste das prestações com base no PES/CP:

Conforme já dito anteriormente, o Decreto Lei 2.164/84 instituiu o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional. Nos contratos em que constam a cláusula relativa ao PES/CP as prestações devem ser reajustadas, portanto, de acordo os índices de reajustes da categoria profissional do mutuário.

Telefones: (21) 3553-3087 / 98111-4988

E-mail: michelle@gottardopericias.com.br



Os Juros acima do limite de 10% ao ano ou de 12% ao ano a partir de julho de 1993:

O principal objetivo do SFH quando de sua criação era estimular a aquisição da casa própria. Não tem, portanto, o objetivo de obter lucro, mas antes disso promover a moradia. Por esta razão os juros quando da criação do SFH estavam limitados à taxa de 10% a.a. A partir da Lei 8.692/93 os juros dentro do SFH passou a ser limitado a 12% ao ano.

A Atualização do saldo devedor antes da amortização:

Atualização do saldo devedor antes da amortização já se encontra pacificado por meio da Súmula 450 do STJ que trata da atualização do saldo devedor antes ou depois da amortização da dívida.

De acordo com o entendimento sumulado nos financiamentos inseridos no SFH a atualização do saldo devedor antecede a sua amortização pelo pagamento da prestação.

Neste sentido, este perito na construção de seus cálculos, atualizou o Saldo Devedor com índice de correção do período para depois amortizar a dívida.

5 – METODOLOGIA APLICADA

As metodologias aplicadas por esta profissional são as constantes na NBC TP-01 – Normas Profissionais da Perícia Contábil, e NBC PP-01 do Perito Contábil, com fundamento no disposto na alínea “f” do Art. 6º. Do Decreto Lei-9.295/45, alterada pela Lei-12.249/10, aprovada pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade, a saber:

- Análise dos autos;
- Exame dos documentos juntados aos autos;
- Elaboração da planilha de cálculo, Apêndices – I, II e III;
- Respostas aos quesitos formulados pelo Embargado às fls. 307/309;
- Elaboração e conclusão do Laudo Pericial.

6 – DILIGÊNCIAS REALIZADAS

Após exame minucioso dos autos, esta perita constatou que os documentos juntados eram suficientes para elaboração do laudo pericial.

7- QUESITOS APRESENTADOS

7.1 - PELO JUÍZO:

O Juízo não apresentou rol de quesitos.

7.2 - PELA PARTE EMBARGANTE:

A parte embargante não apresentou rol de quesitos.



7.3 - PELA PARTE EMBARGADA: (fls. 307/309)

QUESITO Nº. 01:

Informem os Senhores Peritos quais as características básicas do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA, COM GARANTIA HIPOTECÁRIA CESSÃO E OUTRAS AVENÇAS objeto da demanda?

01.01 Data;

01.02 Valor financiado;

01.03 Taxa de juros;

01.04 Plano de reajustamento;

01.05 Sistema de amortização pactuado.

Resposta:

Após análise dos documentos juntados aos autos, esta profissional constatou que as características básicas do Instrumento Particular De Venda E Compra, Com Garantia Hipotecária Cessão E Outras Avenças, são as abaixo relacionadas:

CONTRATO DE FINANCIAMENTO (fls. 14/23)		
1.	Dados da Operação	Valor
1.1.	Assinatura do Contrato	15/12/1989
1.2.	Valor da Garantia	NCZ\$ 476.057,00
1.3.	Valor do Imóvel	NCZ\$ 449.200,00
1.4.	Entrada com recursos próprios	NCZ\$ 90.000,00
1.5.	Contribuição ao FUNDHAB	NCZ\$ 7.184,00
1.6.	Valor do Financiamento	NCZ\$ 359.200,00
1.7.	Plano de Reajuste	PES/PC
1.8.	Valor de Cada Prestação	NCZ\$ 4.449,87
1.9.	Seguro	NCZ\$ 727,71
2.0.	F.C.V.S.	NCZ\$ 0,00
2.1.	Valor total do Encargo Mensal	NCZ\$ 5.177,58
2.2.	Vencimento da 1ª prestação	15/01/1990
2.3.	Prazo	192 meses
2.3.	Taxa de Juros: Nominal	10,50%
	Efetiva	11,020%
COMPOSIÇÃO DA RENDA FAMILIAR		
	Jose Francisco dos S Fernandes	78,41%
	Josélia Maria de A Fernandes	21,59%



QUESITO Nº. 02:

02. É correto afirmar que no presente contrato as prestações foram corrigidas por um índice e o saldo devedor por outro?

02.01. Em razão deste fato, mesmo sendo pactuada a Tabela Price de amortização o contrato pode não ser quitado no prazo originalmente contratado?

Resposta:

Após análise da cópia do contrato celebrado entre as partes, juntada aos autos de execução às (fls. 14/23), esta perita constatou que as cláusulas do contrato de mútuo que se referem a correção da prestação e do saldo devedor são: cláusula 2^a, § 1º e cláusula 4^a, sendo os índices de correção diferentes.

“...Parágrafo Primeiro - O saldo devedor do financiamento ora contratado será atualizado monetariamente e mensalmente nos mesmos dias designados para os vencimentos das prestações mensais, mediante aplicado dos mesmos índices de atualização utilizados para os depósitos em Caderneta de Poupança Livre, garantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – S.B.P.E.”

.....

“...Cláusula Quarta - Critério de reajustamento das prestações - As prestações mensais e seus acessórios serão reajustados pelo critério do Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, coa os mesmos percentuais e Periodicidades dos aumentos salariais.

Nos contratos firmados pelo PES/CP, o indexador para reajuste das prestações é exclusivamente o índice utilizado para o reajuste salarial da categoria profissional do mutuário, e para correção do saldo devedor é o mesmo índice utilizado para reajustamento dos depósitos de poupança mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE.

Sim, tendo em vista os diferentes índices, a tabela Price fica descaracterizada, podendo o contrato não ser quitado no prazo originalmente pactuado.

QUESITO Nº 03:

03. Qual a definição do sistema de amortização denominado Tabela Price?

03.01. Por definição podemos dizer que a Tabela Price não capitaliza juros?

Resposta:

O Sistema Francês de Amortização denominado Tabela Price, é um plano e amortização de uma dívida em prestações periódicas, iguais e sucessivas. Neste sistema, cada prestação é composta de duas parcelas, uma de juros e outra de capital.

Não ocorre neste sistema à incorporação dos juros ao capital (saldo devedor), não se verificando, portanto, a cobrança de juros sobre juros, “anatocismo”, visto que os juros são calculados de forma simples sobre o valor líquido do saldo devedor do período anterior.

É importante salientar, que há capitalização de juros para cálculo da prestação fixa mensal.



Deste modo, a Tabela Price incorpora juros compostos nas parcelas de amortização do empréstimo, mas cobra juros simples (taxa nominal) sobre os saldos devedores mês a mês.

Mais esclarecimentos sobre a tabela Price esta perita aponta no item considerações técnicas deste laudo.

Vale ressaltar que o financiamento em questão, para evolução do contrato, não usou fidedignamente a metodologia de Price, haja vista que inseriu no contrato reajuste de prestações e correção monetária do saldo devedor.

QUESITO Nº 04:

04. Qual a previsão contida no instrumento de contrato, item "8" do Quadro Resumo e Cláusula Vigésima Primeira quanto ao pagamento de saldo residual? De quem seria a responsabilidade? E qual a forma de pagamento?

Resposta:

Após análise da cópia do contrato celebrado entre as partes, juntada aos autos de execução às (fls. 14/23), esta perita constatou que o item 8 do quadro resumo do contrato, prevê que o prazo do contrato finda em 15/12/2005, e a cláusula vigésima prevê, que em caso de saldo remanescente após o pagamento de todas as prestações, o pagamento do saldo residual será de responsabilidade do indicado no item 8 do quadro resumo, neste caso, do comprador.

A forma de pagamento prevista na cláusula vigésima primeira, § segundo, em caso de saldo residual ao final do contrato, o mesmo poderia ser pago através de concessão de novo financiamento, com as mesmas condições do financiamento anteriormente contratado, com o prazo máximo limitado a 50% do prazo de amortização constante no item 5 do quadro resumo.

QUESITO Nº. 05:

05. Verificada a evolução do contrato perante o agente financeiro é possível constatar a existência de amortizações negativas?

05.01. As amortizações negativas surgem do descompasso entre os índices de correção das prestações e do saldo devedor?

05.02. A parcela denominada amortização negativa é uma parte da prestação do mutuário não paga, sendo somada ao saldo devedor?

Resposta:

Após análise da cópia do contrato celebrado entre as partes, juntada aos autos de execução às (fls. 14/23), das planilhas de evolução apresentadas e dos comprovantes de pagamento apresentados, esta perita



elaborou a planilha de cálculo (Apêndice – I), onde constatou que houve amortização negativa no contrato em questão.

Sim. As amortizações negativas surgem do descompasso entre os índices de correção das prestações e do saldo devedor.

Sim. A parcela denominada amortização negativa é uma parte da prestação que o mutuário não paga, sendo somada ao saldo devedor.

QUESITO Nº 06:

06. Qual a posição do contrato firmado perante os registros do Banco? A partir de qual data e número de prestação ocorreu a inadimplência dos mutuários?

06.01 O cálculo do banco está de acordo com o que foi contratado, observando as taxas de juros, índices de correção previstos e o sistema de amortização da Tabela Price? Favor detalhar a resposta se for o caso.

Resposta:

Com a análise de todos os documentos apresentados pelas partes, juntados aos autos de execução e embargos, esta perita elaborou a planilha de cálculo (Apêndices – I, II e III), onde demonstra a posição do contrato firmado.

Foi constatado pela perícia que os embargantes deixaram de efetuar o pagamento das mensalidades a partir da prorrogação do contrato, ou seja, da mensalidade “193” com vencimento em janeiro de 2006.

Com a elaboração da planilha de cálculo (Apêndice – I), esta profissional constatou que o banco réu aplicou o previsto no contrato firmado, em se tratando de juros e correção monetária.

Com relação a amortização na forma da tabela Price, esta perita entende que tendo em vista a inserção de reajuste de prestações e correção monetária do saldo devedor, tal sistema foi descaracterizado.

QUESITO Nº 07:

07. Informem os experts se houve a apresentação de cálculos pelos embargantes? Quais os critérios pretendidos revisar, se for o caso?

Resposta:

Com a análise dos autos, esta profissional constatou que a parte embargante apresentou planilha de cálculo às fls. 296, entretanto, a mesma não segue os parâmetros previstos no contrato firmado entre as partes.

QUESITO Nº 08:

08. Apresentem os experts o cálculo atualizado do contrato objeto da ação, na data do laudo, observando as prestações impagadas e o saldo devedor, computados especificamente os encargos contratados?

Resposta:

Telefones: (21) 3553-3087 / 98111-4988
E-mail: michelle@gottardopericias.com.br



Com a análise de todos os documentos apresentados pelas partes, juntados aos autos de execução e embargos, esta perita elaborou as planilhas de cálculo (Apêndices – II e III), onde demonstra o valor total do débito atualizado até a data do laudo pericial, em 30/07/2024.

QUESITO Nº 09:

09. Informem tudo aquilo que entenderem necessário à prova pericial em andamento?

Resposta:

Tudo aquilo que entende necessário à prova pericial, esta perita informa nos itens Considerações Finais e Conclusão deste Laudo.

7- PREMISSAS DO CÁLCULO ELABORADO PELO PERITO

As premissas de cálculo apresentadas nas planilhas deste laudo seguem a legislação pertinente à matéria e normas técnicas contábeis vigentes.

As planilhas de cálculo (Apêndices – I, II e III), foram elaboradas com base nas cópias dos documentos juntadas aos autos.

Apêndice – I:

- a) Planilha de evolução na forma aplicada pelo réu em planilha juntada às 264/284, index 271;

Apêndice – II:

- a) As prestações foram reajustadas pelo índice aplicado pela parte ré em planilha juntada às 264/284, index 271;
- b) O saldo devedor foi reajustado, pelo índice aplicado pela parte ré em planilha juntada às fls. 264/284, index 271, o índice de reajuste do saldo devedor utilizado pelo banco réu foi o índice utilizados para remuneração dos saldos da caderneta de poupança;
- c) As amortizações negativas foram separadas do saldo devedor e atualizadas em época própria no fim do contrato acrescidas das taxas de contrato, encontrando assim um novo saldo devedor.

Apêndice – III:

- a) Com a elaboração da planilha de cálculo Apêndice- II, esta perita apurou um novo saldo devedor e com esse novo saldo foi apurado novo valor de prestação;
- b) As prestações em inadimplemento foram corrigidas monetariamente pelo índice da poupança, e sobre a prestação corrigida foram aplicados juros moratórios por inadimplemento de 1,00% ao mês, conforme cláusulas décima segunda, décima terceira e décima quarta do contrato de financiamento.

8- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base na documentação juntada aos autos do processo às fls. 18/199, index 18, 264/284, index 271, esta perita aponta suas considerações finais a seguir:



Telefones: (21) 3553-3087 / 98111-4988
E-mail: michelle@gottardopericias.com.br

Para o cumprimento de sua obrigação, esta perita considerou as condições previstas no Contrato firmado entre as partes.

O contrato firmado é um contrato de financiamento imobiliários regido pelo PES/CP, esta modalidade de financiamento tem características específicas.

O PES/CP, plano de equivalência salarial por categoria profissional estabelece que as prestações sejam reajustadas com o mesmo percentual e a mesma periodicidade do aumento da categoria profissional do mutuário.

Entretanto, esta metodologia de atualização das prestações com índice de atualização diferente do índice de atualização do saldo devedor ocasiona inconsistências ao longo da evolução do financiamento uma vez que, a depender da relação entre tais índices, o financiamento contratado não pode ser quitado no período estipulado em virtude da amortização negativa, no caso em questão.

A cláusula vigésima primeira do contrato firmado prevê que em caso de saldo devedor residual ao final do contrato, o pagamento deveria ser feito pelo responsável constante o item 8 do quadro resumo do contrato, ou seja, o autor.

No parágrafo segundo da mesma cláusula há previsão de que o pagamento poderia ser prorrogado com as mesmas condições limitado em até 50% do prazo de amortização originário constante no item 5 do quadro resumo.

No caso em tela houve saldo devedor residual em decorrência das amortizações negativas, sendo então o contrato prorrogado por mais 76 meses.

A parte autora pagou todas as 192 prestações pactuadas em contrato, entretanto ao final do mesmo ainda existia saldo residual, que foi automaticamente prorrogado, conforme previsão contratual, por mais 76 meses.

Desta prorrogação a parte autora não pagou nenhuma prestação.

Deste modo valor do débito da embargante encontrado pela perícia foi apurado da seguinte forma:

- i. Apuração do saldo devedor na data do cálculo de execução aplicando o índice de correção da caderneta de poupança no saldo devedor a cada período;
- ii. Apuração das prestações mensais em inadimplemento, encontrado o valor da prestação devida a cada período com aplicação do índice da categoria profissional do autor, constante na planilha fls. 271/276;
- iii. Aplicação de correção monetária em cima do valor total da prestação apurada;
- iv. Aplicação de juros moratórios de 1,00% ao mês.



9- CONCLUSÃO

Após minucioso estudo, exame de toda a documentação acostada aos autos, metodologia contábil, com base nas Normas Profissionais da Perícia Contábil NBC PP -01 e NBC TP - 01; elaboração das planilhas de cálculo (**Apêndices – I, II e III**), esta perita concluiu seu trabalho, a saber:

- O autor contraiu um financiamento, com cláusulas específicas, honrando com o pagamento de todas as 192 prestações pactuadas em contrato, entretanto, ao final do mesmo ainda existia um saldo residual que foi automaticamente prorrogado por mais 76 meses, desta prorrogação, a autora não pagou nenhuma prestação;
- Com a elaboração da planilha (Apêndices – I, II e III), aplicando os índices contratuais informados nos documentos juntados aos autos e os encargos de inadimplemento, separando a amortização negativa, foi apurado um débito até a data do cálculo de execução em 15/06/2019, um valor de:

R\$ 381.789,00

(Trezentos e oitenta e um mil, setecentos e oitenta e nove reais).

Equivalentes a 111.598,32 UFIR/RJ

- Se for atualizar o débito até a data do laudo pericial, em 31/07/2024, o valor do débito será de:

R\$ 506.355,04

(Quinhentos e seis mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos).

10- ENCERRAMENTO

Assim, é dado por encerrado o presente Laudo Pericial, com 15 (quinze) laudas e 03 (três) apêndices. Colocando-se à inteira disposição de V. Ex^a., e demais interessados para quaisquer esclarecimentos no deslinde da questão.

Nestes termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2024.

MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTA

Perita Judicial TJ/RJ nº. 3469
CNPC nº 3418
Contadora
CRC-101.695/O-6/RJ
CPF-086.401.237-30

Telefones: (21) 3553-3087 / 98111-4988

E-mail: michelle@gottardopericias.com.br

