

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA
00ª VARA CÍVEL**

PROCESSO:

AÇÃO: RECISÓRIA – Financiamento Imobiliário na Construção

AUTORES: **MUTUÁRIO e SUA MULHER**

RÉ: **INCORPORADORA**

ANTONIO DE PÁDUA COLLET E SILVA FILHO, engenheiro civil, pós-graduado em economia, com curso de mestrado em administração financeira e contábil, portador de identidade do CREA-SP sob nº 43.283/D e membro do Instituto de Engenharia Legal sob nº 1.385, muito honrado com sua nomeação como PERITO DO JUÍZO e tendo concluído seus trabalhos, vem solicitar para os devidos fins legais, seja juntado aos autos o presente:

LAUDO PERICIAL

1 – OBJETO

Constitui objeto do presente, a produção da prova pericial cognitiva que, requerida pela Incorporadora Ré (fls.000) foi deferida pelo Juízo (fls.000) para esclarecer a controvérsia sobre a aplicação e cobrança dos juros, e determinada por diligência (fls.000) depois da desistência da Incorporadora Ré (fls.000). O trabalho consiste em analisar a avença e a situação no ajuizamento da ação, com distintas alternativas de resultados avaliados com cálculos de matemática financeira.

2 – RELATÓRIO DOS AUTOS

Os Autores ajuizaram, em 00/00/0000, a presente *Ação de Rescisão Contratual com Pedido de Antecipação Parcial de Tutela*, em face da aquisição em 17/08/2005 (fls.00/00) de imóvel financiado durante a construção, cuja entrega prevista para 20/12/2007 (item 8.3.1 às fls.00), não se realizou.

Os Autores desembolsaram emolumentos cartorários e pagaram corretagem (fls.00/00), bem como quitaram obrigações até 05/12/2007 (fls.00/00). Porém, constataram que, além do atraso, a avença não fora devidamente registrada no RGI (fls.00/00). Assim, requereram tutela para suspensão dos pagamentos vencidos e vincendos; a rescisão da escritura de Promessa de Compra a Venda com a devolução do total desembolsado, corrigido pelo mesmo indexador contratual e com juros em dobro; indenização pelo atraso na entrega da unidade prometida (perdas e danos) e; indenização pelos danos morais sofridos pelos Autores.

Citada por Aviso de Recebimento, em 00/00/0000 (fls.00), a Incorporadora Ré contestou o feito (fls.00/000), postulando preliminarmente pela incompetência deste Juízo em prol da Justiça Federal, pelo envolvimento da CEF como credora hipotecária, ou em prol do Juízo Arbitral por ter sido estipulado na escritura.

No mais, a Incorporadora Ré protestou pela irrevogabilidade e irretratabilidade do contrato, informando sobre a concessão do “habite-se”, em 10/03/2008 (fls.000/000) e antes da distribuição da presente ação, e, pautando-se na legalidade da cobrança de juros e na inadimplência dos Autores, juntou a respectiva planilha (fls.000/000), argüindo sobre a rescisão contratual nos moldes preconizados na escritura, afastando a restituição integral com indenizações por danos emergentes e morais. No tocante a tutela, protestou pela manutenção da avença afastado-a sob o argumento que estaria protegendo a inadimplência dos Autores.

Em réplica (fls.000/000), os Autores mantiveram os termos de sua exordial pautando-se na competência deste Juízo e na possibilidade da modificação do negócio jurídico pelo fato da avença não ter sido devidamente registrada e pelo efetivo atraso na entrega da obra com cobrança de juros durante a construção, em 20/12/2007, mantendo os pedidos da inicial.

Em provas e audiência (fls.000), a Incorporadora Ré não se opôs à conciliação, requerendo prova pericial e documental superveniente (fls.000). Os Autores requereram apreciação sobre a tutela e pediram prova documental superveniente (fls.000/000).

Em **decisão** de 00/00/0000 (fls.000), o Juízo indeferiu a tutela requerida pelos Autores, relativa ao pedido de suspensão do pagamento das obrigações vencidas e vincendas, e deferiu a prova documental superveniente e a prova pericial, para esclarecer a controvérsia sobre a aplicação correta dos juros, nomeando perito e facultando às partes formularem quesitos e indicarem assistente técnico, em até 5 dias.

A Incorporadora Ré juntou planilha dos débitos dos Autores (fls.000/000 e fls.000/000) e a perícia propôs os honorários (fls.000). A Incorporadora Ré desistiu da prova (fls.000).

Em **decisão** de 00/00/0000 (fls.000), o Juízo manteve a prova pericial como diligência a cargo dos Autores, homologando os honorários e determinando ciência, pelo perito, às partes e seus assistentes técnicos, sobre o início das diligências (art.431-A do CPC).

A Incorporadora Ré formulou quesitos e indicou assistente técnico (fls.000/000), porém seus patronos comunicaram renúncia (fls.000/000). Os Autores não formularam quesitos, apenas requereram o parcelamento dos honorários (fls.000/000), deferido pelo Juízo (fls.000) e depositado em três parcelas: em 00/00/0000 (fls.000/000), em 00/00/0000 (fls.000/000) e em 00/00/0000 (fls.000/000), tendo sido intimada a perícia, em 00/00/0000 (fls.000), depois de complementada a verba honorária.

3 – DILIGENCIAMENTO

Os trabalhos objeto desta perícia foram desenvolvidos com base nos seguintes documentos, juntados aos autos por ocasião do diligenciamento:

Proposta de Aquisição por R\$ 113.000,00	=> fls.
Recibo de R\$ 2.938,00 de corretagem em 17/08/2005	=> fls.
Escritura Promessa de Compra e Venda em 17/08/2005	=> fls.
Recibo Emolumentos Cartorários em 17/08/2005	=> fls.
Extrato c/ Evolução dos Pagamentos até 02/04/2008	=> fls.
Certidão do imóvel no RGI, emitida em 25/03/2008	=> fls.
Certidão do imóvel no RGI, emitida em 15/05/2008	=> fls.
Extrato c/ Evolução dos Pagamentos até 11/09/2008	=> fls.

4 – ESCLARECENDO AS CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO

O questionamento em tela decorre das condições estipuladas para a aquisição do apartamento 000, com financiamento direto da Incorporadora Ré, durante a construção do “*Edifício Predial*” no Bloco 00 no *Condomínio de*

Edifícios, situado no nº 00 da Avenida fulano de Tal, no Bairro Residencial desta cidade.

Trata-se da *Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda* (fls.00/00), firmada em 17/08/2005, pela qual a Incorporadora Ré comprometeu-se a vender tal imóvel aos Autores, pelo preço de R\$ 110.062,00 estipulados naquela data e sujeitos ao reajustamento pela variação do ICC-RJ/FGV, com dois meses de defasagem em relação à data dos eventos e entrega prevista para 20/12/2007 (item 8.3.1 às fls.30v) com as parcelas após o “habite-se” sujeitas ao acréscimo de juros de 12% ao ano:

- R\$ 22.600,00 em 27 prestações mensais sem juros de R\$ 837,04 a partir de 05/10/2005;
- R\$ 72.320,00 numa única parcela a ser quitada em 20/12/2007 quando entregue as chaves e depois de concedido o “habite-se”, que acrescida de juros de 12% ao ano (capitalizados anualmente), corresponde a R\$ 93.325,21;
- R\$ 1.130,00 numa única parcela a ser quitada em 05/12/2008 que acrescida de juros de 12% ao ano (capitalizados anualmente), corresponde a R\$ 1.633,19.

O financiamento, na forma proposta pela Promessa de Compra e Venda, não previu o **desembolso de juros** nas prestações pagas durante as obras, mas sim a **apropriação dos juros** nas quitações depois do “habite-se”.

DESCRIÇÃO E ATUALIZAÇÃO DO FINANCIAMENTO NA AQUISIÇÃO

DESCRIÇÃO	QUANTIAS NA AQUISIÇÃO	QUANTIAS NO HABITE-SE	QUANTIAS NO AJUIZAMENTO
<i>Data Base do Evento =></i>	<i>17/ago/2005</i>	<i>10/mar/2008</i>	<i>02/jun/2008</i>
<i>ICC-RJ (No. índice - 2 meses) =></i>	<i>324,1900</i>	<i>361,0010</i>	<i>-</i>
<i>IGP-M (No. índice - 1 mês) =></i>	<i>-</i>	<i>380,9060</i>	<i>392,5920</i>
Sinal na Contratação:	R\$ 14.012,00	R\$ 15.603,03	R\$ 16.081,72
Em 27 Prestações Mensais:	R\$ 22.600,00	R\$ 25.166,18	R\$ 25.938,27
Financiamento nas Chaves:	R\$ 72.320,00	R\$ 80.531,76	R\$ 83.002,43
Residual do Financiamento:	R\$ 1.130,00	R\$ 1.258,31	R\$ 1.296,91
PREÇO DO IMÓVEL =>	R\$ 110.062,00	R\$ 122.559,28	R\$ 126.319,33
Juros nas 27 Prestações:	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Juros no Habite-se (dez/2007):	R\$ 21.005,21	R\$ 23.390,30	R\$ 24.107,90
Juros no Residual (dez/2008):	R\$ 503,19	R\$ 560,33	R\$ 577,52
JUROS DO IMÓVEL =>	R\$ 21.508,40	R\$ 23.950,63	R\$ 24.685,42
Benfeitorias/Decoração (3%):	R\$ 3.301,86	R\$ 3.676,78	R\$ 3.789,58
Corretagem e Emolumentos:	R\$ 3.738,00	R\$ 4.162,44	R\$ 4.290,14
CUSTO DO IMÓVEL =>	R\$ 138.610,26	R\$ 154.349,13	R\$ 159.084,47

Consta da escritura de promessa, o desembolso das despesas de decoração e instalações de lazer no condomínio pelo equivalente a 3% do preço do imóvel (item 8.1.11 às fls.62), para quitação em 18 mensalidades iguais e sucessivas, reajustáveis e sem juros (item 8.1.12). Além disso, foi prevista a opção de financiamento direto dos R\$ 93.325,21 reajustados até 20/12/2008 (ICC-RJ/FGV), mediante escritura específica para financiamento do imóvel concluído, para pagamento em 96 prestações mensais de R\$ 1.485,52 a partir de 05/01/2008, reajustadas pela variação do IGP-M/FGV, desde 20/12/2008 e com um mês de defasagem (alínea “b” do item 5.3.1 às fls.55). Havia também a opção de financiamento imobiliário pelo Sistema Financeiro da Habitação (alínea “c” do item 5.3.1) que exigia manifestação prévia e acréscimo de juros e reajuste (itens 5.3.2 e 5.3.3 às fls.55/56).

A avença não caracterizará o anatocismo e a aplicação de taxa abusiva se respeitado o que legalmente está facultado na Lei da Usura. Neste caso o critério de aplicação dos juros deve estar limitado a sua capitalização, em período igual ou superior ao anual, e a taxa de juros deve estar limitada em até 12% ao ano:

O método prático para tal constatação consiste em avaliar o número de meses desde a data base da escritura até a data de vencimento, em períodos anuais, e aplicar a taxa de juros limitada a 12% ao ano, obtendo-se para a parcela de 20/12/2007, quando seriam entregues as chaves do imóvel:

PV (principal)	=	R\$ 72.320,00
N (períodos)	=	28 meses (2,3333 anos)
Juros (i)	=	12% ao ano
FV (pagamento)	=>	R\$ 94.346,93

Conclui-se que os juros estipulados para a parcela com vencimento, em nas chaves, estiveram aquém dos 12% ao ano, pois correspondem a uma taxa de 11,484% ao ano, para tal quantia fixada em R\$ 93325,21.

Da mesma forma obtém-se para a parcela sujeita a juros e vincenda em 20/12/2008, ou seja, um ano muito depois da entrega das chaves:

PV (principal)	=	R\$ 1.130,00
N (períodos)	=	40 meses (3,3333 anos)
Juros (i)	=	12% ao ano
FV (pagamento)	=>	R\$ 1.651,07

Conclui-se que os juros sobre a parcela com vencimento, nas chaves também estiveram aquém dos 12% ao ano, ao corresponderem a taxa de 11,637% ao ano, para tal quantia fixada em R\$ 1.633,19.

Cumpra esclarecer que a cobrança de juros, no caso presente, não se deu pelo *Método da Tabela Price*, como habitualmente costuma ser erroneamente intitulado nos contratos de Promessa de Compra e Venda. Tal método é utilizado quando há o pagamento em prestações fixas, iguais e sucessivas. No caso, foi previsto no financiamento direto do imóvel pronto concomitantemente com a sua entrega, com a parcela das chaves sendo financiada, em prestações mensais.

5 – ESCLARECENDO A SITUAÇÃO NO AJUIZAMENTO DA AÇÃO

Ocorre que na mesma data prevista para o evento físico da entrega do imóvel, em 20/12/2007 e depois de concedido o “habite-se”, ocorreria o evento financeiro de pagamento ou senão da opção ao financiamento do imóvel pronto, diretamente da Incorporadora Ré ou por Instituição Financeira.

No caso presente há também o agravante da Incorporadora Ré não ter registrado a Escritura de Promessa de Compra e Venda (fls.00/00), no Registro Geral de Imóveis (Matrícula 000000/0º RGI às fls.00 e fls.000), na aquisição.

Desta feita, em havendo um pacto de juros correspondentes a um determinado evento, torna-se discutível se sua não realização (atraso na entrega) deve acarretar tal vencimento naquela mesma data ou a imposição de juros remuneratórios até sua ocorrência, ou senão de juros moratórios por conta da prorrogação de pagamento, até o cumprimento da avença:

- A imposição do pagamento na data de vencimento sem o término da obra caracteriza tecnicamente a **cobrança de juros durante a construção**, seja pelo vencimento integral da parcela, como pela obrigação de quitar as prestações estipuladas a partir de 05/01/2008;
- Os financiamentos bancários se destinam a imóveis prontos e acabados, exigindo a respectiva concessão do “habite-se”, colocando os Autores **impossibilitados de contar com financiamento pelo SFH/SFI**, seja pela Caixa Econômica Federal que detinha a hipoteca do imóvel (Av-01 às fls.00 e fls.000), como qualquer outra instituição financeira;
- A imposição do financiamento direto fora prevista mediante escritura específica que também **exige a concessão do “habite-se”** para tal, para aplicação do critério de reajuste (índice geral ao invés de índice setorial) e pagamento em prestações mensais (Tabela Price);
- A imposição de juros moratórios por conta de evento financeiro, sem a contrapartida física da entrega, não tem fundamento técnico se **ambas as partes se encontrarem inadimplentes** para com a avença.

No caso presente, os Autores requereram a rescisão contratual sob alegação que a Incorporadora Ré deu azo ao pedido, por não ter registrado a escritura de promessa de compra e venda e atrasado a entrega do imóvel. Os Autores pediram a devolução integral do que desembolsaram, atualizados pelos indexadores contratuais:

Sinal no ato da aquisição	=>	R\$ 16.081,72
Em 27 prestações sem juros	=>	R\$ 25.938,27

Total pelo preço do imóvel	=>	R\$ 42.019,99 (38,17%)
Decoração e Lazer	=>	R\$ 3.789,58
Pago pela Corretagem	=>	R\$ 4.290,14

Desembolsado (00/00/0000)	=>	R\$ 50.099,71

Conclui-se que, em 00/00/0000 quando do ajuizamento da presente ação (UFIR-RJ₀₀₀₀ = R\$ 0,0000) , os Autores pleitearam a devolução do equivalente a 00.000,000 UFIR's-RJ.

Nada mais há para ser ressarcido a título de juros, eis que sequer foram desembolsados pelos Autores em seus pagamentos. Nada mais havendo, também, a ser ressarcido a título de danos emergentes. Pois a indisponibilidade do imóvel desde a entrega prevista, em 20/12/2007, até a concessão do “habite-se”, em 10/03/2008, esteve dentro do prazo de tolerância de até 90 dias fixado na avença (item 8.3.1.1 às fls.63).

A incorporadora Ré pautou-se no entendimento da rescisão com a devolução de 45% do que foi pago pelos Autores, como estipulada na avença (alínea “c” do item 7.4 às fls.00), pelo fato da quitação entre 30,01% e 50% do preço do imóvel:

Devolução pela rescisão	=>	45% de R\$ 42.019,99 (principal pago)
Devolução pela rescisão	=>	R\$ 18.909,00

Conclui-se que, em 00/00/0000 quando do ajuizamento da presente ação (UFIR-RJ₀₀₀₀ = R\$ 0,0000) , a Incorporadora Ré acatou a rescisão pelos termos contratuais limitada a 00.000,000 UFIR's-RJ.

Na hipótese de manutenção da avença com o direito à unidade residencial, tem-se como certo a concessão do “habite-se”, em atraso, e como devida a parcela de R\$ 107.110,33 para quitação em 00/00/0000, quando daquele evento, ali incluídos os juros remuneratórios originalmente estipulados e apropriados até a data das chaves.

Conclui-se que no ajuizamento da ação, em 00/00/0000 (UFIR-RJ₀₀₀₀ = R\$ 0,0000) , o principal relativo à parcela das chaves devida quando do “habite-se” correspondia a 00.000,000 UFIR’s-RJ.

Se considerados os encargos moratórios, cabe a título da multa (2%) a quantia de R\$ 2.142,20 a ser acrescida de R\$ 2.999,08 pelos juros de mora (1% ao mês civil) durante os 84 dias, entre 00/00/0000 e 00/00/0000. Neste caso tais encargos correspondiam, em 00/00/0000, a 0.000,000 UFIR’s-RJ

Conclui-se que no ajuizamento da ação, em 00/00/0000 (UFIR-RJ₀₀₀₀ = R\$ 0,0000) , a parcela devida quando do “habite-se” encontrava-se vencida e correspondia a 00.000,000 UFIR’s-RJ.

Finalmente, a parcela vincenda bem após as chaves, em 20/12/2008, foi atualizada para a data do ajuizamento da presente ação obtendo-se a quantia de R\$ 0.000,00 correspondentes a 0.000,000 UFIR’s-RJ (UFIR-RJ₀₀₀₀ = R\$ 0,0000).

6 – QUESITOS DOS AUTORES

Os Autores não juntaram quesitos e nem indicaram assistente técnico.

7 – QUESITOS DA INCORPORADORA RÉ (fls.000/000)

1. *Queira o Senhor Perito resumir o contrato de compra e venda objeto da ação em referencia, descrevendo o imóvel, o preço, os encargos, a forma de ajuste das obrigações e o período total do financiamento;*

Resposta: Consta do item 4 do corpo do laudo a descrição requerida no quesito incluindo todos os esclarecimentos relativos a avença.

2. *Queira o Senhor Perito informar se as disposições concernentes ao preço, forma de pagamento e financiamento inseridos na Escritura de Compra e Venda são de clara compreensão por qualquer leigo, de forma a possibilitar ao adquirente o conhecimento antecipado do valor de cada prestação;*

Resposta: Em primeiro lugar a presente ação decorre de uma *Escritura de Promessa de Compra e Venda*, firmada antes da entrega do bem imobiliário, que não deve ser confundida com a *Escritura de Compra e Venda* relativa ao imóvel devidamente construído e certificado para ser habitado, pelas autoridades competentes. Além deste conceito não ter ficado claro a quem elaborou o quesito, fica mais confuso ainda ao leigo deparar-se com obrigações de pagamento que não estejam claramente atreladas aos respectivos eventos. No caso presente, a parcela que lhe permitiria ter a

posse do imóvel, pela entrega das chaves, lhe foi cobrada antes da efetiva entrega do imóvel, devidamente pronto para ser habitado.

3. *Queira o Senhor Perito informar se as disposições inseridas no contrato de financiamento em comento podem induzir os Autores em erro quanto à forma ajustada para o cálculo dos juros;*

Resposta: Pela afirmativa. Pois, havendo um pacto de juros correspondentes a um determinado evento, torna-se discutível se sua não realização (atraso na entrega) deve acarretar tal vencimento naquela mesma data ou a imposição de juros remuneratórios até sua ocorrência, ou senão de juros moratórios por conta da prorrogação de pagamento, até o cumprimento da obrigação.

4. *Queira o Senhor Perito, com base na Escritura acima mencionada, informar se, em algum momento, o Autores impugnou os cálculos e a forma de sua elaboração, quando da assinatura do contrato;*

Resposta: Pela negativa. Porém, seria impossível aos Autores impugnar os cálculos relativos ao desembolso de juros durante as obras, naquela ocasião quando estaria previsto o uso antecipado da unidade imobiliária.

5. *Queira o Senhor Perito informar, por quanto tempo os Autores efetuaram os pagamentos das prestações acordadas sem nada questionar, esclarecendo se a demandante está adimplente com suas obrigações;*

Resposta: Os Autores adimpliram para com todas suas obrigações, até deparar-se com a cobrança de uma parcela, cujo vencimento correspondia à entrega da unidade que ainda estava em obras, carecendo do respectivo “habite-se”.

6. *Queira o Sr, Perito, com base na sua experiência, esclarecer se a cobrança de juros estipulada na Escritura de Promessa de Compra e Venda afronta o art. 5º da Lei 9.514/97, ordenamento jurídico este que rege os contratos de alienação fiduciária de bens imóveis;*

Resposta: Quesito prejudicado por remeter a matéria de direito que somente ao Juízo cabe discernir.

7. *Queira o Senhor Perito esclarecer se o financiamento previsto no contrato celebrado está em conformidade com as normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, instituído pela Lei 9.514/97, de forma a garantir a reposição integral do valor financiado e respectiva atualização monetária;*

Resposta: Quesito prejudicado por remeter a matéria de direito que somente ao Juízo cabe discernir.

8. *Queira o Senhor Perito esclarecer se os juros compensatórios retribuem o fato de o credor estar privado do uso de seu capital, se são eles calculados pelo tempo que dura o empréstimo, e se são de larga e legal utilização em contratos imobiliários;*

Resposta: O assunto é discutível no tocante aos juros cobrados antes da unidade imobiliária estar construída. Pois, se de um lado o credor estaria privado do uso do seu capital, se argumenta que estaria utilizando capital do promitente para financiar a obra. A dúvida e as possibilidades técnicas daí decorrentes encontram-se devidamente analisadas no item 5 do corpo do laudo e respectiva conclusão.

9. *Queira o Senhor Perito informar se, da leitura do instrumento de Compra e Venda, conclui-se que o incorporador transfere ao adquirente a propriedade da fração ideal do terreno vinculada à unidade autônoma projetada e a propriedade das acessões e benfeitorias, a serem edificadas, financiando o pagamento do preço pelo adquirente, mediante a garantia da alienação fiduciária do imóvel alienado;*

Resposta: Novamente cabe esclarecer que a presente ação decorre de uma *Escritura de Promessa de Compra e Venda*, firmada antes da entrega do bem imobiliário, que não deve ser confundida com a *Escritura de Compra e Venda* relativa ao imóvel devidamente construído e certificado para ser habitado, pelas autoridades competentes. Este assunto também é discutível e remete à matéria de direito para analisar se a Incorporadora detém ou não a propriedade do terreno, eis que o utilizou juntamente com as futuras acessões para, via hipoteca, alavancar parte dos recursos necessários para execução da obra (vide AV-1 na matrícula do imóvel no 0º RGI às fls.00/00v) que, se não cumpridos acarretam dificuldades para o promitente em obter a escritura definitiva do imóvel.

10. *Queira, ainda, o Senhor Perito, com base em sua experiência, apontar se é comum, nas relações comerciais das construtoras, que as parcelas financiadas durante a construção (nelas incluídos o valor da fração ideal do terreno e das acessões) não sejam suficientes a reembolsar sequer os custos e os investimentos do incorporador na aquisição do terreno, na realização das construções, publicidade e demais despesas da incorporação, ainda que o incorporador logre comercializar a integralidade das unidades do empreendimento durante a fase da construção, o que é raro. E mais, se é possível concluir que há, nestas circunstâncias, grande exposição e investimento do capital do incorporador;*

Resposta: Quesito prejudicado por fugir ao objeto da prova. A resposta correta acarretaria a contratação do signatário, especialista em Engenharia de Edificações, para fazer um estudo orçamentário da obra como um todo.

11. *Querida o Sr. Perito esclarecer se do teor do art. 1º, inciso II, da Lei 4.864/65 (a parte financiada, sujeita a correção monetária, deverá ser paga em prestações mensais de igual valor, incluindo amortização e juros convencionados „,„) depreende-se a plena autorização legislativa para a cobrança de juros, durante a fase da construção do prédio;*

Resposta: Quesito prejudicado por remeter a matéria de direito que somente ao Juízo cabe discernir.

Porém, cabe assinalar que no caso presente a prestação vinculada às chaves correspondeu a 100% do valor da parcela que poderia ser financiada, posteriormente à entrega do imóvel.

Assim, entende-se como necessário dar a conhecer ao Juízo a redação completa do mencionado inciso:

“A parte financiada, sujeita à correção monetária, deverá ser paga em prestações mensais de igual valor, incluindo amortização e juros convencionados à taxa máxima fixada pelo Conselho Monetário Nacional, admitida a fixação em contrato das prestações posteriores à entrega da unidade autônoma em valor diverso do das anteriores à entrega, sendo vedada a correção do valor de prestações intermediárias, se houver, e do saldo devedor a elas correspondente, exceção feita à prestação vinculada à entrega das chaves, desde que não seja superior, inicialmente, a 10% (dez por cento) do valor original da parte financiada.”

12. *Queira o Senhor Perito informar se, na remota hipótese de ter os Autores saldo a ser restituído pela Ré, os cálculos por ela apresentados estariam corretos, assim como qual seria o valor efetivamente passível de restituição;*

Resposta: Os cálculos e respectivas alternativas para decisão a critério do Juízo encontram-se discriminados no item 5 do corpo do laudo.

13. *Diante de todo o exposto, queira o Senhor Perito informar se os valores cobrados pela Ré estão em desacordo com o ajustado nos contratos;*

Resposta: Vide resposta ao quesito antecedente.

14. *Queira o Senhor Perito informar se os juros cobrados, na Escritura de Promessa de Compra e Venda, contrariam algum dispositivo da Lei 4.864/65 ou da Lei 4591/64;*

Resposta: Quesito prejudicado por remeter a matéria de direito que somente ao Juízo cabe discernir.

15. *Queira o Senhor Perito esclarecer se as leis mencionadas no quesito anterior foram julgadas inconstitucionais pelo STF;*

Resposta: Quesito prejudicado por remeter a matéria de direito que somente ao Juízo cabe discernir.

16. *Queira o Senhor Perito informar se, em havendo rescisão contratual, o estabelecido na cláusula 7.4 da Escritura de Promessa de Compra e Venda deve ser observado, por não afrontar qualquer dispositivo legal;*

Resposta: Não obstante tratar de quesito prejudicado por remeter a matéria de direito (dispositivo legal), que somente ao Juízo cabe discernir, a perícia avaliou o pleito como ventilado pela Incorporadora Ré à luz da mencionada cláusula (vide item 5 do corpo do laudo)

17. *Queira o Senhor Perito esclarecer qual o percentual a ser restituído aos Autores, na hipótese de eventual rescisão contratual, caso não seja observada a cláusula 7.4 do contrato;*

Resposta: A perícia avaliou o pleito autoral na forma requerida pelos Autores, para apreciação pelo Juízo na conclusão, pois é a quem cabe atribuir percentuais de dedução e/ou restringir as parcelas afetadas.

18. *Queira o Senhor Perito esclarecer com base em tudo o que foi colocado pelas partes e do ponto de vista contábil, qualquer outro aspecto relevante no sentido de estarem corretos ou não a previsão do financiamento, os pagamentos realizados pelos Autores, assim como a planilha de débito.*

Resposta: No tocante ao “ponto de vista contábil” deve ser esclarecido que esta prova técnica requer profundo conhecimento em contratos de financiamento e construção predial, eis que envolve aquisição imobiliária, durante as obras, mediante promessa de acessão e direito territorial (fração ideal), seguida da possibilidade de compra e venda financiada com garantia hipotecária, após a posse da unidade residencial. O jargão jurídico caracteriza as provas dessa natureza intitulando-as de “perícia contábil”, quando de fato ultrapassam as qualificações inerentes ao contador.

Como demonstrado em detalhes no item 5 do corpo do laudo, a perícia enfrentou e analisou as teses lançadas pelas partes. Os resultados constam da conclusão do laudo, para apreciação pelo Juízo, limitados as alternativas que entendeu como plausíveis, mas que poderão ser estendidas a outras opções de resultado, a critério das partes (art.436 do CPC).

Em se tratando de financiamento imobiliário, em prova cognitiva, os cálculos e avaliações ficaram restritos à data do ajuizamento da ação, pois doravante caberá ao judiciário prover os critérios (reajuste, juros remuneratórios e moratórios) na decisão que transitar em julgado. Assim, se julgada improcedente a ação, caberá a Incorporadora Ré prover a planilha de débito atualizada para a data da liquidação, para ver cumprido o direito perseguido durante a lide.

8 – CONCLUSÃO

A perícia conclui o presente laudo pela constatação técnica de que não houve anatocismo ou aplicação de taxas de juros superiores a 12% ao ano na avença originalmente firmada entre as partes.

Entretanto foi tecnicamente evidenciado que no vencimento da parcela estipulada na entrega das chaves, o **“habite-se” ainda não havia sido concedido**, e que a Escritura de Promessa de Compra e Venda, **não fora registrada no RGI** quando daquela avença, em 17/08/2005.

Porém, como argumentado pela Incorporadora Ré e tecnicamente evidenciado pela perícia, o **“habite-se”** foi concedido, em 10/03/2008, **antes do ajuizamento da presente ação**, distribuída em 00/00/0000.

As partes discutem a rescisão do contrato, cujo pleito de cada uma foi analisado pela perícia e oferecido à apreciação do Juízo, como segue:

8.1 – Pela tese da Incorporadora Ré pautada no cumprimento do dispositivo contratual para rescisão, no ajuizamento da presente ação, em 00/00/0000, **os Autores teriam direito ao correspondente a 00.000,000 UFIR's-RJ.**

8.2 – Pela tese autoral pautada no direito à restituição de tudo o que foi desembolsado, mediante rescisão pela inadimplência na data estipulada para a entrega c/c a ausência do registro da avença no RGI, no ajuizamento da presente ação, em 00/00/0000, **os Autores teriam direito, no máximo, ao correspondente a 00.000,000 UFIR's-RJ.**

8.3 – A perícia discriminou no item 5 do corpo do laudo as parcelas relativas a todo o tipo de desembolso efetuado pelos Autores, devidamente atualizados para a data do ajuizamento da presente ação, permitindo deliberações pelo Juízo, no tocante à rescisão, quanto à restrições e eventuais descontos.

Considerada a concessão do **“habite-se”**, em 10/03/2008, cabe pautar-se na tese de que apenas o desembolso de juros não pode ser efetuado durante as obras, sendo estes devidos pelo limite originalmente estipulado. Pois, o consumidor não pode ser cobrado por juros remuneratórios relativos a um atraso para o qual não contribuiu. Nesta hipótese, a parcela prevista para a entrega das chaves passou a ser devida, em 10/03/2008, pelo valor originalmente estipulado e sujeita, apenas, ao reajuste contratual. Como a ação foi ajuizada em 00/00/0000, tal parcela estaria vencida e sujeita aos encargos moratórios pela inadimplência entre a data do habite-se e a data do ajuizamento da ação, bem como haveria outra parcela contratual vincenda, em 20/12/2008.

Portanto, se decidido pelo prosseguimento da avença e o direito a aquisição da unidade imobiliária, pelos Autores, as seguintes parcelas deverão ser diligenciadas, em conjunto ou separadamente, pelo Juízo:

8.6 – O saldo contratual, considerada a parcela vencida, no habite-se, acrescida dos encargos moratórios e a parcela vincenda, bem depois das chaves, totalizava o correspondente a 00.000,000 UFIR's-RJ por ocasião do ajuizamento da presente ação em 00/00/0000, assim discriminado:

8.6.1 – No ajuizamento da ação em 00/00/0000 o principal da parcela vencida no habite-se, em 10/03/2008, correspondia a 00.000,000 UFIR's-RJ

8.6.2 – No ajuizamento da ação em 00/00/0000 os encargos moratórios sobre a parcela vencida no habite-se, em 10/03/2008, correspondiam a 0.000,000 UFIR's-RJ;

8.6.3 – No ajuizamento da ação em 00/00/0000 a parcela vincenda após o habite-se, em 20/12/2008, correspondia a 0.000,000 UFIR's-RJ.

E assim encerro o presente LAUDO PERICIAL com 14 (quatorze) laudas, permanecendo à disposição de V.Exa para os esclarecimentos que se fizerem necessários,

Rio de Janeiro, 00 de Mês de 2010.

Engº Antonio de Pádua Collet e Silva Filho
Perito em Finanças Corporativas e Bancárias

Antonio Collet é Engenheiro Civil (UNICAMP), pós-graduado em Economia (FGV/RJ) e Administração (PUC-Rio), com MBA em Administração Financeira e Contábil (PUC-Rio). Exerce desde 1999 a prática da Engenharia Legal, como Perito do Juízo (400 nomeações) e Assistente Técnico em Litígios (500 casos), a partir da experiência local e internacional adquirida ao longo de 25 anos em: normas técnicas nacionais e internacionais (ABNT/ASHRAE), avaliação de empresas e negócios (A COLLET), Finanças Corporativas e Bancárias (BOZANO SIMONSEN), Projetos de Financiamento (IFC Banco Mundial), Controladoria Operacional e Financeira Multinacional (COMPAQ e ESSO), Custos e Orçamentos de Projetos de Engenharia (ENGEVIX) e Contratos de Engenharia, Suprimento e Montagem de Usinas Nucleares (NUCLEN/SIEMENS).