

270
✓

E15-P13
14819

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 45ª Vara Cível da Comarca da Capital - Rio de Janeiro.

Processo n.º 0171213-28.2007.8.19.0001 (2007.001.167249-8).

Autor: Atila Meirelles Borges da Silva e outra.

Réu: Banco Itaú S/A.

José Heriberto Costa, Perito do Juízo, nomeado nos autos do processo acima, vem, mui respeitosamente, requerer a V.Exª.:

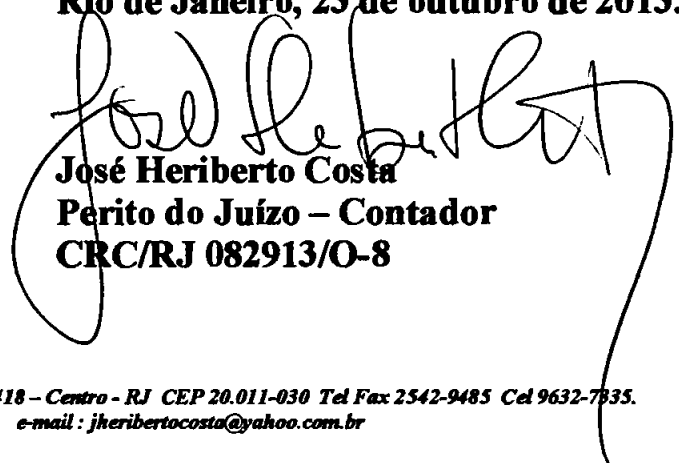
- 1) A juntada do presente Laudo Pericial aos autos; e**
- 2) Expedição do mandado de pagamento de seus honorários periciais depositados conforme guias de depósitos em fls. 265, 268, 270 e 273.**

Participo a V. Exª. que o presente trabalho foi elaborado de acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade TP 01 – Perícia Contábil, expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade.

Julgando haver cumprido a honrosa missão a mim confiada, coloco-me a disposição de V. Exª. e das partes para elucidar quaisquer dúvidas que, porventura, vierem a surgir, provenientes da análise e interpretação deste Laudo Pericial.

**Nestes Termos
Pede Deferimento
Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2013.**

**José Heriberto Costa
Perito do Juízo – Contador
CRC/RJ 082913/0-8**



279
✓

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 45ª Vara Cível da Comarca da Capital - Rio de Janeiro.

Processo n.º 2007.001.167249-6 (0171213-28.2007.8.19.0001)

Autor: Atila Meireles Borges da Silva e outra.

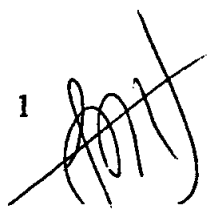
Réu: Banco Itaú S.A.

LAUDO PERICIAL

METODOLOGIA

Para elaboração do presente Laudo Pericial, foi realizada uma leitura minuciosa dos Autos, visando uma adequada avaliação da controvérsia e planejamento do trabalho.

De posse dos autos e das informações obtidas, adquirimos os entendimentos necessários, que serviram de base para elaboração das respostas aos quesitos formulados e elaboração do laudo pericial.

1


280
✓

INTRODUÇÃO.

Trata-se de ação ordinária de revisão contratual com pedido liminar em tutela inibitória, impetrada por Átila Meirelles da Silva e Maria Cecy Pereira Rodrigues Madureira em face de Banco Itaú S.A. onde o autor alega que vem sofrendo dano irremediável desde o dia em que assinou contrato com o Réu para aquisição de uma unidade imobiliária através de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação. Alega que o montante inicialmente contratado correspondia a Cr\$ 222.892,85 a ser financiado em 192 meses com taxa nominal de juros de 10,5% ao ano e efetiva de 11,02%. O plano de reajuste eleito foi o PES/CP, na categoria Engenheiro e o sistema de amortização pela Tabela Price.

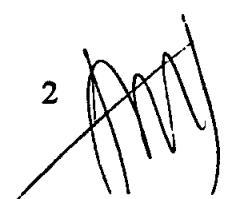
Prosseguindo, o Autor alega que adimpliu as 192 prestações pactuadas e ao final do prazo havia um resíduo de R\$ 92.567,94 a ser resgatado em 16 anos, demonstrando que os 192 pagamentos mensais não reduziram o saldo devedor, pelo contrário, o mesmo aumentou a cada mês, ressaltando-se que a prorrogação do pagamento não irá quitar o financiamento, tornando eterna a vinculação contratual dos autores com seu agente financeiro.

A seguir passa a citar legislação jurisprudência sobre o tema para ao final requerer, entre outros a condenação do Réu para revisar a relação contratual; que se apure o real valor das prestações e do saldo devedor; que seja praticada a taxa de juros pactuada; seja expurgado o anatocismo e que a atualização do saldo devedor ocorra após a amortização da prestação paga.

Em sua contestação (fls 63/133) o Réu alega que os Autores assinaram o contrato porque assim o desejaram (fls 68) e que o mesmo prevê no parágrafo primeiro da cláusula vigésima que havia dilação automática do prazo contratual para pagamento do saldo devedor, passando para 288 meses, sendo que os Autores pagaram 193 parcelas, estando inadimplente desde a parcela 194 vencida no dia 28/11/2007. A partir daí passa a citar legislação e jurisprudência sobre o tema para ao final requerer a total improcedência da ação.

Réplica as fls. 137/162.

Nomeação de Perito fls. 174.



881
✓

Quesitos do Réu em fls 177/178.

Quesitos do Autor em fls. 179/180

QUESITOS DO RÉU (FLS. 177/178)

1 Quesito - Queira o Sr. Perito descrever o(s) contrato(s) firmado(s), informando qual(is) o(s) critério(s) pactuado(s) para o reajuste das prestações e do saldo devedor, indicando forma de pagamento, taxa de juros e índice indexador utilizado,

Resposta: A Perícia responde que conforme fls. 109/120 dos autos o contrato firmado entre as partes foi um "instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, com garantia hipotecária, cessão e outras avenças". O contrato foi firmado em 20 de setembro de 1991 e tinha por objeto a compra, pelos autores, do imóvel aptº. 201 do Bloco II do edifício situado à R. Domingos de Barros, nº 287, na freguesia do Engenho Novo, Rio de Janeiro.

Outras características do contrato são:

- | | |
|--|---|
| - valor de avaliação do imóvel | CR\$ 19.468.608,00 |
| - preço de venda | CR\$ 22.120.357,14 |
| - entrada | CR\$ 6.636.107,14 |
| - taxa de juros nominal | 10,50% ao ano |
| - taxa de juros efetiva | 11,02% ao ano |
| - prazo de amortização | 192 meses |
| - vencimento 1ª prestação | 20/10/1991 |
| - sistema de amortização | Tabela Price |
| - plano de reajustamento | Vinculado à atualização dos depósitos de poupança e limitado ao comprometimento de renda na prestação inicial |
| - contribuição ao FUNDHAB | CR\$ 309.685,00 |
| - encargo mensal na data da assinatura do contrato | |
| - valor da 1ª prestação (amortização + juros) | CR\$191.823,27 |
| - seguros | CR\$ 31.069,58 |
| - total | CR\$ 222.892,85 |

282

- saldo devedor residual de responsabilidade do comprador e pagamento conforme clausula vigésima;
- termino do prazo contratual em 20/09/2007
-
- Percentual de Comprometimento de Renda 32,30%
- categoria profissional básica – Engenheira
- Índice multiplicador de prestação inicial – 1,15

A Perícia esclarece que dos dados acima se verifica o seguinte:

- a) a taxa mensal de juros aplicada ao contrato foi de 0,875%;
- b) a 1ª prestação foi paga 30 dias após a assinatura do contrato, e o valor referente ao seguro do 1º mês foi cobrado junto com o valor do 2º mês, na 1ª prestação;
- c) o valor do encargo mensal poderia ser decomposto da seguinte forma:

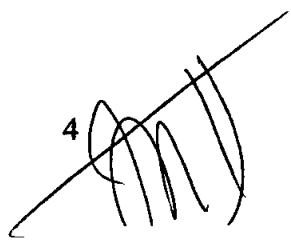
- amortização	CR\$. 31.315,72
- juros	CR\$ 135.487,19
- total parcial	CR\$ 166.802,91
- seguro	CR\$ 31.069,58
- Índice 1,15	CR 25.020,36
- total	CR\$ 222.892,85

2 Quesito - Queira o Sr. Perito informar a Categoria Profissional indicada e contratada pelo(s) Mutuário(s), para reajustes das suas prestações.

Resposta: A Perícia responde que conforme se verifica as fls. 110, a categoria profissional informada foi “engenheira”.

3 Quesito - Queira o Sr. Perito indicar a remuneração bruta recebida pelo(s) Mutuário(s) mês a mês, desde a contratação até a presente data, extraída dos seus contra cheques, englobando, o valor fixo e todas as vantagens pecuniárias recebida pelos mesmos.

Resposta: Prejudicada a resposta tendo em vista que os contracheques da autora não foram acostados aos autos conforme solicitado, pela Perícia, às fls.196 e 209/210.



283
✓

4 Quesito - Queira o Sr. Perito informar se existe nos autos, comprovação de que o Mutuário(s) em algum momento da vigência do(s) contrato(s) solicitou(aram) ao Banco Réu, revisão de suas prestações, apresentando documentação hábil, para tanto, indicada no quesito anterior.

Resposta: A Perícia responde pela negativa.

6 Quesito — Em existindo depósitos, nestes autos ou em autos apensados queira o Dr Perito informar qual a forma de cálculo e/ou índice de reajuste aplicado(s) pelo(s) Autor(es) para chegar aos valores depositados, e se tais cálculos, índices e valores depositados estão ou foram formulados em conformidade com o pactuado no(s) contrato(s).

Resposta: Prejudicada a resposta tendo em vista que não havia prestações em atraso na época do ajuizamento da ação bem como não existem comprovantes de depósitos judiciais efetuados pelo autor.

7 Quesito — Queira o Sr. Perito, utilizando os índices e condições pactuadas no(s) contrato(s) informar a o número de prestações em atraso e o montante do débito referente às prestações, bem como o valor atualizado do saldo devedor do financiamento.

Resposta: A Perícia responde que o Autor pagou 193 parcelas do financiamento, conforme planilha em Anexo I ao presente laudo. Até 28/10/2007 não havia prestações em atraso. O saldo devedor da autora utilizando os parâmetros do contrato, conforme reajustes aplicados pelo réu era de R\$ 91.665,78.

8 Quesito - Queira o Sr. Perito informar se os critérios e índices aplicados estão de acordo com as cláusulas contratuais e as legislações que regem estes contratos.

(Handwritten signature)

284
✓

Resposta: A Perícia responde que para este tipo de contrato as cláusulas eram padronizadas pelo Banco Central do Brasil, estando as mesmas em conformidade com o que previa a legislação da época.

9 Quesito - Queira o Sr. Perito informar ou esclarecer qualquer outro dado que julgue necessário ao deslinde da controvérsia.

Resposta: Outros esclarecimentos nas resposta aos quesitos do autor e nas considerações finais ao laudo.

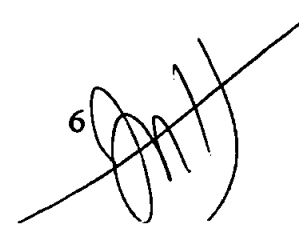
Quesitos do Autor (fls. 179/180)

A) Queira os expert do juízo, informar se o Autor adimpliu todas as prestações aprazadas no financiamento.

Resposta: A Perícia responde que inicialmente o contrato previa um prazo de 192 meses, sendo que o Autor adimpliu todas estas parcelas. Em ocorrendo saldo residual ao final do contrato o mesmo seria liquidado conforme estabelece a cláusula 20 do contrato.

B) Ao ser determinado os índices adversos, para a forma de reajuste das prestações e do saldo devedor, o Réu poderia prever saldo residual?

Resposta: A Perícia responde que se as prestações são corrigidas por índice inferior aos que corrigem o saldo devedor é certo que haverá saldo residual ao final do contrato.

6


285
✓

C) Na prorrogação será obedecido o Plano de Equivalência salarial? Caso ele esteja seguido o financiamento será quitado?

Resposta: A Perícia responde pela afirmativa para a primeira parte do quesito, conforme cláusula 20 do contrato. No que tange a segunda parte a perícia responde que, em teoria, se o índice de reajuste das prestações for o mesmo índice de reajuste do saldo devedor o financiamento será quitado.

D) O Réu respeitou o plano de reajuste das prestações (PES)?

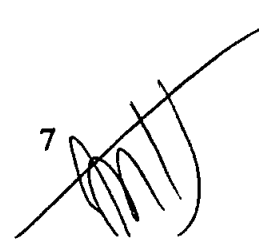
Resposta: A Perícia responde que o plano contratado estava vinculado à atualização dos depósitos de poupança e limitado ao comprometimento de renda na prestação inicial

E) Qual a diferença (percentual), entre a última prestação do financiamento (normal) e a que o agente financeiro exige a título de prorrogação do saldo residual?

Resposta: A Perícia responde que conforme fls 133 dos autos o valor do encargo de numero 192 que corresponde a ultima parcela do financiamento inicial foi R\$ 1.039,40. A primeira parcela do refinanciamento, que corresponde ao numero 193 foi de R\$ 1.893,92. Assim, o valor percentual de acréscimo foi de 82,22%.

F) Demonstrar quanto do valor pago durante o financiamento da dívida e quanto foi destinado, somente, para o pagamento dos juros?

Resposta: A Perícia responde que o aqui solicitado encontra-se na planilha em anexo I ao presente laudo.

7


286
✓

G) Caso haja o adimplemento das prestações nos moldes que o agente financeiro propõe, restará ainda assim saldo residual? Quanto?

Resposta: A Perícia solicita reportar-se ao contido na resposta ao quesito “C” desta série.

H) Houve amortizações negativas no percurso do contrato?

Resposta: A Perícia responde afirmativa.

I) Queira o Perito recalcular o saldo devedor com a observância da taxa de juros de 10% ao ano e aos preceitos do artigo 6º, alínea C, da Lei nº 4380/64, ou seja, a atualização monetária do saldo deve ser realizada após o abatimento da prestação adimplida.

Resposta: A Perícia deixa de atender ao solicitado no quesito tendo em vista não haver determinação judicial para que o cálculo seja realizado conforme solicitado no quesito. Esclarece ainda que tecnicamente a atualização monetária do saldo devedor deve ser efetuada antes do abatimento da prestação adimplida já que se refere ao mês vencido.

J) Observando-se o correto reajuste dos encargos mensais, isto é, obedecido ao plano de equivalência salarial e, considerado o expurgo ao anatocismo, haveria necessidade de prorrogação do contrato para quitação do saldo residual?

Resposta: A Perícia responde que o reajuste da prestação conforme contrato seria vinculado à atualização dos depósitos de poupança e limitado ao comprometimento de renda na prestação inicial.

[Handwritten signature]

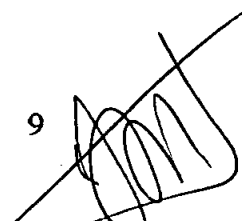
287
L

K) Caso a resposta ao quesito anterior seja positiva, queira o ilmo perito informar qual será o valor do encargo mensal.

Resposta: A Perícia responde que o quesito ficou prejudicado em razão da resposta ofertada ao quesito anterior.

L) Aplicando-se a amortização ao saldo devedor antes de se realizar o cômputo dos juros, expurgando-se todo o anatocismo encontrado, queira o Sr. Perito apresentar planilha demonstrativa do comportamento da amortização do saldo devedor.

Resposta: A Perícia apresenta em anexo II a evolução do financiamento, expurgando-se as amortizações negativas (anatocismo).



288
✓

Considerações Finais

Os autores assinaram com o Réu um instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, com garantia hipotecária, cessão e outras avenças, para aquisição de uma unidade imobiliária através de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação. O contrato foi firmado em 20 de setembro de 1991 e tinha por objeto a compra, pelos autores, do imóvel aptº. 201 do Bloco II do edifício situado à R. Domingos de Barros, nº 287, na freguesia do Engenho Novo, Rio de Janeiro.

As principais características do contrato são:

- valor de avaliação do imóvel CR\$ 19.468.608,00
- preço de venda CR\$ 22.120.357,14
- entrada CR\$ 6.636.107,14
- taxa de juros nominal 10,50% ao ano
- taxa de juros efetiva 11,02% ao ano
- prazo de amortização 192 meses
- vencimento 1ª prestação 20/10/1991
- sistema de amortização Tabela Price
- plano de reajustamento Vinculado à atualização dos depósitos de poupança e limitado ao comprometimento de renda na prestação inicial
- contribuição ao FUNDHAB CR\$ 309.685,00
- encargo mensal na data da assinatura do contrato
 - valor da 1ª prestação (amortização + juros) CR\$191.823,27
 - seguros CR\$ 31.069,58
 - total CR\$ 222.892,85
- saldo devedor residual de responsabilidade do comprador e pagamento conforme clausula vigésima;
- término do prazo contratual em 20/09/2007
- Percentual de Comprometimento de Renda 32,30%
- categoria profissional básica – Engenheira
- Índice multiplicador de prestação inicial – 1,15

O autor pagou 192 parcelas conforme contrato e ao final do mesmo existia saldo residual que de acordo com a cláusula vinte deveria ser refinanciado nas mesmas condições do contrato,

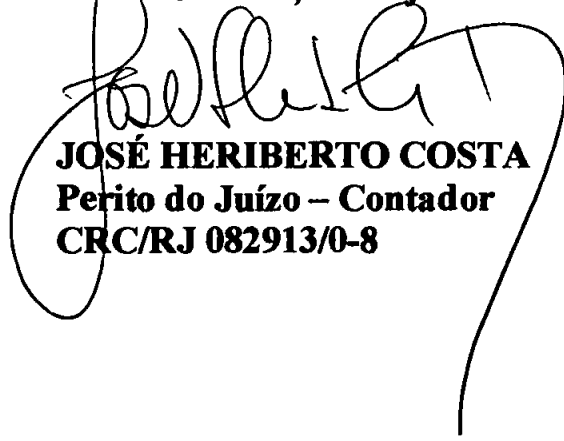
289
R

reduzindo-se o prazo para a metade daquele inicialmente contratado. O saldo devedor encontrado pelo agente financeiro após o pagamento da prestação 192 era de R\$ 92.443,08 e a primeira prestação do refinanciamento era R\$ 1.893,92.

No contrato original ocorreram amortizações negativas (anatocismo) e a perícia apresenta em Anexo II planilha onde são expurgados os efeitos da cobrança de juros sobre juros. Em tal planilha apura-se um saldo devedor de R\$ 70.912,71 tendo por base a data de 28/09/2007 e uma parcela de juros não pagos no valor atualizado ate 2013 de R\$ 9.015,55.

A Perícia encerra o presente laudo e coloca-se à disposição do Juízo e das partes para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 07 de junho de 2013.



JOSÉ HERIBERTO COSTA
Perito do Juízo – Contador
CRC/RJ 082913/0-8