



Número: **0040809-16.2004.8.15.2001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **8ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **06/09/2004**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Espécies de Contratos**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
NEY ROBSON FIALHO BEZERRA (EXEQUENTE)		RINALDO MOUZALAS DE SOUZA E SILVA (ADVOGADO) IGOR ANTONIO MAIA FERREIRA (ADVOGADO) VALBERTO ALVES DE AZEVEDO FILHO (ADVOGADO)	
ARIMATEIA IMOVEIS E CONSTRUCOES LTDA - ME (EXECUTADO)		LUIS CARLOS BRITO PEREIRA (ADVOGADO)	
ALISSON ALVES MAGALHAES registrado(a) civilmente como ALISSON ALVES MAGALHAES (PERITO / INTÉRPRETE)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
123515230	16/09/2025 21:43	Laudo Pericial Contabil	Documento de Comprovação



ALISSON MAGALHÃES
CONTABILIDADE & PERÍCIA

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

PROCESSO: 0040809-16.2004.8.15.2001
AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE: NEY ROBSON FIALHO BEZERRA
EXECUTADO: ARIMATEIA IMOVEIS E CONSTRUÇÕES LTDA
PERITO: ALISSON ALVES MAGALHÃES

Página 1



alisson.magalhaes.contador@gmail.com



(83)98806-8571





ALISSON MAGALHÃES
CONTABILIDADE & PERÍCIA

SUMÁRIO:

1) OBJETIVOp. 03
2) FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICAp. 03
3) COMUNICAÇÃO DO INÍCIO DA PROVA PERICIALp. 03
4) QUESITOS DO EXEQUENTEp. 04 a 06
5) QUESITOS DO EXECUTADOp. 04 a 06
6) CONCLUSÃOp. 10 a 11
7) TERMO DE ENCERRAMENTOp. 11



1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo esclarecer o cumprimento de sentença, para dirimir os conflitos e dúvidas que possam haver entre as partes e auxiliar a tomada de decisão da lide, constituindo do conjunto de procedimentos técnicos necessários destinados a levar à instância decisória, elementos de prova necessários a solução do litígio, na forma de laudo pericial, em conformidade com as normas aplicáveis e legislação específica pertinente.

Na realização do trabalho o planejamento envolveu o estudo prévio do processo, permitindo e facilitando o exame dos documentos necessários.

Este laudo pericial será parte integrante e probante nos autos de ação ordinária de cobrança cumulado com indenização por danos materiais do processo nº **0040541-83.2009.8.15.2001**, que tramita na **8ª Vara Cível da Comarca de João Pessoa**.

2. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

2.1 NBC – Normas Brasileiras de Contabilidade, regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade:

2.1.1 – NBC TP 01 – da Perícia Contábil – mar/2020;

2.1.2 – NBC PP 01 – do Perito Contador – mar/2020;

2.2 – NCPC – Novo Código de Processo Civil.

3. COMUNICAÇÃO DO INÍCIO DA PROVA PERICIAL

Este perito comunicou o início da prova pericial, em conformidade com o Art. 474¹ do NCPC, cf. **ID. 77818148**.

Art. 474. As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.





ALISSON MAGALHÃES
CONTABILIDADE & PERÍCIA

5. QUESITOS DO EXEQUENTE

1. durante o período do contrato, qual (is) a (s) taxa (s) mensal (is) adotada na cobrança dos encargos contratuais?

Resposta: O contrato foi pactuado da seguinte forma: correção monetária até a entrega do imóvel, após o habite-se correção monetária pelo INCC mais juros de 1% a.m.

2. a Ré cobrou comissão de permanência em caso de atraso? Consta esta cláusula no contrato e, caso positivo, informa a mesma a taxa a ser cobrada? Qual o montante cobrado em todo o período da operação, indicando-se inclusive o (s) percentual (is) do (s) período? Se positivo, fora cobrado de forma capitalizada?

Resposta: Não há cláusula prevendo comissão de permanência nem comprovação nos autos de sua cobrança.

3. cumulada com a comissão de permanência, se cobrada, houvera a cobrança de multa contratual? Há cláusula nesse sentido no contrato? Poderia identificá-la e transcrevê-la?

Resposta: Não se identificou comissão de permanência. Há cláusula prevendo multa de 2% em caso de atraso, mas sem cumulação com comissão.

4. além da comissão de permanência, se cobrada, foram exigidos outros encargos moratórios? Situa-los, inclusive precisando montante e taxas.

Resposta: Sim. O contrato prevê multa de 2% e juros moratórios de 1% ao mês em caso de inadimplemento.

5. os juros remuneratórios cobrados na operação foram cobrados de forma capitalizada e mensal? Caso positivo, qual o montante? Existe cláusula contratual possibilitando a cobrança deste encargo? Caso afirmativa a resposta, identifique-a.

Resposta: Não. Os juros remuneratórios foram aplicados de forma linear, sem capitalização mensal (juros compostos), conforme contrato acostado nos autos.

6. qual a taxa nominal e a taxa efetiva? Estas taxas contratuais estavam de conformidade com a taxa média de juros aplicada no mercado financeiro, em situações contratuais análogas e para o mesmo período (situar em consonância com o que estiver evidenciado pelo BACEN)?

Página 4



alisson.magalhaes.contador@gmail.com



(83)98806-8571





ALISSON MAGALHÃES
CONTABILIDADE & PERÍCIA

Resposta: Taxa nominal: 1% a.m. (12% a.a.). Taxa efetiva (linear): 1% a.m. De acordo com dados históricos do BACEN, a taxa é inferior à média de mercado para financiamentos análogos do período.

7. qual seria o valor do débito com o emprego da taxa contratual avençada, utilizando-a de forma linear? E capitalizada? Qual o valor deste mesmo débito contratual com o emprego de uma taxa de 1% (um por cento) ao mês, de forma linear? Abatendo-se do que o Autor já pagou, o que restaria a pagar?

Resposta: Com a taxa de 1% a.m. linear e abatendo-se os pagamentos comprovados (vide Apêndice – Pagamentos), o saldo devedor está quitado. Não se aplica a capitalização. Vide Apêndice – Resumo Atualizado.

8. levando-se em conta o emprego de juros lineares, com a taxa de 1%(um por cento) ao mês, qual seria o spread bancário na operação em exame? E com o emprego da taxa do contrato, também com juros lineares, qual seria esse spread? E com taxa de 1%(um por cento) ao mês, de forma linear, qual seria esse mesmo spread durante o período contratual?

Resposta: Conforme análise do contrato de compra e venda acostado aos autos, não há qualquer cláusula que indique a taxa de captação utilizada pela Caixa ou pela ré na formação do custo do financiamento. O contrato apenas estabelece a taxa de juros aplicável ao mutuário, qual seja, 1% ao mês, linear, após a entrega do imóvel, e correção pelo INCC até a entrega do habite-se. De acordo com estudos do Banco Central do Brasil, a taxa de captação média do sistema bancário brasileiro em períodos históricos pode alcançar aproximadamente 9,75% ao ano (cerca de 0,81% ao mês). Entretanto, esse dado é setorial e não específico da Caixa nem da operação objeto destes autos. Assim, tecnicamente, não é possível determinar com exatidão o spread bancário desta operação, por ausência de informação objetiva nos autos sobre a taxa de captação efetivamente praticada pela instituição.

9. dentro da taxa de juros remuneratórios encontra-se embutida correção monetária? Em caso positivo, em algum momento da operação fora cobrada cumulativamente com a comissão de permanência?

Resposta: Não, juros remuneratórios e correção monetária são coisas diferentes, embora ambos atuem sobre o valor de uma dívida: a correção Monetária tem por objetivo repor a perda do poder de compra da moeda causada pela inflação. Não é “ganho” para o credor, mas uma atualização do valor para que não haja empobrecimento.

Página 5



alisson.magalhaes.contador@gmail.com



(83)98806-8571



10. qual o montante cobrado a título de juros moratórios? Que percentual representou em face de todo o débito?

Resposta: Conforme APÊNDICE IV, foi calculado juros moratórios com base na SELIC, amplamente aceita como juros de mora com correção monetária embutida, tendo impacto menos volátil sobre o saldo devedor. Assim, o total de juros moratórios foi de R\$ 59.925,98 representando um percentual de 67,98% do saldo devedor.

11. os juros moratórios, se cobrados, foram cobrados de forma capitalizada?

Resposta: Não. Foram aplicados de forma simples, sem capitalização, utilizando-se a SELIC acumulada do período (vencimento da parcela até a data de entrega do laudo).

12. quanto o Autor eventualmente pagou de principal, de juros e de encargos moratórios, isso demonstrado de forma separada?

Resposta: Conforme detalhamento no apêndice I, os comprovantes somam R\$ 53.309,62 de pagamentos, sendo R\$ 12.183,22 pagos de encargos (acima do valor nominal).

13. Em face do disposto no CPC(art. 429), poderia acostar aos autos os extratos referentes a toda a operação e, em caso negativo, justificar a impossibilidade?

Resposta: Consta no apêndice VI o extrato da operação em face da documentação recebida em diligências referente a comprovantes de pagamento.

6. QUESITOS DO EXECUTADO

- Em tal contrato foi apresentado um preço certo, fiel, verdadeiro, justo e concreto ao seu objeto (imóvel residencial)?

Resposta: Sim. O contrato da Caixa estabelece preço certo e determinado, sendo R\$ 75.000,00, com R\$ 50.000,00 pagos à vista e R\$ 25.000,00 financiados com correção monetária pelo INCC (substituído equivalentemente pelo INPC nesta perícia) e juros remuneratórios de 1% após a entrega do habite-se ocorrido em 15/04/2001.






ALISSON MAGALHÃES
CONTABILIDADE & PERÍCIA


- Qual o valor do imóvel contido no Contrato de Compromisso?

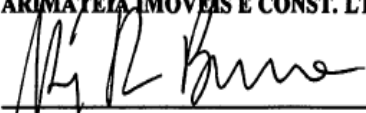
Resposta: R\$ 75.000,00, conforme cláusula contratual expressa.

- Houve a expressa deliberação contratual e presença da vontade, quando da contratação, tanto pelo promovente quanto por sua esposa, que se fez presente ao ato negocial?

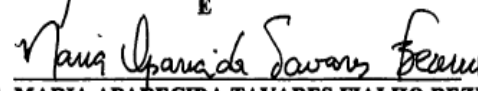
Resposta: O contrato registra a assinatura do autor e de sua esposa conforme abaixo:

 JOÃO PESSOA, 01 de Fevereiro de 2000

VENDEDORA:  **ARIMATEIA IMOVEIS E CONST. LTDA**

COMPRADOR:  **NEY ROBSON FIALHO BEZERRA**

E

 **CONJUGE: MARIA APARECIDA TAVARES FIALHO BEZERRA**

- Qual o valor que o adquirente ofertou de entrada, como sinal de pagamento pela compra realizada?

Resposta: Sinal de R\$ 50.000,00 através de uma casa residencial, localizada no bairro Jardim Paratibe, a qual vale R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), e mais um carro o qual vale R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

- Num negócio jurídico entre particulares, o comprador pode impor ao vendedor que o preço do imóvel seja IGUAL ao preço de um outro Contrato de Compra e Venda firmado com terceira pessoa, em negócio distinto e em condição diversa da contratada com o demandante e sua esposa?





ALISSON MAGALHÃES
CONTABILIDADE & PERÍCIA

Resposta: Não. Não há previsão legal que obrigue o vendedor a adotar preço de contrato de terceiros. O contrato analisado prevalece como instrumento válido.

- Esse tipo de atitude (de o comprador apresentar um negócio de terceiro como parâmetro para sua compra), está no cotidiano do mercado imobiliário?

Resposta: O quesito foge ao escopo do exame, não podendo ser avaliado por um perito contábil.

- Pelo que se depreende do Contrato firmado entre o promovente e o promovido, esteve presente a pessoa da esposa daquele comprador, na condição de compradora participante do negócio?

Resposta: O quesito foge ao escopo do exame, não podendo ser avaliado por um perito contábil.

- Um contrato particular é comum se inserir condições de juros ao modo do Sistema Financeiro de Habitação?

Resposta: O contrato foi pactuado da seguinte forma: correção monetária até a entrega do imóvel, após o habite-se correção monetária pelo INCC mais juros de 1% a.m.

- O Contrato está estipulado em quanto tempo e prestações para pagamento?

Resposta: O contrato estipula 65 prestações mensais para amortização do saldo financiado de R\$ 25.000,00 totalizando um saldo devedor de R\$ 62.158,00 sendo: R\$ 5.000,00 em 10 prestações de R\$ 500,00 cada uma, vencendo-se a 1ª em 05/03/2000 e a 10ª em 15/12/2000; R\$ 40.000,00 em 50 prestações de R\$ 800,00 cada uma, vencendo-se a 1ª em 05/02/2001 e a 50ª em 15/03/2005; R\$ 17.158,00 5 prestações anuais de R\$ 3.431,60 cada uma, vencendo-se a 1ª em 05/01/2001 e a 5ª em 05/01/2005;

- Os juros pactuados entre os particulares estão dentro da legalidade do negócio firmado entre eles?

Resposta: Sim. Juros remuneratórios de 1% a.m. lineares estão dentro da legalidade civil. Vide APÊNDICE I – Cálculo Conforme Contrato.





ALISSON MAGALHÃES
CONTABILIDADE & PERÍCIA

- A manobra jurídica do compromissado comprador em querer deturpar o valor do negócio e a forma de pagamento, está como escrito no contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes?

Resposta: O quesito foge ao escopo do exame, não podendo ser avaliado por um perito contábil.

- A diferença entre o valor do imóvel contratado e os valores ofertado em princípio de pagamento restou a importância de R\$ 62.158,00 e esse valor foi totalmente financiado direta e exclusivamente com o vendedor, esse negócio é juridicamente legal?

Resposta: Foi adquirido pelo valor de R\$ 112.158,00 (cento e doze mil, cento cinquenta e oito reais), pagos da seguinte maneira: sinal de R\$ 50.000,00 através de uma casa residencial, localizada no bairro Jardim Paratibe, a qual vale R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), e mais um carro o qual vale R\$ 10.000,00 (dez mil reais), o restante do valor no importe de R\$ 62.158,00, pagos em 10 prestações de R\$ 500,00 (quinhentos reais), mais 50 prestações de R\$ 800,00 (oitocentos reais) e mais 05 intercaladas anuais de R\$ 3.431,50 (três mil, quatrocentos e trinta e um reais e cinquenta centavos).

- Os juros pactuados foram os que estão permitidos na legislação civil firmados sobre as prestações até a entrega do imóvel (INCC); após a entrega acrescido de 1% ao mês. Essa modalidade de pacto é o que se firma no mercado imobiliário?

Resposta: Foi pactuado entre as partes, correção monetária até a entrega do imóvel, após o habite-se correção monetária pelo INCC mais juros de 1% a.m.

- Quantas parcelas do financiamento foram pagas pelo promovente?

Resposta: Conforme detalhamento no APÊNDICE VI - extrato da operação, foram pagas 49 parcelas, sendo: 10 parcelas iniciais de R\$ 500,00, 4 parcelas intercaladas anualmente de R\$ 3.431,60 e 35 parcelas mensais de R\$ 800,00 com correção monetária e juros remuneratórios. Totalizando R\$ 53.309,62 pagos de R\$ 72.572,59 do saldo devedor à época do vencimento.

- A forma de pagamento feita pelo promovente está dentro do que restou firmado no contrato de compromisso de compra e venda?

Resposta: Os valores pagos correspondem ao pactuado, mas há indícios de inadimplência das parcelas após 03/2004. Vide APÊNDICE I – Cálculo Conforme Contrato.

Página 9



alisson.magalhaes.contador@gmail.com



(83)98806-8571





ALISSON MAGALHÃES
CONTABILIDADE & PERÍCIA

- O comprador promovente está atualmente residindo no imóvel?

Resposta: O quesito foge ao escopo do exame, não podendo ser avaliado por um perito contábil.

- Ele realizou alguma ação de consignação e pagamento dos valores contratados, como forma de isenção das penalidades do contrato?

Resposta: Não há registro nos autos de consignação judicial de valores isentando penalidades do contrato, há apenas um adiamento de parcelas frente a questionamento sobre os valores devidos, ficando estas parcelas contestadas para pagamento após as últimas parcelas, incidindo apenas correção monetária e juros contratuais.

- Ou seja, o comprador está no imóvel até o presente momento sem pagar nada a mais do valor Contratado?

Resposta: O quesito foge ao escopo do exame, não podendo ser avaliado por um perito contábil.

- Os comprovantes apresentados no processo pelo promovente comprador referentes as parcelas iniciais, foram quitadas seguindo os critérios do Contrato?

Resposta: Sim. Os comprovantes iniciais correspondem aos valores e condições estipuladas no contrato. Vide APÊNDICE I – Cálculo Conforme Contrato.

- Existe prova nos autos de que tenha o comprador demandante quitado o contrato ou depositado em juízo os valores previstos no Contrato?

Resposta: Não. Não consta nos autos prova de quitação integral ou de depósito judicial de todos os valores devidos.

7. CONCLUSÃO

Após a devida análise dos documentos fornecidos pelas partes e dos cálculos realizados nos apêndices do presente laudo, é possível extrair as seguintes considerações:

Primeiramente, ressalta-se que o contrato em questão estabelece um valor total de R\$ 75.000,00, sendo parte desse montante já quitada, no valor de R\$ 50.000,00, com o restante no valor de R\$ 25.000,00 financiado. Os termos do contrato previam, de forma clara, a aplicação de correção monetária pelo INCC até a entrega do habite-se, sendo que, nesta perícia, tal índice foi substituído pelo INPC, conforme a prática atual. A

Página 10



alisson.magalhaes.contador@gmail.com



(83)98806-8571





ALISSON MAGALHÃES
CONTABILIDADE & PERÍCIA

pesquisa e análise dos pagamentos efetuados pelo autor revelaram que o mesmo efetivamente pagou R\$ 53.309,62. Contudo, foram identificados pagamentos em valores que excedem o montante ajustado, qualificados como indébito, que totalizam R\$ 27.125,58, com a correção aplicada segundo os critérios contratuais.

Para entendimento do saldo devedor, observou-se a existência de parcelas inadimplidas, conforme os documentos apresentados e apurados nos apêndices. Ao se aplicar a Taxa Selic para a correção monetária, chegou-se a um saldo total devedor de R\$ 89.062,95. Após compensação do valor indébito de R\$ 27.125,58, resulta um saldo devedor líquido de R\$ 61.937,37.

Destaca-se, ainda, que o cálculo dos juros moratórios, que perfazem R\$ 59.925,98, corresponde a 67,98% do saldo final. Esse percentual expressivo indica a relevância dos encargos financeiros decorrentes da mora, corroborando a necessidade de tais incidências para compensar o credor pelos atrasos nos pagamentos.

Deste modo, este laudo conclui que, ao final da compensação dos valores, **o autor permanece com um saldo devedor líquido de R\$ 61.937,37, devidamente atualizado.**

8. TERMO DE ENCERRAMENTO:

Nada mais sendo necessário esclarecer, encerra-se o presente laudo pericial contábil que contém 12 (doze páginas) numeradas sequencialmente e 06 (seis) apêndices.

João Pessoa – PB, 16 de setembro de 2025.

ALISSON ALVES MAGALHÃES
Perito Contador Judicial
CRC-PB 012195/O-0
CNPJ/CFC 4765

Página 11



alisson.magalhaes.contador@gmail.com



(83)98806-8571

