

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

CARLOS RODOLFO DA CRUZ JUNIOR

**PERÍCIA ECONÔMICO-FINANCEIRA – UM ESTUDO DE CASO SOBRE A
EFETIVIDADE DA APLICAÇÃO DO CONHECIMENTO TÉCNICO NAS DECISÕES
JUDICIAIS**

CURITIBA

2016

CARLOS RODOLFO DA CRUZ JUNIOR

**PERÍCIA ECONÔMICO-FINANCEIRA – UM ESTUDO DE CASO SOBRE A
EFETIVIDADE DA APLICAÇÃO DO CONHECIMENTO TÉCNICO NAS DECISÕES
JUDICIAIS**

Trabalho apresentado como requisito parcial à
obtenção do grau de Bacharel no curso de
Ciências Econômicas, setor de Ciências Sociais
Aplicadas da Universidade Federal do Paraná.

Orientadora: Prof. Me. Adilson Antônio Volpi

CURITIBA

2016

TERMO DE APROVAÇÃO

CARLOS RODOLFO DA CRUZ JUNIOR

PERÍCIA ECONÔMICO-FINANCEIRA – UM ESTUDO DE CASO SOBRE A EFETIVIDADE DA APLICAÇÃO DO CONHECIMENTO TÉCNICO NAS DECISÕES JUDICIAIS

Dissertação aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel no curso de Ciências Econômicas, setor de ciências da terra, universidade federal do paraná, pela seguinte banca examinadora:

Prof. Me. Adilson Ant nio Volpi
Orientador – Departamento de Economia, UFPR

Prof^a. Dr. José Guilherme Silva Vieira
Departamento de Economia, UFPR

Prof. Dr. Jose Wladimir Freitas da Fonseca
Departamento de Economia, UFPR

Curitiba, 12 de dezembro de 2016

RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade verificar os efeitos práticos do trabalho desenvolvido pelo perito economista no auxílio de tomada de decisão na esfera judicial. Partiu-se da aplicação do ferramental teórico da matemática financeira, como métodos de amortização, capitalização de juros, aplicado à atividade da perícia econômico-financeira ou equivocadamente chamada também de perícia contábil, por meio de pesquisa bibliográfica, onde foram enfatizadas as atribuições do perito judicial. Em sequência, efetuou-se a análise de um caso de litígio bancário envolvendo operações financeiras que servirão de base para as conclusões apresentadas ao final do presente trabalho.

Palavras-chave: perícia – economista – cálculos judiciais – perito economista.

ABSTRACT

The purpose of this study is to verify the practical effects of the work done by the economist expert in the aid of decision making in the judicial sphere. It was based on the theoretical tools of financial mathematics, such as methods of amortization, interest capitalization, applied to the activity of economic-financial expertise or mistakenly called accounting expertise, through bibliographic research, where the attributions of the expert were emphasized judicial. Following, a case of banking litigation involving financial transactions was analyzed, which will serve as a basis for the conclusions presented at the end of the present study..

Keywords: expertise - economist - judicial calculations - expert economist.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
2. DESENVOLVIMENTO - METODOLOGIA	9
3. DAS ATRIBUIÇÕES DO PERITO	10
4. ARCABOUÇO TEÓRICO	12
4.1. A questão do Anatocismo	12
4.2. Sistema de Amortização Constante (SAC)	14
4.3. Sistema de Amortização Constante (SAC) com carência	15
4.4. Sistema de Amortização Francês (SAF)	15
4.5. Sistema de Amortização Francês (SAF) com carência	16
4.6. Sistema de Amortização Misto (SAM)	17
4.7. Sistema de Amortização Americano (SAA)	17
5. DO CASO EM ANÁLISE	18
5.1. Conclusões Técnicas da Perícia	20
5.2. Das Decisões Judiciais	20
5.3. Dos Métodos em Discussão	23
5.3.1. Sistema de Amortização Constante	23
5.3.2. Método Gauss	235
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	288
6. CONCLUSÃO	30
REFERÊNCIAS	31
ANEXO I - Contrato Reclamado	33
ANEXO II - Laudo Pericial	53
ANEXO III - Decisões Judiciais - Sentença	71
ANEXO IV - Decisões Judiciais - Acórdão de Apelação	77
ANEXO V - Parecer do Assistente Técnico	92

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo tem por objetivo demonstrar de maneira clara e objetiva a aplicação do ferramental teórico à disposição do Economista, e sua contribuição na tomada de decisão dos magistrados para resolução do litígio do caso em análise, buscando verificar a existência de determinado grau de influência da contribuição do perito economista na decisão judicial fator este que possui impacto direto inclusive no bem-estar econômico dos agentes envolvidos.

O conceito de bem-estar vem sendo fortemente debatido dentro da academia, este que segundo artigo publicado no ano de 2013 pela Revista Economia & Tecnologia da UFPR em seu 9º volume “os grandes utilitaristas do século XIX (Bentham, Mill e Sidgwick) assumiam o bem-estar como reflexo da utilidade sobre um estado mental como felicidade ou prazer (ou mais precisamente como aquela propriedade dos objetos que causa tal estado mental). Por outro lado, os utilitaristas mais contemporâneos tomam o bem-estar como sendo a satisfação das preferências com base em um comportamento racional e auto-interessado (Hausman e Mcpherson, 2006)”.

De tal modo, o presente trabalho busca tornar evidentes os efeitos do trabalho de perícia econômico-financeira desenvolvido pelo perito economista nesta área de atuação tão pouco explorada pelo meio acadêmico, entretanto cada vez mais promissora entre os profissionais da classe, tomando como hipótese identificar em que grau a decisão judicial proferida na resolução do litígio leva em consideração as aplicações e metodologias econômico-financeiras apresentadas pelo perito e assistentes técnicos das partes envolvidas. Apresentando a perícia econômico financeira, como elemento da ciência, ou o instrumento fundamental através do qual o perito no uso do conhecimento científico, oferece um aparato técnico que servirá de alicerce para as de decisão dos magistrados.

O trabalho foi realizado mediante pesquisa qualitativa, através de estudo de caso de Financiamento Habitacional, caso este que devido à preceitos legais de sigilo profissional, terão os nomes das partes envolvidas omitidos, por se tratarem de

informações confidenciais e privadas dos litigantes, sendo contudo todas as informações e dados relevantes para aferir a devida veracidade dos fatos analisados, serão disponibilizados total ou parcialmente, tais como cópias do contrato analisado, eventuais demonstrativos de débito e decisões proferidas no caso.

Considerando o objetivo da pesquisa, o trabalho está organizado a partir da conceituação de Perícia Econômico-Financeira com resolução de litígio de ordem estritamente financeira tais como, Contratos de Financiamento, Revisional de Contratos, capitalização composta de juros (anatocismo) e métodos de amortização mais utilizados. Todavia, não é estranho concluir que os resultados advindos do presente estudo retratem de maneira completa os aspectos atinentes a outros segmentos da perícia econômica.

De tal modo, no intuito de identificar se há influência ou não das considerações periciais, ou seja, o quanto a aplicação do ferramental técnico à disposição do economista realmente influencia a tomada de decisão dos magistrados, identificando consideração ou não das considerações técnicas apontadas pelo profissional, bem como, buscar identificar se é a prova técnica, o único elemento a ser levado em consideração para a tomada de decisão.

Sendo assim, serão base deste estudo fatos econômicos concretos, materializados em objeto jurídico de direito privado, informações estas que serão mantidas em completo sigilo, sendo de competência deste pesquisador tão somente a análise técnica dos fatos e aspectos econômicos gerais das operações envolvidas.

2. DESENVOLVIMENTO - METODOLOGIA

A partir da vivência empírica deste acadêmico atuante como analista contratado de assistente técnico de instituição financeira durante 2 anos e a um ano e meio atuante como sócio de uma empresa de consultoria voltada a elaboração de cálculos judiciais, bem como do estudo teórico elaborado acerca das atribuições da perícia judicial, e da atuação do economista nesta função, é possível verificar que a atuação do profissional na condição de perito do juízo é de extrema importância e diante da escassez de material bibliográfico acerca do assunto aqui abordado através de uma ótica econômica, foram fatos motivadores do presente estudo.

Desta maneira, no intuito de evidenciar e alicerçar os questionamentos empíricos ora levantados foi elaborado a minuciosa análise de um processo judicial envolvendo discussões de cunho econômico-financeiro entre demandantes de produtos e serviços financeiros, notadamente um contrato de financiamento habitacional, em face de uma determinada instituição financeira ofertante dos produtos e serviços ora contratados.

3. DAS ATRIBUIÇÕES DO PERITO

Inicialmente para que possamos prosseguir com análise dos impactos econômicos oriundo do papel desempenhado pelo perito judicial, é necessário um balizamento acerca da essência do assunto, eis que se torna necessária a construção de uma base jurídica mais solidificada, por não ser assunto trivialmente tratado dentro da academia, tampouco cotidianamente vivenciado, salvo àqueles envoltos pela atuação profissional diretamente ligada a atividade em questão.

Deste modo, devemos partir do conceito de perícia, e como sua aplicação conecta duas áreas distintas, como a Economia e o Direito. O termo perícia segundo Prof. Wilson Alberto Zappa Hoog “vem do latim “peritia”, que significa conhecimento adquirido pela experiência, já utilizado na Roma Antiga, onde se valorizava o talento de saber” (Hoog, 2001).

“A perícia, pela óptica mais ampla, pode ser entendida como qualquer trabalho de natureza específica, cujo rigor na execução seja profundo. Dessa maneira pode haver perícia em qualquer área científica ou até em determinadas situações empíricas.” (MAGALHÃES, 2008)

O Perito judicial é o profissional de confiança nomeado pelo magistrado, habilitados para exercer as atividades pertinentes a sua área de atuação e devidamente inscrito no conselho regulador respectivo a sua atividade profissional, no caso do economista o CORECON, para auxiliá-lo no esclarecimento e matéria técnica específica e diversa da área de conhecimento do julgados

Diante do mencionado, passamos a moldar o conhecimento específico necessário ao entendimento das conclusões do presente estudo recorrendo ao dispositivo legal contido no Art. 149 do Novo Código de Processo Civil, que apresenta os profissionais auxiliares da justiça e de seus julgadores, vejamos:

“Art. 149. São auxiliares da Justiça, além de outros cujas atribuições sejam determinadas pelas normas de organização judiciária, o escrivão, o chefe de secretaria, o oficial de justiça, o perito, o depositário, o administrador, o intérprete, o tradutor, o mediador, o conciliador judicial, o partidor, o distribuidor, o contabilista e o regulador de avarias.” (Novo Código de processo Civil)

E corroborado pelo Art.156 e em seu §1º que qualifica a função do perito do juízo, conforme apresentado a seguir:

“Art. 156. O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico. § 1º Os peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.” (Art. 156 §1º - Novo Código de processo Civil)

De modo geral a função do perito é a de pura e simplesmente apresentar os aspectos técnicos de conhecimento específico, de certo modo o perito exerce uma função social, pois este será incumbido de relatar a veracidade dos fatos em discussão, na palavras do Economista Edilson Aguiaris, presidente da Comissão de Perícia e Arbitragem do Conselho Regional de Economia da 18º Região “(...) O objetivo principal da atividade pericial é a busca e demonstração da verdade por meio de técnicas científicas e, portanto, exige alto grau de conhecimento técnico, constante atualização das técnicas e da legislação aplicadas além de independência nas suas análises.”

Em suma, o profissional nomeado tem por obrigação tão somente discorrer sobre a técnica, aplicando todo o ferramental legal e reconhecido disponível, atendo-se apenas a assistir o julgador, jamais tomando partido ou julgando questões de mérito jurídico, mesmo que estes por vez ou outra esbarrem nos conhecimentos específicos a serem trabalhados pelo perito. Recorrendo mais uma vez à Edilson Aguiaris, ele descreve com clareza este aspecto na atuação do economista como perito, vejamos: “(...) O economista no desempenho das funções de Perito busca a demonstração da verdade por meio da aplicação dos métodos científicos que foram adquiridos na academia. Assim, numa lide que busca a dissolução da sociedade empresarial simples, o economista irá utilizar-se dos conhecimentos da micro e macroeconomia, estatística, econometria, economia monetária, etc. Ou seja, os conhecimentos que foram adquiridos no âmbito acadêmico deverão ser utilizados para a comprovação da verdade científica e servirão para orientar a decisão do juiz.”

4. ARCABOUÇO TEÓRICO

4.1. A questão do Anatocismo

A capitalização composta juros, juros sobre juros, ou Anatocismo, como também é conhecida, é tema constante de discussão no âmbito jurídico. Esta, podemos dizer ser uma questão um tanto quanto polêmica, pois põe em cheque a legitimidade do cálculo de juros compostos em operações financeiras.

Contudo essa discussão intensa acerca deste tema tem sua origem, muito provavelmente, devido a uma ambiguidade quanto a interpretação do texto previsto no ordenamento jurídico, mais especificamente no Decreto 22.626, de 7 de abril de 1933, mais conhecido como a Lei da Usura, que em seu artigo 4º prevê: *“É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.”*

É difícil afirmar categoricamente se há ou não incorreção no texto da lei, na prática, o que podemos afirmar é que existem interpretações distintas acerca do conceito de anatocismo, onde alguns afirmam haver uma deficiência na interpretação do dispositivo legal, onde cria-se uma inversão de conceitos entre o anatocismo jurídico e a capitalização composta de juros da matemática financeira, como é o caso do o Ilustríssimo Professor José Dutra Vieira Sobrinho, em seu artigo *“A CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS E O CONCEITO DE ANATOCISMO”*.

“De acordo com ampla pesquisa que realizei, anatocismo nada tem a ver o critério de formação dos juros a serem pagos (ou recebidos) numa determinada data; ele consiste na cobrança de juros sobre juros vencidos e não pagos, exatamente como conceituado no Novo Dicionário Brasileiro. E como a legislação brasileira foi inspirada nas leis dos países europeus como a França, Portugal, Alemanha, Itália, Espanha e Holanda, entendo ser importante transcrever o conceito de anatocismo contido no Código Civil português, que endossa plenamente o nosso entendimento: “Art. 560 - Para que os juros vencidos produzam juros é necessária convenção posterior ao vencimento; pode haver também juros de juros, a partir da notificação judicial feita ao devedor para capitalizar os juros vencidos ou proceder ao seu pagamento sob pena de capitalização. Só podem ser capitalizados os juros correspondentes ao período mínimo de um ano.” No Código Civil italiano

encontramos entendimento semelhante: “Art. 1282 - Na falta de uso contrário, os juros vencidos só podem produzir juros do dia do pedido judicial, ou por efeito de convenção posterior ao seu vencimento, e sempre que trate de juros devidos pelo menos por 6 meses.” E no Código Civil francês, conhecido também por Código de Napoleão, considerado pela maioria dos grandes juristas como o pai de todos os códigos, o entendimento não é diferente: “ Art. 1154 - Os juros vencidos dos capitais podem produzir juros, quer por um pedido judicial, quer por uma convenção especial, contando que, seja no pedido, seja na convenção, se trate de juros devidos, pelo menos, por um ano inteiro.” Com base nessas evidências podemos deduzir que o Art. 253 do nosso Código Comercial editado em 1850, copiado literalmente no Art. 4º do Decreto 22626 de 7 de abril de 1933, foi mal copiado ou mal traduzido. Esse artigo tem a seguinte redação: “É proibido contar juros dos juros; esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos liquidados em conta corrente de ano a ano.” Observa-se claramente que primeira frase deveria ser “É proibido contar juros dos juros vencidos”, ou ainda, “E proibido calcular juros sobre juros vencidos”

Neste sentido, em resumo, para Dutra, o anatocismo acontece quando os juros vencidos e não pagos são incorporados ao saldo devedor e passam a compor a base de cálculo para a apuração dos juros do período seguinte, ou seja, cobrar juros dos juros vencidos.

De outro lado, encontram-se defensores de que o simples fato de uma operação com pagamento em parcelas iguais ser determinada pelo método de capitalização composta, genericamente chamado no Brasil de Tabela Price, por si só, já configura o anatocismo jurídico. Como é o caso do Economista José Jorge Meschiatti Nogueira, que será tratado nos próximos capítulos.

É muito importante fixar esses conceitos, pois são os responsáveis acerca de toda polemica criada nos conflitos judiciais.

Diante do mencionado no capítulo anterior, é possível verificar que a atuação do perito economista está limitada tão somente a aplicação dos conhecimentos técnicos no âmbito econômico e da matemática financeira. De tal modo torna-se imprescindível para o prosseguimento do presente trabalho a apresentação dos

métodos de amortização de empréstimos e financiamentos amplamente reconhecidos e aplicados pelas instituições financeiras.

Segundo o Ilustre Professor Alexandre Assaf Neto, na 12ª edição de seu livro *Matemática Financeira e suas Aplicações*, livro este que será referência principal para a elaboração deste capítulo, “Os sistemas de amortização de empréstimos e financiamentos tratam, basicamente, da forma pela qual o principal e os encargos financeiros são restituídos ao credor do capital.”

Sendo a soma da amortização do principal com os encargos financeiros (juros) devidos ao credor no período igual a prestação periódica a ser paga pelo devedor, e sendo o valor dos encargos financeiros o retorno sobre o capital emprestado em um dado período de tempo, incidente sobre o saldo devedor de cada período, passamos a seguir a apresentar os Sistemas de Amortização mais conhecidos e suas eventuais variações, senão vejamos:

4.2. Sistema de Amortização Constante (SAC)

Diante da análise da própria nomenclatura, podemos averiguar que este método de amortização caracteriza-se devido ao fato de as parcelas de amortização do capital emprestado não sofrerem variação, logo serão constantes ao longo do tempo, dadas pela simples divisão do valor emprestado pelo número de períodos iguais e periódicos em que o empréstimo será pago, a saber:

$$Amort_{SAC} = \frac{\text{Principal}}{n^{\circ} \text{ de prestações}}$$

Os juros no SAC, são calculados por meio do sistema de juros simples ou seja de forma linear dado pela equação:

$$J_1 = PV \times i$$

Deste modo, partindo-se da premissa de que o valor dos juros incide diretamente sobre o saldo devedor, a parcela de juros tende a ser menor a cada período, resultando por logo em prestações variáveis e decrescentes.

4.3. Sistema de Amortização Constante (SAC) com Carência

De acordo com ASSAF NETO¹, Carência significa “a postergação só do principal, não sendo incluídos necessariamente os juros. Os encargos financeiros podem, dependendo das condições contratuais estabelecidas, serem pagos ou não durante a carência.”

Em outras palavras significa dizer que no SAC com carência, é mantida a mesma sistemática de apuração das parcelas de amortização e juros, contudo é concedida ao financiado a possibilidade de adiar o pagamento da primeira parcela de amortização do principal pelo período previsto em contrato, podendo ou não os valores devidos a título de uso do capital no tempo (juros) serem exigidos durante este período, em caso da não exigência dos valores durante o período de carência, deverão os encargos financeiros serem liquidados juntamente com o primeiro da parcela de amortização.

4.4. Sistema de Amortização Francês (SAF)

O Sistema Francês de Amortização, também conhecido como Tabela Price, em homenagem ao seu criador – Richard Price que apresentou o modelo como é conhecido hoje em sua obra “Observations on Reversionary Payments” (NOGUEIRA, 2008, p. 12), ou ainda Sistema de Prestação Constante, é largamente adotado pelo mercado financeiro brasileiro, determina em oposição à sistemática adotada pelo SAC, que as prestações devem ser iguais em todos os períodos do financiamento.

No referido sistema de amortização as prestações mensais são apuradas pelo regime de juros compostos, calculados de forma exponencial e capitalizados mensalmente, através da fórmula:

$$PMT = \frac{(1+i)^n \times i}{(1+i)^n - 1} \times PV$$

¹ ASSAF NETO, Alexandre. **Matemática Financeira e suas Aplicações**. 12ª Edição. São Paulo: Atlas, 2012.

Onde:

PMT = Prestação
i = taxa de juros
n = prazo
PV = Valor Presente

No Sistema de Amortização Francês, o fato gerador é o momento da composição da prestação, onde os juros são calculados através da expressão exponencial $(1 + i)^n$, expressão esta também chamada de fator de capitalização composta onde os valores dos juros crescem numa progressão geométrica em função do tempo.

Recorrendo novamente ao ilustre Professor Alexandre Assaf Neto, é possível verificar que o regime de juros compostos por meio do qual são apuradas as parcelas do Sistema PRICE, implicam conceitualmente na incorporação de juros ao saldo devedor.

“O regime de capitalização composta incorpora ao capital não somente os juros referentes a cada período, mas, também os juros sobre os juros acumulados até o momento anterior. É um comportamento equivalente a uma progressão geométrica (PG) no qual os juros incidem sempre sobre o saldo apurado no início do período correspondente (e não unicamente sobre o capital inicial).”²

4.5. Sistema de Amortização Francês (SAF) com carência

Conforme conceito de carência apresentado no item 4.2, onde, carência corresponde a postergação do primeiro pagamento da parcela de principal, podendo ou não os juros serem liquidados durante o período previsto em contrato.

Do mesmo modo que ocorre no SAC com carência, no Sistema de Prestação Constante com carência, permanecem inalterados os métodos de apuração das parcelas de amortização e de juros, sendo apenas facultado ao contratante do empréstimo, mediante previsão contratual, a postergação do pagamento do principal.

² NETO, Alexandre Assaf – **Matemática financeira e suas Aplicações** 12ª Ed. 2012, p.03

4.6. Sistema de Amortização Misto (SAM)

Desenvolvido inicialmente para ser utilizado em operações de financiamento habitacional, apresenta-se como uma alternativa aos métodos SAF e SAC, o Sistema de Amortização Misto, basicamente nada mais é do que a média aritmética entre os dois métodos (SAF e SAC) para cada um dos planos de pagamento, conforme termos a seguir:

$$PMT_{SAM} = \frac{PMT_{SAF} + PMT_{SAC}}{2}$$

$$Juros_{SAM} = \frac{Juros_{SAF} + Juros_{SAC}}{2}$$

$$Amort_{SAM} = \frac{Amort_{SAF} + Amort_{SAC}}{2}$$

$$SD_{SAM} = \frac{SD_{SAF} + SD_{SAC}}{2}$$

4.7. Sistema de Amortização Americano (SAA)

Ainda que timidamente utilizado no Brasil, o Sistema de Amortização Americano prevê a devolução do capital emprestado, tão somente ao final do período contratado e de uma só vez. Sendo contudo os juros pagos periodicamente durante a operação, calculados de forma linear.

Logo, no SAA, os valores a serem pagos periodicamente serão compostos exclusivamente pela parcela de juros, dado que a restituição do capital emprestado ocorrerá ao final e não será amortizada periodicamente como nos demais sistemas apresentados.

5. DO CASO EM ANÁLISE

O caso em análise trata da tradução materializada da insatisfação dos contratantes, que para fins acadêmicos chamaremos de Senhor e Senhora X, em relação aos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. VENDA E COMPRA E CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ENTRE OUTRAS AVENÇAS, firmado com Instituição Financeira integrante do Sistema Financeira de Habitação, neste objeto nomeada BANCO CASA S.A.

Os contratantes reclamam por meio de AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATOS JURÍDICOS COMBINADA COM REVISÃO DE PRESTAÇÕES E SALDO DEVEDOR C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO, COMPENSAÇÃO E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO PARCIAL DE TUTELA, protocolada na data de 19 de julho de 2010 na 30ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo – SP.

O contrato a ser revisto restou firmado entre as partes na data de 12 de setembro de 2008, conforme quadro resumo extraído do contrato original, a saber:

Figura 1 – Contrato de Financiamento

07- VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$	200.000,00
08- VALOR DE COMPRA E VENDA	R\$	160.000,00
09- POUPIANÇA/ENTRADA		
A) RECURSOS PRÓPRIOS	R\$	32.000,00
B) F.G.T.S.	R\$	0,00
10- VALOR DO FINANCIAMENTO	R\$	128.000,00
11- VALOR UTILIZADO PARA QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR, JUNTO A INTERVENIENTE QUI- TANTE	R\$	0,00
12- VALOR LÍQUIDO A LIBERAR	R\$	128.000,00
13- CONTA CORRENTE DEVEDOR C/C [REDACTED] - 6 - AGENCIA : [REDACTED] - USP		BANCO [REDACTED]
14- PRAZO REEMBOLSO		120 MESES
15- VALOR DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E COBRANÇA MENSAL N	R\$	25,00
16- VALOR DA TAXA DE INSCRIÇÃO E EXPEDIENTE NESTA DATA	R\$	0,00
17- VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA	R\$	2.232,53
18- TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA	10,93 % A.A.	11,50 % A.A.
19- SEGURO MENSAL MORTE / INVALIDEZ PERMANENTE	R\$	63,10
20- SEGURO MENSAL DANOS FÍSICOS IMÓVEL	R\$	24,00
21- VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA ...	R\$	2.319,63
22- DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO		12/10/2008
23- A - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE.....		SAC
B - RAZÃO DE DECRESCIMO MENSAL (RDM)	R\$	9,71

(Contrato revisado no caso em análise – Anexo I – Destaques do autor)

Os reclamantes defendem que a instituição financeira acabou por não respeitar os termos contratados no instrumento particular de financiamento, sendo possível a averiguação de tal fato desde a primeira parcela, alega que o banco computou a incidência de encargos no saldo devedor para somente depois efetivar a amortização do pagamento configurando anatocismo (termo jurídico para capitalização composta de juros), defende ainda a inaplicabilidade do SAC (Sistema de Amortização Constante) como método de amortização válido, postulando a substituição pelo Método GAUSS (Método Ponderado) não podendo ainda os juros remuneratórios ultrapassar o patamar de 10% a.a.

Os reclamantes alegam ainda que não cumpriu-se por parte da referida instituição os índices de correção monetária pactuados, notadamente TR ou Taxa Referencial, mesmo índice utilizado para remuneração das aplicações em poupança de pessoa física. Fatos estes que segundo os autores geraram grande onerosidade quanto aos valores exigidos, por vez desestabilizando-os financeiramente.

Em contrapartida, o Banco reclamado sustentou que os autores tiveram prévio conhecimento do contrato, que a existência de saldo residual é completamente legal e que não houve onerosidade excessiva, sendo o método de amortização empregado completamente legal, deste modo incabível a compensação ou repetição de valores, requerendo assim improcedência dos pedidos.

Diante do impasse e das divergências apresentadas pelos litigantes e sendo o magistrado desprovido do conhecimento técnico necessário para determinar sob as alegações de qual das partes prevalece a verdade sobre os fatos, o juiz da 30ª Vara Cível Central de São Paulo determinou por meio do despacho de fls. 208 a elaboração de prova técnica, a ser apresentada pela perita de confiança deste mesmo juízo, sob os seguinte parâmetros:

“A prova pericial terá por escopo a verificação da correção do débito segundo os critérios ajustados em contrato” (Laudo Pericial)

O laudo pericial foi realizado baseando-se nas provas apresentadas pelas partes (Anexo II), no intuito de identificar eventuais discrepâncias entre os termos contratados e a aplicação prática da operação, senão vejamos:

5.1. Conclusões Técnicas da Perícia

Inicialmente a perita judicial buscou aferir o valor da prestação inicial, firmada na data do pacto do contrato, reproduzindo, a partir dos dados do contrato, o sistema de amortização contratado denominado SAC ou Sistema de Amortização Constante, que para a aferição da primeira parcela é necessária a divisão do capital financiado (R\$ 128.000,00) pelo prazo de amortização avençado (120 meses), acrescido dos juros remuneratórios incidentes sobre o saldo devedor total à taxa contratada (10,93% a.a. ou 0,910833% a.m.):

$$\text{Parcela Amortização: } R\$ 128.000,00 \div 120 = R\$ 1.066,67$$

$$\text{Parcela Juros: } R\$ 128.000,00 \times 0,910833\% = R\$ 1.165,86$$

$$\text{Prestação Inicial} = R\$1.066,67 + R\$ 1.165,86 = 2.232,53$$

Logo, o valor da prestação inicial encontrado pela perícia correspondeu ao mesmo valor especificado no item 17 do contrato, não sendo encontrada nenhuma divergência neste ponto.

Outrossim, atesta a perita que durante toda a movimentação restaram aplicados juros em regime de capitalização simples no percentual de 0,910833% a.m (10,93% a.a), conforme planilha por ela elaborada e contida no Anexo II deste estudo.

Do mesmo modo, a perícia não identificou divergências quanto aos percentuais de reajustes das prestações e do saldo devedor, sistemática de amortização do saldo devedor ou encargos de inadimplência, sendo constatado neste último inclusive a cobrança de valores inferiores àqueles contidos no contrato, sendo tal diferença oriunda de provável exclusão da multa por parte do branco.

5.2. Das Decisões Judiciais

Apreciados argumentos de cada uma das partes, e realizadas as provas documentais e técnicas necessárias à tomada de decisão do douto julgador de primeiro grau, proferiu-se a Sentença Monocrática que apreciou a demanda em comento conforme excerto seguinte:

“Como se verá da fundamentação, a perita judicial indicou a perfeita congruência entre o contrato que estabeleceu o financiamento e as práticas do banco, de modo que as questões a serem resolvidas são exclusivamente de direito. E as impugnações de fls. 263/281 trazem divergências nas questões de direito e não entre o contrato e os procedimentos do banco réu. Não foi apurada capitalização mensal de juros ou anatocismo, de sorte que a primeira tese do autor no sentido de que houve violação de cláusula contratual e incidência de juros capitalizados desde a primeira prestação é insubsistente. Com efeito, a perita judicial concluiu que a primeira prestação foi calculada de modo correto, congruente ao contrato, inexistindo violação de cláusula, nos seguintes termos (fls. 250): “O valor da prestação mensal encontrado pela perícia é idêntico ao valor especificado no item 17 do quadro resumo do contrato (fls. 31 verso), não se constatando, portanto, nenhuma divergência técnica no valor da prestação mensal inicialmente estipulado.” E quanto à alegada capitalização de juros, assim se manifestou (fls. 250): “Os juros foram calculados exclusivamente sobre o capital (isento de juros de períodos precedentes) e no financiamento em questão não se observou a incorporação de juros ao saldo devedor em nenhum momento do período abrangido pelo demonstrativo de fls. 39/40”. Não houve, portanto, violação de cláusula ou ilegalidades a esse respeito. No que se refere aos reajustes das prestações e saldo devedor, igualmente não houve divergência entre o que se contratou e o que foi efetivamente aplicado (fls. 251): “(...) esta perita do juízo conclui que tanto o valor das prestações cobradas quanto o saldo devedor do financiamento foram reajustados corretamente, sob o enfoque técnico, em consonância com os percentuais de variação oficial do indexador contratualmente fixado no item 4.9 da Cláusula IV” do contrato. O mesmo se diga quanto à sistemática de amortização do saldo devedor (fls. 251): “Os valores de todas as cotas de amortização foram corretamente abatidos do saldo devedor do financiamento, após a prévia atualização monetária deste, em consonância com o quanto estabelecido na cláusula 4.7 do instrumento contratual.” [...]O sistema de amortização constante não é ilegal ou ilícito, não havendo razão jurídica autorizando sua alteração para outra forma de amortização. Aliás, o mais comum são ações judiciais em que se postula a alteração do sistema da tabela PRICE para a tabela SAC ou SACRE. Esta modalidade é mais favorável ao consumidor, porque, ao mesmo tempo em que permite a efetiva amortização do saldo devedor, reduz, mês a mês, o valor da prestação. Não

havendo ilegalidade na utilização do sistema SAC, expressamente contratado pelas partes, ele deve prevalecer. Portanto, não tem consistência o pedido formulado pelos autores para que ele seja substituído método de Gauss. [...] ISTO POSTO, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS.” (Sentença Monocrática – Anexo III)

Proferida a sentença de primeiro grau, houve manifestação dos autores, que inconformados com os termos da decisão, interpuseram recurso de apelação, recorrendo a instância superior, conforme prevê o princípio do duplo grau de jurisdição previsto do ordenamento jurídico brasileiro, sob a alegação de que a perícia realizada não teria validade devido ao fato de fazer uso do SAC como sistema de amortização, pleiteando que fosse aplicado o Método Gauss.

Os autos foram encaminhados à 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, onde foram reanalisados pelo Colegiado de Desembargadores, que em Acórdão deram parcial provimento ao recurso, reconhecendo a aplicação do Método Gauss em substituição a tabela SAC diante da seguinte fundamentação:

“A perícia, realizada de forma válida, encampou a tese de que, havendo a quitação das parcelas no vencimento, não haveria capitalização de juros, em razão do uso do Sistema de Amortização Constante (SAC). Penso, porém, “data venia”, que a utilização do sistema SAC no cálculo das prestações acarreta capitalização de juros, embora não desconheça entendimento em contrário. Assim entendo porque, tal como a amortização pela Tabela Price, a utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) vale-se de cálculo exponencial de juros. Corroboram essa conclusão, os seguintes julgados desta Corte: “O SAC, sistema de amortização constante, prevê prestações variáveis, em que o valor a ser amortizado é constante e o valor dos juros é variável, decrescente. Nesse sistema, o saldo devedor e sua prestação tendem a decrescer de forma constante desde o início do financiamento, sem deixar resíduos. No entanto, a prestação inicial é um pouco mais elevada do que na Tabela Price. Apesar das características desse sistema e da aparente menor onerosidade ao mutuário, a utilização dessa maneira de amortização da dívida, configura juros compostos ou capitalizados, o que é vedado nos contratos de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação. Nesse sentido: '(...) fora estipulada a capitalização mensal de juros, uma vez que 'dentre os diversos

métodos de cálculo utilizados pelos bancos, há dois bastante corriqueiros que se valem de metodologia exponencial de cálculo de juros, acarretando, como já visto, a contagem de juros sobre juros, são eles: o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price: TP) e o Sistema de Amortização Constante (SAC)' (Márcio Mello Casado, Proteção do Consumidor de crédito bancário e financeiro, São Paulo, ed RT 2000, p 125) Dessa forma, deve haver o recálculo do saldo devedor, desde a sua origem, mas pelo método de GAUSS, o qual trará implicações no valor da prestação e no quantum que deveria ter sido abatido do saldo devedor, possibilitando-se a compensação, se o caso". (Apel. 7.150.559-2, 14a Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Mario de Oliveira, julgado em 02.07.2008) [...] De mais a mais, em havendo inadimplemento, como é o caso, ocorre, sim, a capitalização de juros. Afinal, os juros não quitados acabam sendo integrados ao capital, tornando-se base para a incidência de novos juros. O que, "data venia" de entendimentos em sentido contrário, configura o anatocismo, no meu entender. E a capitalização de juros em período inferior ao anual dependeria da expressa previsão contratual nesse sentido. O que não ocorre à espécie. [...] Assim, cabe recálculo da dívida para afastar o cômputo de juros capitalizados em período inferior ao anual, com substituição do SAC pelo método de Gauss para apuração do valor correto das prestações." (Acórdão de Apelação TJSP– Anexo IV)

5.3. Dos Métodos em Discussão

5.3.1. Sistema de Amortização Constante

Antes de prosseguirmos, passaremos a algumas considerações acerca do método aplicado, bem como ao método alternativo apresentado pelos autores, senão vejamos:

A tabela SAC ou Sistema de Amortização Constante, segundo o Professor Alexandre Assaf Neto em seu livro Matemática Financeira e suas Aplicações, é "como o próprio nome indica, tem como característica básica serem as amortizações do principal sempre iguais (ou constantes) em todo o prazo da operação.", obtido pela simples divisão do capital emprestado pelo número de prestações e mais "Em consequência do comportamento da amortização e dos juros, as prestações

periódicas e sucessivas do SAC são decrescentes em progressão aritmética.” conforme expressões de cálculo abaixo:

$$\boxed{J_1 = PV \times i} \quad (1)$$

Onde:

J = Valor do juro

PV = Capital emprestado

i = taxa de juros

E é neste ponto que carecem de razão os autores, vez que o cálculo dos juros remuneratório neste sistema de amortização é realizado de forma simples ou linear, inexistindo de tal modo a incidência de juros compostos.

Segundo Nelson Casarotto Filho e Bruno Hartmut Kopittke em seu livro *Análise de Investimentos* “Quando são cobrados juros simples, apenas o principal rende juros, isto é, os juros são diretamente proporcionais ao capital emprestado. [...] os juros obtidos em dois anos são o dobro dos juros de um ano visto que aumentam linearmente”.

Outrossim, os autores ainda defendem a substituição do SAC pelo Método Gauss ou Método Linear Ponderado como também é conhecido, método esse que teve origem no livro “Tabela Price – Mitos e Paradigmas”, escrito pelo Economista José Jorge Meschiatti Nogueira, e que vem sofrendo muitas críticas por apresentar algumas inconsistências que o invalidariam como método de amortização, senão vejamos:

Segundo o Prof. José Dutra Vieira Sobrinho, em sua apostila *Conflitos Judiciais Envolvendo Conceitos Básicos de Matemática Financeira de 2006* defende que “O chamado Critério Linear Ponderado (ou Soma dos Dígitos ou Fórmula de Gauss) não apresenta somente distorções matemáticas. Também os nomes adotados são indevidos. O Critério Linear Ponderado não é um sistema de amortização e sim um critério contábil para distribuição proporcional de receitas e despesas financeiras, para efeito de apropriação periódica desses encargos.”.

Significa dizer que os conceitos de Gauss colidem com os mais basilares preceitos da matemática financeira, não obedecendo ao conceito universalmente aceito de que os juros representam a remuneração do capital utilizado em um determinado período de tempo, conforme traz o ilustre professor Alexandre Assaf Neto “A taxa de juro é o coeficiente que determina o valor do juro, isto é, a remuneração do fator capital utilizado durante certo período de tempo”, pois no Método de Gauss, o valor dos juros é determinado por meio de ponderações, o que não permite a proporcionalidade entre a taxa de juros e o capital no tempo, a saber:

Pegemos um exemplo hipotético: “Um financiamento no valor de R\$ 10.000,00 a ser pago em 5 meses a uma taxa de 10% ao mês.”

Por meio do Sistema de Amortização Constante – SAC, o valor dos juros é apurado de maneira linear, conforme demonstração matemática (1) anteriormente apresentada, senão vejamos:

Tabela 1 – Tabela SAC

SAC				
Prestação	PMT (SAC)	Valor do Juros	Parcela Amortização	Saldo devedor
0	-	-	-	10.000,00
1	3.000,00	1.000,00	2.000,00	8.000,00
2	2.800,00	800,00	2.000,00	6.000,00
3	2.600,00	600,00	2.000,00	4.000,00
4	2.400,00	400,00	2.000,00	2.000,00
5	2.200,00	200,00	2.000,00	-

Fonte: o autor, 2016.

A seguir passamos a apreciação do método alternativamente pleiteado pelos autores no presente caso.

5.3.2. Método Gauss

Segundo o Método Gauss o cálculo da parcela procederia da seguinte forma:

$$PMT_{Gauss} = \frac{\text{capital} \times [1 + (i \times n)]}{n \times \left[1 + \frac{(n-1) \times (i)}{2}\right]} \quad (2)$$

Substituindo os termos temos:

$$PMT = \frac{10.000 \times [1 + (0,10 \times 5)]}{5 \times \left[1 + \frac{(5-1) \times (0,10)}{2}\right]} = 2.500,00$$

Sendo os juros do referido método apurados do seguinte modo:

$$Juros_1 = \text{índice ponderado} \times n_5$$

$$\text{índice ponderado} = \frac{\text{parcela} \times n - \text{capital}}{\frac{(n+1) \times n}{2}} \quad (4)$$

Substituindo os termos temos:

$$\text{índice ponderado} = \frac{2.500,00 \times 5 - 10.000}{\frac{(5+1) \times 5}{2}} = 166,67$$

Logo, o valor dos juros da primeira parcela, calculados pelo referido método, corresponderia a:

$$Juros_1 = 166,67 \times 5 = 833,35$$

Contudo, se partimos do mais basilar princípio da Matemática Financeira de aplicação de juros simples, conforme demonstrado anteriormente, que resguarda a proporcionalidade entre o valor dos juros e o capital emprestado, substituindo os valores em (1) temos que:

$$Juros_1 = 10.000 \times 10\% = 1.000,00$$

Denota-se do sugerido método Gauss que os juros perfazem a quantia de R\$ 833,35, ou seja, divergente dos juros devidos 30 dias após o empréstimo, calculados de forma simples.

De tal modo por simples cálculos matemáticos, é possível verificar que a taxa de juros empregada na operação seria na razão de 8,3335% ao mês, divergente da taxa proposta no exemplo hipotético de 10%.

$$\Delta\% = [(juros \div capital) \times 100] \quad (5)$$

Substituindo os termos:

$$\Delta\% = [(833,35 \div 10.000,00) \times 100] = 8,3335\%$$

Ademais, replicando o sugerido método em um sistema simples de pagamentos de capital e juros é possível verificar que o sistema sequer fecha, ou seja, as 05 parcelas são insuficientes para saldar a dívida, vejamos:

Tabela 2 – Tabela Gauss

Método Gauss				
Prestação	PMT (Gauss)	Valor dos Juros	Parcela Amortização	Saldo devedor
0	-	-	-	10.000,00
1	2.500,00	833,35	1.666,65	8.333,35
2	2.500,00	666,68	1.833,32	6.500,03
3	2.500,00	500,01	1.999,99	4.500,04
4	2.500,00	333,34	2.166,66	2.333,38
5	2.500,00	166,67	2.333,33	0,05

Fonte: o autor, 2016.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Realizadas as considerações pertinentes ao entendimento adotado por este pesquisador, passamos a apreciação fatos verificados no presente caso.

Após a revisão da sentença de primeiro grau, que restou modificada pelo Acórdão proferido pelos desembargadores do Tribunal de Justiça de São Paulo, conduziram-se os autos para fase de cumprimento da obrigação estipulada no Acórdão do recurso de apelação.

Nesta fase é permitida as partes a recorrerem novamente da decisão, fato este que não se concretizou neste caso, muito provavelmente devido a questões estratégicas tomadas pela instituição financeira no tocante ao prolongamento do pleito litigioso.

Por este motivo foi apresentado pelo banco cálculo de seu assistente técnico de acordo com as modificações previstas no Acórdão (Anexo V) que apuraram em favor dos autores, a monta de R\$ 19.135,61, a serem compensadas com os valores a favor do banco apurados pelo mesmo assistente em R\$ 13.890,96, restando aos autores um crédito junto à instituição financeira na monta de R\$ 5.244,65 em março de 2015 para a liquidação da demanda.

Logo, podemos averiguar no presente caso que tratando-se das decisões tomadas em primeira instância, onde há a atuação do profissional indicado pelo magistrado, houve uma influência do laudo pericial em 100%, haja vista que os pedidos foram indeferidos em sua totalidade a partir dos argumentos apresentados pela profissional contratada.

Contudo, ao seguirmos para as instâncias superiores, pode-se observar a partir deste caso, que as considerações técnicas da perícia, passam a ter papel secundário, vez que mesmo reconhecendo a validade da perícia realizada, os desembargadores votaram por substituir o sistema de amortização contratado por um método alheio àqueles comumente utilizados pela matemática financeira, porém levados por suas opiniões particulares, desprovidas de conhecimento técnico específico de que há no SAC capitalização composta de juros devido ao fato de sua prestação inicial ser superior a da tabela Price.

De todo modo, insta esclarecer que ao ponto de vista deste pesquisador, apesar da decisão final divergir dos aspectos técnicos levantados pelo profissional do juízo, fica claro que as decisões dos magistrados, além do aparato jurídico, são também amplamente amparadas por conhecimentos técnicos, não sendo de competência deste estudo julgar a qualidade de tais conhecimentos.

Por fim, vale destacar no presente trabalho os efeitos práticos da aplicação das decisões judiciais nos agentes envolvidos.

Neste sentido, analisando os efeitos sobre os mutuários, é possível verificar que muito provavelmente os valores apurados em seu favor restaram em monta inferior àquela pretendida inicialmente R\$ 128.000,00 (valor atribuído à causa na petição inicial dos autos), devido ao fato de que o método pleiteado pelos requerentes ao verter parcelas menores à amortização do saldo devedor, na data de liquidação do referido saldo, o valor devido passa a ser superior àquele exigido no método originalmente praticado (SAC), o que restou demonstrado no anexo III do parecer técnico do banco e a seguir colacionado:

1. Planilha Demonstrativa

nº	data vencimento	saldo devedor SAC (Banco)	saldo devedor GAUSS (Anexo I)	diferença nominal	diferença atualizada em mar/15	encargos de inadimplência		total da diferença em mar/15
						juros de mora (%a.m.)	multa (2%)	
SD	27/08/10	105.934,94	112.527,34	6.592,40	8.810,33	4.904,42	176,21	13.890,96
Saldo devido pelo mutuário para a data base março de 2015								13.890,96

(Anexo III do Parecer Técnico do Banco)

No que diz respeito ao Banco requerido, apesar de não haverem sido identificadas abusividades quanto aos aspectos estritamente técnicos aplicados no decorrer da operação, restou prejudicado em parte, eis que devido à não manutenção da proporcionalidade dos juros remuneratórios aplicados com o saldo devedor da operação teve que proceder com a devolução de valores aos requerentes.

Contudo mesmo com a aplicação de um método não convencional e em desacordo a algumas premissas da matemática financeira, restou mantida em favor da instituição financeira a restituição do principal financiado, no valor de R\$ 128.000,00 e da quantia de R\$ 16.600,63 referente aos juros remuneratórios, valor este inferior ao efetivamente devido de acordo aos termos contratados, mas que de certa forma permitiu um certo grau de retorno ao banco na operação.

7. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto verifica-se que a decisão tomada para a resolução do litígio, determinou a aplicação de um método de amortização divergente daquele originalmente contratado, sob a premissa de que o método de amortização aplicado (SAC), guardaria em sua sistemática a prática do anatocismo.

Apesar de ir contra os resultados do laudo pericial, pode-se dizer que a referida decisão passou a aferir à operação um certo grau de “equidade social”, ao beneficiar, mesmo que parcialmente, o agente com maior grau de vulnerabilidade econômica, às custas, contudo, da violação dos termos contratados e cumpridos à risca pela instituição financeira.

Logo, é possível averiguar que no caso em análise, que mesmo havendo decisão desfavorável ao credor, neste caso o banco fornecedor do crédito, resguardou-se ao menos a restituição do capital emprestado, distorcendo tão somente o retorno da instituição financeira sobre este, mesmo havendo ficado clara a inexistência de abusos por parte desta, bem como o fato de que a questão do anatocismo transpassa a barreira da matemática financeira e passa a desdobrar-se a partir de um arcaísmo jurídico, devido, muito provavelmente à uma ambiguidade do texto legal.

De todo modo, resta evidenciado que o economista, na condição de Perito Judicial ou mesmo de Assistente Técnico, possui papel fundamental na resolução destes litígios, pois aferem segurança ao tomador de decisão sobre as providências a serem tomadas, principalmente nas decisões tomadas em primeira instância. Pois assume o economista, com base em todo seu ferramental técnico e teórico a incumbência de relatar a verdade dos fatos econômico-financeiros ocorridos, apontando ao douto julgador a tradução monetária dos eventuais abusos e ilegalidades ocorridas em um contrato.

REFERÊNCIAS

CORECON GO. **O Economista e atividade pericial**. Disponível em: <<http://www.corecon-go.org.br/artigos-leitura.php?id=8&chave=o-economista-e-a-atividade-pericial>>. Acesso em: 21/09/2016.

DINAMARCO, Cândido Rangel. Perícia contábil: conceito a disciplina processual da escolha do perito economistas e habilitação técnico-científica responsabilidade civil e legitimidade ad causam. **Parecer**, São Paulo - SP, 28 de Abril de 2004. Disponível em: <<http://www.coreconpr.org.br/informacoes/nucleos/peritos-e-audidores-economicos-financeiros/>>. Acesso em: 12 /09/2016.

ASSAF NETO, Alexandre. **Matemática Financeira e suas Aplicações**. 12ª Edição. São Paulo: Atlas, 2012.

CASAROTTO FILHO, N.; KOPITTKE B. H. **Análise de Investimentos: Matemática Financeira, Engenharia econômica, Tomada de Decisão, Estratégia Empresarial**. 11ª Edição. São Paulo: Atlas, 2010.

NOGUEIRA, José Jorge Meschiatti. **Tabela Price: Mitos e Paradigmas**. 2ª Edição. Campinas/SP: Millennium, 2008. p.137-138.

HOOG, Wilson Alberto Zappa. Prova pericial contábil: aspectos práticos & Fundamentais. Curitiba: Juruá, 2001.

MAGALHÃES, Antônio de Deus Farias; LUNKES, Irtes Cristina. Perícia Contábil nos Processos Cível e Trabalhista. São Paulo: Atlas, 2008.

SANTOS, Jenniffer Almeida. Et al. Perícia contábil/financeira aplicada em contratos de financiamentos de veículos: análise de dois contratos de financiamento da empresa j.s terraplanagem ltda. **VII Encontro de Produção Científica e Tecnológica**, Campo Mourão-PR, 22 a 26 out. 2012. Disponível em: <[http://www.fecilcam.br/nupem/anais_vii_epct/PDF/CIENCIAS_SOCIAIS_APLICADAS/Contabeis/05_jalmeidasantosartigoCompleto\(1\).pdf](http://www.fecilcam.br/nupem/anais_vii_epct/PDF/CIENCIAS_SOCIAIS_APLICADAS/Contabeis/05_jalmeidasantosartigoCompleto(1).pdf)>. Acesso em: 24 set. 2016.

SANTOS Cesar Augusto Pereira, et al. Bem-estar e pobreza: a abordagem de Sem em comparação à utilitarista e a dos bens primários. **Revista Economia & Tecnologia**, Curitiba, v.09, n.04, p.61-76, Out/Dez. 2013.

SOBRINHO, José Dutra Vieira. A capitalização dos juros e o conceito de anatocismo. Artigo <http://www.sindecon-esp.org.br/force_download.php%3Ffile%3Darq_sys/neodownload/anatocismo020904.pdf%26name%3Danatocismo020904.pdf+%cd=2&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br> Acesso em 18 dez. 2016.

ANEXO I
Contrato Reclamado

CONTRATO NUMERO 000582649 - 7

AQUISICAO/REPASSE - SFH (REAJ. MENSAL SAC) ALIENACAO FIDUCIARIA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA AQUISICAO DE IMOVEL, VENDA E COMPRA E CONSTITUICAO DE ALIENACAO FIDUCIARIA, ENTRE OUTRAS AVENCAS

PELO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PUBLICA, NOS TERMOS DO PARAGRAFO QUINTO ACRESCIDO AO ARTIGO 61 DA LEI 4.380 DE 21.08.1964, PELA LEI 4.726 DE 15.07.1965, PELA LEI 4.886 DE 24.03.1966 E TAMBEEM PELA LEI 9.514 DE 20.11.1997, AS PARTES ADIANTE QUALIFICADAS CONTRATAM FINANCIAMENTO PARA PAGAMENTO DE PARTE DO PRECO DE AQUISICAO DE IMOVEL, COM GARANTIA FIDUCIARIA E OUTRAS AVENCAS, OBEDECENDO AS CLAUSULAS E CONDICOES QUE RECIPROCAMENTE ESTIPULAM, OUTORGAM E ACEITAM, A SABER:

CLAUSULA I - DOS MOTIVOS DO INSTRUMENTO E A TERMINOLOGIA ADOPTADA

- 1.1. ESTE INSTRUMENTO PARTICULAR, MULTIFACETARIO E SE DESTINA A CONSAGRAR A CONTRATACAO DA COMPRA E VENDA DE IMOVEL, DO FINANCIAMENTO PARA PAGAMENTO DE PARTE DO PRECO DE AQUISICAO E DA ALIENACAO FIDUCIARIA PARA GARANTIA DO FINANCIAMENTO
- 1.2. OS ELEMENTOS INFORMATORES DO PACTO OBEDECEM A LEGISLACAO PERTINENTE, ASSURANDO:
- A) POSSIBILIDADE DE CESSAO DO CREDITO A INSTITUICAO FINANCEIRA OU COMPANHIA SECURITIZADORA, VINCULANDO-SE A TITULOS DE CREDITO QUE CIRCULARAO NO MERCADO, MEDIANTE SECURITIZACAO SEM QUE OCORRA QUALQUER ALTERACAO NAS CONDICOES PACTUADAS COM O FINANCIADO;
 - B) QUE A COMPRA E VENDA DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO COM ALIENACAO FIDUCIARIA EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO, A EVENTUAL EMISSAO DE CEDULA DE CREDITO IMOBILIARIO - CCI, A CESSAO DO CREDITO DECORRENTE DO FINANCIAMENTO E A SECURITIZACAO SAO INSTRUMENTOS COLIGADOS;
 - C) O EQUILIBRIO CONTRATUAL DAS PARTES, O QUAL NAO SE RESTRINGE A RELACAO JURIDICA ENTRE O CREDOR E O TOMADOR DO FINANCIAMENTO, MAS ENVOLVE NECESSARIAMENTE TODAS AS DEMAIS RELACOES JURIDICAS, CREDITICIAS E FINANCEIRAS MOBILIZADAS PARA O FIM DA CAPTACAO DOS RECURSOS NECESSARIOS PARA O PRESENTE FINANCIAMENTO;
 - D) A OBSERVANCIA DAS CONDICOES DEFINIDAS NO ARTIGO QUINTO, DA LEI NUMERO 9.514/97, QUAIS SEJAM:
 - D.1. REPOSICAO DO CAPITAL FINANCIADO NO SEU VALOR INTEGRAL, INCLUINDO A REPOSICAO DE DIFERENCAS DECORRENTES DE DEPRECIACAO MONETARIA OU DE CUSTO DE CAPTACAO DE RECURSOS NO MERCADO FINANCEIRO;
 - D.2. REMUNERACAO DO CAPITAL FINANCIADO AS TAXAS AQUI CONVENCIONADAS;
 - D.3. CONTRATACAO, PELO COMPRADOR, DE SEGUROS CONTRA OS RISCOS DE MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE, CASO SEJA(M) FISICA(S) E DE DANOS FISICOS AO IMOVEL, EM QUALQUER CASO.
- 1.3. NOS TERMOS DA LEI NUMERO 9.514/97, AS PARTES REITERAM OS CONCEITOS APLICAVEIS AOS NEGOCIOS EMERGENTES DO INSTRUMENTO DE FINANCIAMENTO, A SABER:
- A) SECURITIZACAO DE CREDITOS IMOBILIARIOS E A OPERACAO PELA QUAL A COMPANHIA ESPECIALIZADA COMPRA CREDITOS IMOBILIARIOS E EMITE TITULOS LIQUIDADOS NESSES CREDITOS;

AQUISICAO/REPASSE - SFH (REAJ. MENSAL SAC) ALIENACAO FIDUCIARIA

000582649 001

B) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA É UM INSTRUMENTO DE GARANTIA, QUAL:

- B.1. A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E A POSSE INDIRETA DO IMÓVEL "ALIENADO" PERMANECE EM NOME DO CREDOR ATÉ QUE O DEVEDOR COMPLETE O PAGAMENTO DA DÍVIDA, COM SEUS ENCARGOS;
- B.2. A POSSE DIRETA DO IMÓVEL FINANCIADO PERMANECE EM NOME DO DEVEDOR DESDE QUE ESTE ESTEJA EM DIA COM SUAS OBRIGAÇÕES, ESTANDO O DEVEDOR SUJEITO A PERDER ESSA POSSE CASO SE TORNE INADIMPLENTE, DE ACORDO COM O ARTIGO 27 DA LEI NÚMERO 9.514/97;
- B.3. O DEVEDOR OBTÉM A PROPRIEDADE PLENA E DEFINITIVA DO IMÓVEL AO CONCLUÍR OS PAGAMENTOS DA DÍVIDA E SEUS ENCARGOS, OCASIAO EM QUE O CREDOR LHE ENTREGARÁ O "TERMO DE QUITAÇÃO", BEM COMO O TERMO DE LIBERAÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO, SE FOR O CASO, A SER APRESENTADO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA QUE ESTE EFETUE O CANCELAMENTO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA;

C. PELO INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, SE O DEVEDOR DEIXAR DE PAGAR A DÍVIDA, O IMÓVEL SERÁ LEVADO A PÚBLICO LEILÃO, NOS TERMOS DA LEI ACIMA REFERIDA, E EM SENDO EFETIVAMENTE ALIENADO A TERCEIRO, O CREDOR APOS DEDUZIDO O VALOR DA DÍVIDA, DAS DESPESAS E ENCARGOS DE QUE TRATAM OS PARÁGRAFOS SEGUNDO E TERCEIRO DO ARTIGO 27 DA LEI NÚMERO 9.514/97 DEVERÁ ENTREGAR AO DEVEDOR A IMPORTANCIA QUE SOBREJAR, CONSIDERANDO-SE NELA COMPREENDIDO O VALOR DA INDENIZAÇÃO DE BENEFICÍCIAS, FATO ESTE QUE IMPORTARA EM RECÍPROCA QUITAÇÃO, NÃO SE APLICANDO O DISPOSTO NA PARTE FINAL DO ARTIGO 1.219 DO CÓDIGO CIVIL, PARA FINS DE ELUCIDACÃO, TEM SE QUE:

- C.1. DÍVIDA E O SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO, NA DATA DO LEILÃO, ACRESCIDO NOS JUROS CONVENCIONAIS, DAS PENALIDADES E DOS DEMAIS ENCARGOS CONTRATUAIS;
- C.2. DESPESAS CORRESPONDEM A SOMA DAS IMPORTANCIAS CORRESPONDENTES AOS ENCARGOS E CUSTAS DE INTIMAÇÃO E AS NECESSÁRIAS A REALIZAÇÃO DO PÚBLICO LEILÃO, NESTAS COMPREENDIDAS AS RELATIVAS AOS ANÚNCIOS E A COMISSÃO DO LEILOEIRO;
- C.3. PARA FINS DE LEILÃO, O VALOR DO IMÓVEL E AQUELE QUE AS PARTES ESTABELECEM NESTE INSTRUMENTO, NO NÚMERO 7 DO QUADRO RESUMO, QUE SE ATUALIZADO PELO MESMO ÍNDICE DA CORREÇÃO MONETÁRIA OU DA REMUNERAÇÃO BÁSICA VÁLIDA PARA AS CONTAS DE POUPANÇA LIVRE DE PESSOAS FÍSICAS, MANTIDAS NAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMOS, A PARTIR DA PRESENTE DATA, OU EFETIVO DISPÊNDIO (QUANTO AS BENEFICÍCIAS NECESSÁRIAS, DESDE QUE TENHAM SIDO EXECUTADAS COM OBTENÇÃO AOS REQUISITOS ESTABELECIDOS NESTE CONTRATO) ATÉ A REALIZAÇÃO DO PÚBLICO LEILÃO (PRIMEIRO E SEGUNDO);
- C.4. NO SEGUNDO LEILÃO, SERÁ ACEITO O MAIOR LANCE OFERECIDO, DESDE QUE IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR DA DÍVIDA, DAS DESPESAS, DOS PRETOS DE SEGURO, DOS ENCARGOS LEGAIS, INCLUSIVE TRIBUTOS, E DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS;

1.4. O QUADRO RESUMO QUE ADIANTE SE APRESENTA, TEM A FACULDADE DE CONFERIR FORÇA INTEGRATIVA ENTRE AS DIVERSAS CLAUSULAS QUE COMPOEM ESTE INSTRUMENTO, ALÉM DE CONFERIR-LHES APLICABILIDADE.

1.5. AS PARTES NESTE ATO DECLARAM SER DE LIVRE E ESPONTÂNEA VONTADE QUE RESOLVEREM FIRMAR O PRESENTE INSTRUMENTO, COM CLAREZA E TRANSPARENCIA.

CLAUSULA II - DA IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

- 2.1. COMO OUTORGANTE(S) VENDEDOR(A, ES) DORAVANTE DESIGNADO(A, S) VENDEDOR(A, ES) -- O(A, S) MENCIONADO(A, S) NO NÚMERO 01 DO QUADRO RESUMO AO FINAL DO PRESENTE INSTRUMENTO, QUE, RUBRICADO POR TODAS AS PARTES CONTRATANTES, FAZ PARTE INTEGRANTE DESTA;
- 2.2. COMO OUTORGADO(A, S) COMPRADOR(A, ES) E AINDA, OUTORGANTE DEVEDOR(A, ES) FIDUCIÁRIA(S) DORAVANTE DESIGNADO(A, S) COMPRADOR(A, ES) O(A, S) MENCIONADO(A, S) NO NÚMERO 02 DO QUADRO RESUMO;
- 2.3. COMO OUTORGADO CREDOR FIDUCIÁRIO, DORAVANTE DESIGNADO CREDOR, O MENCIONADO NO NÚMERO 03 DO QUADRO RESUMO, NESTE ATO REPRESENTADO POR SEUS PROCURADO-

AQUISIÇÃO/REPASSE - SFH (REAJ. MENSAL SAC) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

RES L
2.4. COMO NESTE
2.5. O VEI JUDI AQUIT NA CIV.
2.6. NAC A(C 01 SU CA SU
AS PAR MENTO PRIRE
CLAU
3.1

DE DIR
RO DO
BIB
ADV
OAB
En 28
auto neste Ofício
que seguem B. LIVRO
En 7

[Handwritten signature]

RES LEGAIS AO FINAL ASSINADOS:

- 2.4. COMO INTERVENIENTE QUITANTE, A MENCIONADA NO NUMERO 04 DO QUADRO RESUMO, NESTE ATO POR SEUS REPRESENTANTES AO FINAL ASSINADOS.
- 2.5. O VENDEDOR(A), SE PESSOA FISICA, SOLTEIRA, VIUVA, DIVORCIADA OU SEPARADA JUDICIALMENTE, DECLARA SOB RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL, QUE O IMOVEL AQUI OBJETIVADO NAO FOI ADQUIRIDO NA CONSTANCIA DE UNIAO ESTAVEL PREVISTA NA LEI NUMERO 9.278, DE 10/05/96 E NO ARTIGO 1.723 E SEQUINTE DO CODIGO CIVIL EM VIGOR, RAZAO PELA QUAL E SEU UNICO E EXCLUSIVO POSSUIDOR.
- 2.6. NAO SE VERIFICANDO A HIPOTESIS DA CLAUSULA ANTERIOR, COMPARECE, NESTE ATO, A(O) COMPANHEIRA(O) DO VENDEDOR(A), DEVIDAMENTE QUALIFICADA(O) NO NUMERO 01 DO QUADRO RESUMO, COM QUEM VIVE EM REGIME DE UNIAO ESTAVEL, DANDO SUA INTEGRAL ANUENCIA, SEM QUE TAL CONCORDANCIA TENHA QUALQUER REFLEXO DE CARATER REGISTRARIO, POIS NAO INFRINGIDOS OS PRINCIPIOS DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA E DA CONTINUIDADE.

AS PARTES ACIMA INDICADAS TEM ENTRE SI JUSTO E CONTRATADO, O QUE NESTE INSTRUMENTO SE DISPOE, QUE MUTUAMENTE ACEITAM E OUTORGAM, PARA BEM E FIELMENTE CUMPRIREM, POR SI, SEUS HERDEIROS, OU SUCESSORES, A QUALQUER TITULO A SABER:

CLAUSULA III - DA COMPRA E VENDA

- 3.1. O(A,S) VENDEDOR(A,ES) DECLARA(M) SER(EM), A JUSTO TITULO, TITULAR DO DOMINIO E DA POSSE DO IMOVEL DESCRITO, CARACTERIZADO E CONFRONTADO NO NUMERO 06 DO QUADRO RESUMO, LIVRE E DESEMPARADO DE QUALQUER ONUS REAL, PESSOAL OU FISCAL, JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, DIVIDAS, DIVIDAS, ARRESTO, SEQUESTRO, PENHORA, IMPOSTOS OU TAXAS EM ATRASO, OU AINDA, RESTRICOES DE QUALQUER NATUREZA, NAO SENDO O MESMO IMOVEL OBJETO DE GARANTIA OU DE DISCUSSAO EM NENHUMA ESFERA DAS AREAS CIVIL, FISCAL, CRIMINAL, TRABALHISTA E ELEITORAL, SEJA EM AMBITO FEDERAL, ESTADUAL, MUNICIPAL OU DISTRITAL, A NAO SER A HIPOTECA CANCELADA MENCIONADA NO NUMERO 05 DO QUADRO RESUMO, QUANDO POR O CASO, E O VENDE(M), NESTE ATO, AO(A,S) COMPRADOR(A,ES), QUE O COMPRA(M) PELO PRECO CERTO E AJUSTADO, INDICADO NO NUMERO 08 DO QUADRO RESUMO PAGO DA SEGUINTE MANEIRA:
- 3.1.1. O(A,S) VENDEDOR(A,ES) DECLARA(M) SOB AS PENAS DA LEI CIVIL E PENAL, QUE NAO EXISTEM CONTRA ELE(A,S) DISTRIBUICAO DE ACOES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTORIAS RELATIVAS AO IMOVEL OBJETO DA COMPRA, BEM COMO NAO FOI CONSTITUIDO SOBRE O MESMO IMOVEL NENHUM ONUS REAL E QUE NAO HA QUALQUER QUESTIONAMENTO CONTRA O(A,S) VENDEDOR(A,S) EM NENHUMA DAS ESFERAS DAS AREAS CIVIL, FISCAL, CRIMINAL, TRABALHISTA E ELEITORAL, SEJA NO AMBITO FEDERAL, ESTADUAL, MUNICIPAL OU DISTRITAL, QUE POSSA AFETAR O IMOVEL. CONTUDO, ASSUME QUALQUER RESPONSABILIDADE QUE POSSAM ADVIR DE EVENTUAL DEMANDA JUDICIAL, ENVOLVENDO DIRETA OU INDIRETAMENTE O IMOVEL E, DESTA FEITA, ISENTA O BANCO BRADESCO S/A. DE QUALQUER OBRIGACAO E RESPONSABILIDADE.
- 3.1.2. A IMPORTANCIA MENCIONADA NO NUMERO 09, LETRA "A", DO QUADRO RESUMO, FOI RECEBIDA PELO(A,S) VENDEDOR(A,ES), QUE CONFERIDA E ACHADA EXATA, FOI DADA QUITACAO PARA NAO MAIS REPETIR;
- 3.1.3. SE FOR O CASO, A IMPORTANCIA MENCIONADA NO NUMERO 09, LETRA "B", DO QUADRO RESUMO, REPRESENTADA PELA UTILIZACAO DA CONTA VINCULADA JUNTO AO FGTS DO(A,S) COMPRADOR(A,ES), QUE SOMENTE SERA LIBERADA NA CONTA CORRENTE DO(A,S) VENDEDOR(A,ES), NO PRAZO DE 48 (QUARENTA E OITO) HORAS APOS O PAGAMENTO PELO(A,S) COMPRADOR(A,ES) DAS TAXAS PREVISTAS NESTE INSTRUMENTO, A ENTREGA DE UMA VIA ORIGINAL DESTA INSTRUMENTO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO SERVICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS, JUNTAMENTE COM A CERTIDAO DE INTEIRO TEOR DA MATRICULA DO IMOVEL, ATUALIZADA E ORIGINAL, CONSTANDO O REGISTRO DA ALIENACAO FIDUCIARIA, E A LIBERACAO DO VALOR PELO ORGAO COMPETENTE;
- 3.1.4. O SALDO, NO IMPORTE MENCIONADO NO NUMERO 10 DO QUADRO RESUMO, E OBJETO DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELO CREDOR A(O,S) COMPRADOR(A,ES) EM VIRTUDE DO QUE O(A,S) COMPRADOR(A,ES) SE CONFESSA(M) DEVEDOR(A,ES) DA REFERIDA QUANTIA E SE COMPROMETE(M) A REEMBOLSA-

NA FORMA, PRAZO E CONDIÇÕES PACTUADAS NESTE INSTRUMENTO.

3.2. EM CONSEQUÊNCIA DO RECEBIMENTO TOTAL DO PREÇO DA COMPRA E VENDA AJUSTADA NA CLAUSULA ANTERIOR, O(A,S) VENDEDOR(A,ES) DA(O) A(O,S) COMPRADOR(A,ES) PLENA, GERAL E IRREVOCÁVEL QUITAÇÃO E TRANSFERE(M) A(O,S) COMPRADOR(A,ES) DESDE JÁ A POSSE E DOMÍNIO, DIREITOS E ACESSOS QUE SOBRE O IMÓVEL DESCRITO NO NÚMERO 06 DO QUADRO RESUMO VINHA(M) EXERCENDO, APÓS A ENTREGA DE UMA VIA ORIGINAL DESTES INSTRUMENTOS DEVIDAMENTE REGISTRADO NO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, JUNTAMENTE COM A CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA DO IMÓVEL, ATUALIZADA E ORIGINAL, CONSTANDO O REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, RESPONDENDO PELA EVICÇÃO DE DIREITO E PELA VALIDADE DA TRANSMISSÃO NA FORMA DA LEI.

3.2.1. O(A,S) DEVEDOR(A,ES), POR SUA VEZ, RECEBE(M) A TÍTULO DE COMPRA DO IMÓVEL DESCRITO NO NÚMERO 06 DO QUADRO RESUMO, E SE CONFESSA(M) DEVEDOR(A,ES) DO CREDOR PELO FINANCIAMENTO MENCIONADO NO NÚMERO 10 DO QUADRO RESUMO.

3.3. A IMPORTÂNCIA RELATIVA AO FINANCIAMENTO, MENCIONADA NO NÚMERO 10 DO QUADRO RESUMO JÁ DEDUZIDO, QUANDO FOR O CASO, O VALOR UTILIZADO PARA QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DO(A,S) VENDEDOR(A,ES) JUNTO A INTERVENIENTE QUITANTE INDICADO NO NÚMERO 11 DO QUADRO RESUMO, QUE RESULTA O VALOR LÍQUIDO A LIBERAR MENCIONADO NO NÚMERO 12 DO QUADRO RESUMO, SERÁ:
A) DEPOSITADO, NA CONTA CORRENTE QUE O(A,S) VENDEDOR(A,ES) MANTÉM(EM) SOB O NÚMERO E AGENCIA DO BANCO BRADESCO S.A., MENCIONADOS NO NÚMERO 24 DO QUADRO RESUMO, OU
B) NO CASO DO VENDEDOR (ES) ESTAR(EM) REPRESENTADO(S) POR PROCURADOR LEGALMENTE CONSTITUÍDO, POR PROCURAÇÃO PÚBLICA E COM OS PODERES EXPRESSOS PARA RECEBER DAR QUITAÇÃO INTEGRAL DO VALOR DA VENDA, CONFORME INDICADA NO NÚMERO 1 DO QUADRO RESUMO, O VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO SERÁ DEPOSITADO NA CONTA CORRENTE QUE O REFERIDO PROCURADOR MANTÉM SOB O NÚMERO E AGENCIA DO BANCO BRADESCO S.A., MENCIONADA NO NÚMERO 24 DO QUADRO RESUMO.

3.3.1. CONSIDERANDO A PLURALIDADE DE VENDEDORES, ESTES, POR MERA LIBERAÇÃO E PELA PRESENTE AUTORIZAÇÃO DO CREDOR ACEITAR A PRESENTE NOMEAÇÃO EM CARÁTER IRREVOCÁVEL E IRRETRATÁVEL, DE PESSOA DE CONHECIMENTO E ESTREITO RELACIONAMENTO DO(S) VENDEDOR(A,ES), INDICADA E QUALIFICADA NO NÚMERO 1 DO QUADRO RESUMO, PARA O FIM ÚNICO E ESPECÍFICO DE RECEBER DAR QUITAÇÃO DO VALOR QUE SERÁ LIBERADO EM RAZÃO DESTES INSTRUMENTOS, O QUAL ESTÁ INDICADO NO NÚMERO 12 DO QUADRO RESUMO, NA CONTA CORRENTE DA PESSOA INDICADA NO NÚMERO 1 DO QUADRO RESUMO, MANTIDA SOB O NÚMERO E AGENCIA DO BANCO BRADESCO S.A., MENCIONADA NO NÚMERO 24 DO QUADRO RESUMO, PARA NADA MAIS RECLAMAR ENTRE SI, PERANTE O CREDOR, O COMPRADOR(A,ES) OU A TERCEIRO(S).

3.3.2. O VALOR LÍQUIDO DO FINANCIAMENTO, MENCIONADO NO NÚMERO 12 DO QUADRO RESUMO, SERÁ DEPOSITADO NA CONTA CORRENTE MANTIDA SOB O NÚMERO E AGENCIA DO BANCO BRADESCO S.A., MENCIONADA NO NÚMERO 24 DO QUADRO RESUMO, NO PRAZO DE 48 (QUARENTA E OITO) HORAS APÓS O PAGAMENTO PELO(A,S) DEVEDOR(A,ES) DAS TAXAS PREVISTAS NESTE INSTRUMENTO E APRESENTAÇÃO AO CREDOR DE UMA VIA DESTES INSTRUMENTOS DEVIDAMENTE REGISTRADO, ACOMPANHADO DA RESPECTIVA CERTIDÃO ORIGINAL E ATUALIZADA EMITIDA PELO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COMPROVANDO O REGISTRO DA TRANSMISSÃO E A CONSTITUIÇÃO DO ÔNUS REAL PREVISTO NESTE INSTRUMENTO (COMPRA E VENDA E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

3.4. O COMPRADOR, IMITIDO NA POSSE PLENA, DECLARA TER VISTORIADO O IMÓVEL ORA COMPRADO, ENCONTRANDO-O EM PERFEITAS CONDIÇÕES DE USO E HABITABILIDADE, DE ACORDO COM AS ESPECIFICAÇÕES AJUSTADAS, NADA TENDO A RECLAMAR DO VENDEDOR(A,ES), POR TAL TÍTULO, SEM PREJUÍZO DA RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR(A,ES) PELA BOA EXECUÇÃO DA OBRA E POR VÍCIOS OCULTOS NA FORMA DA LEI, ISENTO QUE TÍTULO FOR.

CLAUSULA IV - DO FINANCIAMENTO E RESGATE DA DÍVIDA

4.1. O CREDOR CONCEDE AO(S) DEVEDOR(A,ES) UM FINANCIAMENTO NO VALOR INDICADO NO NÚMERO 10 DO QUADRO RESUMO E PELO PRAZO DE REEMBOLSO MENCIONADO NO NÚMERO 14 DO QUADRO RESUMO A SER AMORTIZADO EM PRESTAÇÕES MENSIS E CONSECUTIVAS, CORRESPONDENDO A PRIMEIRA, NA DATA DA ASSINATURA DESTES INSTRUMENTOS, AO VALOR INDICADO NO NÚMERO 17 DO QUADRO RESUMO, PRESTAÇÕES ESTAS QUE SERÃO CALCULADAS PELO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO PREVISTO NO NÚMERO 23-A DO QUADRO

AQUISIÇÃO/REPASSE - SFH (REAJ MENSAL SAC); ALIENAÇÃO

RESUMO, A TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA MENCIONADA NO NUMERO 18 DO QUADRO RESUMO, VENCENDO-SE A PRIMEIRA PRESTACAO NA DATA MENCIONADA NO NUMERO 22 DO QUADRO RESUMO, E AS DENAIS EM IGUAL DIA DOS MESES SUBSEQUENTES, DECRESCENDO AS PRESTACOES SEGUINTE DE UMA PARA OUTRA, EM PROGRESSAO ARITMETICA NA RAZAO DE DECRESCIMO MENSAL INICIAL INDICADA NO NUMERO 23-B DO QUADRO RESUMO.

- 95
- 4.2. JUNTAMENTE COM AS PRESTACOES MENSAS O(A,S) DEVEDOR(A,ES) PAGARA(AO) OS PREMIOS DE SEGUROS DE MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE E DANOS FISICOS NO IMOVEL MENCIONADO NOS NUMEROS 19 E 20 DO QUADRO RESUMO, ESTIPULADOS NA FORMA E CONDICOES DA APOLICE RESPECTIVA, SENDO O ENCARGO MENSAL RESULTANTE DA SOMATORIA DA PRESTACAO MENSAL E DOS ACESSORIOS A QUE SE REFERE ESTE PARAGRAFO, O QUAL CORRESPONDE, NA DATA DA ASSINATURA DESTE INSTRUMENTO, AO VALOR MENCIONADO NO NUMERO 21 DO QUADRO RESUMO.
 - 4.3. ALEM DO ENCARGO MENSAL PREVISTO NESTE INSTRUMENTO, SERA DEBITADO NA CONTA CORRENTE DO(A,S) DEVEDOR(A,ES) NA MESMA DATA DO VENCIMENTO, A TAXA DE ADMINISTRACAO E COBRANCA, CUJO VALOR REFERENCIAL E O MENCIONADO NO NUMERO 15 DO QUADRO RESUMO, QUE SERA ATUALIZADO COM A MESMA PERIODICIDADE E VARIACAO EM QUE FOREM MAJORADOS OS LIMITES OPERACIONAIS, AUTORIZADOS PELO BANCO CENTRAL.
 - 4.4. SERA DEBITADO NA CONTA CORRENTE DO(A,S) DEVEDOR(A,ES), NESTE ATO, O PRIMEIRO PREMIO DE SEGURO MENSAL, BEM COMO A TAXA DE INSCRICAO E EXPEDIENTE, MENCIONADA NO NUMERO 16 DO QUADRO RESUMO.
 - 4.5. OS PAGAMENTOS DOS ENCARGOS MENSAS DE QUE TRATA ESTA CLAUSULA SERAO FEITOS MEDIANTE DEBITOS LANCADOS NA CONTA CORRENTE DO(A,S) DEVEDOR(A,ES) POR ELE (A,S) ABERTA NA AGENCIA DO BANCO BRADESCO S.A., MENCIONADA NO NUMERO 13 DO QUADRO RESUMO, SENDO QUE, PARA TANTO, O(A,S) DEVEDOR(A,ES) AUTORIZA(M) IRREVOCAVELMENTE, DURANTE A VIGENCIA DESTE INSTRUMENTO, QUE O REFERIDO BANCO PROCEDA AOS LANÇAMENTOS A DEBITO DA SUA CONTA CONFORME ACIMA AJUSTADO, VALENDO COMO PROVA DE QUITACAO A COPIA DOS LANÇAMENTOS EFETUADOS, DESDE QUE NAO ESTORNADOS POSTERIORMENTE.
 - 4.6. O VALOR DO ENCARGO MENSAL REFERIDO NESTE INSTRUMENTO E MERAMENTE ENUNCIATIVO, SENDO QUE NA DATA DE VENCIMENTO SERA REAJUSTADO EM CONFORMIDADE COM O PLANO DE ATUALIZACAO INDICADO NESTE INSTRUMENTO.
 - 4.7. O VALOR DA COTA DE AMORTIZACAO MENSAL SERA ABATIDO NO SALDO DEVEDOR APÓS A SUA PREVIA ATUALIZACAO MONETARIA.
 - 4.8. INOBTANTE O EFEITO DA RAZAO DE DECRESCIMO MENSAL SOBRE O VALOR DOS JUROS MENSAS, O ENCARGO MENSAL PODERA TER O SEU VALOR NOMINAL AUMENTADO EM VIRTUDE DA INCIDENCIA DE ATUALIZACAO MONETARIA.
 - 4.9. DO REAJUSTAMENTO DO ENCARGO MENSAL
 - 4.9.1. A PRESTACAO CONTRATUAL DEVIDA, ACESSORIOS E A RAZAO DE DECRESCIMO MENSAL SERAO REAJUSTADOS MENSALMENTE, NA DATA DO VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL, MEDIANTE A APLICACAO DO MESMO INDICE UTILIZADO PARA A ATUALIZACAO DO SALDO DEVEDOR DESTE INSTRUMENTO.
 - 4.9.2. O SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO SERA ATUALIZADO MENSALMENTE, NO DIA DO VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL, PELA APLICACAO DO INDICE DE ATUALIZACAO MONETARIA OU DE REMUNERACAO BASICA VALIDO PARA AS CONTAS DE POUPANCA LIVRE DE PESSOAS FISICAS COM DATA DE ANIVERSARIO NO DIA DA ASSINATURA DESTE INSTRUMENTO, MANTIDAS NAS INSTITUICOES INTEGRANTES DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANCA E EMPRESTIMOS.
 - 4.9.2.1. NA APURACAO DO SALDO DEVEDOR PARA LIQUIDACAO ANTECIPADA OU QUALQUER OUTRAS FINALIDADES, A ATUALIZACAO MONETARIA SERA CALCULADA PELO INDICE APLICAVEL AOS DEPOSITOS DE POUPANCA LIVRE NO PERIODO COMPREENDIDO ENTRE A DATA DA ASSINATURA DO INSTRUMENTO, OU DA ULTIMA ATUALIZACAO, SE JA OCORRIDA, E A DATA DA APURACAO.

CLAUSULA V - DAS AMORTIZACOES EXTRAORDINARIAS

- 5.1. E ASSEGURADO AO(A,S) DEVEDOR(A,ES) EM DIA COM SUAS OBRIGACOES, A REALIZACAO DE QUALQUER AMORTIZACAO ANTECIPADA E VOLUNTARIA, INCLUSIVE COM UTILIZACAO DO SALDO DA CONTA VINCULADA DO FGTS, QUANDO FOR O CASO, SENDO

VALOR UTILIZADO PARA ABATIMENTO DE ENCARGOS FUTUROS, A CRITÉRIO DO(A) DEVEDOR(A,ES), O VALOR PODERÁ SER UTILIZADO PARA ABATIMENTO DO ENCARGO MENSAL COM MANUTENÇÃO OU REDUÇÃO DO PRAZO REMANESCENTE.

- 5.2. NA HIPÓTESE DE REDUÇÃO DE PRAZO, OS CÁLCULOS SERÃO EFETUADOS COM BASE NO SALDO DEVEDOR APURADO PELA FORMA PREVISTA NA CLAUSULA 4.9.2.1.
- 5.3. NA HIPÓTESE DE LIQUIDACÃO ANTECIPADA OU DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DA DÍVIDA, ADOTAR-SE-ÃO OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
- 5.3.1. TRATANDO-SE DE LIQUIDACÃO ANTECIPADA, O SALDO DEVEDOR SERÁ ATUALIZADO DE ACORDO COM O DISPOSTO NA CLAUSULA 4.9.2.1.
- 5.3.2. TRATANDO-SE DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, O ABATIMENTO DO MONTANTE OFERECIDO SERÁ PRECEDIDO DO REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR PELA FORMA PREVISTA NA CLAUSULA 4.9.2.1.
- 5.4. DO RESGATE DO SALDO RESIDUAL
- 5.4.1. NO CASO DE LIQUIDACÃO ANTECIPADA DA DÍVIDA PELO(A,S) DEVEDOR(A,ES) OU PELA SEGURADORA, AO SALDO DEVEDOR A SER PAGO, ACRESCENTAR-SE-ÃO, QUANDO FOR O CASO, AS QUANTIAS EM ATRASO, PARA TANTO OBSERVANDO-SE AS PENALIDADES APLICÁVEIS EM RAZÃO DA IMPONTUALIDADE.
- 5.4.2. AO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL, EXISTINDO PAGAMENTO DO EVENTUAL SALDO DEVEDOR(A,ES) FICA(M) RESPONSÁVEL(IS) PELO PAGAMENTO DO EVENTUAL SALDO DO REMANESCENTE, QUE SERÁ PAGO INTEGRALMENTE, EM UMA ÚNICA PARCELA JUNTAMENTE COM A ÚLTIMA PRESTACÃO PREVISTA NESTE INSTRUMENTO.

CLAUSULA VI - DOS SEGUROS

- 6.1. DECLARA(M) O(A,S) DEVEDOR(A,ES) ESTAR(EM) CIENTE(S) DE QUE NA OCORRÊNCIA DE EVENTO AMPARADO PELOS SEGUROS ESTIPULADOS PELO CREDOR, RELATIVAMENTE AS COBERTURAS DE MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE DO(A,S) DEVEDOR(A,ES), SE PESSOA FÍSICA, E DANOS FÍSICOS NO IMÓVEL, DADO EM GARANTIA, O SINISTRO DEVERÁ SER COMUNICADO AO CREDOR, POR ESCRITO, NO PRAZO MÁXIMO DE VINTE DIAS A CONTAR DA DATA DO SINISTRO, COMPROMETE(M)-SE O(S) DEVEDOR(A,ES), PARA ESSE EFEITO, A DAR(EM) CONHECIMENTO A SEUS BENEFICIÁRIOS, LOGO APÓS A ASSINATURA DESTES INSTRUMENTOS, DA EXISTÊNCIA DO SEGURO E DA OBRIGATORIEDADE DA COMUNICAÇÃO ALUDIDA NESTA CLAUSULA.
- 6.1.1. CONCORDA(M) O(A,S) DEVEDOR(A,ES), SE PESSOA FÍSICA, DESDE JÁ, EM CONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO PERTINENTE, QUE A INDENIZAÇÃO DO SEGURO QUE VIER A SER DEVIDA, NO CASO DE SUA MORTE OU INVALIDEZ PERMANENTE, SERÁ CALCULADA PROPORCIONALMENTE À COMPOSIÇÃO DE RENDA MENCIONADA NO NÚMERO 25 DO QUADRO RESUMO, QUE SOMENTE SERÁ CONSIDERADA PARA EFEITOS INDENIZATORIOS.
- 6.1.2. O VALOR DO PRÊMIO DE SEGURO DESTINADO À COBERTURA DE MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE, SERÁ DETERMINADO COM BASE NA FAIXA ETÁRIA DO DEVEDOR, CUJO PERCENTUAL CORRESPONDENTE DEVERÁ SER APLICADO SOBRE O VALOR DO SALDO DEVEDOR DO CONTRATO, APURADO NO DIA DO VENCIMENTO DA PRESTACÃO, CONFORME PREVISTO NA CLAUSULA 4.2 DESTES INSTRUMENTOS.
- 6.1.2.1. PARA O ENQUADRAMENTO DO DEVEDOR NA RESPECTIVA FAIXA ETÁRIA, SERÁ CONSIDERADA SUA IDADE, EM ANOS COMPLETOS, NA DATA DA ASSINATURA DESTES INSTRUMENTOS, COM MUDANÇAS DE TAXAS SEMPRE QUE A IDADE DO SEGURADO ATINJA NOVA FAIXA ETÁRIA.
- 6.1.2.2. SENDO AS TAXAS DO SEGURO DE MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE ESTABELECIDAS POR FAIXA ETÁRIA, QUANDO HOUVER MAIS DE UM DEVEDOR NO CONTRATO, PARA EFEITO DE ENQUADRAMENTO DE TAXA, SERÁ CONSIDERADA A IDADE DO DEVEDOR QUE TIVER MAIOR PARTICIPAÇÃO INDICADA NO NÚMERO 25 DO QUADRO RESUMO.
- 6.1.2.3. O DEVEDOR CONTARÁ COM A CARENÇA DE 1 (UM) ANO PARA UTILIZAÇÃO DAS MUDANÇAS DAS FAIXAS ETÁRIAS, CONTADAS A PARTIR DA DATA DA ASSINATURA DESTES INSTRUMENTOS.
- 6.1.2.4. OS PERCENTUAIS APLICÁVEIS SOBRE O SALDO DEVEDOR EM CADA FAIXA ETÁRIA ENCONTRAM-SE PREVISTOS NO MANUAL COM O RESUMO DAS CONDIÇÕES GERAIS, DECLARANDO O DEVEDOR, NESTE ATO QUE

RECEBEU O REFERIDO MANUAL E TOMOU CONHECIMENTO DE TODOS OS SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

26

- 6.1.3. O VALOR DO PREMIO DE SEGURO DESTINADO A COBERTURA DOS RISCOS DE DANOS FISICOS NO IMOVEL OBJETO DA GARANTIA FIDUCIARIA, SERA DETERMINADO COM BASE NO VALOR DE AVALIACAO MENCIONADO NO NUMERO 07 DO QUADRO RESUMO E ATUALIZADO NOS MESMOS PARAMETROS ESTABELECIDOS NA CLAUSULA 4.9.2. DESTE INSTRUMENTO.
- 6.1.4. FICA ESTABELECIDO QUE O CREDOR NAO SERA RESPONSAVEL PELA LIQUIDACAO DO SEGURO EM CASO DE SINISTRO, SE A SEGURADORA OU ORGAOS ESTATAIS COMPETENTES ENTENDEREM INDEVIDA A INDENIZACAO.
- 6.1.5. O(A,S) DEVEDOR(A,ES), PESSOA FISICA, DECLARA(M)-SE CIENTE(S) DE QUE TENDO ASSINALADO POSITIVAMENTE NA DECLARACAO PESSOAL DE SAUDE ALGUMA DOENCA/CIRURGIA OU TRATAMENTO DE ALGUMA ANOMALIA, OU AINDA DE QUE ESTANDO NA DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO, QUE ENSEJAR A VINCULACAO AOS SEGUROS INCAPACITADO(S) PARA O TRABALHO, EM RAZAO DE ACIDENTE OU DE DOENCA, NAO CONTRARA(AO) COM A COBERTURA DE MORTE E INVALIDEZ, SE UMA OU OUTRA, FOR RESULTANTE DO APONTAMENTO OU NAO NA DECLARACAO PESSOAL DE SAUDE OU DO ACIDENTE OU DA DOENCA EXISTENTE NA DATA DA ASSINATURA DO REFERIDO INSTRUMENTO.
- 6.1.6. DECLARA(M) O(A,S) DEVEDOR(A,ES), PESSOA FISICA, QUE ENCONTRAM-SE, NESTA DATA, EM CONDIÇÕES SATISFATORIAS DE SAUDE.
- 6.1.7. DECLARA(M) O(A,S) DEVEDOR(A,ES) TER(EM) CONHECIMENTO DAS CONDIÇÕES DA APOLICE DE SEGURO, ESTIPULADA PELO CREDOR E QUE CONCORDA(M) COM AS CONDIÇÕES DE COBERTURA NELA ESTABELECIDAS.
- 6.1.8. DECLARA(M) O(A,S) DEVEDOR(A,ES) TER(EM) CONHECIMENTO QUE PODERA HAVER AUMENTO DAS TAXAS DE SEGUROS, SE A RELACAO PERCENTUAL SINISTRO E PREMIOS A CADA 12 (DOZE) MESES SUCESSIVOS DE COBERTURA FOR SUPERIOR A 60% (SESSENTA POR CENTO) OU SE A IDADE MEDIA DO GRUPO SEGURADO, EM CADA FAIXA DE IDADE, FOR SUPERIOR A IDADE CENTRAL DA RESPECTIVA FAIXA.
- 6.1.9. INDEPENDENTE DOS REAJUSTES CONTRATUAIS PREVISTOS, OS PREMIOS DE SEGURO PODERAO SER MAJORADOS CONFORME PREVISTO NA APOLICE ESTABELECIDADA PELO CREDOR.

CLAUSULA VII - DA ALIENACAO FIDUCIARIA EM GARANTIA

- 7.1. EM GARANTIA DO PAGAMENTO DA DIVIDA DECORRENTE DO FINANCIAMENTO, BEM COMO DO FIEL CUMPRIMENTO DE TODAS AS OBRIGACOES, CONTRATUAIS, OU LEGAIS, ALIENA(M) AO CREDOR, EM CARATER FIDUCIARIO, O IMOVEL OBJETO DO FINANCIAMENTO, IDENTIFICADO NO NUMERO 08 DO QUADRO RESUMO, NOS TERMOS E PARA EFEITOS DO ARTIGO 22 E SEGUINTE DA LEI NUMERO 9.514, DE 20.11.1997.
- 7.2. A GARANTIA FIDUCIARIA ORA CONTRATADA ABRANGE O IMOVEL MENCIONADO NO NUMERO 08 DO QUADRO RESUMO E TODAS AS ACESSOES, MELHORAMENTOS, CONSTRUÇÕES E INSTALACOES QUE LHE FOREM ACRESCIDAS E VIGORARA PELO PRAZO NECESSARIO A REPOSICAO INTEGRAL DO CAPITAL FINANCIADO E SEUS RESPECTIVOS ENCARGOS, INCLUSIVE REAJUSTE MONETARIO, ATÉ QUE O(A,S) DEVEDOR(A,ES) CUMPRA(M) INTEGRALMENTE TODAS AS DEMAIS OBRIGACOES CONTRATUAIS E LEGAIS VINCULADAS AO PRESENTE NEGOCIO.
- 7.3. POR FORÇA DESTE INSTRUMENTO O(A,S) DEVEDOR(A,ES) CEDE(M) E TRANSFERE(M) AO CREDOR, A PROPRIEDADE FIDUCIARIA E A POSSE INDIRETA, RESERVANDO-SE A POSSE DIRETA NA FORMA DA LEI, E OBRIGA-SE, POR SI E SEUS SUCESSORES, A FAZER ESTA ALIENACAO FIDUCIARIA SEMPRE BOA, FIRME E VALIOSA, E A RESPONDER PELA EVICCAO, TUDO NA FORMA DA LEI.
- 7.4. MEDIANTE O REGISTRO DO INSTRUMENTO DE ALIENACAO FIDUCIARIA ORA CELEBRADO, ESTARA CONSTITUIDA A PROPRIEDADE FIDUCIARIA EM NOME DO CREDOR; E EFETIVAR-SE O DESDOBRAMENTO DA POSSE, TORNANDO-SE O(A,S) DEVEDOR(A,ES) POSSUIDOR(A,ES) DIRETO E O CREDOR POSSUIDOR INDIRETO E PROPRIETARIO FIDUCIARIO DO IMOVEL OBJETO DA GARANTIA FIDUCIARIA.
- 7.5. O(A,S) DEVEDOR(A,ES) CONSERVARA(AO) A POSSE DIRETA DO IMOVEL OBJETO DA ALIENACAO FIDUCIARIA, DA QUAL FICA INVESTIDO E PODERA FAZER LIVRE UTILIZACAO, POR SUA CONTA E RISCO ENQUANTO SE MANTIVER ADIMPLENTE, OBRIGANDO-SE A

AQUISICAO/REPASSE - SFM (REAJ. MENSAL SAC) ALIENACAO FIDUCIARIA

MANTER, CONSERVAR E GUARDAR O IMÓVEL, PAGAR PONTUALMENTE TODOS OS IMPOSTOS, TAXAS E QUAISQUER OUTRAS CONTRIBUIÇÕES OU ENCARGOS QUE INCIDAM OU VENHAM A INCIDIR SOBRE O IMÓVEL OU QUE SEJAM INERENTES À GARANTIA, TAIS COMO CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS AO CONDOMÍNIO DE UTILIZAÇÃO DO EDIFÍCIO OU À ASSOCIAÇÃO QUE CONGREGUE OS MORADORES DO CONJUNTO IMOBILIÁRIO RESPECTIVO.

7.6. SE O CREDOR FIDUCIÁRIO TIVER CONHECIMENTO DO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES RELATIVAS AO IMÓVEL, TAIS COMO, MAS SEM LIMITAR, TRIBUTOS, TAXAS, CONDOMÍNIOS OU QUALQUER OUTRA DESPESA, TERÁ A FACILIDADE DE SUBSTITUIR O DEVEDOR(A,ES) NO PAGAMENTO, FICANDO SUB-ROGADO NO RESPECTIVO CRÉDITO, CONFIGURADA ESSA HIPÓTESE, O(A,S) DEVEDOR(A,ES) DEVERÁ(AO) REEMBOLSAR-LO DE TANTAS DESPESAS NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS, EM VALORES ACRESCIDOS DE CORRIDA MONETÁRIA DE ACORDO COM OS ÍNDICES QUE REMUNERAM AS CADERNETAS DE POUpança, MAIS JUROS DE MORA DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS OU FRAÇÃO, E MULTA DE 2% (DOIS POR CENTO), SOBRE O MONTANTE APURADO, INICIANDO-SE A CONTAGEM DAQUELE PRAZO NA DATA DO RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO ENVIADA PELO CREDOR AO DEVEDOR, SEM PREJUÍZO DA DÍVIDA RESULTANTE DESTES INSTRUMENTOS SER CONSIDERADA VENCIDA POR ANTECIPAÇÃO.

7.7. NO PRAZO DE 30 (TRINTA) DIAS, A CONTAR DA DATA DA LIQUIDAÇÃO DA DÍVIDA, O CREDOR FORNECERÁ, A REQUERIMENTO DA PARTE INTERESSADA O RESPECTIVO TERMO DE QUITAÇÃO.

7.7.1. NA HIPÓTESE DE LIQUIDAÇÃO DA DÍVIDA SER FEITA TOTAL OU PARCIALMENTE COM RECURSOS DO FGTS, O PRAZO PARA O FORNECIMENTO DO TERMO DE QUITAÇÃO DEPENDERÁ DA PREVIA MANIFESTAÇÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, SEGUNDO OS NORMATIVOS EXPEDIDOS PELO CONSELHO CURADOR DO FGTS.

7.8. É DE RESPONSABILIDADE DO(A,S) DEVEDOR(A,ES):

- A) APRESENTAR AO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, AO TEMPO DA EXTINÇÃO DA DÍVIDA, O COMPETENTE TERMO DE QUITAÇÃO PARA O CANCELAMENTO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA PARA A REVERSAO DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL A SEU FAVOR.
- B) INFORMAR AO CREDOR IMEDIATAMENTE QUALQUER ALTERAÇÃO DE SEU ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA, SOB PENA DE REPUTAR PLENAMENTE VÁLIDAS AS REMESSAS DE CORRESPONDÊNCIAS FEITAS AO ÚLTIMO ENDEREÇO DECLARADO.
- C) ENVIAR AO CREDOR, NO PRAZO MÁXIMO DE 90 (NOVENTA) DIAS APÓS A QUITAÇÃO, CERTIDÃO DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPROVANDO O CANCELAMENTO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, SOB PENA DE MULTA EM FAVOR DO CREDOR EQUIVALENTE A 2% (DOIS POR CENTO) AO MÊS SOBRE O VALOR DO SALÁRIO MÍNIMO VIGENTE À ÉPOCA.

CLAUSULA VIII - DA MORA

- 8.1. QUAISQUER QUANTIAS DEVIDAS PELO(A,S) DEVEDOR(A,ES) POR FORÇA DESTES INSTRUMENTOS, VENCIDAS E NÃO PAGAS, SERÃO ATUALIZADAS MONETARIAMENTE, "PRO RATA DIE", DESDE A DATA DO VENCIMENTO ATÉ A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, PELO ÍNDICE UTILIZADO PARA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DE DEPÓSITO EM CADERNETA DE POUpança LIVRE (PESSOA FÍSICA), MANTIDOS NAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUpança E EMPRÉSTIMO - SBPE, EM IGUAL PERÍODO OU POR QUALQUER OUTRO ÍNDICE QUE VIER A SER ADOPTADO PARA A FINALIDADE DESTA CLAUSULA PELO ÓRGÃO COMPETENTE DO GOVERNO FEDERAL, COM VIGÊNCIA NA ÉPOCA DE VENCIMENTO DE CADA PRESTAÇÃO.
- 8.2. SOBRE AS QUANTIAS ATUALIZADAS CONFORME CLAUSULA ANTEREDENTE, SERÃO DEVIDOS JUROS REMUNERATORIOS PREVISTOS NESTE INSTRUMENTO NO NÚMERO 18 DO QUADRO RESUMO.
- 8.3. AS QUANTIAS ATUALIZADAS E ACRESCIDAS DOS JUROS REMUNERATORIOS, SERÃO ACRESCIDAS, AINDA, DO JURO MORATORIO DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS OU FRAÇÃO, E MAIS MULTA MORATORIOS DE 2% (DOIS POR CENTO) SOBRE O VALOR TOTAL DO DÉBITO.
- 8.4. O RECEBIMENTO DE QUALQUER PAGAMENTO EFETUADO FORA DOS PRAZOS ESTABELECIDOS NÃO SERÁ CONSIDERADO NOVACÃO OU ALTERAÇÃO CONTRATUAL, MAS MERO ATO DE TOLERÂNCIA POR PARTE DO CREDOR.

CLAUSULA IX - DO INADIMPLEMENTO, DA CONSTITUIÇÃO DA MORA E DA CONSOLIDAÇÃO

PROPRIEDADE FIDUCIARIA EM NOME DO CREDOR

27

- 9.1. VENCIDA E NAO PAGA, NO TODO OU EM PARTE, QUALQUER PRESTACAO, O(A,S) DEVEDOR(A,ES) TERA(AO) UM PRAZO DE CARENCA DE 30 (TRINTA) DIAS, FIXADO LIVREMENTE PELAS PARTES NESTE INSTRUMENTO, PARA EFETUAR O PAGAMENTO DO DEBITO, ACRESCIDO DOS ENCARGOS CONTRATUAIS E LEGAIS.
- 9.2. DECORRIDO O PRAZO PREVISTO NO "CAPUT" DESTA CLAUSULA, SEM QUE A OBRIGACAO SEJA ADIMPLIDA, O(A,S) DEVEDOR(A,ES) SERA(AO) INTIMADO(A,S) NA FORMA DA LEI, A REQUERIMENTO DO CREDOR, PARA NO PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS, SOB PENA DE REPUTAR-SE EM MORA, SATISFAZER A PRESTACAO VENCIDA E AS QUE SE VENCEREM ATÉ A DATA DO PAGAMENTO, ACRESCIDAS DOS ENCARGOS CONTRATUAIS E LEGAIS, INCLUSIVE TRIBUTOS E TAXAS CONDOMINIAIS IMPUTAVEIS AO IMOVEL QUE TIVEREM SIDO PAGAS PELO CREDOR, ALEM DAS DESPESAS DE COBRANCA E DE INTIMACAO.
- 9.3. IDENTICO PROCEDIMENTO SERA ADOPTADO EM CASO DE VENCIMENTO ANTECIPADO DA DIVIDA NAS HIPOTHESES PREVISTAS NESTE INSTRUMENTO, ESPECIALMENTE AS CONSTATES DA CLAUSULA XII, DESTA INSTRUMENTO.
- 9.4. O SIMPLES PAGAMENTO DA PRESTACAO, SEM ATUALIZACAO MONETARIA E SEM OS ACRESCIMOS MORATORIOS, NAO EXONERARA O(A,S) DEVEDOR(A,ES) DA RESPONSABILIDADE DE LIQUIDAR TAIS OBRIGACOES, CONTINUANDO EM MORA PARA TODOS OS EFEITOS LEGAIS E CONTRATUAIS.
- 9.5. O PROCEDIMENTO DE INTIMACAO OBEDECERA OS SEGUINTE REQUISITOS:
- A) A INTIMACAO SERA REQUERIDA PELO CREDOR, OU SEU CESSIONARIO, AO OFICIAL DO SERVICO DE REGISTRO DE IMOVEIS, INDICANDO O VALOR VENCIDO E NAO-PAGO E PENALIDADES MORATORIAS;
 - B) A DILIGENCIA DE INTIMACAO SERA REALIZADA PELO OFICIAL DO SERVICO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CIRCUNSCRICAO IMOBILIARIA ONDE SE LOCALIZAR O IMOVEL, PODENDO, A CRITERIO DESSE OFICIAL, VIR A SER REALIZADA POR OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DA SITUACAO DO IMOVEL, OU DO DOMICILIO DE QUEM DEVA RECEBER-LA, OU AINDA, PELO CORREIO, COM AVISO DE RECEBIMENTO A SER FIRMADO PESSOALMENTE PELO(A,S) DEVEDOR(A,ES) OU POR QUEM DEVA RECEBER A INTIMACAO;
 - C) A INTIMACAO SERA FEITA PESSOALMENTE AO(A,S) DEVEDOR(A,ES), OU A SEU REPRESENTANTE LEGAL OU A PROCURADOR REGULARMENTE CONSTITUIDO;
 - D) SE O DESTINATARIO DA INTIMACAO SE ENCONTRAR EM LOCAL INCERTO E NAO SABIDO, CERTIFICADO TAL NA FORMA DA LEI, COMPETIRA AO OFICIAL DO SERVICO DE REGISTRO DE IMOVEIS PROMOVER SUA INTIMACAO POR EDITAL, COM PRAZO DE 15(QUINZE) DIAS, CONTADOS DA PRIMEIRA DIVULGACAO, PUBLICADO POR 3(TRES) DIAS, AO MENOS, EM UM DOS JORNAIS DE MAIOR CIRCULACAO NO LOCAL DO IMOVEL OU EM OUTRA COMARCA DE FACIL ACESSO, SE NO LOCAL DO IMOVEL, NAO HOUVER IMPRENSA COM CIRCULACAO DIARIA.
- 9.6. PURGADA A MORA PERANTE O SERVICO DE REGISTRO DE IMOVEIS, TER-SE-A POR CONVALESCIDO O INSTRUMENTO, INDEPENDENTEMENTE DE ADITIVO CONTRATUAL, CASO, EM QUE, NOS 3 (TRES) DIAS SEGUINTE, O OFICIAL ENTREGARA AO CREDOR, AS IMPORTANCIAS RECEBIDAS, DEDUZIDAS AS DESPESAS DE COBRANCA E DE INTIMACAO.
- 9.7. EVENTUAL DIFERENCA ENTRE O VALOR OBJETO DA PURGACAO DA MORA E O DEVIDO NO DIA DA PURGACAO DEVERA SER PAGA PELO(A,S) DEVEDOR(A,ES) JUNTAMENTE COM A PRIMEIRA, OU NAO HAVENDO TEMPO HABIL PARA EFETIVACAO DO DEBITO, COM A SEGUNDA PRESTACAO QUE SE VENCER APOS A PURGACAO DA MORA NO SERVICO DE REGISTRO DE IMOVEIS.
- 9.8. EM CASO DE NAO PURGACAO DA MORA NO PRAZO ASSINALADO NA INTIMACAO, O OFICIAL DO COMPETENTE SERVICO DE REGISTRO DE IMOVEIS, CERTIFICANDO ESSE FATO PROMOVERA A AVERBACAO NA MATRICULA DO IMOVEL, DA CONSOLIDACAO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR.

CLAUSULA X - DO LEILAO EXTRAJUDICIAL

- 10.1. UMA VEZ CONSOLIDADA A PROPRIEDADE EM SEU NOME, O CREDOR PROMOVERA PUBLICO LEILAO PARA ALIENACAO DO IMOVEL, NOS TERMOS DA LEI. A ALIENACAO FAR-SE-A SEMPRE POR PUBLICO LEILAO, EXTRAJUDICIALMENTE;

AQUISICAO/REPASSE - SEM (REAJ. MENSAL SAC) ALIENACAO PERICUITA

- 10.1.1. OS PUBLICOS LEILÕES SERÃO ANUNCIADOS MEDIANTE EDITAL ÚNICO COM PRAZO DE 15 (QUINZE) DIAS, CONTADOS DA PRIMEIRA DIVULGAÇÃO, PUBLICADO POR 3 (TRÊS) DIAS, AO MENOS, EM UM DOS JORNAIS DE MAIOR CIRCULAÇÃO NO LOCAL DO IMÓVEL OU EM OUTRO DE COMARCA DE FÁCIL ACESSO, SE, NO LOCAL DO IMÓVEL, NÃO HOUVER IMPRENSA COM CIRCULAÇÃO DIÁRIA;
- 10.2. PARA FINS DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL, AS PARTES ADOTAM OS SEGUINTESS CONCEL-TOS:
- VALOR DO IMÓVEL E O MENCIONADO NO NÚMERO 07 DO QUADRO RESUMO, OLI AQUE-LE ALCANÇADO APOS EVENTUAL REVISÃO DO MESMO, UTILIZANDO-SE PARA TANTO OS CRITÉRIOS DISCIPLINADOS NO ITEM C.3 DA CLAUSULA 1.3 RETRO, NELE INCLUIDO O VALOR DAS BENEFITÓRIAS NECESSÁRIAS, EXECUTADAS AS EXPENSAS DO(A.S) DEVEDOR(A.S), OBEDECIDOS OS DEMAIS REQUISITOS PREVISTOS NESTE INSTRUMENTO, ATUALIZADO MONETARIAMENTE DE ACORDO COM A VARIACAO PER-CENTUAL ACUMULADA PELO MESMO ÍNDICE E PERIODICIDADE QUE ATUALIZAM O VALOR DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO A PARTIR DA PRESENTE DATA;
 - VALOR DA DÍVIDA CORRESPONDE AO SALDO DEVEDOR, NELE INCLUIDAS AS PRES-TACÕES, OS PREMÍOS DE SECURUS E AS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E COBRANÇAS VENCIDAS E NÃO PAGOS, ATUALIZADOS MONETARIAMENTE ATÉ O DIA DO LEILÃO E ACRESCIDAS DOS JUROS CONVENCIONAIS, DAS PENALIDADES E DOS DEMAIS EN-CARGOS CONTRATUAIS;
 - DESPESAS E A SOMA DAS IMPORTANCIAS CORRESPONDENTES AOS ENCARGOS E CUS-TAS DE INTIMAÇÃO E AS NECESSÁRIAS A REALIZAÇÃO DO PÚBLICO LEILÃO, NES-TAS COMPREENDIDAS AS RELATIVAS AO ANÚNCIO E A COMISSÃO DE LEILÃOIRO.
- 10.3. DO PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO:
- O PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO SERÁ REALIZADO DENTRO DE 30 (TRINTA) DIAS CONTADOS DA DATA DA AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR, NÃO SENDO ACEITO LANCE EM VALOR INFERIOR AO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL OU AQUELE ALCANÇADO APOS EVENTUAL REVISÃO DO REFERIDO VALOR OBSERVANDO PARA TANTO O DISPOSTO NO ITEM C.3 DA CLAUSULA 1.3;
 - O CREDOR, JA COMO TITULAR DE DOMÍNIO PLENO, TRANSMITIRÁ O DOMÍNIO E A POSSE, INDIRETA E/OU DIRETA DO IMÓVEL AO LICITANTE VENCEDOR, SE HOU-VER.
- 10.4. SE NO PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO O MAIOR LANCE OFERECIDO SUPERAR O VALOR DA DÍVIDA E DESPESAS, O CREDOR DEVOLVERÁ AO(A.S) DEVEDOR(A.S) A IMPORTAN-CIA QUE SOBEJAR, NO PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS AO INTEGRAL E EFETIVO RECEBI-MENTO, OBSERVANDO O DISPOSTO NAS CLAUSULAS 10.8 E 10.9, DO PRESENTE INS-TRUMENTO.
- 10.5. NÃO HAVENDO OFERTA EM VALOR IGUAL OU SUPERIOR AO QUE AS PARTES ESTABELE-CEREM CONFORME DISPOSTO NA ALÍNEA "A", DA CLAUSULA 10.3, SUPRA, O IMÓVEL SERÁ OFERTADO EM SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO.
- 10.6. DO SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO:
- NO SEGUNDO LEILÃO EXTRAJUDICIAL SERÁ ACEITO O MAIOR LANCE OFERECIDO, DESDE QUE IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR DA DÍVIDA, DAS DESPESAS, DOS PRE-MÍOS DE SEGURO, DOS ENCARGOS LEGAIS, INCLUSIVE TRIBUTOS, E DAS CONTRI-BUIÇÕES CONDOMINIAIS, HIPÓTESE EM QUE, NOS 5 (CINCO) DIAS SUBSEQUENTES AO INTEGRAL E EFETIVO RECEBIMENTO, O CREDOR ENTREGARÁ AO(A.S) DEVE-DOR(A.S) A IMPORTANÇIA QUE EVENTUALMENTE SOBEJAR, OBSERVANDO O DIS-POSTO NAS CLAUSULAS 10.8 E 10.9, DO PRESENTE INSTRUMENTO;
 - CASO O MAIOR LANCE OFERECIDO NÃO SEJA IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR REFE-RIDO NO ITEM "A", ACIMA, A DÍVIDA PERANTE O CREDOR SERÁ CONSIDERADA EXTINTA E EXONERADO O CREDOR DA OBRIGAÇÃO DE RESTITUIÇÃO AO(A.S) DEVE-DOR(A.S) DE QUALQUER QUANTIA, SEJA A QUE TEMPO OU TÍTULO FOR:
 - EXTINTA A DÍVIDA, DENTRO DE 5 (CINCO) DIAS A CONTAR DA DATA DA REALIZAÇÃO DO SEGUNDO LEILÃO, O CREDOR DARÁ AO(A.S) DEVEDOR(A.S) QUITAÇÃO DA DÍVIDA, MEDIANTE TERMO PRÓPRIO.
- 10.7. TAMBÉM SERÁ EXTINTA A DÍVIDA SE NO SEGUNDO LEILÃO NÃO HOUVER LICITANTE.
- 10.8. CASO OCORRA AS HIPÓTESES PREVISTAS NAS CLAUSULAS 10.4 E 10.6, "A", O CRE-DOR, NOS 5 (CINCO) DIAS QUE SE SEGUIREM A VENDA DO IMÓVEL, COLOCARÁ A DI-FERENÇA A SUA DISPOSIÇÃO, EM CONTA CORRENTE DO(A.S) DEVEDOR(A.S), CONSI-

DERANDO NELA INCLUIDO O VALOR DA INDENIZACAO DAS BENFEITORIAS, DEPOIS DE DEDUZIDOS OS VALORES DA DIVIDA E DAS DESPESAS E ENCARGOS, FATO QUE IMPORTARA EM RECIPROCA QUITACAO, NAO SE APLICANDO O DISPOSTO NA PARTE FINAL DO ARTIGO 1.219 DO CODIGO CIVIL BRASILEIRO.

- 10.9. ALEM DO VALOR DA DIVIDA E DESPESAS, SERAO DEDUZIDOS DO VALOR A SER RESTITUIDO AO(A,S) DEVEDOR(A,ES):
- A) CONTRIBUICOES DEVIDAS AO CONDOMINIO (VALORES VENCIDOS E NAO PAGOS NA DATA DO LEILAO), NA HIPOTESE DO IMOVEL SER UNIDADE AUTONOMA INTEGRANTE DE CONDOMINIO ESPECIAL;
 - B) MENSALIDADES (VALORES VENCIDOS E NAO PAGOS NA DATA DO LEILAO) DEVIDAS A ASSOCIACOES DE MORADORES OU ENTIDADE ASSEMBLHADA, SE O IMOVEL INTEGRAR EMPREENDIMENTO DE TAL CARACTERISTICA;
 - C) DESPESAS DE AGUA, LUZ E GAS (VALORES VENCIDOS E NAO PAGOS NA DATA DO LEILAO), SE FOR O CASO;
 - D) IPTU, FORO E OUTROS TRIBUTOS OU CONTRIBUICOES EVENTUALMENTE INCIDENTES (VALORES VENCIDOS E NAO PAGOS NA DATA DO LEILAO), SE FOR O CASO;
 - E) TAXA MENSAL DE OCUPACAO, POR MES OU FRACAO;
 - F) CUSTEIO DOS REPAROS EFETUADOS PELO CREDOR, NECESSARIOS A REPOSICAO DO IMOVEL EM IDENTICO ESTADO DE QUANDO FOI ENTREGUE AO(A,S) DEVEDOR(A,ES) A MENOS QUE ELE JA O TENHA DEVOLVIDO EM TAIS CONDICOES AO CREDOR OU AO ADQUIRENTE NO LEILAO EXTRAJUDICIAL;
- 10.10. O CREDOR MANTERA A DISPOSICAO DO(A,S) DEVEDOR(A,ES), A CORRESPONDENTE PRESTACAO DE CONTAS PELO PERIODO DE 12 (DOZE) MESES, CONTADOS DA REALIZACAO DO(S) LEILAO(ES).
- 10.11. O(A,S) DEVEDOR(A,ES) DEVERA(AO) RESTITUIR O IMOVEL NO DIA SEGUINTE AO DA CONSOLIDACAO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR, DEIXANDO-O LIVRE E DESIMPECIDO DE PESSOAS E COISAS, SOB PENA DE RESPONDER INTEGRALMENTE PELO PAGAMENTO:
- A) DOS IMPOSTOS, TAXAS, CONTRIBUICOES CONDOMINIAIS E QUAISQUER OUTROS ENCARGOS, MENSALIDADES, ASSOCIATIVAS, FORO, AGUA, LUZ E GAS QUE RECAIAM OU VENHAM A RECAIR SOBRE O IMOVEL, CUJA POSSE DIRETA TENHA SIDO TRANSFERIDA AO CREDOR OU A QUEM VIER A SUCEDER-LO NOS TERMOS DA LEI, ATÉ A DATA EM QUE O CREDOR OU QUEM VIER A SUCEDER-LO VIER A SER EFETIVAMENTE EMITIDO NA POSSE DO IMOVEL;
 - B) DE TODAS AS DESPESAS NECESSARIAS A REPOSICAO DO IMOVEL AO PERFEITO ESTADO EM QUE O RECEBEU.
- 10.12. O(A,S) DEVEDOR(A,ES) PAGARA(AO) AINDA AO CREDOR OU A QUEM VIER A SUCEDER-LO, A TITULO DE TAXA DE OCUPACAO DO IMOVEL, POR MES OU FRACAO, VALOR CORRESPONDENTE A 1% (UM POR CENTO) DO VALOR DO IMOVEL, INDICADO NO NUMERADOR DO QUADRO RESUMO OU OUTRO VALOR ALCANÇADO A PARTIR DE SUA REVISAO NOS TERMOS DESTA INSTRUMENTO, COMPUTAVEL E EXIGIVEL DESDE A DATA DA ALIENACAO EM LEILAO OU DA DATA DO SEGUNDO PUBLICO LEILAO, CASO NAO HAJA LICITANTE OU O LANCE OFERECIDO SEJA INFERIOR AO MINIMO LEGAL, ATÉ A DATA EM QUE O CREDOR, OU SEUS SUCESSORES, VIER A SER EFETIVAMENTE EMITIDO NA POSSE DO IMOVEL, SEM PREJUIZO DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS PREVISTAS NOS ITENS "A" E "B" ACIMA.
- 10.13. NAO OCORRENDO A DESOCUPACAO DO IMOVEL NO PRAZO E FORMA AJUSTADOS, O CREDOR, SEUS CESSIONARIOS OU SUCESSORES, INCLUSIVE O(S) ADQUIRENTE(S) DO IMOVEL, QUER TENHA(M) ADQUIRIDO NO LEILAO OU POSTERIORMENTE, SEM PREJUIZO DO DISPOSTO NA CLAUSULA 10.12. ACIMA, PODERA(AO) REQUERER A INTEGRACAO DE SUA POSSE, DECLARANDO-SE O(A,S) DEVEDOR(A,ES) CIENTE QUE, NOS TERMOS DO ARTIGO 30 DA LEI 9.514/97, A REINTEGRACAO SERA CONCEDIDA LIMINARMENTE, COM ORDEM JUDICIAL PARA DESOCUPACAO NO PRAZO MAXIMO DE 60 (SESENTA) DIAS, DESDE QUE COMPROVADA, MEDIANTE CERTIDAO DA MATRICULA DO IMOVEL, A CONSOLIDACAO DA PLENA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR, OU O REGISTRO DO INSTRUMENTO CELEBRADO EM DECORRENCIA DA VENDA DO IMOVEL NO LEILAO OU POSTERIORMENTE AO LEILAO, CONFORME QUEM SEJA O AUTOR DA ACAO DE REINTEGRACAO DE POSSE, ASSIM COMO COM COBRANCA DO VALOR DA TAXA DE OCUPACAO, E DEMAIS DESPESAS PREVISTAS NESTE INSTRUMENTO.

CLAUSULA XI - DAS OBRIGACOES

- 11.1. O(A,S) DEVEDOR(A,ES) OBRIGA(M)-SE E DECLARA(M), EXPRESSAMENTE, QUE:
- A) ACEITA(M) O PRESENTE INSTRUMENTO, TAL COMO ESTA REDIGIDO, BEM COMO DE CLARA(M) CONHECER A LEGISLACAO ESPECIAL QUE O REGULAMENTA;
 - B) CONCORDA(M) COM QUE O CREDITO FIDUCIARIO ORA CONSTITUIDO, COM TODOS OS SEUS ENCARGOS, PREVISTOS NESTE INSTRUMENTO, POSSA SER CEDIDO OU EMPENHADO, NO TODO OU EM PARTES PELO CREDOR SE LHE PARECER CONVENIENTE EM FAVOR DE TERCEIROS QUE, NESSAS CONDICCOES, FICARAO SUB-ROGADOS EM TODOS OS DIREITOS, ACOES, PRIVILEGIOS E GARANTIAS, INCLUSIVE NO QUE SE RELACIONAR COM OS SEGUROS PREVISTOS NESTE INSTRUMENTO, FICANDO DISPENSADA A NOTIFICACAO NA FORMA DO ARTIGO 35 DA LEI 9.514/97.
 - C) A ALIENACAO FIDUCIARIA CONSTITUIDA NESTE INSTRUMENTO ABRANGE O IMOVEL ALIENADO, BEM COMO TODAS AS ACESSOES, MELHORAMENTOS E BENFEITORIAS QUE NELE VENHAM A SER FEITAS OU INCORPORADAS;
 - D) A NAO ALUGAR, CEDER, EMPRESTAR, VENDER, PROMETER VENDER, OU DE QUALQUER FORMA ONERAR O IMOVEL ORA ADQUIRIDO E DADO EM GARANTIA, SEM O EXPRESSO CONSENTIMENTO DO CREDOR OU DE QUEM VIER A SE SUB-ROGAR NOS DIREITOS DESTES;
 - E) A CUMPRIR O PRESENTE INSTRUMENTO, IRRESTRICTAMENTE, POR SI E POR SEUS HERDEIROS OU SUCESSORES;
 - F) NAO POSSUI(EM) IMOVEL FINANCIADO PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITACAO (SFH) ATIVO, CONSTRUIDO OU EM CONSTRUCAO EM QUALQUER PARTE DO TERRITÓRIO NACIONAL;
 - G) NAO E(SAO) PROPRIETARIO(S), PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES), USUFRUTUARIO(S) OU CESSIONARIO(S) DE OUTRO IMOVEL RESIDENCIAL, CONCLUIDO OU EM CONSTRUCAO NA MESMA LOCALIDADE, ONDE SITUA-SE O IMOVEL ORA TRANSACIONADO, NO ATUAL MUNICIPIO DE RESIDENCIA OU NO MUNICIPIO ONDE EXERCE(M) SUA OCUPACAO PRINCIPAL, INCLUINDO SEUS LIMITROFES E MUNICIPIOS INTERMUNICIPALES DA MESMA REGIAO METROPOLITANA.
 - H) FICA(M) CIENTE(S) DE QUE SE A QUALQUER TEMPO FOR VERIFICADO QUE A(S) DECLARACAO(ES) AQUI PRESTADA(S) NAO E (SAO) VERDADEIRA(S), O INSTRUMENTO TERA SEU VENCIMENTO ANTECIPADO E A DIVIDA CONTRAIDA COM TODOS OS SEUS ACRESCIMOS E ACESSORIOS, SERA IMEDIATAMENTE EXIGIDA, SOB PENA DE EXECUCAO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL;
 - I) O(A,S) VENDEDOR(A,ES) E O(A,S) COMPRADOR(A,ES) SE RESPONSABILIZAM(SOLIDARIAMENTE) PELO PAGAMENTO DE EVENTUAIS DEBITOS DE IMPOSTOS OU TAXAS EM ATRASO SOBRE O IMOVEL ORA TRANSACIONADO, FICANDO, ASSIM, DISPENSADA A APRESENTACAO DA CERTIDAO NEGATIVA DE DEBITOS FISCAIS PARA EFEITO DE REGISTRO DESTES INSTRUMENTO NO SERVICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS.

CLAUSULA XII - DO VENCIMENTO ANTECIPADO

- 12.1. PARA TODOS OS EFEITOS DE DIREITO A DIVIDA SE VENCERA ANTECIPADAMENTE, COM A TOTALIDADE DE SEUS ENCARGOS, PODENDO O CREDOR EXIGIR O SEU PRONTO PAGAMENTO, INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER AVISO, NOTIFICACAO OU INTERPELACAO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, NOS CASOS PREVISTOS EM LEI E, AINDA:
- A) SE O(A,S) DEVEDOR(A,ES) CEDER(EM) /OU TRANSFERIR(EM) A TERCEIROS OS SEUS DIREITOS E OBRIGACOES, E VENDER(EM) OU PROMETER(EM) VENDER, TOTAL OU PARCIALMENTE, O IMOVEL OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO, SEM PREVIO AVISO E EXPRESSO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DO CREDOR;
 - B) SE, POR QUALQUER FORMA, SE CONSTATAR QUE O(A,S) DEVEDOR(A,ES) SE PURTAR(EM) A FINALIDADE A QUE O MUTUO OBJETIVO, DANDO AO IMOVEL ALIENADO OUTRA DESTINACAO QUE NAO SEJA PARA A SUA RESIDENCIA E DE SEUS FAMILIARES;
 - C) SE, O(A,S) DEVEDOR(A,ES) FALTAR(EM) COM QUALQUER OBRIGACAO DE PAGAMENTO PREVISTA NESTE INSTRUMENTO, OU AINDA, SE HOUVER INFRACAO DE QUALQUER CLAUSULA DESTES INSTRUMENTO;

29

D) SE, O(A,S) DEVEDOR(A,ES), SEM O CONSENTIMENTO PREVIO E EXPRESSO DO CREDOR, CONTITUIR(EM) SOBRE O IMOVEL ORA DADO EM GARANTIA, NO TODO OU EM PARTE, HIPOTECAS OU QUALQUER ONUS REAL;

E) SE, CONTRA O(A,S) DEVEDOR(A,ES) FOR MOVIDA QUALQUER AÇÃO OU FOR DECRE- TADA MEDIDA QUE, DE ALGUM MODO, AFETE OU POSSA AFETAR O IMOVEL DADO EM GARANTIA, NO TODO OU EM PARTE;

F) SE, DESFALCANDO-SE A GARANTIA ORA CONSTITUIDA, EM VIRTUDE DE SUA DE- PRECIACAO OU DETERIORACAO O(A,S) DEVEDOR(A,ES) NAO A REFORCAR(EM), DE- POIS DE INTIMADO(A,S);

G) SE, O(A,S) DEVEDOR(A,ES), QUANDO EXIGIDO, DEIXAR(EM) DE APRESENTAR, PERIODICAMENTE AO CREDOR OS DOCUMENTOS SOLICITADOS, TAIS COMO POREM NAO SE LIMITANDO, OS COMPROVANTES DE PAGAMENTO DOS PREMIOS DO SEGURO, OS RECIBOS DE IMPOSTOS PREDIAL E DE QUAISQUER OUTROS TRIBUTOS E/OU TA- XAS, DESPESAS DE CONDOMINIO, ETC, QUE INCIDAM, DIRETA OU INDIRETA- MENTE SOBRE O IMOVEL OBJETO DA GARANTIA;

H) SE FOREM VERIFICADAS A FALSIDADE DE INFORMACOES OU DECLARACOES POR PARTE DO(A,S) DEVEDOR(A,ES) E;

I) SE FOR DESAPROPRIADO, TOTAL OU PARCIALMENTE, O IMOVEL OBJETO DA GARAN- TIA.

CLAUSULA XIII - DA DESAPROPRIACAO

13.1. NO CASO DE DESAPROPRIACAO DO IMOVEL ALIENADO, O CREDOR RECEBERA DO PODER EXPROPRIANTE A INDENIZACAO CORRESPONDENTE, IMPUTANDO-A NA SOLUCAO DA DI- VIDA E COLCCANDO O SALDO, SE HOUEVER, A DISPOSICAO DO(A,S) DEVEDOR(A,ES).

CLAUSULA XIV - DA INSOLVENCIA DO DEVEDOR

14.1. NA HIPOTESE DE INSOLVENCIA DO(A,S) DEVEDOR(A,ES), FICA ASSGURADO AO CRE- DOR A RESTITUICAO DO IMOVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, NA FORMA DA LEGIS- LACAO PERTINENTE.

CLAUSULA XV - DO REGISTRO

15.1. NA FORMA DO ARTIGO 38, DA LEI NUMERO 9.514, DE 20.11.1997, COM REDACAO DADA PELA LEI 11.076, DE 30.12.2004, AS PARTES CONTRATANTES RUBRICAM TODAS AS FOLHAS DO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORCA DE ESCRITURA PUBLICA.

15.2. AS PARTES CONTRATANTES AUTORIZAM O SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMOVEIS COM- PETENTE A PROMOVER REGISTROS E AVERBACOES QUE EM VIRTUDE DO PRESENTE INS- TRUMENTO SE FACAM NECESSARIOS, TENDO EM VISTA O DISPOSTO NO NUMERO 35, DO INCISO I, DO ARTIGO 167 DA LEI NUMERO 6.015 DE 31.12.73, ALTERADO PELA LEI NUMERO 9.514, DE 20.12.1997, COMPROMETENDO-SE O(A,S) DEVEDOR(A,ES) A APRESENTAR AO CREDOR, NO PRAZO DE 50(SESSENTA) DIAS, CONTADOS DESTA DATA, OMA VIA DO PRESENTE CONTRATO, DEVIDAMENTE CHANCELADO PELA CIRCUNSCRICAO IMOBILIARIA COMPETENTE, BEM COMO CERTIDAO DE INTEIRO TEOR DA MATRICULA DO IMOVEL, ORIGINAL E ATUALIZADA, CONTENDO OS ATOS E AVERBACOES PRATICADOS, SOB PENA DE SE POER CONSIDERAR, MEDIANTE NOTIFICACAO, CANCELADO O FINAN- CIAMENTO ORA CONCEDIDO.

15.3. O(A,S) DEVEDOR(A,ES) OBRIGA(M)-SE A APRESENTAR AO SERVICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS COMPETENTE, A PROVA DO PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSAO INTER- VIVOS DEVIDO EM VIRTUDE DE TRANSMISSAO IMOBILIARIA AJUSTADA NESTE INSTRU- MENTO.

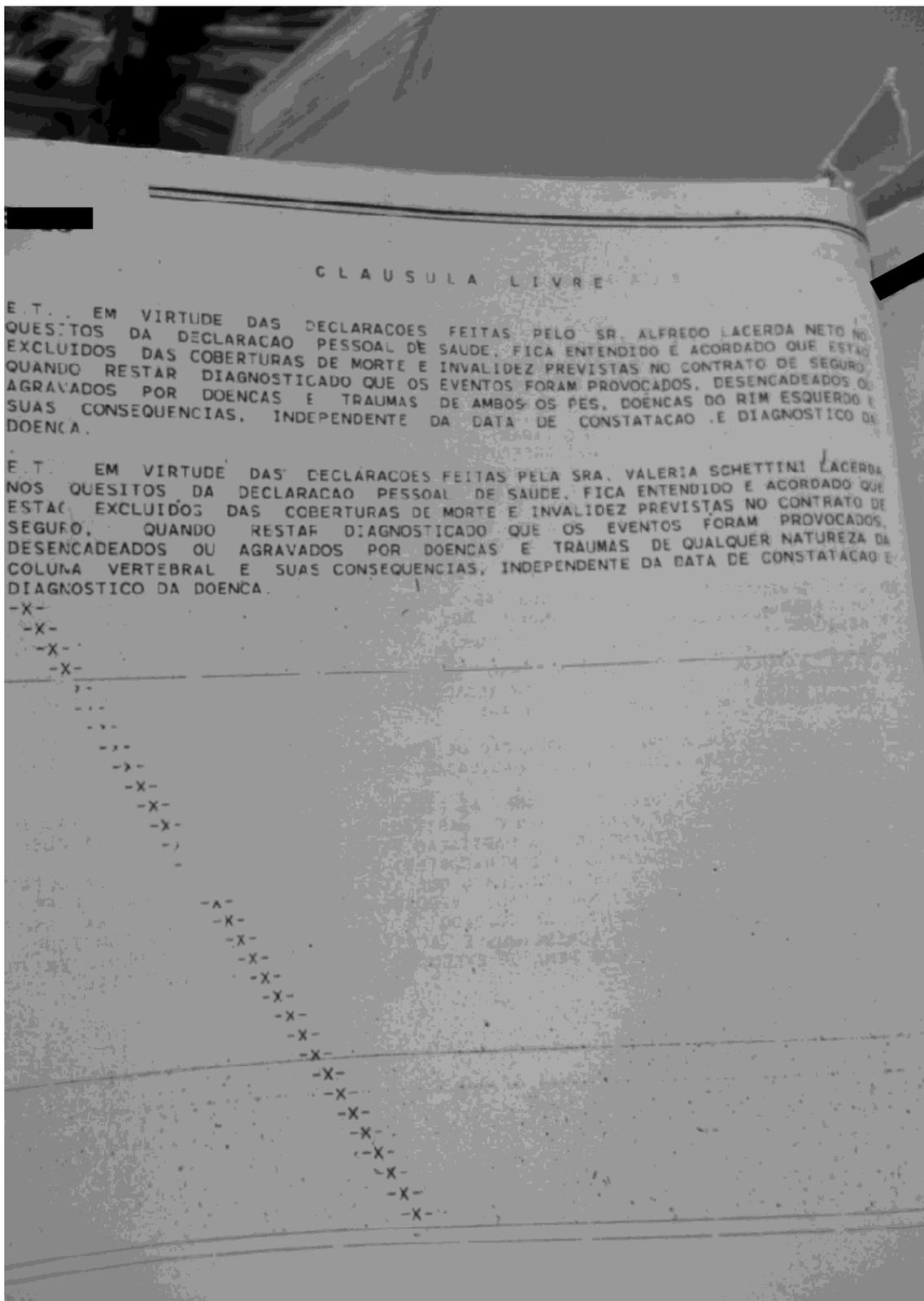
15.4. AS PARTES DECLARAM QUE TIVERAM PREVIO CONHECIMENTO DE TODAS AS CLAUSULAS E CONDICOES DESTE INSTRUMENTO, BEM COMO DE SUAS IMPLICACOES, CONCORDANDO EXPRESSAMENTE COM TODOS OS SEUS TERMOS.

CLAUSULA(S) ESPECIAL(ES)

30

- 01- O(S) DEVEDOR(ES) DECLARA(M) NAO SER(EM), E NUNCA TER(EM) SIDO PRODUTOR(ES) RURAL(IS) NEM EMPREGADOR(ES), NAO ESTANDO, PORTANTO, VINCULADO(S) AO INSS NESTA QUALIDADE.
- 02- O(S) VENDEDOR(ES) APRESENTOU(ARAM) AS CERTIDOES NEGATIVAS DE ONUS E DE ACOES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTORIAS RELATIVAS AO IMOVEL OBJETO DA PRESENTE TRANSACAO, QUE FORAM ARQUIVADAS NESTE PROCESSO, CUJO NUMERO CONSTA NA PAGINA 1 (UM) DESTA INSTRUMENTO, OUTROSSIM, O(S) VENDEDOR(ES) DECLARA(M) SOB AS PENAS DA LEI CIVIL E PENAL, QUE NAO EXISTEM CONTRA ELE(S) DISTRIBUICOES DE ACOES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTORIAS RELATIVAS AO IMOVEL OBJETO DA COMPRA E VENDA, BEM COMO, NAO CONSTITUI(RAM) SOBRE O MESMO IMOVEL NENHUM ONUS REAL.
- 03- O(S) DEVEDOR(ES) DECLARA(M) SOB AS PENAS DA LEI CIVIL E PENAL, QUE UTILIZARA (AO) O IMOVEL OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO, PARA SUA RESIDENCIA.
- 04- O(S) VENDEDOR(ES) DECLARA(M) NAO SER(EM), NEM NUNCA TER(EM) SIDO PRODUTOR(ES) RURAL(IS) NEM EMPREGADOR(ES), NAO ESTANDO, PORTANTO, VINCULADO(S) AO INSS NESTA QUALIDADE.
- 05- PARA CONSTAR QUE A PRESENTE OPERACAO DE FINANCIAMENTO FOI FEITA DENTRO DAS NORMAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITACAO.
- 06- O(S) COMPRADOR(ES) DECLARA(M) SOB AS PENAS DA LEI CIVIL E PENAL QUE NAO E (SAO) DEVEDOR(ES) DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL, NAS CONDICoes ESTABELECIDAS PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITACAO (SFH).
PARAGRAFO UNICO - FICA(M) O(S) COMPRADOR(ES) CIENTE(S) DE QUE SE A QUALQUER TEMPO FOR VERIFICADO QUE A(S) DECLARACAO(ES) AQUI PRESTADA(S) NAO E(SAO) VERDADEIRA(S), O CONTRATO TERA SEU VENCIMENTO ANTECIPADO E A DIVIDA CONTRAIDA COM TODOS OS SEUS ACRESCIMOS E ACESSORIOS, SERA IMEDIATAMENTE EXIGIDA, SOB PENA DE EXECUCAO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL.

-X-



CLAUSULA LIVRE

E.T. EM VIRTUDE DAS DECLARACOES FEITAS PELO SR. ALFREDO LACERDA NETO NOS QUESITOS DA DECLARACAO PESSOAL DE SAUDE, FICA ENTENDIDO E ACORDADO QUE ESTAO EXCLUIDOS DAS COBERTURAS DE MORTE E INVALIDEZ PREVISTAS NO CONTRATO DE SEGURO QUANDO RESTAR DIAGNOSTICADO QUE OS EVENTOS FORAM PROVOCADOS, DESENCADEADOS OU AGRAVADOS POR DOENCAS E TRAUMAS DE AMBOS OS PES, DOENCAS DO RIM ESQUERDO E SUAS CONSEQUENCIAS, INDEPENDENTE DA DATA DE CONSTATAÇÃO E DIAGNOSTICO DA DOENÇA.

E.T. EM VIRTUDE DAS DECLARACOES FEITAS PELA SRA. VALERIA SCHEITINI LACERDA NOS QUESITOS DA DECLARACAO PESSOAL DE SAUDE, FICA ENTENDIDO E ACORDADO QUE ESTAO EXCLUIDOS DAS COBERTURAS DE MORTE E INVALIDEZ PREVISTAS NO CONTRATO DE SEGURO, QUANDO RESTAR DIAGNOSTICADO QUE OS EVENTOS FORAM PROVOCADOS, DESENCADEADOS OU AGRAVADOS POR DOENCAS E TRAUMAS DE QUALQUER NATUREZA DA COLUMNA VERTEBRAL E SUAS CONSEQUENCIAS, INDEPENDENTE DA DATA DE CONSTATAÇÃO E DIAGNOSTICO DA DOENÇA.

-X-

-A-

-X-

QUADRO RESUMO

31

NETO NO
E ESTADO
SEGUNDO
ADOS DO
UERDO E
TICO DA

ACERDA
DO QUE
ATO DE
CADOS,
EZA DA
ACAO E

01- VENDEDOR(A, ES, AS)
 [REDACTED] VES, COMERCIANTE, BRASILEIRO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG NUM [REDACTED] 9-2 SSP / SP [REDACTED] 01 E SUA CONJUGE [REDACTED] VES, FUNCIONARIA PUBLICA, BRASILEIRA, PORTADORA DA CEDULA DE IDENTIDADE RG NUM [REDACTED] 07-1 SSP / SP. [REDACTED] 81 CASADOS SOB O REGIME DE COMUNHAO PARCIAL DE BENS POSTERIORMENTE A LEI 6515/77, RESIDENTES E DOMICILIADOS A [REDACTED] 00549, VILA NOVA, ARAPONGAS - [REDACTED] VES NESTE ATO REPRESENTADO POR SEU BASTANTE PROCURADOR [REDACTED] ENTO, CASADO, COMERCIANTE, BRASILEIRO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG NUM [REDACTED] 06 SSP / SP, [REDACTED] 54, RESIDENTE E DOMICILIADO A R [REDACTED] 1748, NUMERO 00821, GOPOLVA, GLARULHOS - SP CONFORME INSTRUMENTO PUBLICO DE PROCURACAO LAVRADO NO PRIMEIRO SERVICO NOTARIAL - PR, NO LIVRO 239 FOLHA 053, EM 05.06.2008. [REDACTED] VES NESTE ATO REPRESENTADO POR SEU BASTANTE PROCURADOR [REDACTED] ENTO, CASADO, COMERCIANTE, BRASILEIRO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG NUM [REDACTED] 06 SSP / SP, [REDACTED] 54, RESIDENTE E DOMICILIADO A R [REDACTED] 1748, NUMERO 00821, GOPOLVA, GLARULHOS - SP CONFORME INSTRUMENTO PUBLICO DE PROCURACAO LAVRADO NO PRIMEIRO SERVICO NOTARIAL - PR, NO LIVRO 239 FOLHA 053, EM 05.06.2008.

02- COMPRADOR(A, ES, AS)
 [REDACTED] NETO SEGURANCA, BRASILEIRO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG NUM [REDACTED] / SP, O [REDACTED] 41 E SUA CONJUGE [REDACTED] ERDA, APOSENTADA, BRASILEIRA, PORTADORA DA CEDULA DE IDENTIDADE RG NUM [REDACTED] / SP. [REDACTED] 16 CASADOS SOB O REGIME DE COMUNHAO PARCIAL DE BENS POSTERIORMENTE A LEI 6515/77, RESIDENTES E DOMICILIADOS A RUA [REDACTED] 0037, ITAIM PAULISTA, SAO PAULO - SP.

03- CREDOR
 BA [REDACTED] A, INSTITUICAO FINANCEIRA INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O NUM [REDACTED] -12 COM SEDE NO NUCLEO ADMINISTRATIVO DENOMINADO [REDACTED] S/N, VILA YARA, CIDADE DS OSASCO, ESTADO DE SAO PAULO.

04- INTERVENIENTE QUITANTE

05- CANCELAMENTO DA HIPOTECA

06- DESCRICAO DO IMOVEL
 OS VENDEDORES SAO SENHORES E LEGITIMOS POSSUIDORES, DA CASA SOB O NUMERO 242 DA [REDACTED] AU, COM A AREA CONSTRUIDA TOTAL DE 189,65M2, E SEU RESPECTIVO TERRENO, SITUADO A [REDACTED] AU, ANTI [REDACTED] B, VILA NORMA, TERCEIRO SUBDISTRITO PENHA DE FRANCA, NO DISTRITO, MUNICIPIO DE SAO PAULO, ESTADO DE SAO PAULO, MEDINDO 10,00M DE FRENTE POR 25,00M DA FRENTE AOS FUNDOS, DE AMBOS OS LADOS CONFRONTANDO PELO LADO DIREITO-VISTO DA RUA COM O LOTE 07, E PELO LADO ESQUERDO COM O LOTE 09, E 10,00M NOS FUNDOS, CONFRONTANDO COM OS LOTES 12 E 11 DA MESMA QUADRA, ENCERRANDO A AREA DE 250,00M2 DEVIDAMENTE DESCRITO E CARACTERIZADO NA MATRICULA ABAIXO MENCIONADA, CUJA CERTIDAO FICA ARQUIVADA NO PRESENTE PROCESSO DE FINANCIAMENTO DECLARAM OS COMPRADORES QUE CONHECEM A DESCRICAO DO IMOVEL CONSTANTE NA REFERIDA MATRICULA E, NAO TENDO HAVIDO QUALQUER ALTERACAO, RATIFICAM-NA NO PRESENTE INSTRUMENTO.
 O IMOVEL SUPRA FOI ADQUIRIDO CONFORME REGISTRO NUMERO 05 FELTO EM 10 DE MAIO DE 1988 E AMPLIACAO POSTERIORMENTE AVERBADA SOB O NUMERO 6 EM 10 DE JULHO DE 2008, AMBOS NA MATRICULA NUMERO 84.537 NO DECIMO SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SAO PAULO, ESTADO DE SAO PAULO.
 NUMERO CONTRIBUINTE [REDACTED] 6-9.

07- VALOR DE AVALIAICAO	R\$	200.000,00
08- VALOR DE COMPRA E VENDA	R\$	160.000,00
09- POUPANCA/ENTRADA		
A) RECURSOS PROPRIOS	R\$	32.000,00
B) F.G.T.-S.	R\$	0,00
10- VALOR DO FINANCIAMENTO	R\$	128.000,00
11- VALOR UTILIZADO PARA QUITACAO DO SALDO DEVEDOR, JUNTO A INTERVENIENTE QUI		

AQUISICAO/REPASSE - SFH (REAJ MENSAL SAC) ALIENACAO FIDUCIARIA

000582649 017

Valencia

32

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, AS PARTES ASSINAM O
 PRESENTE CONTRATO EM 03 (TRES) VIAS DE IGUAL TEOR JUNTAMENTE COM 02 (DUAS)
 TESTEMUNHAS SIGNATARIAS, PROTESTANDO FAZE-LO SEMPRE BOM E VALEDO, POR SI E POR
 SEUS SUCESSORES.

SAO PAULO, 12 DE SETEMBRO DE 2008.

[Handwritten signature]

 _____ VES

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

TESTEMUNHAS

[Handwritten signature]

 CPN _____

[Handwritten signature]

 CPN _____

Anexo II
Laudo Pericial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO
- S.P.

Processo n.º. 583.00.20[REDACTED]-6

Ação Declaratória

Requerer[REDACTED] e outra

Requerer[REDACTED]

Requerido: Ba[REDACTED] S/A

[REDACTED] RATI, Perita Judicial nomeada às fls. 208 do processo em [REDACTED]; análises, verificações e cálculos que se fizeram necessários, vem com o devido acatamento e respeito à presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que se chegou consubstanciadas no presente Laudo Pericial Contábil.

Nestes Termos
P. Juntada

São Paulo, 8 de agosto de 2012.

[REDACTED]
[REDACTED] ti
Perita Judicial
[REDACTED] 0-9

LAUDO

PERICIAL

CONTÁBIL

30ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo

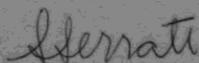
Processo n.º. 583.00.20[REDACTED]-6

Ação Declaratória

Requeren[REDACTED]eto e outra

Requeren[REDACTED]rda

Requerido: Ba[REDACTED]sco S/A



SUELY GUALANO BOSSA SERRATI

Perita Contadora Judicial

C.R.C./S.P. – 179.291/0-9

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**I. SÍNTESE**

Ação Declaratória de Nulidade de Atos Jurídicos combinada com Revisão de Prestações e Saldo Devedor, Cumulada com Repetição de Indébito, Compensação e pedido de Antecipação Parcial de Tutela, ajuizada por [REDACTED] e sua esposa [REDACTED] contra Banco [REDACTED] S/A, questionando-se as obrigações decorrentes do "Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária - n.º 582649-7" firmado em 12/09/2008 (fls. 23/32), por meio do qual os Autores financiaram a aquisição do imóvel residencial situado à [REDACTED] 242, Vila Norma, subdistrito Penha de França, nesta Capital - S.P.

A ação foi inicialmente distribuída à 15ª VCSP.

Os Autores reportam o enfrentamento de graves dificuldades financeiras e problemas pessoais, especificamente em julho de 2009, culminando no inadimplemento de "algumas parcelas do financiamento" (sic fls. 03), remetidas para empresa de cobrança pelo Banco Réu, restando frustradas diversas propostas de acordo intentadas pelos mutuários, indicando "e-mails anexos" (sic fls. 03) e "documentos anexos" (sic fls. 04) não coligidos aos autos.

Asseveram os Autores que o Banco Réu cometeu equívocos desde o cálculo do valor da primeira prestação do financiamento, não obedecendo à taxa de juros, prazo de amortização, valor financiado, critério de reajuste e índice de correção da prestação, imputando índices muito elevados e desestabilizando financeiramente os Requerentes. Ressaltam o instituto da alienação fiduciária ao qual subordinado o contrato, justificando o pedido postulado em juízo.

No mérito, passam os Autores a alegar a incidência de juros mensais capitalizados desde a primeira prestação do financiamento, eleição de índices e alteração unilateral do conteúdo do contrato por parte do Banco Réu e colocação dos Autores em desvantagem exagerada, asseverando emprego de correção do valor das prestações em percentuais não condizentes com a avença, comprometendo "quase que totalmente a renda familiar" (sic fls. 04 e 05).

Os Autores postulam pela "revisão do saldo devedor", questionando o método de amortização empregado e pleiteiam pela sua inversão, com base no disposto no art. 6º



1

da Lei 4.380/64. Com base na mesma legislação, postulam ainda pela limitação dos juros remuneratórios em 10% ao ano.

Abordando o Sistema de Amortização Constante – SAC, os Autores afirmam que as amortizações feitas não estão sendo abatidas do saldo devedor, asseverando que o sistema adotado visa incorporar a teoria de juros compostos às amortizações de empréstimos (sic fls. 06/08), postulando pela sua substituição pelo que denomina de “método de Gauss”. Alega ainda que, não obstante a estipulação contratual do indexador (TR), ter verificado “enorme distorção do contrato”, invocando garantia ao amplo direito de revisão contratual. Afirma e contesta a imputação de comissão de permanência cumulada com correção monetária, de taxas de cobrança e requer o seu afastamento, repetição de indébito e compensação.

Com base em parecer que acompanha a exordial (fls. 41/49), por meio do qual apurado valor de prestação com base no denominado “método de Gauss”, postula pela tutela antecipada para depósito das prestações segundo os valores encontrados, integrando o pleito exordial pedido de assistência judiciária gratuita.

Transcrição de parte dos pedidos formulados pelos Autores:

“- o pedido de antecipação parcial de tutela, “inaudita altera parte”, autorizando os autores, dede já, ao PAGAMENTO OS VALORES DAS PRESTAÇÕES NA PROPORÇÃO DE UMA VENCIDA E UMA VINCENDA, NO IMPORTE DE R\$1.446,82 (HUM MIL QUATROCENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS), mesmo porque em nada prejudicará a Ré, pois a exatidão dos valores será objeto de perícia contábil, que desde já se requer e, ainda, a inversão do ônus da prova, para sua elaboração com respaldo no artigo 6º, inciso VIII, do CDC;

- determinar a SUSPENSÃO DE TODOS OS ATOS EXECUTIVOS EXTRAJUDICIAIS E SEUS EFEITOS DURANTE O CURSO DESTE PROCESSO;

[...]

- seja concedido o benefício da Justiça Gratuita aos Autores[...].

DETERMINAR:

a) [...];

b) [...];

c) Ato contínuo, que a Ré revise as parcelas vencidas e vincendas nos valores apurados e que respeitando os índices da T.R, o que não está ocorrendo no caso em questão;

d) - a revisão das parcelas, estabelecendo-se como certo os valores informados pelos Autores e constantes da planilha juntada, ou os valores apurados em perícia;

- e) - a aplicação **ÚNICA e EXCLUSIVA** dos índices da T.R para aumento das parcelas, quer para as parcelas vencidas, quer para as vincendas, respeitando, ainda, a não incidência de qualquer espécie de juros de acordo com o contrato que deixou de consignar a taxa de juros aplicável à dívida, excluindo-se A CAPITALIZAÇÃO COMPOSTA MENSAL DE JUROS do sistema de amortização constante, com substituição pelo Método de Gauss (Juros simples) embutidos nas prestações vencidas e vincendas, o que é vedado por nosso ordenamento jurídico;
- f)- que nas parcelas vencidas, incidam os juros legais de 1% ao mês e correção monetárias nos termos legais;
- g)- a validade dos depósitos judiciais efetuados das prestações vencidas e vincendas;
- h)- seja a taxa de juros aplicada ao contrato limitada a 10% (dez por cento) ao ano, conforme prevê a Lei 4.380/64.;
- i)- que seja excluída a taxa de cobrança e comissão de permanência do contrato em questão, por não se tratar de taxa de juros e não ter amparo legal;
- [...]

O contrato foi coligido às fls. 23/32, bem como demonstrativo de evolução do financiamento (fls. 39/40) dentre outros documentos.

Pelo R. despacho proferido às fls. 51 restou deferido o pedido de Assistência Judiciária, o depósito judicial das prestações calculadas pelos Autores, o óbice à execução extrajudicial e a inscrição dos Autores em Órgãos de Proteção ao Crédito.

Contestação autuada às fls. 59/89, versando sobre sistema de amortização (Tabela Price) e planos (Plano de Amortização Misto e PES/CP), postulando o Banco Réu pelo improvimento da ação.

O Banco Réu agravou da decisão de fls. 51, sendo coligido acórdão às fls. 97/107, por meio do qual obteve provimento, revertendo o r. decisum de primeiro grau.

Réplica autuada às fls. 113/124, refutando a Contestação postulada pelo Banco Réu e ratificando os termos da inicial.

Ofício da E. 30ª Vara Cível coligido às fls. 111, solicitando remessa da Ação Declaratória àquele Juízo.

Requerimento dos Autores às fls. 130, solicitando a realização de prova pericial e audiência de conciliação.

Reiteração de Ofício expedido pela E. 30ª Vara Cível, coligido às fls. 133.

246
[REDACTED]

As fls. 203 foi determinada a redistribuição do feito à 30ª VCSP.

Pela R. Decisão proferida às fls. 208, este MM. Juízo deferiu a realização da perícia, sob os auspícios da Assistência Judiciária, com a honrosa nomeação desta signatária, bem como a especificação do escopo da prova pericial de verificação da correção do débito segundo os critérios ajustados no contrato, facultando às partes a apresentação de quesitos e indicação de assistentes técnicos.

Não houve formulação de quesitos nem indicação de assistentes.

Trâmites subsequentes envolvendo a reserva de honorários perante a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, sobrevindo o r. despacho de fls. 235, com a disponibilização dos autos a esta perita contadora.

É a síntese do estritamente essencial.

II. DILIGÊNCIAS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

Para elaboração da presente prova pericial foram aplicados os procedimentos de análise e auditoria técnica financeira extensiva aos documentos/demonstrativos colacionados aos autos, cumprindo-se rigorosamente os termos e preceitos da NBC - T 13 - Da Perícia Contábil, do Conselho Federal de Contabilidade.

Na execução do Laudo Pericial foram necessários:

- a) Exames minuciosos nos documentos e demonstrativos;
- b) Pesquisa e compilação dos dados necessários à elaboração dos demonstrativos requeridos;
- c) Elaboração de Planilhas de Evolução e Demonstrativos em atendimento ao determinado pelo MM. Juízo.

Outrossim, isentamo-nos de responsabilidades sobre ocorrências, transações e documentos ocultados, deliberadamente ou não, por pessoas conhecedoras da situação, e sobre matéria jurídica, excluídas as normas legais implícitas no pleno exercício da função profissional e Pericial Contábil, estabelecidas em leis, códigos e regulamentos próprios, em especial as contidas na Resolução CFC n.º 1244/09 – Normas Profissionais do Perito, aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade.

[Assinatura]

III. Dados básicos do financiamento

Condições Financeiras transcritas do Instrumento Contratual de fls. 23/32:

Quadro Resumo – fls. 31

07	Valor de avaliação		R\$ 200.000,00
08	Valor de compra e venda		R\$ 160.000,00
09	Poupança/Entrada		
	A) Recursos Próprios		R\$ 32.000,00
	B) FGTS		R\$ 0,00
10	Valor do Financiamento		R\$ 128.000,00
11	Valor utilizado para quitação do saldo devedor, junto a interveniente quitante		R\$ 0,00
12	Valor líquido a liberar		R\$ 128.000,00
13	Conta corrente devedor		
		Ag: [REDACTED] - 8	Lapa - USP
14	Prazo de reembolso		E [REDACTED] 7 120 meses
15	Valor da taxa de administração e cobrança mensal		R\$ 25,00
16	Valor da taxa de inscrição e expediente nesta data		R\$ 0,00
17	Valor da primeira prestação na data da assinatura		R\$ 2.232,53
18	Taxa de juros nominal e efetiva		10,93% AA e 11,50% AA
19	Seguro Mensal Morte / Invalidez Permanente		R\$ 63,10
20	Seguro Mensal dos Danos Físicos Imóvel		R\$ 24,00
21	Valor do encargo mensal na data da assinatura		R\$ 2.319,63
22	Data prevista para vencimento da primeira prestação		12/10/2008
23	A – Sistema de Amortização Constante		SAC
	B – Razão de Decréscimo Mensal (RDM)		R\$ 9,71
24	Conta corrente para crédito do vendedor		
		Ag: [REDACTED] 5 - 3	Arapongas
25	Composição de renda		B [REDACTED] 37
	Nome		Valor da renda % partic.
	[REDACTED] Neto		11.408,97 87,70%
	[REDACTED] erda		1.600,00 12,30%

Cláusulas relativas às condições e critérios de reajuste:

- Do reajuste das Prestações Mensais e seus acessórios:

Cláusula IV – 4.9.1 – A prestação contratual devida, acessórios e a razão de decréscimo mensal serão reajustadas mensalmente, na data do vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do mesmo índice utilizado para a atualização do saldo devedor deste instrumento.

- Do reajuste do saldo devedor:

Cláusula IV – 4.9.2 – o saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia do vencimento do encargo mensal, pela aplicação do índice de atualização monetária ou de remuneração básica válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas com data de aniversário no dia

[REDACTED] 46
da assinatura deste instrumento, mantidas nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos.

4.9.2.1 – "Na apuração do saldo devedor para liquidação antecipada, ou qualquer outras finalidades, a atualização monetária será calculada pelo índice aplicável aos depósitos de poupança livre no período compreendido entre a data de assinatura do instrumento, ou da última atualização, se já ocorrida, e a data da apuração."

Na extensão das análises efetuadas, e não havendo quesitos formulados pelas partes, esta perícia passa à apresentação das considerações conclusivas resultantes do trabalho pericial.

[Handwritten signature]

IV. CONCLUSÕES TÉCNICAS PERICIAIS

Com base nos exames técnicos realizados esta perícia passa a oferecer suas conclusões, destacando-se o juízo estritamente técnico das considerações a seguir explicitadas, fundamentadas no circunspeto exame realizado.

- Específica delimitação do escopo da presente prova pericial:

R. Despacho de fls. 208:

[...]

A prova pericial terá por escopo a verificação da correção do débito segundo os critérios ajustados em contrato.

[...]

Com esteio na determinação supra transcrita, esta perita do juízo procedeu à minudente reconstituição da evolução contratual do financiamento em tela, observando minuciosa e estritamente as condições e critérios ajustados no contrato de fls. 23/32, conforme detalhadamente demonstrado no **Anexo 1** deste Laudo Pericial.

Mediante o devido cotejo com a evolução elaborada pelo Banco Réu (demonstrativo de fls. 39/40, coligido pelos Autores), esta perita constatou e reporta o quanto segue:

- a) **Cálculo e aferição do valor da prestação mensal inicial (na data da assinatura do contrato)**

Conforme explicitamente consignado no item 23 do Quadro Resumo do instrumento sob análise (fls. 31), o sistema de amortização contratualmente eleito denomina-se **SAC – Sistema de Amortização Constante**.

A apuração do valor da prestação mensal nesse sistema de amortização é basicamente singelo, dependendo apenas e tão somente da determinação do valor da cota de "Amortização Constante" mediante mera divisão do valor financiado pelo prazo de amortização pactuado, somando-se ao valor encontrado a quantia correspondente aos juros remuneratórios contratados, incidente sobre o capital financiado (isento de juros).

Efetuada esta operação aritmética simples, tem-se:

- valor financiado: R\$ 128.000,00

- prazo de amortização pactuado: 120 meses



- Juros remuneratórios contratados: 10,93% ao ano, ou 0,910833% ao mês.

Operação:

Parcela de Amortização Constante: $R\$ 128.000,00 \div 120 = R\$ 1.066,67$

Parcela de Juros Mensais: $R\$ 128.000,00 \times 0,910833\% = R\$ 1.165,86$

Prestação Mensal Inicial: $R\$ 1.066,67 + R\$ 1.165,86 = R\$ 2.232,53$

O valor da prestação mensal inicial encontrado pela perícia é idêntico ao valor especificado no item 17 do quadro resumo do contrato (fls. 31 verso), não se constatando, portanto, nenhuma divergência técnica no valor da prestação mensal inicial contratualmente estipulado.

b) Percentual e regime dos Juros do financiamento

A demonstração ofertada no item "a" precedente e os detalhes ofertados no Anexo 1 deste Laudo Pericial permitem a esta perita do juízo atestar que no financiamento em tela foram computados juros pelo regime de capitalização simples, no percentual de 0,910833% ao mês (10,93% ao ano), não se constatando a ocorrência da capitalização composta, em nenhuma de suas variantes, diretas ou indiretas.

Os juros foram calculados exclusivamente sobre o capital (isento de juros de períodos precedentes) e no financiamento em questão não se observou a incorporação de juros ao saldo devedor em nenhum momento do período abrangido pelo demonstrativo de fls. 39/40.

c) Cálculo e aferição dos reajustes imputados às prestações e ao saldo devedor

Importante consignar, preliminarmente, que o contrato de financiamento em tela não possui nenhuma estipulação vinculando o reajuste das obrigações a variações salariais dos mutuários. Não se trata, nem se confunde, portanto com financiamentos firmados sob a égide do PES/CP (Plano de Equivalência Salarial), PCR (Plano de Comprometimento de Renda) nem nenhum de seus congêneres.

O reajuste, tanto das prestações quanto do saldo devedor do financiamento, estão atrelados aos índices de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança - pessoa física - com aniversário na data de assinatura do contrato (dia 12 de cada mês).

Com esteio no escopo delimitado no r. despacho de fls. 208, e utilizando-se dos índices oficiais de remuneração de cadernetas de poupança pessoa física com data de

[REDACTED]

aniversário no dia 12, publicados pelo Banco Central do Brasil, esta perita do juízo efetuou meticuloso confronto e aferição dos percentuais de reajuste imputados pelo Banco Réu (demonstrativo de fls. 39/40, coligido pelos Autores), não constatando nenhuma divergência entre os percentuais verificados. Os percentuais de reajuste imputados pelo Banco Réu são idênticos aos percentuais oficiais publicados pelo Banco Central do Brasil (Anexo 2).

Nestes termos, esta perita do juízo conclui que tanto o valor das prestações cobradas quanto o saldo devedor do financiamento foram reajustados corretamente, sob o enfoque técnico, em consonância com os percentuais de variação oficial do indexador contratualmente fixado no item 4.9 da Cláusula IV do contrato.

d) Sistemática de Amortização do Saldo Devedor

Ainda com respaldo no r. despacho supra transcrito, cumpre a esta perícia consignar que, mediante devida reconstituição da evolução do financiamento em questão, foi possível aferir a sistemática de amortização do saldo devedor, corretamente empregada pelo Banco Réu, sob o enfoque técnico e contratual.

Os valores de todas as cotas de amortização foram corretamente abatidos do saldo devedor do financiamento, após a prévia atualização monetária deste, em consonância com o quanto estabelecido na cláusula 4.7 do instrumento contratual.

Todo o detalhamento necessário à comprovação do quanto reportado se encontra explicitado no **Anexo 1** deste Laudo Pericial.

e) Encargos de inadimplência

Os Autores não coligiram nenhum comprovante de pagamento aos autos. Assim, as apurações periciais estão restritas ao quanto revelado pelo demonstrativo elaborado pelo Banco Réu e coligido pelos Autores às fls. 39/40.

De acordo com o demonstrativo de fls. 39/40, das 120 prestações pactuadas, apenas 09 (nove) foram pagas, restando todas as demais inadimplidas. Dentre as nove prestações pagas, 04 delas o foram com atraso, com incidência de encargos de inadimplência.

Visando elucidar a questão inerente aos encargos moratórios computados nos períodos de inadimplência, esta perícia efetuou o exame pertinente, confrontando os valores totais cobrados com os respectivos valores "devidos", computados os encargos contratualmente estipulados, nos termos a seguir demonstrados:

[Assinatura]

Parcela	6	7	8	9	
Data vencida	12/03/09	12/04/09	13/05/09	12/06/09	
Data pagamento	18/03/09	04/06/09	19/08/09	19/08/09	
valor devido na data de vencimento	R\$ 2.315,32	R\$ 2.306,94	R\$ 2.296,59	R\$ 2.288,67	
Atraso (nº dias)	6	53	98	68	
valor pago	R\$ 2.324,46	R\$ 2.386,58	R\$ 2.447,17	R\$ 2.388,89	
Encargos de inadimplência cobrados pelo Banco (a)	encargos acrescidos	R\$ 9,14	R\$ 79,64	R\$ 150,58	R\$ 100,22
	correção monetária (variação da TRD)	R\$ 0,38	R\$ 0,81	R\$ 5,99	R\$ 3,51
Encargos de inadimplência contratuais (b)	Juros remuneratórios de 0,910833% am	R\$ 4,22	R\$ 37,13	R\$ 68,51	R\$ 47,32
	Juros moratórios lineares de 1% am	R\$ 4,64	R\$ 41,43	R\$ 77,46	R\$ 53,03
	multa de 2%	R\$ 46,40	R\$ 46,90	R\$ 47,42	R\$ 46,79
	Encargos devidos	R\$ 55,64	R\$ 126,27	R\$ 199,38	R\$ 150,66
Diferença (a) – (b): (+) cobrado a maior; (-) cobrado a menor	R\$ (46,50)	R\$ (46,63)	R\$ (48,80)	R\$ (50,44)	

Conforme evidenciado, os encargos de inadimplência imputados pelo Banco Réu foram inferiores aos encargos contratualmente estipulados (provável exclusão da multa), inexistindo qualquer incidência de comissão de permanência cumulada com correção monetária.

Não havendo nos autos qualquer demonstração dos encargos incidentes sobre as demais prestações inadimplidas, as constatações periciais ficam restritas ao quanto acima explicitado.

Estes são os esclarecimentos técnicos do âmbito desta perícia contábil, com os quais esta signatária espera ter cumprido de forma plena o seu desiderato de auxiliar da justiça.



[REDACTED]

V. **ENCERRAMENTO**

O presente Laudo Pericial é composto de 11 (onze) folhas digitadas apenas de um lado, numeradas e devidamente rubricadas pela signatária, sendo a última datada e assinada.

Constitui parte integrante deste Laudo 02 folhas de documentos e Demonstrativos a seguir enumerados, ordenados em forma de Anexo, identificados como segue:

Anexo 1: Demonstrativo de Evolução do Financiamento, elaborado pela Perícia, contemplando as condições pactuadas no contrato celebrado entre as partes (01 folha);

Anexo 2: Índices de Remuneração dos depósitos em caderneta de poupança – pessoa física, publicados pelo Banco Central do Brasil (01 folha).

Totalizando 13 (treze) folhas.

São Paulo, 07 de agosto de 2.012.

[REDACTED]

Anexo 1:

Demonstrativo de Evolução do Financiamento, elaborado pela Perícia, contemplando as condições pactuadas no contrato celebrado entre as partes

(01 folha)

ANEXO 1
 DEMONSTRATIVO DE EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO
 Processo Judicial 10.162512-6 - 30ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo
 Procedimento Ação Declaratória

Requerente: [REDACTED]

Requerido: [REDACTED]

Valor de Avaliação da Garantia R\$ 200.000,00

12/09/08

Valor Financiado: R\$ 128.000,00

120

Prazo do Financiamento em meses:

10,93%

Data de Emissão:

0,91083%

Juros Contratuais:

anual

mensal

Sistema de Amortização Constante - SAC

Prestação Básica

Seguros

MIP

DFI

Taxa de Administração e Cobrança

Encargo total mensal

2.232,53

63,10

24,00

25,00

2.344,63

2.344,63

Número Parcela	Data de Venc.º	Saldo Inicial	Índice de Real. Saldo Devedor	Prestação Básica	Situação	Juros Mensal	Amortização	Seguro MIP	Seguro DFI	Taxa de Admin.	Encargo TOTAL	Encargo Cobrado	Saldo final
0	12/09/08	128.000,00											128.000,00
1	12/10/08	128.242,37	1,001894	2.236,75	Pago	1.168,07	1.068,68	62,69	24,05	25,00	2.348,49	2.348,49	127.173,69
2	12/11/08	127.412,85	1,001881	2.231,21	Pago	1.160,52	1.070,69	62,28	24,10	25,00	2.342,59	2.342,59	126.342,16
3	12/12/08	126.609,93	1,002119	2.226,17	Pago	1.153,21	1.072,96	61,88	24,15	25,00	2.337,20	2.337,20	125.536,97
4	12/01/09	125.669,88	1,001059	2.218,74	Pago	1.144,64	1.074,10	61,42	24,18	25,00	2.329,34	2.329,34	124.595,78
5	12/02/09	124.872,37	1,002220	2.213,86	Pago	1.137,38	1.076,48	61,03	24,23	25,00	2.324,12	2.324,12	123.795,89
6	12/03/09	123.878,67	1,000669	2.205,53	Pago	1.128,33	1.077,20	60,54	24,25	25,00	2.315,32	2.315,32	122.801,47
7	12/04/09	122.907,53	1,000864	2.197,61	Pago	1.119,48	1.078,13	60,06	24,27	25,00	2.306,94	2.306,94	121.829,40
8	12/05/09	121.829,40	1,000000	2.187,79	Pago	1.109,66	1.078,13	59,53	24,27	25,00	2.296,59	2.296,59	120.751,27
9	12/06/09	120.880,67	1,001072	2.180,31	Pago	1.101,02	1.079,29	59,06	24,30	25,00	2.288,67	2.288,67	119.801,38
10	12/07/09	119.853,47	1,000435	2.171,43	Aberto	1.091,67	1.079,76	58,55	24,31	25,00	2.279,29	2.279,29	118.773,71
11	12/08/09	118.834,58	1,000512	2.162,69	Aberto	1.082,38	1.080,31	58,05	24,32	25,00	2.270,06	2.270,06	117.754,27
12	12/09/09	117.790,59	1,000308	2.153,52	Aberto	1.072,88	1.080,64	57,54	24,33	25,00	2.260,39	2.260,39	116.709,95
13	12/10/09	116.709,95	1,000000	2.143,67	Aberto	1.063,03	1.080,64	57,08	24,33	25,00	2.269,08	2.269,08	115.629,31
14	12/11/09	115.649,45	1,000174	2.134,20	Aberto	1.053,37	1.080,83	56,58	24,33	25,00	2.258,91	2.258,91	114.588,62
15	12/12/09	114.622,99	1,000475	2.125,36	Aberto	1.044,02	1.081,34	56,08	24,34	25,00	2.249,41	2.249,41	113.541,65
16	12/01/10	113.541,65	1,000000	2.115,52	Aberto	1.034,18	1.081,34	55,59	24,34	25,00	2.238,85	2.238,85	112.460,31
17	12/02/10	112.525,33	1,000578	2.106,89	Aberto	1.024,92	1.081,97	55,10	24,35	25,00	2.229,56	2.229,56	111.443,36
18	12/03/10	111.443,36	1,000000	2.097,03	Aberto	1.015,06	1.081,97	54,61	24,35	25,00	2.218,99	2.218,99	110.361,39
19	12/04/10	110.369,40	1,000073	2.087,33	Aberto	1.005,28	1.082,05	54,12	24,35	25,00	2.208,58	2.208,58	109.287,35
20	12/05/10	109.323,13	1,000327	2.078,15	Aberto	995,75	1.082,40	53,63	24,36	25,00	2.198,72	2.198,72	108.240,73

* Amortização gráfica das prestações inadimplidas (em aberto). Seus respectivos valores estão sujeitos à incidência dos encargos moratórios contratuais, calculados a partir dos respectivos vencimentos.

1/1

Anexo F

Anexo 2:

Índices de Remuneração dos depósitos em caderneta de poupança – pessoa física, publicados pelo Banco Central do Brasil

(01 folha)

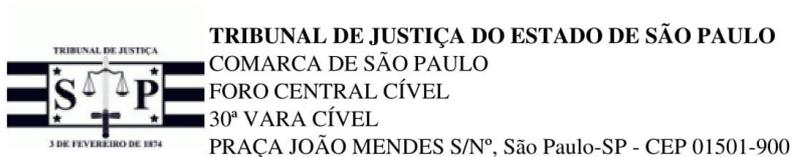
Índices de Remuneração dos depósitos em
caderneta de poupança - pessoa física

Fonte: Sisbacen - PESP 300

Data	Rendimento Integral	Remuneração Básica (fator)
12/09/08	0,6903	1,001893532
12/10/08	0,6890	1,001880597
12/11/08	0,7130	1,002119403
12/12/08	0,6064	1,001058706
12/01/09	0,7231	1,002219900
12/02/09	0,5672	1,000668657
12/03/09	0,5868	1,000863682
12/04/09	0,5000	1,000000000
12/05/09	0,6077	1,001071642
12/06/09	0,5437	1,000434826
12/07/09	0,5515	1,000512438
12/08/09	0,5310	1,000308458
12/09/09	0,5000	1,000000000
12/10/09	0,5175	1,000174129
12/11/09	0,5477	1,000474627
12/12/09	0,5000	1,000000000
12/01/10	0,5581	1,000578109
12/02/10	0,5000	1,000000000
12/03/10	0,5073	1,000072637
12/04/10	0,5329	1,000327363
12/05/10	0,5849	1,000844776

Anexo III

Decisões Judiciais - Sentença



SENTENÇA

Processo nº: [REDACTED] 00
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
 Requerente: [REDACTED] outro
 Requerido: [REDACTED]

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandre Felix da Silva**

Vistos.

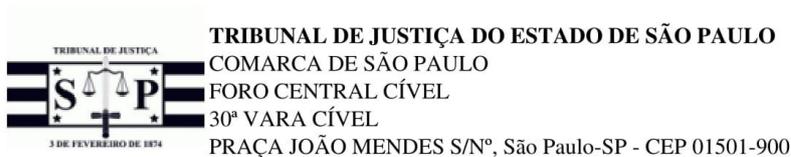
[REDACTED] ajuizaram a presente ação declaratória cc. revisional e repetição de indébito, com pedido de tutela antecipada, contra [REDACTED] S/A, sustentando que: em 12/09/2008, firmaram instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária com o réu; o valor financiado foi de R\$ 128.000,00; em junho de 2009, passaram por graves dificuldades financeiras e não efetuaram o pagamento de algumas parcelas; depois, a partir de janeiro de 2010, tentaram negociar a dívida, sem sucesso; o réu violou o contrato e algumas cláusulas são nulas; o réu não respeita o disposto no art. 6º, da Lei nº 4.380/64, porque primeiramente computa a incidência de encargos no saldo devedor para somente depois efetivar a amortização do pagamento; os juros, segundo essa mesma lei, não podem ultrapassar 10% a.a.; é inaplicável o sistema SAC; não pode o réu capitalizar juros; é indevida a taxa de comissão de permanência, assim como a taxa de cobrança; é ilegal a execução extrajudicial. Requereram a concessão de tutela antecipada autorização para realizar depósitos mensais, suspensão do leilão extrajudicial. Em sede definitiva, requereram a revisão do contrato.

Com a inicial vieram documentos (fls. 19/50).

Os benefícios da assistência judiciária gratuita e a liminar foram deferidos (fls. 51).

Citado, o banco contestou sem suscitar preliminares (fls. 59/101), sustentando que: os autores tiveram prévio conhecimento do contrato; o art. 6º “c”, da Lei nº 4.380/64, não se aplica ao caso concreto, porque foi revogado pelo Decreto Lei 19/66; ainda que assim não se entenda, esse dispositivo deve ser interpretado restritivamente; é legal a existência de saldo residual; não houve onerosidade excessiva; não se configurou anatocismo; é legal a aplicação da tabela PRICE, assim como da

[REDACTED] 0 - lauda 1



comissão de permanência; é incabível a compensação ou repetição de valores. Requereu a improcedência dos pedidos.

Houve réplica (fls. 113/124).

Ao agravo de instrumento interposto contra a r. decisão liminar foi dado provimento (fls. 167/170).

Determinou-se a realização de prova técnica (fls. 208).

Laudo pericial (fls. 241/257).

Manifestações das partes (fls. 261 e 263/280).

Esta ação foi precedida de medida cautelar para sustação de leilão extrajudicial.

DECIDO.

Como se verá da fundamentação, a perita judicial indicou a perfeita congruência entre o contrato que estabeleceu o financiamento e as práticas do banco, de modo que as questões a serem resolvidas são exclusivamente de direito.

E as impugnações de fls. 263/281 trazem divergências nas questões de direito e não entre o contrato e os procedimentos do banco réu.

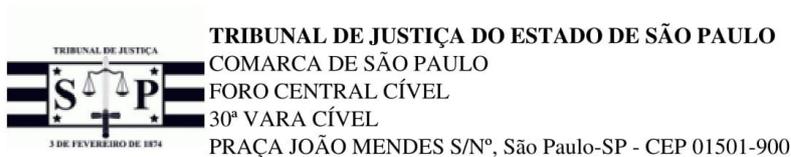
Não foi apurada capitalização mensal de juros ou anatocismo, de sorte que a primeira tese do autor no sentido de que houve violação de cláusula contratual e incidência de juros capitalizados desde a primeira prestação é insubsistente.

Com efeito, a perita judicial concluiu que a primeira prestação foi calculada de modo correto, congruente ao contrato, inexistindo violação de cláusula, nos seguintes termos (fls. 250):

O valor da prestação mensal encontrado pela perícia é idêntico ao valor especificado no item 17 do quadro resumo do contrato (fls. 31 verso), não se constatando, portanto, nenhuma divergência técnica no valor da prestação mensal inicial contratualmente estipulado.

E quanto à alegada capitalização de juros, assim se manifestou (fls. 250):

Os juros foram calculados exclusivamente sobre o capital (isento de juros de períodos precedentes) e no financiamento em questão não se observou a incorporação de juros ao saldo devedor em nenhum momento do período



abrangido pelo demonstrativo de fls. 39/40.

Não houve, portanto, violação de cláusula ou ilegalidades a esse respeito.

No que se refere aos reajustes das prestações e saldo devedor, igualmente não houve divergência entre o que se contratou e o que foi efetivamente aplicado (fls. 251):

(...) esta perita do juízo conclui que tanto o valor das prestações cobradas quanto o saldo devedor do financiamento foram reajustados corretamente, sob o enfoque técnico, em consonância com os percentuais de variação oficial do indexador contratualmente fixado no item 4.9 da Cláusula IV do contrato.

O mesmo se diga quanto à sistemática de amortização do saldo devedor (fls. 251):

Os valores de todas as cotas de amortização foram corretamente abatidos do saldo devedor do financiamento, após a prévia atualização monetária deste, em consonância com o quanto estabelecido na cláusula 4.7 do instrumento contratual.

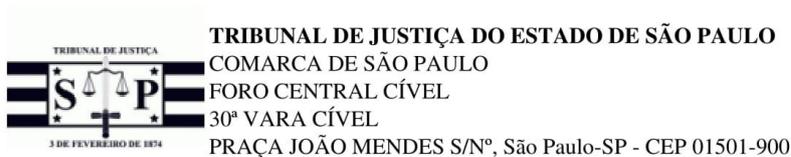
No tópico, é imperioso destacar que a forma de amortização, isto é, primeiro proceder-se à atualização do saldo devedor para depois operar-se a amortização, de há muito é considerada lícita pela jurisprudência. Nesse sentido é a diretriz da Súmula 450 do STJ: *Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação.*

O sistema de amortização constante não é ilegal ou ilícito, não havendo razão jurídica autorizando sua alteração para outra forma de amortização. Aliás, o mais comum são ações judiciais em que se postula a alteração do sistema da tabela PRICE para a tabela SAC ou SACRE. Esta modalidade é mais favorável ao consumidor, porque, ao mesmo tempo em que permite a efetiva amortização do saldo devedor, reduz, mês a mês, o valor da prestação.

Não havendo ilegalidade na utilização do sistema SAC, expressamente contratado pelas partes, ele deve prevalecer. Portanto, não tem consistência o pedido formulado pelos autores para que ele seja substituído método de Gauss.

Insubsistente, também, a tese de que foi cobrada indevidamente comissão de permanência cumulada com outros encargos. Vejamos a conclusão da perita (fls. 252):

(...) os encargos de inadimplência imputados pelo Banco Réu foram inferiores aos



encargos contratualmente estipulados (provável exclusão de multa), inexistindo qualquer incidência de comissão de permanência cumulada com correção monetária.

Patente indicação contratual de taxas de prêmios de seguros e de taxa de cobrança mensal, não se observa qualquer ilegalidade ou abusividade em sua cobrança, expressamente pactuada, até porque seu valor não é significativo.

Inexistindo valores cobrados indevidamente pelo banco, incabíveis se afiguram a repetição de indébito ou a compensação.

Por último, a alegação de inconstitucionalidade do art. 27, da Lei nº 9.514/97 não procede, posto que o C. STF reconhece que tal regramento foi recepcionado pela Carta da República de 1988, inexistindo o vício inapelável de inconstitucionalidade, o que já o fizera em face do DL 70/66.

Nesse sentido:

"A execução extrajudicial de contratos de compra e venda regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, prevista no Dec Lei 70/66, não ofende as normas dos incisos XXXV, XXXVII e LIII do art. 5º da CF, de molde a configurar ruptura do monopólio do Poder Judiciário, uma vez que, além de prever uma fase de controle judicial, antes da perda da posse do imóvel pelo devedor, não impede que eventual ilegalidade perpetrada no curso do procedimento de venda do bem seja reprimida pelos meios processuais próprios." (RE 223.075-1-DF Rel. Min. Limar Galvão).

E o referido posicionamento continua firme no C. STF:

"EMENTA:-Execução extrajudicial. Recepção, pela Constituição e 1988, do Decreto-Lei n.70/66.- Esta Corte, em vários precedentes (assim, a título exemplificativo, nos RREE 148.872, 223.075 e 240.361), se tem orientado no sentido de que o Decreto-Lei n. 70/66 é compatível com a atual Constituição, não se chocando, inclusive, com o disposto nos incisos XXXV, LIV e LV do artigo 5º desta, razão por que foi por ela recebido. Dessa orientação não divergiu o acórdão recorrido. - Por outro lado, a questão referente ao artigo 5º, XXII, da Carta Magna não foi prequestionada (súmulas 282 e 356). Recurso extraordinário não conhecido"(RE 287453/RS, Relator Min. Moreira Alves; Al – AgR 509379/PR, Relator Min. Carlos Velloso).

ISTO POSTO, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS. Condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas desde os respectivos desembolsos pela tabela prática do TJ/SP, e na verba honorária em favor dos patronos do réu que fixo em 10% sobre o valor da causa, com fundamento no art. 20 § 4.º, do CPC.

A cobrança das verbas sucumbenciais, todavia, observará o

fls. 5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
30ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900

disposto no artigo 12 da Lei nº 1.060/50, que a condiciona à comprovação da melhora da situação econômica da parte beneficiária sucumbente.

PRIC.

De Leme para São Paulo, 03 de dezembro de 2012.

Alexandre Felix da Silva
Juiz de Direito Designado

0162512-72.2010.8.26.0100 - lauda 5

Anexo IV

Decisões Judiciais – Acórdão de Apelação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000672123

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0162512-72.2010.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes [REDACTED] (JUSTIÇA GRATUITA) e [REDACTED] (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado [REDACTED].

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LÍGIA ARAÚJO BISOGNI (Presidente) e THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 22 de outubro de 2014.

Melo Colombi
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº : 38336e
APEL.Nº : 0162512-72.2010
COMARCA: SAO PAULO
APTE. : [REDACTED] (JUSTIÇA GRATUITA) e
OUTRO
APDO. : [REDACTED]

*CONTRATO. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CARTEIRA HIPOTECÁRIA. EQUIVALÊNCIA SALARIAL. JUROS REMUNERATÓRIOS. CAPITALIZAÇÃO. FORMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA.

1. Em se tratando de “carteira hipotecária”, não há que se falar em limitação da taxa de juros a 10% ao ano.
2. Súmula/STJ 450: Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação.
3. A perícia, realizada de forma válida, encampou a tese da inexistência de capitalização de juros, para a hipótese de pagamento pontual das parcelas. Tenho, porém, que o Sistema de Amortização Constante (SAC) vale-se de cálculo exponencial de juros, acarretando cobrança de juros capitalizados. Precedentes.
4. De mais a mais, diante da inadimplência, os juros são incorporados ao capital, servindo de base para a incidência de novos juros, resultando, assim, em capitalização de juros. E como não houve previsão expressa para a capitalização de juros em período inferior ao anual, conforme exigido pelo E. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Repetitivo nº 973.827/RS, cabe a substituição do Sistema de Amortização Constante (SAC) pelo método Gauss.
5. Embora não se desconheça entendimento jurisprudencial em contrário, concebo ilegal a execução extrajudicial prevista no Dec. Lei 70/66.
6. E o E. STJ decidiu, para efeitos do art. 543-C, do CPC, que “Em se tratando de contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a execução extrajudicial de que trata o Decreto-lei nº 70/66, enquanto perdurar a demanda, poderá ser suspensa, uma vez preenchidos os requisitos para a concessão da tutela cautelar, independentemente de caução ou do depósito de valores incontroversos, desde que: a) exista discussão judicial contestando a existência integral ou parcial do débito; b) essa discussão esteja fundamentada em jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ou do Supremo Tribunal Federal (fumus boni iuris)” (REsp nº1.067.237 - SP (2008/0115986-1), RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 24.6.2009).
7. Recurso parcialmente provido.*

A r. sentença de fls. 285/287, cujo relatório ora se adota,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgou improcedentes os pedidos deduzidos por [REDACTED] e [REDACTED] contra [REDACTED], ao reconhecer a regularidade dos encargos exigidos e o prevalectimento do “pacta sunt servanda” no caso.

Inconformados, apelam os vencidos defendendo as seguintes teses: inaptidão do laudo pericial; ilegalidade do Decreto- Lei 70/66; capitalização de juros, derivada da utilização do Sistema de Amortização Constante; amortização equivocada do saldo devedor; necessidade de observância da renda e da capacidade de pagamentos dos mutuários; aplicação das normas protetivas do consumidor. Pugnam pela realização de nova perícia ou pela reforma do julgado para o acolhimento de suas pretensões.

Recurso bem processado e respondido.

É o relatório.

Em 12.9.2008, os autores celebraram com o réu contrato para financiamento do imóvel descrito no instrumento copiado às fls. 23/32, avaliado em R\$ 200.000,00. Deram uma entrada de R\$ 32.000,00, sendo financiado o montante de R\$ 128.000,00, para pagamento em 120 parcelas, a taxa de juros anual de 10,93% (nominal) e 11,50% (efetiva). Não constou a taxa de juros mensal (que o perito apurou ser de 0,910833% ao mês, cf. fls. 250) e nem que ela seria capitalizada. O sistema de amortização eleito foi o SAC (Sistema de Amortização Constante) e o critério de atualização, tanto das parcelas quanto do saldo devedor, foi o mesmo adotado para a remuneração das poupanças. Para a hipótese de impontualidade previu-se a incidência de atualização monetária pelos mesmos índices eleitos, mais juros remuneratórios à taxa contratada, juros de mora de 1% ao mês, e multa de 2%. Todavia, a perícia apontou a exclusão da multa dos cálculos do banco



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(cf. fls. 252).

Em primeiro lugar, o contato é do tipo “carteira hipotecária”, e não “Plano de Equivalência Salarial”, não havendo cláusula de reajuste de acordo com a categoria profissional dos mutuários.

A taxa de **juros remuneratórios** não se limita a 10%, como pretenderam. E aquela adotada de modo algum pode ser considerada abusiva.

A **Taxa Referencial** é indexador válido para os contratos, ainda que posteriores à Lei 8177/91, em que a forma de atualização do débito seja a adoção dos mesmo índices utilizados na remuneração das poupanças. Nesse sentido, decisão do E. STJ, com repercussão geral da matéria:

Processo: REsp 969129 MG 2007/0157291-2

Relator(a): Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Julgamento: 09/12/2009

Órgão Julgador: S2 - SEGUNDA SEÇÃO

Publicação: DJe 15/12/2009

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TAXA REFERENCIAL (TR). LEGALIDADE. SEGURO HABITACIONAL. CONTRATAÇÃO OBRIGATÓRIA COM O AGENTE FINANCEIRO OU POR SEGURADORA POR ELE INDICADA. VENDA CASADA CONFIGURADA. 1. Para os efeitos do art. 543-C do CPC: 1.1. No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a partir da Lei 8.177/91, é permitida a utilização da Taxa Referencial (TR) como índice de correção monetária do saldo devedor. Ainda que o contrato tenha sido firmado antes da Lei n.º



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

8.177/91, também é cabível a aplicação da TR, desde que haja previsão contratual de correção monetária pela taxa básica de remuneração dos depósitos em poupança, sem nenhum outro índice específico. 2. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido.

Quanto ao critério adotado para a **amortização da dívida**, verifica-se que a correção do saldo devedor antes do abatimento do valor da prestação paga foi disciplinada pelo Banco Central na Circular n. 1.278/88, segundo a qual “nos financiamentos habitacionais, a amortização decorrente do pagamento das prestações deve ser subtraída do saldo devedor do financiamento depois de sua atualização monetária, ainda que os dois eventos ocorram na mesma data”. E repetido na Resolução 1.980/93.

Nesse sentido vale destacar decisão proferida no REsp 556797/RS:

“O art. 6º, "c", da Lei nº 4.380/64 'não tem o sentido pretendido pelos autores, isto é, que somente seja feito o reajustamento após a amortização da prestação. De fato, a disciplina do art. 6º está vinculada ao que dispõe o artigo anterior, tratando das condições para o reajustamento toda vez que o salário mínimo for alterado, não cuidando, portanto, do procedimento de primeiro amortizar e depois corrigir, como pretendem os autores. Assim, não há como enxergar dita violação" (REsp nº 504.654/PR, de minha relatoria, DJ de 2/2/04). (STJ, RESP 556797/RS (200301059261), DATA DA DECISÃO: 28/06/2004, ORGÃO JULGADOR: - TERCEIRA TURMA, RELATOR: MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, FONTE: DJ DATA: 25/10/2004 PG: 00339, VEJA: (CONTRATO - SFH - PCR - PES/PC - APLICAÇÃO) STJ - RESP 445767-PR (CONTRATO - SFH - TR - APLICAÇÃO) STJ - RESP 228031-RS, RESP 422777-RS, RESP 302501-MG, EDCL NO AGRG NOS EDCL NO RESP



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

432066-MG (CONTRATO - SFH - AMORTIZAÇÃO - SALDO DEVEDOR) STJ - RESP 504654-PR, RESP 427329-SC (CONTRATO - SFH - JUROS - 12% - APLICAÇÃO) STJ - ERESP 415588-SC, RESP 427329-SC).

E ainda:

“ (...) 3. O critério de prévia correção do saldo devedor e posterior amortização das prestações pagas constitui procedimento lógico e justo, eis que a primeira prestação é paga um mês após o empréstimo do capital, cujo valor corresponde à totalidade do saldo devedor. Há de se ter em mente que a correção monetária deve incidir sobre o valor total do empréstimo concedido ao mutuário e não sobre o valor do saldo devedor, subtraída a prestação já paga, sob pena de se estar corrigindo montante já corroído pela inflação. Precedentes.” (STJ, RESP 656083/DF (200400588645), 622629 RECURSO ESPECIAL, DATA DA DECISÃO: 05/05/2005, ORGÃO JULGADOR: - PRIMEIRA TURMA, RELATOR: MINISTRO JOSÉ DELGADO, FONTE: DJ DATA: 01/07/2005 PG: 00394).

E, como destacado pela Ministra Denise Arruda, “A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de ser legítimo o procedimento de reajuste do saldo devedor do mútuo hipotecário antes da respectiva amortização.” REsp 721.806/PB, Rel. Min. Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 30.4.2008).

Outrossim, a questão foi assim sumulada pelo Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 450: Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação. Com relação ao uso do Sistema de Amortização Constante,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

esclareceu a perita que os juros não se capitalizam, sendo pagos mensalmente.

A perícia, realizada de forma válida, encampou a tese de que, havendo a quitação das parcelas no vencimento, não haveria capitalização de juros, em razão do uso do Sistema de Amortização Constante (SAC).

Penso, porém, “data venia”, que a utilização do sistema SAC no cálculo das prestações acarreta capitalização de juros, embora não desconheça entendimento em contrário.

Assim entendo porque, tal como a amortização pela Tabela Price, a utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) vale-se de cálculo exponencial de juros.

Corroboram essa conclusão, os seguintes julgados desta Corte:

“O SAC, sistema de amortização constante, prevê prestações variáveis, em que o valor a ser amortizado é constante e o valor dos juros é variável, decrescente. Nesse sistema, o saldo devedor e sua prestação tendem a decrescer de forma constante desde o início do financiamento, sem deixar resíduos. No entanto, a prestação inicial é um pouco mais elevada do que na Tabela Price.

Apesar das características desse sistema e da aparente menor onerosidade ao mutuário, a utilização dessa maneira de amortização da dívida, configura juros compostos ou capitalizados, o que é vedado nos contratos de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação.

Nesse sentido:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

'(...) fora estipulada a capitalização mensal de juros, uma vez que 'dentre os diversos métodos de cálculo utilizados pelos bancos, há dois bastante corriqueiros que se valem de metodologia exponencial de cálculo de juros, acarretando, como já visto, a contagem de juros sobre juros, são eles: o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price: TP) e o Sistema de Amortização Constante (SAC)' (Márcio Mello Casado, Proteção do Consumidor de crédito bancário e financeiro, São Paulo, ed RT 2000, p 125)

Dessa forma, deve haver o recálculo do saldo devedor, desde a sua origem, mas pelo método de GAUSS, o qual trará implicações no valor da prestação e no quantum que deveria ter sido abatido do saldo devedor, possibilitando-se a compensação, se o caso". (Apel. 7.150.559-2, 14ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Mario de Oliveira, julgado em 02.07.2008)

LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO - Sistema Financeiro da Habitação - Cálculo da instituição financeira adota sistema da Tabela SAC - Laudo pericial - Impugnação da instituição bancária pelo método empregado pelo perito - Crítica do assistente técnico sem demonstração do valor que reputa devido - Laudo pericial e esclarecimentos consistentes - Homologação - Possibilidade - Acórdão expresso que os juros devem ser calculados linearmente, de forma simples - Impossibilidade de aplicação da Tabela SAC em função da capitalização - Decisão mantida. (agravo de instrumento nº 0060047-23.2012, 19ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Sebastião Junqueira, j. 18.6.2012)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE REVISÃO CONTRATUAL. FASE DE EXECUÇÃO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SISTEMA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE (SAC).

1 Adotado o Sistema de Amortização Constante (SAC) haverá, embutida nas prestações, a capitalização de juros, fenômeno que não é admitido em qualquer modalidade de financiamento imobiliário;

2 Aplica-se, em substituição à Tabela Price, o método de cálculos simples, ficando afastada a incidência do Sistema de Amortização Constante, que é uma variação mitigada da Tabela Price. RECURSO PROVIDO. (Ag. Instrumento nº 0250138-07.2011, 24ª Câmara de Direito Privado, rel. Desa. Maria Lúcia Pizzotti, j. 29.3.2012).

De mais a mais, em havendo inadimplemento, como é o caso, ocorre, sim, a **capitalização** de juros. Afinal, os juros não quitados acabam sendo integrados ao capital, tornando-se base para a incidência de novos juros. O que, “data venia” de entendimentos em sentido contrário, configura o anatocismo, no meu entender.

E a capitalização de juros em período inferior ao anual dependeria da expressa previsão contratual nesse sentido. O que não ocorre à espécie.

Com efeito, em recente julgamento do REsp 973.827/RS (2007/0179072-3, 2ª Seção, relator Min. Luís Felipe Salomão, rel. para acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, j. 8.8.12, processado no rito do art. 543-C, CPC – recurso repetitivo), o Superior Tribunal de Justiça sedimentou interpretação segundo a qual **após a edição da Medida Provisória 1.963-17/2000** (reeditada sob nº 2.170/36/2001) seria possível cômputo de juros capitalizados **em contratos bancários nos quais houvesse previsão expressa nesse sentido**. E esclareceu que, para configuração da contratação expressa de juros, bastaria a previsão de taxa anual superior ao duodécuplo da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mensal.

Hipótese diversa da ora tratada, na qual não foi informada a taxa mensal de juros e nem houve previsão expressa para tal forma de cobrança dos juros, como já dito.

Assim, de se permitir apenas a capitalização anual, legalmente permitida.

Afastada a capitalização em período inferior ao anual, derivada da utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC), que encerra cálculo de juros compostos em sua fórmula, “data venia” dos respeitáveis julgados em sentido oposto, cabe sua substituição pelo método de Gauss.

Assim, cabe recálculo da dívida para afastar o cômputo de juros capitalizados em período inferior ao anual, com substituição do SAC pelo método de Gauss para apuração do valor correto das prestações.

Sendo assim, necessário o recálculo de todo o contrato, desde o início, com a substituição do sistema de amortização eleito no contrato pelo método de Gauss e a incidência de encargos de mora somente a partir da verificação desse evento (insuficiência de pagamento das parcelas recalculadas nos moldes do julgado).

Não há que se falar em repetição dobrada do indébito, ausente má-fé da credora (os encargos estavam amparados em contrato). Fica autorizada, contudo, a compensação do indébito com o saldo devedor em aberto.

E, nesse diapasão, fica obstada a **execução extrajudicial** prevista no Decreto-Lei 70/66.

Primeiro, porque, a despeito da controvérsia que permeia



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o tema, filio-me à corrente que compreende ilegal tal procedimento.

Com efeito, conforme já decidido quando do julgamento do Agravo de Instrumento nº 1.077.584-1:

“O artigo 5º, XXXV, consagra o direito de invocar a atividade jurisdicional, como direito público subjetivo. Não se assegura aí apenas o direito de agir, o direito de ação. Invocar a jurisdição para a tutela de direito é também direito daquele contra quem se age, contra quem se propõe a ação. Garante-se a plenitude da defesa, agora mais incisivamente assegurada no inciso LV do mesmo artigo: aos litigantes, em processo judicial e administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes (José Afonso da Silva, Curso de Direito Constitucional Positivo, 6ª ed., p. 372).

... O artigo 5º, LIX, enuncia que ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal. Combinado com o direito de acesso à Justiça (artigo 5º, XXXV) e o contraditório e a plena defesa (artigo 5º, LV), fecha-se o ciclo das garantias processuais. Garante-se o processo, e quando se fala em processo, e não simples procedimento, alude-se, sem dúvida, às formas instrumentais adequadas, a fim de que a prestação jurisdicional, quando entregue pelo Estado, dê a cada um o que é seu, segundo os imperativos da ordem jurídica. E isso envolve a garantia do contraditório, a plenitude do direito de defesa, a isonomia processual e a bilateralidade dos atos procedimentais (op. cit., p. 372/373).

A jurisdição é uma das funções do Estado, mediante a qual este se substitui aos titulares dos interesses em conflito, para, imparcialmente, buscar a atuação da vontade do direito objetivo substancial válida para o caso concreto - seja expressando autoritativamente o preceito, seja realizando no mundo das coisas o que o preceito dita (Cândido Rangel Dinamarco,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Execução Civil, p. 64).

O caráter substitutivo da jurisdição consiste na interferência de uma terceira pessoa (o Estado juiz), estranho à lide, que não participa do conflito de interesses, para dirigir imparcialmente a busca da verdade através da prova, para dizer qual a vontade da lei para o caso concreto, para invadir depois a esfera jurídica do devedor resistente a satisfazer, com a força da soberania estatal, a vontade do direito objetivo substancial que este, por atos próprios, não satisfaz (op. cit., p. 65).

...Na execução extrajudicial de crédito hipotecário, regulada pelo Decreto-Lei nº 70, de 21.11.66, realizada pelo agente fiduciário, evidentemente não está presente a jurisdicionalidade. Daí a sua manifesta inconstitucionalidade (op. cit., p. 69).

Com efeito, a execução extrajudicial do crédito hipotecário, em que a venda do bem é feita por agente fiduciário, sem possibilidade de defesa pelo devedor, limitado à purgação da mora, choca-se com o princípio da proteção judiciária, acolhido pelos preceitos constitucionais que outorgam o monopólio da jurisdição ao Poder Judiciário, que garantem o direito de acesso à Justiça, o contraditório e a ampla defesa, bem como o devido processo legal.”

Não se desconhece que o Supremo Tribunal Federal afetou o tema ao Pleno, e que a decisão do Recurso Extraordinário representativo da controvérsia trará repercussão geral.

No entanto, enquanto não se tem notícia da pacificação da matéria, mantenho meu posicionamento, no sentido da ilegalidade do procedimento executivo questionado.

Depois, mesmo que se concebesse legal o procedimento extrajudicial aludido (entendimento do qual não compartilho), não seria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

possível prosseguir com os atos expropriatórios, de acordo com recente julgado do E. Superior Tribunal de Justiça, processado pelo rito do art. 543-C, do CPC, assim ementado:

EMENTA

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. JULGAMENTO NOS MOLDES DO ART. 543-C DO CPC. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE QUE TRATA O DECRETO-LEI Nº 70/66. SUSPENSÃO. REQUISITOS. CADASTROS DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO. MANUTENÇÃO OU INSCRIÇÃO. REQUISITOS.

1. Para efeitos do art. 543-C, do CPC:

1.1. Em se tratando de contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a execução extrajudicial de que trata o Decreto-lei nº 70/66, enquanto perdurar a demanda, poderá ser suspensa, uma vez preenchidos os requisitos para a concessão da tutela cautelar, independentemente de caução ou do depósito de valores incontroversos, desde que: a) exista discussão judicial contestando a existência integral ou parcial do débito; b) essa discussão esteja fundamentada em jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ou do Supremo Tribunal Federal (fumus boni iuris).

1.2. Ainda que a controvérsia seja relativa a contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, "a proibição da inscrição/manutenção em cadastro de inadimplentes, requerida em antecipação de tutela e/ou medida cautelar, somente será deferida se, cumulativamente: i) houver ação fundada na existência integral ou parcial do débito; ii) ficar demonstrado que a alegação da cobrança indevida se funda na aparência do bom direito e em jurisprudência consolidada do STF ou STJ; iii)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

for depositada a parcela incontroversa ou prestada a caução fixada conforme o prudente arbítrio do juiz".

2. Aplicação ao caso concreto:

2.1. Recurso especial prejudicado, diante da desistência do autor na ação principal. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.067.237 - SP (2008/0115986-1), RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 24.6.2009).

Com isto, repartem-se ao meio as custas e despesas processuais e compensam-se os honorários de sucumbência.

Posto isto, dá-se parcial provimento ao recurso para determinar o recálculo do contrato e impedir a execução extrajudicial, nos moldes acima explicitados.

MELO COLOMBI
Relator

Anexo V

Parecer do Assistente Técnico



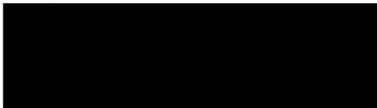
CÁLCULOS DE LIQUIDAÇÃO

[REDACTED] S/A

AUTOS Nº [REDACTED] - 30ª VARA CÍVEL DE SÃO PAULO - SP

AUTORES: [REDACTED]





01	APRESENTAÇÃO DOS OBJETIVOS
-----------	-----------------------------------

O Presente trabalho tem por desígnio apresentar escoreitos valores aptos a conferir liquidez aos termos sentenciados nos Autos de nº  em trâmite na 30ª Vara Cível da Comarca do Estado de São Paulo - SP.

No presente caso, examina-se que as decisões judiciais determinaram afastar a aplicação do Sistema de Amortização Constante (SAC) – originalmente pactuado, – devendo haver o emprego do método Gauss.

Visando atender ao determinado foram elaborados os cálculos apresentados nos ANEXO I, II e III do presente trabalho, onde se procedeu a evolução do saldo financiado com base nos pagamentos realizados pelo mutuário, cujos parâmetros técnicos empregados serão apresentados em capítulo específico.

Por fim, menciona-se que, mediante aplicação das alterações promovidas judicialmente o saldo do presente contrato perfaz a monta de R\$ 5.244,65 – (cinco mil duzentos e quarenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) favorável ao autor, referenciado para março de 2015.

De tal modo, a seguir apresentam-se em capítulos os fatos e procedimentos aplicáveis na identificação do valor de liquidação do contrato examinado.

02	DAS DECISÕES JUDICIAIS PROFERIDAS
-----------	--

No presente caso pleiteiam os Autores introduzir alterações aos termos contidos no instrumento contratual, de tal modo, depois de examinar as manifestações e demais documentos acostados aos autos, o Douto Magistrado julgou improcedente o pedido dos reclamantes, conforme parcialmente transcrito a seguir:

“ISTO POSTO, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS. *Condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas desde os respectivos desembolsos pela tabela prática do TJ/SP, e na verba honorária em favor dos patronos do réu que fixo em 10% sobre o valor da causa, com fundamento no art. 20 § 4.º, do CPC.”* ***(grifo nosso)***

(Sentença Monocrática – 03/12/2012)



Entretanto, a parte demandante se mostrou inconformada com os termos sentenciados, interpondo Apelação Cível e resultando no Acórdão a seguir transcrito:

“Afastada a capitalização em período inferior ao anual, derivada da utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC), que encerra cálculo de juros compostos em sua fórmula, “data venia” dos respeitáveis julgados em sentido oposto, cabe sua substituição pelo método de Gauss.” (grifo nosso)

(Decisão Colegiada – 22/10/2014)

De tal modo, conclui-se que o contrato em exame restou judicialmente alterado apenas no sentido substituir o sistema de amortização pactuado (SAC) pelo método Gauss, impedindo assim a ocorrência de suposta capitalização de juros no contrato, devendo ser mantida todos os demais aspectos avençados.

Portanto, o saldo do presente financiamento deverá ser evoluído conforme alterações judiciais aqui apresentadas, bem como em linha com as demais condições contratuais não alteradas.

03	DOS VALORES PARA LIQUIDAÇÃO
-----------	------------------------------------

Objetivando atender aos comandos judiciais proferidos no presente caso foram elaborados os demonstrativos de cálculos contidos nos ANEXO I, II e III do presente trabalho, os quais, além de atenderem as determinações da justiça, também respeitam as demais condições contratuais.

Na evolução demonstrada no Anexo I, o saldo financiado no presente mútuo foi evoluído mediante método de cálculo determinado no Acórdão, ou seja, método Gauss, e ainda, mantendo-se todos os demais aspectos não modificados pela decisão.

Insta-nos apenas salientar a discordância por parte desta assessoria quanto a aplicação do método proposto pelos Eméritos Julgadores, uma vez que não se trata de um sistema de amortização de financiamentos efetivamente reconhecida pela matemática financeira, muito pelo contrário, o método sugerido (“gauss”) para o saneamento do financiamento colide com conceitos mais basilares da ciência financeira, sendo o principal

impeditivo do emprego desta sistemática a falta de fundamentação técnica do modo de calcular os juros.

Este sistema de amortização empregado alternativamente não obedece ao conceito comum e universal de que os “juros” representam a remuneração do capital utilizado durante certo período de tempo, consenso este, traduzido pelo ilustre Professor “Alexandre Assaf Neto”, conforme abaixo transcrito:

“A taxa de juro é o coeficiente que determina o valor do juro, isto é, a remuneração do fator capital utilizado durante certo período de tempo”. (grifo nosso)

(Alexandre Assaf Neto - Matemática Financeira e suas Aplicações – 6ª Edição – pág. 16)

Sendo os juros a remuneração pelo uso do capital de terceiros, então é de conclusão natural e de conhecimento notório que os encargos remuneratórios devem ser calculados sobre o total do capital em usufruto do mutuário.

Todavia, observa-se que no sistema de amortização denominado de “Método Gauss” os juros são mensurados por meio de “ponderações”, não obstante este procedimento se remeter exclusivamente a cálculos e análises estatísticas.

Contudo, não obstante as imperfeições apresentadas pelo método determinado, em respeito ao entendimento dos Doutos Magistrados, elaborou este assistente signatário elabora o Anexo I de cálculo, levando-se em consideração a referida metodologia e mantendo os demais critérios avençados no contrato.

Assim, conforme observa-se do Anexo I, o saldo devedor contratual em 27/08/2010 (data da quitação do contrato) perfaz a quantia de R\$ 112.527,34 –.

No Anexo II, as novas parcelas recalculadas foram cotejadas com as parcelas originalmente exigidas, resultando na diferença de R\$ 19.135,61 – em favor dos mutuários, valorizada para 24/03/2015.

Observa-se da Planilha de Desenvolvimento da Dívida juntada em Apenso ao presente parecer, que o saldo devedor contratual originalmente devido levando em conta o sistema SAC, perfaz a quantia de R\$ 105.934,94 – na data de 27/08/2010.

Logo, conforme se observa do Anexo III, a diferença entre o saldo devedor recalculado e aquele originalmente devido na data da quitação do contrato (27/08/2010) resulta na diferença de R\$ 13.890,96 – em desfavor dos autores, já atualizado para a data do cálculo.

Desta feita, efetuando a compensação entre as diferenças a favor dos autores (R\$ 19.135,61) e aquele devido ao banco (R\$ 13.890,96), o valor total devido na presente demanda, devidamente atualizado pelo INPC, perfaz a quantia de R\$ **5.244,65** – (cinco mil duzentos e quarenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) atualizado para 24/03/2015, conforme equação abaixo:

Anexo II - Diferenças apuradas em favor dos autores:	(19.135,61)
Anexo III - Do saldo devido em favor do banco:	13.890,96
Total devido em favor dos autores (mar/2015):	(5.244,65)

04 CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

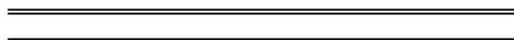
Em vista das apresentações e demais cálculos contidos nos ANEXOS do presente trabalho, conclui-se que os mutuários possuem um saldo em haver junta à instituição financeira no montante de R\$ 5.244,65 (cinco mil duzentos e quarenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos), para a data base março de 2015.

Sendo estes os pontos que mereciam nossos comentários sob a ótica técnica, dá-se por encerrado o presente parecer que é composto de 05 (cinco) páginas impressas somente no anverso, devidamente assinado, contendo 01 (um) anexo e 01 (um) apenso, os quais passam a fazer parte integrante e inseparável deste.

É o Parecer.

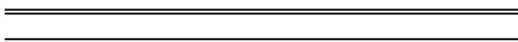
Curitiba-PR, 24 de março de 2015.

Perito Contador



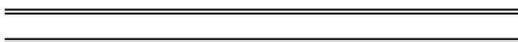
ANEXOS





ANEXO I

PLANILHA DE EVOLUÇÃO CONFORME DETERMINAÇÕES JUDICIAIS





ANEXO I

PLANILHA DE EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO

(conforme sentença judicial - Método Linear Ponderado)

1. Informações Contratuais

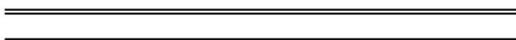
Data do Contrato:	12/09/2008	Valor do Financiamento:	128.000,00	Valor de Prestação Inicial:	1.447,87
Data do 1º Vencimento:	12/10/2008	Taxa de Juros mensal:	0,91083%	Seguro MIP:	63,10
Sistema de Amortização:	Método Gauss	Taxa de Juros anual:	10,93000%	Seguro DFI:	24,00
Prazo em meses:	120	CES		Valor total de seguros:	87,10
N.º Contrato:	582.649-7	Índice Correção:	Poupança (TR)	Valor do Encargo Inicial:	1.534,97

2. Planilha Demonstrativa

n.º	vencimento	índice correção	índice ponderado	prestação (juros + amort.)	juros mensais	amortização	seguros	taxa cobrança	encargo total	saldo devedor (corrigido)	saldo devedor
0	12/09/2008										128.000,00
1	12/10/2008	1,001894	6,3128	1.450,61	757,53	693,08	86,74	25,00	1.562,35	128.242,43	127.549,36
2	12/11/2008	1,001881	6,3246	1.453,34	752,63	700,71	86,38	25,00	1.564,72	127.789,28	127.088,57
3	12/12/2008	1,002119	6,3381	1.456,42	747,89	708,53	86,03	25,00	1.567,45	127.357,87	126.649,34
4	12/01/2009	1,001059	6,3448	1.457,96	742,34	715,62	85,60	25,00	1.568,56	126.783,46	126.067,84
5	12/02/2009	1,002220	6,3588	1.461,20	737,63	723,57	85,26	25,00	1.571,46	126.347,71	125.624,14
6	12/03/2009	1,000669	6,3631	1.462,17	731,76	730,42	84,79	25,00	1.571,96	125.708,18	124.977,77
7	12/04/2009	1,000864	6,3686	1.463,44	726,02	737,42	84,33	25,00	1.572,77	125.085,75	124.348,33
8	12/05/2009	1,000000	6,3686	1.463,44	719,65	743,79	83,80	25,00	1.572,24	124.348,33	123.604,54
9	12/06/2009	1,001072	6,3754	1.465,01	714,05	750,96	83,36	25,00	1.573,37	123.737,05	122.986,09
10	12/07/2009	1,000435	6,3782	1.465,64	707,98	757,66	82,86	25,00	1.573,50	123.039,59	122.281,92
11	12/08/2009	1,000512	6,3815	1.466,39	701,96	764,43	82,37	25,00	1.573,76	122.344,53	121.580,10



nº	vencimento	índice correção	índice ponderado	prestação (juros + amort.)	juros mensais	amortização	seguros	taxa cobrança	encargo total	saldo devedor (corrigido)	saldo devedor
12	12/09/2009	1,000308	6,3834	1.466,85	695,79	771,05	81,87	25,00	1.573,72	121.617,55	120.846,49
13	12/10/2009	1,000000	6,3834	1.466,85	689,41	777,44	81,34	25,00	1.573,19	120.846,49	120.069,06
14	12/11/2009	1,000174	6,3845	1.467,10	683,15	783,96	80,82	25,00	1.572,92	120.089,95	119.306,00
15	12/12/2009	1,000475	6,3876	1.467,80	677,08	790,72	80,32	25,00	1.573,12	119.362,67	118.571,95
16	12/01/2010	1,000000	6,3876	1.467,80	670,70	797,10	79,79	25,00	1.572,59	118.571,95	117.774,85
17	12/02/2010	1,000578	6,3913	1.468,65	664,69	803,95	79,30	25,00	1.572,95	117.842,92	117.038,97
18	12/03/2010	1,000000	6,3913	1.468,65	658,30	810,35	78,77	25,00	1.572,42	117.038,97	116.228,62
19	12/04/2010	1,000073	6,3917	1.468,75	651,96	816,80	78,24	25,00	1.571,99	116.237,11	115.420,31
20	12/05/2010	1,000327	6,3938	1.469,23	645,78	823,46	77,73	25,00	1.571,96	115.458,05	114.634,59
21	12/06/2010	1,000845	6,3992	1.470,48	639,92	830,55	77,26	25,00	1.572,74	114.731,46	113.900,91
22	12/07/2010	1,000522	6,4026	1.471,24	633,85	837,39	76,76	25,00	1.573,00	113.960,36	113.122,97
23	12/08/2010	1,001088	6,4095	1.472,84	628,13	844,71	76,31	25,00	1.574,15	113.246,05	112.401,34
SD	27/08/2010	1,001121	6,4167	1.474,49	622,42	-	-	25,00	1.499,49	112.527,34	112.527,34



ANEXO II

DEMONSTRATIVO DAS DIFERENÇAS APURADAS



ANEXO II

DEMONSTRATIVO DAS DIFERENÇAS DE PARCELAS APURADAS

(conforme reformas promovidas pelas decisões judiciais)

1. Planilha Demonstrativa

nº	data vencimento	data pagamento	dias atraso	prestação nominal devida (recalculada)	encargos de inadimplência		prestação total devida (recalculada)	prestação paga (banco)	diferença nominal	fator correção mar/15 (INPC)	total da diferença em mar/15
					juros de mora (1% a.m.)	multa (2%)					
1	12/10/08	13/10/08	-	1.562,35	-	-	1.562,35	2.348,49	(786,14)	1,454371	(1.143,34)
2	12/11/08	12/11/08	-	1.564,72	-	-	1.564,72	2.342,59	(777,87)	1,447135	(1.125,69)
3	12/12/08	12/12/08	-	1.567,45	-	-	1.567,45	2.337,20	(769,75)	1,441657	(1.109,72)
4	12/01/09	12/01/09	-	1.568,56	-	-	1.568,56	2.329,34	(760,78)	1,437488	(1.093,61)
5	12/02/09	12/02/09	-	1.571,46	-	-	1.571,46	2.324,12	(752,66)	1,428346	(1.075,06)
6	12/03/09	18/03/09	6	1.571,96	3,14	31,44	1.606,55	2.324,46	(717,91)	1,423932	(1.022,26)
7	12/04/09	04/06/09	53	1.572,77	27,79	31,46	1.632,01	2.386,58	(754,57)	1,404887	(1.060,09)
8	12/05/09	19/08/09	99	1.572,24	51,88	31,44	1.655,57	2.447,17	(791,60)	1,395801	(1.104,92)
9	12/06/09	19/08/09	68	1.573,37	35,66	31,47	1.640,50	2.388,89	(748,39)	1,395801	(1.044,61)
10	12/07/09	27/08/10	411	1.573,50	215,57	31,47	1.820,54	2.279,29	(458,75)	1,336437	(613,09)
11	12/08/09	27/08/10	380	1.573,76	199,34	31,48	1.804,58	2.270,07	(465,49)	1,336437	(622,09)
12	12/09/09	27/08/10	349	1.573,72	183,08	31,47	1.788,27	2.260,39	(472,12)	1,336437	(630,96)
13	12/10/09	27/08/10	319	1.573,19	167,28	31,46	1.771,93	2.250,01	(478,08)	1,336437	(638,92)
14	12/11/09	27/08/10	288	1.572,92	151,00	31,46	1.755,38	2.240,02	(484,64)	1,336437	(647,69)
15	12/12/09	27/08/10	258	1.573,12	135,29	31,46	1.739,87	2.230,69	(490,82)	1,336437	(655,95)
16	12/01/10	27/08/10	227	1.572,59	118,99	31,45	1.723,03	2.220,31	(497,28)	1,336437	(664,58)

**1. Planilha Demonstrativa**

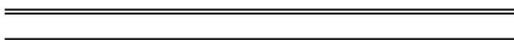
nº	data vencimento	data pagamento	dias atraso	prestação nominal devida (recalculada)	encargos de inadimplência		prestação total devida (recalculada)	prestação paga (banco)	diferença nominal	fator correção mar/15 (INPC)	total da diferença em mar/15
					juros de mora (1% a.m.)	multa (2%)					
17	12/02/10	27/08/10	196	1.572,95	102,77	31,46	1.707,17	2.211,19	(504,02)	1,336437	(673,59)
18	12/03/10	27/08/10	168	1.572,42	88,06	31,45	1.691,92	2.200,80	(508,88)	1,336437	(680,09)
19	12/04/10	27/08/10	137	1.571,99	71,79	31,44	1.675,22	2.190,57	(515,35)	1,336437	(688,73)
20	12/05/10	27/08/10	107	1.571,96	56,07	31,44	1.659,47	2.180,88	(521,41)	1,336437	(696,83)
21	12/06/10	27/08/10	76	1.572,74	39,84	31,45	1.644,03	2.172,30	(528,27)	1,336437	(706,00)
22	12/07/10	27/08/10	46	1.573,00	24,12	31,46	1.628,58	2.163,01	(534,43)	1,336437	(714,23)
23	12/08/10	27/08/10	15	1.574,15	7,87	31,48	1.613,51	2.154,92	(541,41)	1,336437	(723,56)

Saldo das diferenças pagas a maior e juros de mora atualizados para a data base março de 2015**(19.135,61)**



ANEXO III

DEMONSTRATIVO DAS DIFERENÇAS DO SALDO DEVEDOR





ANEXO III

DAS DIFERENÇAS DO SALDO DEVEDOR APURADO

(conforme reformas promovidas pelas decisões judiciais)

1. Planilha Demonstrativa

n°	data vencimento	saldo devedor SAC (Banco)	saldo devedor GAUSS (Anexo I)	diferença nominal	diferença atualizada em mar/15	encargos de inadimplência		total da diferença em mar/15
						juros de mora (1% a.m.)	multa (2%)	
SD	27/08/10	105.934,94	112.527,34	6.592,40	8.810,33	4.904,42	176,21	13.890,96

Saldo devido pelo mutuário para a data base março de 2015 **13.890,96**



APENSOS





APENSO I

PLANILHA DE DESENVOLVIMENTO DA DÍVIDA - SAC



PLANTILHA DE DESENVOLVIMENTO DA DIVIDA
FINANCIAMENTO IMOBILIARIO

EMIS: 13/03/2015 - 15:00:15

PAG. - 1 Q

DCIG1006

CONTRATO : 582649-7 AGENCIA: 55 LAFA-USP
 NOME CLIENTE : [REDACTED]
 END.: RUA BAIEPAU
 CEP.: 08062-170 MUNICIPIO: SAO PAULO UF : SP TIPO OPER.: 02-AQUISICAO SIMPLES
 VR.FINAN: 128.000,00 VR.AVALIACAO: 200.000,00 VR.VENDA: 160.000,00 FGTS: 0,00
 TX.JRS NOMINAL: 10,93 TX.JRS EFETIVA: 11,50 PRAZO RETORNO ORIGINAL: 120 DATA PREV.ENCER.: 12/09/2018
 PRAZO RETORNO ATUAL : 120 FINALID.IMOVEL: RESIDENCIAL
 ATUALIZ.PARCELA: MENSAL ATUALIZ.SALDO DEVEDOR: MENSAL TIPO DE COBRANCA: DEBITO EM C/C BCO ORIGEM: SISCRED

SITUACAO: ARREMATADO
 DATA ASSINATURA : 12/09/2008
 CARTEIRA FINAN: SFH2
 BAIRO: VILA NORMA
 SISTR.AMORTIZ.: SAC
 TIPO REAJ.: POUANCA
 RECURSOS PROPRIOS: 32.000,00

VENCIMENTO	SEGURO NO ATO	ENCARGO	IMPONT.	VR.DEBITO	DT. FGTO/BAIXA	SITUACAO
12/09/2008	TAXA INSCRICAO EXPEDIENTE.....	87,10	0,00	87,10	19/09/2008	PAGO
NP	JURS IND.C/M SDO	VR. MIP	VR. DFI	VR. S.DESEMP.	FGTS UTIL.	DT. FGTO/
	AMOTZ.	ENCARGO MENSAL	JR ANT/PROR.	IMPONT.	VR.DEBITO	DT. BAIXA
	JRS.REMUN.	MULTA				SITUACAO
						SD.DEVEDOR
12/10/2008	1.168,07	1,00189400	24,05	0,00	0,00	
001	1.068,68	242,43	0,00	0,00	2.348,49	13/10/2008 PAGO
	0,00	0,00				127.173,75
12/11/2008	1.160,52	1,00188100	24,10	0,00	0,00	
002	1.070,69	239,21	0,00	0,00	2.342,59	12/11/2008 PAGO
	0,00	0,00				126.342,27
12/12/2008	1.153,21	1,00211900	24,15	0,00	0,00	
003	1.072,96	267,72	0,00	0,00	2.337,20	12/12/2008 PAGO
	0,00	0,00				125.537,03
12/01/2009	1.144,64	1,00105900	24,18	0,00	0,00	
004	1.074,10	132,94	0,00	0,00	2.329,34	12/01/2009 PAGO
	0,00	0,00				124.595,87
12/02/2009	1.137,38	1,00222000	24,23	0,00	0,00	
005	1.076,48	276,60	0,00	0,00	2.324,12	12/02/2009 PAGO
	0,00	0,00				123.795,99
12/03/2009	1.128,33	1,00066900	24,25	0,00	0,00	
006	1.077,20	82,82	0,00	0,00	2.324,46	18/03/2009 PAGO
	0,00	0,00				122.801,61
12/04/2009	1.119,48	1,00086400	24,27	0,00	0,00	
007	1.078,13	106,10	0,00	0,00	2.386,58	04/06/2009 PAGO
	0,00	0,00				121.829,58
12/05/2009	1.109,66	1,00000000	24,27	0,00	0,00	
008	1.078,13	25,00	0,00	0,00	2.447,17	19/08/2009 CL PAGO
	0,00	0,00				120.751,45

. DATA EVENTO: 18/05/2009 TIPO EVENTO: INADIMPLENCIA COM TRANSFERENCIA 35 DIAS

12/06/2009 1.101,02 1,00107200 59,06 24,30 0,00 0,00 19/08/2009 CL PAGO 119.801,61

009 1.079,29 129,45 2.288,67 0,00 0,00 2.388,89 19/08/2009 CL PAGO

PLANILHA DE DESEMPENHO DA DIVIDA														PAG. -		
FINANCIAMENTO IMOBILIARIO														EMIS: 13/03/2015 - 15:00:15		
CONTRATO : 582649-7																
DCIGI006																
VENCIMENTO																
NP	JROS.	IND.C/M	SDO	IND.	PREST.	VR. MIP	VR. DFI	VR. S-DESEMP.	FGTS UTIL.	DT. PGTO/	VR-DEBITO	DT. BAIXA	SITUACAO	SD.DEVEDOR		
	JRS.REMUN.	JRS.MORAT.	VR. C/M	TAXA ADM.	ENCARGO MENSAL	JR ANT/PROR.	IMPONT.									
. DATA EVENTO: 16/06/2009 TIPO EVENTO: INADIMPLENCIA COM TRANSFERENCIA 35 DIAS																
12/07/2009	1.091,67	1,00043500	1,00043500	1,00043500	58,55	24,31	0,00	0,00	0,00	0,00	2.279,29	27/08/2010		118.773,96		
010	1.079,76	52,11	0,00	25,00	2.279,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
. DATA EVENTO: 27/08/2009 TIPO EVENTO: INADIMPLENCIA COM TRANSFERENCIA 35 DIAS																
12/08/2009	1.082,39	1,00051200	1,00051200	1,00051200	58,05	24,32	0,00	0,00	0,00	0,00	2.270,07	27/08/2010		117.754,46		
011	1.080,31	60,81	0,00	25,00	2.270,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
. DATA EVENTO: 27/08/2009 TIPO EVENTO: INADIMPLENCIA COM TRANSFERENCIA 35 DIAS																
12/09/2009	1.072,88	1,00030800	1,00030800	1,00030800	57,54	24,33	0,00	0,00	0,00	0,00	2.260,39	27/08/2010		116.710,09		
012	1.080,64	36,27	0,00	25,00	2.260,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
. DATA EVENTO: 14/09/2009 TIPO EVENTO: RECALCULO DO SEGURO FAIXA ETARIA																
12/10/2009	1.063,03	1,00000000	1,00000000	1,00000000	57,01	24,33	0,00	0,00	0,00	0,00	2.250,01	27/08/2010		115.629,45		
013	1.080,64	0,00	0,00	25,00	2.250,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
. DATA EVENTO: 14/09/2009 TIPO EVENTO: RECALCULO DO SEGURO FAIXA ETARIA																
12/11/2009	1.053,37	1,00017400	1,00017400	1,00017400	56,49	24,33	0,00	0,00	0,00	0,00	2.240,02	27/08/2010		114.568,74		
014	1.080,83	20,12	0,00	25,00	2.240,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
. DATA EVENTO: 14/09/2009 TIPO EVENTO: RECALCULO DO SEGURO FAIXA ETARIA																
12/12/2009	1.044,03	1,00047500	1,00047500	1,00047500	55,98	24,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.230,69	27/08/2010		113.541,82		
015	1.081,34	54,42	0,00	25,00	2.230,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
. DATA EVENTO: 14/09/2009 TIPO EVENTO: RECALCULO DO SEGURO FAIXA ETARIA																
12/01/2010	1.034,18	1,00000000	1,00000000	1,00000000	55,45	24,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.220,31	27/08/2010		112.460,48		
016	1.081,34	0,00	0,00	25,00	2.220,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
. DATA EVENTO: 14/09/2009 TIPO EVENTO: RECALCULO DO SEGURO FAIXA ETARIA																
12/02/2010	1.024,92	1,00057800	1,00057800	1,00057800	54,95	24,35	0,00	0,00	0,00	0,00	2.211,19	27/08/2010		111.443,51		
017	1.081,97	65,00	0,00	25,00	2.211,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
. DATA EVENTO: 14/09/2009 TIPO EVENTO: RECALCULO DO SEGURO FAIXA ETARIA																
12/03/2010	1.015,06	1,00000000	1,00000000	1,00000000	54,42	24,35	0,00	0,00	0,00	0,00	2.200,80	27/08/2010		110.361,54		
018	1.081,97	0,00	0,00	25,00	2.200,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
. DATA EVENTO: 14/09/2009 TIPO EVENTO: RECALCULO DO SEGURO FAIXA ETARIA																
12/04/2010	1.005,28	1,00007300	1,00007300	1,00007300	53,89	24,35	0,00	0,00	0,00	0,00	2.190,91	27/08/2010		109.283,65		

019	1.082,05	8,06	25,00	2.190,57	0,00	0,00	2.190,57	27/08/2010	109.287,55	
DIGI006 CONTRATO : 582649-7 PLANILHA DE DESERVOIMENTO DA DIVIDA FINANCIAMENTO IMOBILIARIO PAG. - 3 EMIS: 13/03/2015 - 15:00:15										
NP	JUROS AMOTZ.	IND.C/M SDO	IND. TAXA ADM.	ENCARGO MENSAL	VR. MIP	VR. DFI	VR. S-DESEMP.	FGTS UTIL.	DT. PGTO/	SD.DEVEDOR
	JRS.REMUN.	VR. C/M	TAXA ADM.	JR ANT/PROR.	VR. MIP	VR. DFI	VR. S-DESEMP.	VR-DEBITO	DT. BAIXA	SITUACAO
		JRS.MORAT.	MULTA				IMPONT.			
12/05/2010	995,75	1,00032700	1,00032700	53,37	24,36	0,00	0,00	0,00		
020	1.082,40	35,74	25,00	2.180,88	0,00	0,00	0,00	2.180,88	27/08/2010	108.240,89
	0,00	0,00	0,00							
12/06/2010	986,73	1,00084500	1,00084500	52,88	24,38	0,00	0,00	0,00		
021	1.083,31	91,46	25,00	2.172,30	0,00	0,00	0,00	2.172,30	27/08/2010	107.249,04
	0,00	0,00	0,00							
12/07/2010	977,37	1,00052200	1,00052200	52,37	24,39	0,00	0,00	0,00		
022	1.083,88	55,98	25,00	2.163,01	0,00	0,00	0,00	2.163,01	27/08/2010	106.221,14
	0,00	0,00	0,00							
12/08/2010	968,55	1,00108800	1,00108800	51,89	24,42	0,00	0,00	0,00		
023	1.085,06	115,57	25,00	2.154,92	0,00	0,00	0,00	2.154,92	27/08/2010	105.251,65
	0,00	0,00	0,00							
DATA EVENTO TIPO 27/08/2010 QUITACAO POR DACTAO/ARREMAT/ADJUDI										
				VR.AMORTIZ.EXTRA	REC-PROPRIO	REC-FGTS	VR.SALDO DEVEDOR PRO-RATA			
				141.589,65	141.589,65	0,00	105.934,94			