

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA
EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA DA COMARCA DA CAPITAL



Processo nº: 0008110-45.2017.8.19.0209.

Autor: LABES & PEIXOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP.

Réus: BRASCAN SPE RJ 4 S/A / GAIA SECURITIZAÇÃO S/A.

Alex Paul da Cunha Meirelles, Economista com Corecon nº 25458, Perito Judicial nomeado nos autos desse processo, vem, mui respeitosamente, à presença de V. EXA. Para apresentar o resultado de seu trabalho, nos termos do presente

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

Para o qual requer sua juntada aos autos,

Termos em que

Pede Deferimento

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2022.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



I – BREVE HISTÓRICO DESTES PROCESSOS SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA

1. Na 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca, em 20/02/2017, o Autor, **LABES & PEIXOTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP**, requereu uma ação ordinária de nulidade de contrato de alienação fiduciária c/c desfazimento motivado de contrato de compra e venda de imóvel c/c restituição dos valores pagos e perdas e dano.
2. Em r. despacho saneador à fl. 1.074, em 05/07/2021, o MM. Dr. Marcelo Nobre de Almeida nomeou o abaixo assinado para a honrosa missão de produzir e apresentar a prova pericial contábil requerida.

II – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE TRABALHO

O escopo da prova pericial contábil é comunicar às partes interessadas, em linguagem simples, os fatos observados sob a ótica da Ciência Contábil (uma das ciências humanas), dentro de uma filosofia que permita aproveitar os fatos observados, mercê dos exames procedidos, para o esclarecimento dos pontos dúbios e revelar a verdade que se quer conhecer.

1. Foram considerados os r. despachos e os documentos constantes nos autos deste processo que foram considerados suficientes para elaborar esta prova pericial. Assim sendo, foi possível formar a convicção técnica que permitiu responder às questões formuladas.
2. Para esclarecer as questões debatidas, bem como responder aos quesitos formulados, o laudo pericial foi assim planejado e organizado:

a) Análise dos documentos anexados aos autos do processo;

Anexos	Assuntos
<u>1</u>	Apuração Valores - Quesitos.
<u>2</u>	Apuração Valores – Folha 169.
<u>3</u>	Apuração Valores – Folha 549.
<u>4</u>	Apuração Saldo Devedor – Quesito 21.
<u>5</u>	Apuração Lucros Cessantes - Locação.
<u>6</u>	Email Comunicação de início dos trabalhos.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



III – Do objeto da lide:

Os dois pontos controvertidos da lide passam pela apuração de possíveis lucros cessantes e pelo saldo devedor atualizado do financiamento do imóvel em estudo.

IV – Quesitos do parte 1ª Ré (index: 1.040/1.050).

1. Queira o Perito confirmar a realização da prova, em estrita observância ao art.473 do CPC-2015, quanto ao laudo pericial, e o §2 1 do art.466 do CPC-2015, quanto à comunicação por e-mail aos assistentes técnicos sobre o início da prova e acompanhamento das diligências.

R: A comunicação formal para o início dos trabalhos foi efetuada em 02/08/2022, conforme demonstra o anexo 06.

2. Queira o Perito confirmar ter diligenciado todos os pagamentos efetuados pela Empresa Autora, indicando sua localização nos autos processuais ou anexando-os ao laudo, discriminando os desembolsos previstos na avença entre as partes, aqueles relativos às despesas com o imóvel e devidos a partir do Termo de Entrega das Chaves em 21/12/2011 (fls.543).

R: A resposta é pelo positivo.

AVENÇA ENTRE AS PARTES

3. Queira o Perito confirmar se a Empresa Autora concordou com o preço à vista do imóvel em comento, como lhe foi financiado, e com o desembolso do valor referente à corretagem de venda, paga pelo serviço prestado por terceiros, que não integram esta ação.

R: A resposta é pelo positivo. O Recibo de Garantia, Sinal e Princípio de Pagamento de folhas 52/57 atestam que a parte Autora tinha ciência das condições de pagamento pactuadas entre as partes.

4. Queira o Perito confirmar se consta no item 3 do Recibo de Garantia, Sinal e Princípio de Pagamento em 19/11/2010 (fls.52/57), que a Empresa Autora estava ciente de que a Incorporadora 1ª Ré havia dado o imóvel em hipoteca de primeiro e segundo grau à Securitizadora 2ª Ré.

R: A Incorporadora 1ª Ré havia dado o imóvel em hipoteca de primeiro e único grau à Securitizadora 2ª Ré.

Segue a transcrição abaixo:

“A SEGUNDA CONTRATANTE declara estar ciente que conforme Escritura Pública de Constituição de hipoteca, lavrada em 23/07/2010, nas notas do

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



240 ofício desta cidade, livro 6271, ils. 1851190, ora em fase de registro, a PRINEIRA CONTRATANTE deu a fração ideal indicada em LI, objeto desta compra e venda, em hipoteca, em primeiro e único grau á GAIA SECURITIZADORA S.A.;"

5. Queira o Perito confirmar se havia nas mencionadas avenças alguma cláusula que permitisse que a dívida vincenda pudesse ser transferida para uma instituição financeira.

R: A previsão citada foi tema da cláusula do sistema de financiamento imobiliário, na escritura publica de financiamento imobiliário e compra e venda imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia firmada entre as partes em 06/05/2011.

"O financiamento imobiliário e compra e venda, com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, seguir pactuados, neste escritura, estão disciplinados, basicamente, ela Lei nº 9.514, de 20-11-97, alterada pelas disposições da Lei 0.931, de 02-08-2004, que criou um microsistema legal, integrado por normas jurídicas especiais, dispondo sobre o Sistema de Financiamento imobiliário, instituindo a Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel e dando outras providências; Objetivando possibilitar a captação de recursos de investidores institucionais, essenciais ao funcionamento a à viabilidade do sistema de financiamento instituído pela lei: (a) sujeita-se a OUTORGANTE, originadora dos créditos imobiliários, às mesmas disposições das leis de regência aplicáveis às entidades financeiras, sendo-lhe aplicável as mesmas condições permitidas para aquelas entidades; (b) os créditos originados do presente negócio foram cedidos fiduciariamente à companhia GAIA SECURITIZADORA S.A.,..."

6. Queira o Perito confirmar se a escritura formalizada entre as partes em 06/05/2011 (fls.60/77), manteve para as obrigações vincendas a mesma data base da avença de 19/11/2010 (fls.52/57), assim como os critérios para aplicação dos juros e da correção monetária.

R: A resposta é pelo positivo, conforme demonstra a escritura em seus itens 05 e 06.

CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS DO PREÇO DO IMÓVEL

7. Queira o Perito discriminar as parcelas que compuseram o preço à vista do imóvel, a valores de novembro de 2010, como consta da escritura firmada entre as partes em 06/05/2011 (fls.60/77).

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: O preço do imóvel pactuado foi de R\$ 7.948.486,10 (sete milhões quatrocentos e quarenta e oito mil quatrocentos e oitenta e seis reais e dez centavos).

8. Queira o Perito, considerando a resposta do quesito anterior, apurar quanto por cento do preço à vista seria pago antes da conclusão das obras, como previsto na avença e como de fato ocorreu, considerando as obrigações quitadas e a efetiva concessão do habite-se em 01/12/2011 (fls.551/552).

R: O percentual do preço à vista seria pago antes da conclusão das obras foi de 41,66%.

O item 05 versava sobre o sinal:

“R\$ 1.405.119,41 (um milhão, quatrocentos e cinco mil, cento e dezenove reais e quarenta e um centavos), pagos anteriormente através do Recibo de Garantia, Sinal e Principio de Pagamento celebrado em 19/11/2010.”

O item 06 versa sobre o saldo restante:

“Sem prejuízo da atualização monetária, juros e da responsabilidade pelo pagamento dos demais acréscimos previstos nesta escritura, o(s) OUTORGADO(S) quitará(ão) o saldo do preço total, no valor de R\$ 6.543.366,69 (seis milhões, quinhentos e quarenta e três mil, trezentos e sessenta e seis reais e sessenta e nove centavos) referido no item 02 acima da seguinte forma: (a) R\$ 1.047.603,81 (um milhão, quarenta e sete mil, seiscentos e três reais e oitenta e um centavos) através de 03 (três) parcelas bimestrais e sucessiva no valor de R\$ 349.201,27 (trezentos e quarenta e nove mil, duzentos e um reais e vinte e sete centavos), cada uma, sem juros e com atualização monetária, vencendo-se a primeira em 10/05/2011 e as demais em igual dia dos bimestres subseqüentes; b) R\$ 498.858,96 (quatrocentos e noventa e oito mil, oitocentos e cinqüenta e oito reais e noventa e seis centavos) por meio de 01 (uma) parcela sem juros e com atualização monetária, vencendo-se em 10/05/2011; c) 8.314,32 (oito mil, trezentos e quatorze reais e trinta e dois centavos) através de parcela única, no valor de R\$ 10.628,35 (dez mil, seiscentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos) já acrescida de juros aplicados à taxa de 12% a.a. na forma da Tabela Price e com atualização monetária, vencível em 10/11/2013; d) R\$ 1.496.576,88 (um milhão, quatrocentos e noventa e seis mil, quinhentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos) através

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



de 30 (trinta) parcelas bimestrais e sucessivas no valor de R\$ 65.968,41 (sessenta e cinco mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e um centavos), cada uma, onde já incluem juros aplicados à taxa de 12% a.a., na forma da Tabela Price, a primeira com vencimento em 10/12/2011 e as demais no mesmo dia dos bimestres subseqüentes; e) R\$ 3.492.012,72 (três milhões, quatrocentos e noventa e dois mil e doze reais e setenta e dois centavos), através de 05 (cinco) parcelas anuais no valor de R\$ 968.718,31 (novecentos e sessenta e oito mil, setecentos e dezoito reais e trinta e um centavos), cada uma, onde já se incluem juros aplicados à taxa de 12% a.a. na forma da Tabela Price, a primeira com vencimento em 10/11/2012 e as demais no mesmo dia e mês dos anos subseqüentes;

9. Queira o Perito, considerando a efetiva concessão do habite-se em 01/12/2011 (fls.551/552), apurar nesta data o valor corrigido do preço à vista e das parcelas que originalmente o compuseram, como discriminadas no quesito 7 da série.

R: O montante atualizado do preço à vista em 01/12/2011 foi de R\$ 7.948.486,10, corrigidos monetariamente pelo índice praticado pelo TJ-RJ.

O montante atualizado de todos os itens mencionados acima é de R\$ 9.425.024,75, conforme demonstra o anexo 01.

10. Queira o Perito, considerando a resposta ao quesito anterior, apurar na data do ajuizamento da ação em 21/03/2017 o valor corrigido do preço à vista e das parcelas que originalmente o compuseram, incluindo o correspondente valor em UFIR's-RJ.

R: O montante atualizado de todos os itens mencionados acima é de R\$ 17.894.971,43, conforme demonstra o anexo 01 (coluna "H").

11. Queira o Perito, considerando a resposta ao quesito anterior, apurar na data do seu Laudo Pericial, o valor corrigido do preço à vista e das parcelas que originalmente o compuseram.

R: O montante atualizado de todos os itens mencionados acima é de R\$ 22.881.113,73, conforme demonstra o anexo 01 (coluna "F").

JUROS REMUNERATÓRIOS

12. Queira o Perito confirmar se a concessão do Habite-se pela Prefeitura e sua averbação no Registro de Imóveis são eventos distintos, que ocorrem em datas diferentes e se o termo final para o ato de conclusão das obras é a data da concessão do habite-se.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: A averbação da construção do empreendimento é posterior ao Habite-se e o termo final para o ato de conclusão das obras é a data da concessão do habite-se.

13. Queira o Perito confirmar se houve algum pagamento com acréscimo de juros antes da data da efetiva concessão do habite-se.

R: De acordo anexados aos autos, não foi observado qualquer pagamento com acréscimo de juros antes da data da efetiva concessão do habite-se.

14. Queira o Perito confirmar se, após a data da efetiva concessão do habite-se, ocorreram vencimentos de pagamentos que incluíam acréscimo de juros remuneratórios.

R: A resposta é pelo positivo, conforme previsto no item 06 da escritura publica de financiamento imobiliário e compra e venda imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia firmada entre as partes em 06/05/2011.

LUCROS CESSANTES

15. Queira o Perito informar se o pedido de lucros cessantes da Empresa Autora (alínea iii.d na fl.30 e fl.309) está relacionado a um potencial acordo de locação com o Citibank (fls.201/203), que nunca chegou a ser concretizado.

R: A troca de e-mails, correspondente ao “doc. 14” (fls. 192/203) se referem a negociação para a locação das salas 101 e 102, para o Banco Citibank S/A, por um prazo de 10 anos.

Em sua petição inicial, a parte Autora também cita outros pretendentes para a locação das referidas salas, como CEF (Caixa Econômica Federal), churascaria Fogo de Chão e Banco Safra (fl. 12), todavia não há documentação nos autos sobre negociações entre as partes citadas.

16. Queira o Perito informar se havia alguma previsão, nas avenças-firmadas entre as partes, que indicasse qualquer possibilidade de locação nos termos daquela mencionada no quesito anterior.

R: Tanto no Recibo de Garantia, Sinal e Princípio de Pagamento de folhas 52/57, quanto na escritura publica de financiamento imobiliário e compra e venda imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia firmada entre as partes de folhas 60/77, não foram observadas cláusulas com previsão de locação.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



17. Queira o Perito informar se existia alguma cláusula contratual nas avenças firmadas entre as partes, que estabelecia a baixa da hipoteca do imóvel, em caso de oportunidade de locação.

R: Tanto no Recibo de Garantia, Sinal e Princípio de Pagamento de folhas 52/57, quanto na escritura publica de financiamento imobiliário e compra e venda imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia firmada entre as partes de folhas 60/77, não foram observadas cláusulas com previsão de baixa da hipoteca do imóvel, em caso de oportunidade de locação.

SITUAÇÃO DA EMPRESA AUTORA

18. Queira o Perito confirmar e evidenciar a quitação pela Empresa Autora da obrigação bimensal vencida em 10/06/2013.

R: De acordo com as folhas 169/170 e folha 549, a obrigação bimensal vencida em 10/06/2013 não foi quitada.

19. Queira o Perito calcular o percentual do preço à vista que foi amortizado pela Empresa Autora, quando da quitação da última obrigação contratual paga à Securitizadora 2ª Ré.

R: De acordo com as folhas 169/170, o percentual do preço à vista que foi amortizado pela Empresa Autora foi de 43,77%, conforme demonstra o anexo 02.

De acordo com as folha 549, o percentual do preço à vista que foi amortizado pela Empresa Autora foi de 44,17%, conforme demonstra o anexo 03.

20. Queira o Perito informar se, após a quitação da última obrigação contratual paga à Securitizadora 2ª Ré, houve qualquer outro pagamento pela Empresa Autora à esta ou à Incorporadora 1ª Ré. Caso positivo evidenciar documento.

R: De acordo com as folhas 169/170 não houve pagamento posterior à parcela de vencimento de 10/02/2013, conforme demonstra o anexo 02.

De acordo com as folhas 549 não houve pagamento posterior à parcela de vencimento de 10/02/2012, conforme demonstra o anexo 03.

21. Queira o Perito calcular a dívida vencida em 21/03/2017 - data do ajuizamento da ação - considerando todas as obrigações bimensais e anuais vencidas, corrigidas como contratualmente previsto (item 7.3.3 nas fls.66/66v) e acrescidas dos encargos moratórios estipulados na mesma

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



avença (item 9.1 nas fls.68v/69). Representar tal quantia em UFIR's-RJ daquela data.

R: O saldo devedor na condição descrita e de acordo com as orientações do quesito é de R\$ 7.491.174,47 (2.341.065,18 Ufirs), conforme demonstra o anexo 04.

22. Queira o Perito requerer da Empresa Autora a comprovação de que está em dia para com as suas obrigações condominiais, despesas de serviços públicos (água, energia e gás) e impostos (IPTU) que recaem sobre o imóvel em tela.

R: Não há documentação nos autos relacionado ao mencionado no quesito.

Desde já, a presente Perícia Judicial solicita que a parte Autora anexe aos autos os comprovantes de adimplência com os serviços citados.

23. Queira o Perito calcular a fruição do imóvel em tela, pelo período entre a entrega das chaves em 21/12/2011 (fls.543) e a data do laudo pericial, considerando a prerrogativa contratual que fixou a taxa de ocupação em 1% ao mês ou fração sobre o preço à vista do imóvel atualizado pelos mesmos índices pactuados na avença (alínea b.3 do item 10.2 na fl.70v).

R: Na condição descrita, o montante atualizado seria de R\$ 10.250.897,57.

Preço à vista (R\$ 7.948.486,10) x (0,01/30) x 3.869 dias.

24. Queira o Perito adicionar quaisquer outros esclarecimentos ou elementos que entender necessários.

R: Todos os pontos relevantes para o esclarecimento da lide foram abordados nas respostas dos quesitos e na conclusão do laudo pericial.

VIII - Conclusão:

O laudo pericial **não está conclusivo.**

Da apuração do saldo devedor atualizado:

Diante dos documentos anexados aos autos, duas planilhas com valores e informações distintas, de acordo com as folhas 169/170 e folha 549.

Diante das inconsistências nas informações disponibilizadas, a apuração assertiva do saldo devedor atualizado. Se faz necessário que as partes esclareçam e anexem aos autos todos os comprovantes de pagamentos efetuados para a compra do imóvel, com detalhamento de valores e datas de pagamentos.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



Da apuração do possível lucro cessante:

De acordo com os documentos anexados aos autos, o entendimento da presente Perícia Judicial é que há dois pontos controvertidos sobre a possibilidade de lucros cessantes na presente lide: uma alegada impossibilidade de pacto contratual de financiamento imobiliário com o Banco Bradesco, que ofertaria condições mais favoráveis sobre os custos de encargos do financiamento do imóvel, além da questão sobre uma alegada impossibilidade imposta de locação das salas comerciais.

Inicialmente insta ressaltar que ambos os pontos controvertidos envolvem questões de mérito.

Sob o ponto de vista do aspecto contábil financeiro, a apuração sobre a questão do financiamento do imóvel pelo Banco Bradesco resta prejudicada, pois não há nos autos qualquer tipo de documentação emitida pelo referido Banco com detalhamento com as condições creditícias sobre essa operação bancária, seja uma proposta formal, uma tela e/ou extrato bancário. Sem tais informações não é possível apurar possíveis lucros cessantes. Nos autos há somente uma troca de emails entre o gerente do Banco e o representante da empresa: HABITAT (fls. 158/160).

Em relação ao estudo sobre possíveis lucros cessantes diante da possibilidade de locação das salas comerciais, as folhas (192/203) se referem a negociação para a locação das salas 101 e 102, para o Banco Citibank S/A, por um prazo de 10 anos. De acordo com os valores e condições ali expostos, um possível montante atualizado de lucro cessante seria de R\$ 16.444.018,46, conforme demonstra o anexo 05.

Nota-se que não há qualquer informação sobre os índices de correção monetária a serem praticados e em função disso o índice de correção utilizado foi o do TJRJ. Além disso, não há nada formalizado em relação à taxa de juros remuneratória da operação de crédito, o que inviabiliza os cálculos de valor presente das parcelas vincendas.

Por último se reforça que a elucidação da lide passa fundamentalmente por uma questão de mérito.

IX – ENCERRAMENTO

São inassumíveis responsabilidades sobre documentos controversos, que possam fazer parte dos Autos deste Processo, se ainda não apreciados pelo E. Juízo. Inassumíveis também responsabilidades sobre documentos idôneos e válidos que podem estar em poder de pessoas físicas e jurídicas, seja da parte Autora ou do Réu.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

Nada mais havendo a oferecer dá-se concluído o presente LAUDO PERICIAL CONTÁBIL, composto de 11 páginas impressas, somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta que segue assinada para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2022.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

