

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DO
FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL**

Processo nº: 0055947-75.2016.8.19.0001.

Embargante: ELAINE CRISTINA MARCELINA GOMES.

**Embargado: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA DO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO.**

Alex Paul da Cunha Meirelles, Economista com Corecon nº 25458, Perito Judicial nomeado nos autos desse processo à fl. 117, 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, 10 de junho de 2022.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

I – BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA

1. Na 5ª Vara de Fazenda Pública do Fórum Central da Comarca da Capital, em 21/02/2016, a Autora **ELAINE CRISTINA MARCELINA GOMES**, requerereu uma ação de embargos à execução fundada em título executivo extrajudicial.
2. Em r. despacho saneador à fl. 117, em 26/07/2021, o MM. Dr. Wladimir Hungria 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;

III – Quesitos da parte Embargada (index: 80/81):

1. Queira o ilustre perito informar qual é a base regulamentar (leis, portarias, resoluções, contratos etc) aplicável ao financiamento imobiliário concedido a Sra. ELIZABETH MARIA OLIVEIRA DA SILVA.

R: A Lei nº 9.514 dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

2. Queira o ilustre perito informar se a Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca faz referência a alguma legislação.

R: A apuração fica prejudicada, pois o instrumento pactuado não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001.

3. Queira o ilustre perito informar se consta na Escritura de Promessa de Compra e Venda o valor da primeira prestação do financiamento.



ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: A apuração fica prejudicada, pois o instrumento pactuado não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001.

4. Queira o ilustre perito informar como foi calculada a primeira prestação, de acordo com a Escritura de Promessa de Compra e Venda.

R: A apuração fica prejudicada, pois o instrumento não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001. Além disso, não há um detalhamento do sistema de amortização (a evolução do contrato) praticada pela parte embargada, assim como, também não há um detalhamento sobre os valores cobrados (principal, encargos de inadimplência e datas de pagamento).

5. Queira o ilustre perito informar como deveriam ser calculadas as demais prestações do financiamento.

R: A apuração fica prejudicada, pois o instrumento não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001. Além disso, não há um detalhamento do sistema de amortização (a evolução do contrato) praticada pela parte embargada, assim como, também não há um detalhamento sobre os valores cobrados (principal, encargos de inadimplência e datas de pagamento).

6. Queira o ilustre perito informar como seriam feitos os reajustes no valor das prestações mensais e sua periodicidade.

R: A apuração fica prejudicada, pois o instrumento pactuado não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001.

7. Queira o ilustre perito informar se existe na Escritura de Promessa de Compra e Venda previsão de hipótese de alteração do cálculo do valor da prestação mensal, indicando em qual situação seria aplicável, se houver.

R: A apuração fica prejudicada, pois o instrumento pactuado não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001.

8. Queira o ilustre perito informar qual é a taxa de juros utilizada no presente processo.

R: A apuração fica prejudicada, pois o instrumento pactuado não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001.

9. Queira o ilustre perito esclarecer de que forma é calculado o saldo devedor no financiamento imobiliário em questão.

R: A apuração fica prejudicada, pois o instrumento pactuado não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



10. Queira o ilustre perito esclarecer o que é a C.E.S. (Conta de Equivalência Salarial) e seu funcionamento, mencionada na Cláusula Sétima de Escritura.

R: Coeficiente de Equiparação Salarial – CES foi uma medida que majorava o valor da prestação inicial com o objetivo de minimizar os efeitos do descasamento dos índices aplicados ao saldo devedor e prestação.

O valor inicial da prestação, no Plano de Equivalência Salarial., era obtido pela multiplicação da prestação de amortização, juros e taxa calculada pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), por um Coeficiente de Equiparação Salarial – C.E.S.

A transcrição da Cláusula Sétima da Escritura fica prejudicada, conforme já exposto anteriormente.

11. Queira o ilustre perito informar quais são as sanções cabíveis no caso de inadimplência de qualquer das prestações previstas em contrato.

R: A apuração fica prejudicada, pois o instrumento pactuado não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001.

12. Queira o ilustre perito informar como são calculados os valores de mora e multa previstos no contrato.

R: A apuração fica prejudicada, pois o instrumento pactuado não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001.

13. Queira o ilustre perito informar quais outras considerações ou fatos julgue relevantes para auxiliar na solução da questão.

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

Conclusão:

O laudo pericial **não está conclusivo.**

Das condições pactuadas:

Toda e qualquer apuração fica prejudicada, pois o instrumento pactuado não se encontra anexado aos autos do processo: 0055947-75.2016.8.19.0001. Além disso, não há um detalhamento do sistema de amortização (a evolução do contrato) praticada pela parte embargada, assim como, também não há um detalhamento sobre os valores cobrados (principal, encargos de inadimplência e datas de pagamento).

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

Sem tais informações e documentações, não há como se apurar os encargos praticados, assim como, a apuração de um possível saldo devedor.

VI – 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.

Nada mais havendo a oferecer dá-se concluído o presente LAUDO PERICIAL CONTÁBIL, composto de 05 páginas impressas, somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta que segue assinada para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2022.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

