

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

Processo nº: 0000260-81.2014.8.19.0002.

Requerente: ARJAN ASWANI CANELA.

Requerido: CONIPAR - CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Alex Paul da Cunha Meirelles, Economista com Corecon nº 25458, Perito Judicial nomeado nos autos desse processo à fl. 156, 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, 24 de fevereiro de 2022.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

I – BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA

1. Na 8ª Vara Cível da Comarca de Niterói, em 12/11/2013, o Autor, **ARJAN ASWANI CANELA**, requereu uma ação pelo rito sumário.
2. Em r. despacho saneador à fl. 496, em 20/01/2020, a MM. Dra. Beatriz Prestes Pantoja 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:

Anexos	Assuntos
<u>1</u>	Apuração Índices Praticados.
<u>2</u>	Apuração Valores Devidos – Condições Pactuadas.
<u>3</u>	Apuração Taxa Praticada Financiamento – Tabela Price.

III – Quesitos da Parte Autora (fls. 516/517).

- 1) Queira o i. perito informar o índice de correção monetária aplicado às parcelas do financiamento imobiliário pagas pelo Autor à Ré.

R: O índice de correção monetária aplicado às parcelas do financiamento imobiliário estava previsto na cláusula 03 do contrato pactuado (index: 211). O índice pactuado era o percentual igual ao utilizado para a atualização dos saldos em Caderneta de Poupança. Segue abaixo a transcrição:

“Atualização Monetária: O saldo devedor do financiamento, correspondente, nesta data, ao montante indicado no item 4-C do Quadro Resumo. será reajustado mensalmente nos mesmos dias designados para os vencimentos das prestações mensais. mediante aplicação de percentual igual ao

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, que tenham data de aniversário no mesmo dia da assinatura deste Contrato.”

Antes do financiamento imobiliário junto à instituição financeira, o contrato previa as seguintes condições em suas cláusulas: 3.2.2.3 e 3.2.2.4:

3.2.2.3 – “Sobre as parcelas mensais e semestrais não incidirão juros durante a construção e serão atualizadas mensalmente pela variação do INCC.”

3.2.2.4 – “As parcelas com vencimento após a emissão do “aceite de obras” serão acrescidas de juros da Tabela Price de 12% a.a. e serão atualizadas mensalmente pelo IGP-M.”

2) Queira o i. perito informar se, no decurso do prazo dos pagamentos, houve a alteração do índice de correção monetária das parcelas. Caso afirmativo, qual foi a mudança verificada pelo expert?

R: Durante o período de obras (até junho de 2013) o(s) índice(s) de correção monetária praticado(s) é(são) desconhecido(s), conforme demonstra o anexo 01, que teve como base a planilha de index: 204/206.

3) Queira o i. perito informar se houve a incidência de juros nas parcelas e se esses juros são caracterizados como simples ou capitalizados.

R: A resposta é pelo positivo.

Em relação ao sistema de amortização do financiamento imobiliário, a Tabela Price foi o método adotado. Segue abaixo uma descrição e suas implicações matemáticas.

Sistema Francês de Amortização ou Tabela Price

Definição: O sistema caracteriza-se por pagamentos do principal em prestações iguais, periódicas e sucessivas. Como os juros incidem sobre o saldo devedor que, por sua vez, decresce à medida que as prestações são pagas, eles são decrescentes e, conseqüentemente, as amortizações do principal são crescentes.

A fórmula pela qual se conhece o valor da prestação mensal pelo Sistema Francês de Amortização ou Tabela Price é a seguinte:

$$PMT = PV * [i * (1 + i)^n / (1 + i)^n - 1]$$

Onde:

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



PMT= Valor da Prestação de uma série uniforme de pagamentos definida como série de pagamentos iguais para o período determinado de 1, 2, 3 ... n períodos;

PV= Valor Financiado ou emprestado com valor no dia de hoje, por isso chamado de Valor Presente;

i= Taxa de juros expressa em percentual por período de capitalização;

n= Tempo, ou seja: quantidade de períodos.

Conceito de Anatocismo: O Anatocismo é a situação em que juros são cobrados ou sobrepostos a outros juros já calculados sobre o mesmo capital. Assim entendida, a palavra Anatocismo quando aplicada aos juros, significa que estes foram cobrados duas (ou mais) vezes sobre o mesmo capital, ainda que isto esteja em conformidade com o contrato.

A cobrança de juros dos juros só ocorre quando não acontece o pagamento. Como na Tabela Price eles são pagos então, não são capitalizados e, portanto, **a Tabela Price por si só não comete o anatocismo**. O uso de juros compostos para determinar o valor da prestação somente acontece para deixar a prestação idêntica do início ao fim do contrato, respeitando-se a taxa contratada e o conceito do valor do dinheiro no tempo. Por isso usa-se a teoria dos juros compostos, caso contrário, a taxa seria desrespeitada. Do ponto de vista científico a Tabela Price é perfeita, pois respeita todos os princípios da matemática financeira.

4) Queira o i. perito informar se a alteração do índice de correção monetária e a incidência de juros nas parcelas estava prevista no contrato assinado entre Autor e Ré.

R: A alteração do índice de correção monetária estava prevista nas cláusulas: 3.2.2.3 e 3.2.2.4, pactuadas entre as partes. Tal mudança se referia ao período anterior ao financiamento imobiliário.

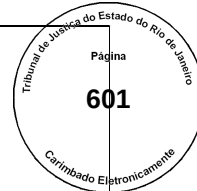
A incidência de juros nas parcelas estava prevista no contrato assinado entre Autor e Ré na cláusula: 3.2.2.4.

5) Queira o i. perito informar se houve capitalização de juros entre as parcelas.

R: A apuração ficou prejudicada, pois não restou evidente o termo "capitalização de juros entre as parcelas".

6) Queira o i. perito informar se é comum a capitalização de juros entre as parcelas em casos como o dos autos.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: Antes do “aceite da obra”, a incidência de juros nas parcelas é uma prática vedada.

Conforme exposto na resposta do quesito 05, não restou evidente o termo “capitalização de juros entre as parcelas”.

7) Queira o i. perito informar se a alteração do índice de correção monetária e a incidência de juros nas parcelas tornou o contrato mais oneroso ao Autor.

R: Em relação a correção monetária, a alteração do índice não onerou valores ao Autor, mas sim a forma de correção monetária, tendo como data base, a data de assinatura do contrato, e não a partir de cada data de vencimento das parcelas pactuadas. Tal situação gerou uma situação inusitada, no sentido de que a amortização do saldo devedor aumentava, os valores de correção monetária também aumentavam.

A incidência de juros nas parcelas tornou o contrato mais oneroso ao Autor.

8) Se constatado que o contrato se tornou mais oneroso ao Autor, queira o i. perito informar qual a diferença entre os valores efetivamente pagos pelo Autor e os valores que seriam devidos caso não houvesse a alteração do índice de correção monetária e a capitalização de juros no saldo devedor.

R: A diferença atualizada apurada é de R\$ 73.557,16, conforme demonstra o anexo 02. Tal diferença deriva da aplicação dos índices de correção monetária.

9) Queira o i. perito informar se houve atraso na entrega do imóvel ao Autor.

R: O entendimento da presente perícia judicial é de que a resposta é pelo negativo.

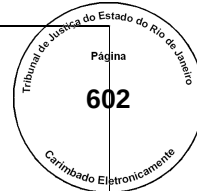
A previsão da entrega do imóvel era em 30/07/2013, conforme disposto na cláusula 5.5 do contrato.

A cláusula 5.6 previa um prazo de tolerância para a conclusão da obra de até 180 dias, o que delimitava o prazo de conclusão da obra para 26/01/2014.

Em 03/12/2013, a Certidão do Cartório do 6º Ofício de Niterói foi emitida, com a averbação da construção, conforme demonstra o index: 203.

10) Queira o i. perito informar qual data, exatamente, deve ser considerada para entrega do imóvel ao Autor, se é a data da conclusão da obra ou a entrega de chaves.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: A data efetiva da conclusão da obra (03/12/2013) deve ser considerada, pois a entrega das chaves fica condicionada a outras questões, como a quitação do débito e/ou financiamento imobiliário.

III – Quesitos da Parte Ré (fl. 520).

1) Queira o Sr. Perito esclarecer se os valores cobrados pela Ré ao Autor foram calculados de acordo com as cláusulas 3.2.2.3, 3.2.2.4, 3.3, 3.4.1, 3.4.1.1, 3.4.1.2 do Contrato de Promessa de Compra e Venda;

R: A única inconformidade encontrada foi em relação aos índices de correção monetária aplicados, que não estavam em conformidade com as cláusulas 3.2.2.3 e 3.2.2.4.

2) Queira o Sr. Perito esclarecer se sobre os valores cobrados ao Autor incidiram juros da Tabela Price e se há evidências de anatocismo;

R: O sistema de amortização utilizado foi a Tabela Price e não foi observada a prática de anatocismo no contrato, vide a resposta do quesito 03 da parte autora.

3) Queira o Sr. Perito esclarecer tudo mais que for relevante para o correto deslinde da causa.

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

V- Conclusão:

O laudo pericial está conclusivo.

Das condições pactuadas:

A única inconformidade encontrada foi em relação aos índices de correção monetária aplicados, que não estavam em conformidade com as cláusulas 3.2.2.3 e 3.2.2.4. Os índices praticados não estavam de acordo com a metodologia pactuada, conforme demonstram os anexos 01 e 02.

Da conclusão das obras:

O entendimento técnico da Perícia Judicial é de que as obras foram concluídas dentro do prazo pactuado, conforme disposto nas cláusulas 5.5 e 5.6.

Do saldo apurado:

O saldo credor atualizado, em favor do autor é de R\$ 73.557,16, conforme demonstra o anexo 03. As informações tiveram como base a planilha de index: 204/206.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



Anexo:

O anexo 01 apurou os índices praticados no contrato.

O anexo 02 apurou os valores devidos de acordo com as condições pactuadas.

O anexo 03 a taxa de juros praticada no financiamento do 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 07 páginas impressas, somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta que segue assinada para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2022.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES