



**FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS  
DE SERGIPE – FANESE**

**CURSO DE CIÊNCIAS CONTÁBEIS**

**JÉSSICA MAYARA FERREIRA SANTOS**

**A PERÍCIA CONTÁBIL E A DETECÇÃO DO ANATOCISMO  
EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS**

**ARACAJU – SE  
2018.02**

**JÉSSICA MAYARA FERREIRA SANTOS**

**A PERÍCIA CONTÁBIL E A DETECÇÃO DO ANATOCISMO  
EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS**

Artigo apresentado ao curso de Bacharelado em Ciências Contábeis, da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe – FANESE como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

Orientador: Prof. Esp. José Valter de Sá Santos

Coordenador (a): Luciana Matos dos Santos Figueiredo Barreto

**ARACAJU – SE  
2018.02**

S237p

SANTOS, Jéssica Mayara Ferreira.

A Perícia Contábil E A Detecção Do Anatocismo Em Contratos De Financiamentos / Jéssica Mayara Ferreira Santos; Aracaju, 2018. 33 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe. Coordenação de Ciências Contábeis.

Orientador: Prof. Esp. José Valter de Sá Santos

1. Perícia Contábil 2. Tabela Price 3. Tabela Sac 4. Juros Compostos 5. Contrato de Financiamento I. Título.

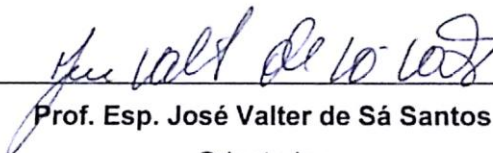
CDU 657.62(813.7)

JÉSSICA MAYARA FERREIRA SANTOS

A PERÍCIA CONTÁBIL E A DETECÇÃO DO ANATOCISMO EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS


Artigo apresentado à Coordenação do Curso de Bacharelado em Ciências Contábeis da Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe – FANESE, como requisito parcial e obrigatório para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Contábeis.

Aprovado (a) com média: 10,0

  
\_\_\_\_\_

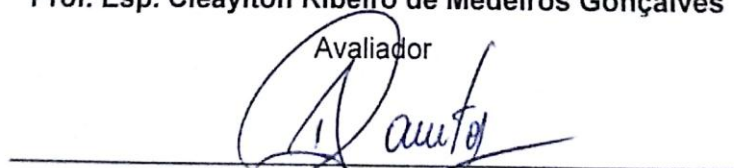
Prof. Esp. José Valter de Sá Santos

Orientador

  
\_\_\_\_\_

Prof. Esp. Cleaylton Ribeiro de Medeiros Gonçalves

Avaliador

  
\_\_\_\_\_

Prof. Esp. Rogério Teles Santos

Avaliador

Aracaju (SE), 01 de dezembro de 2018.

## **AGRADECIMENTOS**

Gratidão primeiramente a Deus, mestre e dono de toda sabedoria, por ter me concedido a realização desse sonho, agradeço por Ele ter me proporcionado saúde, coragem e disposição para finalizar o trabalho de conclusão de curso e toda a graduação.

A minha família, em especial minha mãe Joselita e minha avó Dolores, pelo amor, apoio e incentivo para tornar meu sonho possível. Agradeço também as minhas tias, irmãos e primas por entenderem que eu acordava tarde por ficar horas estudando durante a madrugada. Obrigada pela valiosa contribuição, amo vocês!

Agradeço ao meu noivo Jorge Luiz, por nunca me deixar desistir quando eu dizia que não iria conseguir e achava que iria reprovar em alguma disciplina e principalmente pela força e incentivo na construção do meu estudo. Obrigada por sempre confiar na minha capacidade, entender minhas ausências e me aturar nos meus momentos de estresse e ansiedade. Hoje, tenho ainda mais a certeza de que você é a pessoa que Deus escolheu para mim!

Ao meu grupo de estudos, Márcia, Claudisson e Deivid, presentes da Fanese para a minha vida, agradeço pelos momentos que passamos juntos, pelas manhãs de sábado na faculdade estudando para as provas do professor Edgar kkk, por nossas confraternizações, conversas e idiotices que nos fizeram dar muitas risadas. Torço por cada um de vocês, valeu por tudo.

A minha tia Jussi, minha tia postiça Rúdina e minha nova amiga Saadia, por me auxiliarem, fazerem a leitura do meu TCC e me acalmarem nos últimos dias antes da entrega, por torcerem por mim e me lembrar de que sou capaz de tudo.

Sou grata a todos os professores que passaram por mim, pois todos eles contribuíram para a minha formação acadêmica, em especial ao meu orientador José Walter, pela paciência, atenção e confiança depositada, o senhor é uma grande inspiração para minha vida profissional, muito obrigada!

Enfim, agradeço a todos que contribuíram direta ou indiretamente com a realização desse sonho, vocês não tem noção da alegria que é concluir a minha primeira graduação, todos vocês fazem parte dele. Agora, sei que enfrentarei muitos desafios pela frente, mas sem dúvidas todos eles serão superados, é apenas uma etapa que termina e outra que se inicia. Venci e mais do que nunca tenho a certeza de que tudo posso, Naquele que me fortalece!

**MUITO OBRIGADA!**

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	4
<b>2 PERÍCIA CONTÁBIL</b> .....	7
<b>2.1 Definição de Perícia Contábil</b> .....	7
2.1.1 Origem da Perícia Contábil no Brasil .....	8
<b>2.2 Juros no Brasil</b> .....	8
2.2.1 Juros Compensatórios .....	8
2.2.2 Juros Convencionais Compensatórios .....	8
2.2.3 Juros Legais Compensatórios .....	9
2.2.4 Juros Moratórios .....	9
2.2.5 Mora .....	10
2.2.6 Juros Legais Moratórios .....	10
2.2.7 Juros Convencionais Moratórios .....	10
<b>2.3 Juros Simples e Compostos</b> .....	10
2.3.1 Juros Simples .....	10
2.3.2 Juros Compostos .....	11
<b>2.4 Sistemas de Amortização</b> .....	11
2.4.1 Sistema de Amortização Constante (SAC).....	11
2.4.2 Sistema Francês de Amortização (PRICE) .....	11
2.4.3 A Tabela <i>Price</i> e sua ilegalidade perante o Código de Defesa do Consumidor .....	12
<b>2.5 Definição de Laudo Pericial</b> .....	12
<b>2.6 Sistema Financeiro da Habitação</b> .....	13
<b>2.7 Revisão Contratual</b> .....	13
<b>3 ABORDAGEM METODOLÓGICA</b> .....	14
<b>4 RESULTADO DA PESQUISA</b> .....	14
<b>4.1 Laudo Pericial</b> .....	17
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	19

<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>21</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO .....</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO A – Contrato de Compra e Venda de imóvel .....</b>	<b>25</b>





# A PERÍCIA CONTÁBIL E A DETECÇÃO DO ANATOCISMO EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTOS

Jéssica Mayara Ferreira Santos<sup>1</sup>

## RESUMO

Este artigo apresenta como título, a perícia contábil e a detecção do anatocismo em contratos de financiamentos, mediante a facilidade de crédito, o crescimento da aquisição de imóvel por parte dos consumidores e as ilegalidades escondidas nesses contratos, faz necessário o seguinte questionamento: como podemos detectar o anatocismo através da perícia contábil? Este estudo teve o objetivo de apresentar o conceito de perícia contábil, apontar a diferença significativa identificada em um contrato baseado na Tabela *Price* e o mesmo baseado na Tabela *Sac* e através da realização de cálculos em planilhas do Excel expor claramente os resultados por meio de laudo pericial. Com base no assunto proposto, o referencial teórico se respalda nos conceitos de perícia contábil e sua origem, juros no Brasil, sistemas de amortização, laudo pericial, sistema financeiro da habitação e revisão contratual. A metodologia utilizada foi à pesquisa quantitativa e objeto documental. Realizou-se a análise de um contrato de compra e venda de imóvel e por fim foi detectada a existência do anatocismo no contrato de financiamento analisado.

**Palavras-chave:** Perícia contábil; tabela *price*; tabela *sac*; juros compostos; contrato de financiamento.

## 1 INTRODUÇÃO

O curso de Graduação como Bacharel em Ciências Contábil, me presenteou com o Trabalho de Conclusão do Curso denominado “A Perícia Contábil e a Detecção do Anatocismo em Contratos de Financiamentos”, que através da Tecnologia dos cálculos periciais proporciona desvendar os fatos ocultos aos leigos em geral, que para garantir os direitos e soluções de um litígio necessitam de um profissional altamente capacitado, o Perito.

O *expert* conhecido nas diversas ciências, como perito, utiliza-se da metodologia científica para verificar e sanar as dúvidas e incertezas que norteiam os laicos. Um bom exemplo é um perito em cálculos que utiliza tecnologias contábeis, econômicas e financeiras para apuração dos fatos, fornecer informações e

---

<sup>1</sup> Graduanda em Ciências Contábeis – e-mail:jessicamayara.ferreira@gmail.com

esclarecimentos técnicos e científicos, demonstrando clara e objetivamente se os argumentos apresentados pelas partes do litígio são verossímeis.

A implicação do trabalho de qualquer perito reúne leis, documentos, escritos de várias procedências, e se intitula Laudo Pericial ou Parecer, e é imprescindível que este *expert* o faça sobre conceitos científicos, pois constantemente poderá ser questionado e posto à prova em seus conhecimentos, sendo inaceitáveis erros grosseiros ou omissões que venham a prejudicar uma das partes de forma que não possa ser apagado. Surge daí a necessidade de um estudo que proporcione de forma teórica e prática o esclarecimento de alguns pontos exclusivos da perícia contábil e financeira.

O que se pretende com este trabalho é colaborar em elucidar pontos controversos e, algumas vezes, desconhecidos do público em geral, e até mesmo para aqueles que militam em áreas financeiras e que se utilizam, de diversas formas, dos números em geral, mesmo porque os livros de matemática financeira e de finanças não trazem aspectos peculiares da perícia judicial com abordagem em conceitos financeiros e muito menos permitem o confronto das ideias particulares entre os diversos laudos e pareceres que transbordam os tribunais de conceitos questionáveis. Eles somente expõem um estudo para o uso de alguns pontos da perícia.

As abordagens aqui delineadas são complexas, e necessitam de um entendimento de matemática financeira conceitual para seu entendimento, no entanto também procurou-se utilizar uma linguagem simples, com a finalidade de facilitar e compreensão por parte dos interessados. Indexadores, números, índices, fórmulas e cálculos em sistemas, são assuntos próprios e específicos, mas que estão claramente constituídos no cotidiano, presentes até mesmo na vida daquele que nem ao menos percebe sua verdadeira importância.

O presente estudo se constituiu da necessidade de compreensão por parte dos consumidores acerca do alto índice de juros que são pagos em excesso nos contratos de financiamentos, principalmente nos contratos baseados na Tabela *Price*, onde encontramos a existência do anatocismo.

O anatocismo é a prática de cobrar juros sobre juros e de acordo com a legislação brasileira essa prática é totalmente ilegal, pois infringe o que nos diz os artigos 1º e 4º do Código de Processo Civil. A Perícia Contábil é uma ferramenta adotada para a detecção do anatocismo, visto que, ela serve de prova judicial e é

elaborada através da obtenção de informações seguras e verdadeiras, além disso, utiliza-se de procedimentos técnicos e científicos para servir de base na solução de um litígio.

Diante disso, através da Perícia, foi realizada uma investigação para comprovar a existência do anatocismo na Tabela *Price*, nesse âmbito, levantamos o seguinte questionamento: como identificar a melhor opção para o consumidor?

No atual cenário do mercado financeiro, onde as contratações de financiamentos estão sendo cada vez mais facilitadas para conquistar o consumidor é interessante o conhecimento por parte deles para não pagarem algo muito além do valor que deveria ser pago. Sendo assim, foi realizado um estudo de caso em um contrato de financiamento imobiliário calculado pela Tabela *Price*, de forma a identificar a existência do anatocismo e o valor dos juros abusivos que são cobrados aos consumidores.

O objetivo do trabalho é emitir um laudo pericial através de cálculos revisionais, apontando todas as situações ilegais existentes no contrato e assim propiciar uma melhor tomada de decisão aos consumidores diante da situação atual da economia brasileira.

Devido à ausência de conhecimento por parte dos consumidores, acerca da onerosidade excessiva cobrada nos contratos de financiamentos que são calculados através da Tabela *Price*, a finalidade desse trabalho é expor através de um laudo pericial a aplicação ilegal da *Price*, a qual cobra juros abusivos, que supera o previsto na legislação, nesse contexto, questionamos o seguinte: como podemos detectar o anatocismo através da Perícia Contábil?

O objetivo geral desse trabalho é detectar a prática do anatocismo por meio da Perícia Contábil e apontar a discrepância significativa existente entre um contrato calculado através da Tabela *Price* e da Tabela SAC. Diante do excesso de juros cobrados pelas instituições financeiras, faz-se necessário um cálculo revisional do contrato, o qual é realizado através da Perícia Contábil. Os objetivos específicos são: relatar sobre o conceito de perícia contábil, a sua origem no Brasil, os tipos de juros; os sistemas de amortização *PRICE* e SAC; identificar a diferença entre um financiamento calculado pela Tabela *Price* e pela Tabela SAC e elaborar um laudo pericial com as conclusões acerca do cálculo revisional abordado pelas duas tabelas, observando o valor dos juros cobrados e auxiliando na escolha do consumidor.

A justificativa do estudo é por meio da Perícia Contábil, apresentar mediante cálculos revisionais os valores de juros pagos em excesso ao contatar um financiamento utilizando a Tabela *Price*, e assim, elucidar ao consumidor os reais valores pagos no final do contrato, contribuindo para uma melhor decisão.

Na produção desse estudo foram realizadas pesquisas em livros, sites e artigos eletrônicos. A metodologia utilizada é descritiva e quantitativa, junto a um estudo de caso em contrato de financiamento imobiliário, cujos valores foram recalculados, e tem como objetivo informar ao consumidor a cobrança de juros abusivos.

## **2 PERÍCIA CONTÁBIL**

### **2.1 Definição de Perícia Contábil**

Em relação ao tema do assunto a ser explorado, iniciaremos a pesquisa expondo alguns conceitos considerados importantes para facilitar o entendimento do conteúdo a ser abordado. Conforme conceitua a NBC T 13:

Perícia contábil constitui o conjunto de procedimentos técnico e científico destinado a levar à instância decisória elementos de prova necessários a subsidiar à justa solução do litígio, mediante laudo pericial contábil, e ou parecer pericial contábil, em conformidade com as normas jurídicas e profissionais, e a legislação específica no que for pertinente (CFC, 1992, online, p. 1).

Dessa forma, a perícia contábil utiliza-se da técnica e da ciência para buscar provas sobre uma determinada questão, estas são apresentadas através do laudo pericial contábil, documento este que conterà todas as informações necessárias para servir de base a decisões judiciais ou extrajudiciais.

De acordo com o professor Sá (2011, p. 3), a perícia contábil é conceituada como “a verificação de fatos ligados ao patrimônio individualizado visando oferecer opinião, mediante questão proposta”.

Destarte a perícia é realizada por meio de análises analíticas, ou seja, todo detalhe é essencial para uma boa perícia, além disso, vistorias, investigações, exames e indagações são ferramentas utilizadas para o melhor desenvolvimento e resultado do trabalho proposto.

Assim sendo, o perito nunca deve fechar os olhos para fatos ou situações que a perícia pode levantar, por exemplo, em uma perícia realizada em cartão de crédito

for identificada a utilização criminosa por parte de uma terceira pessoa, essa situação descoberta não poderá ser ignorada, mas também não é permitido o desvio sobre as questões propostas, no entanto é mais um fato a ser investigado em uma nova perícia.

### **2.1.1 Origem da Perícia Contábil no Brasil**

A perícia contábil surgiu da necessidade de provas sobre os fatos para se chegar à verdade absoluta, em 1924 quando aconteceu o primeiro Congresso Brasileiro de Contabilidade, começou a surgir à necessidade de oficialização da Perícia, em 1929 o Decreto 5.746, atribuiu apenas ao contador o direito de atuar na perícia, mas somente com a inserção do Código Processual Civil (1939), transcorreu a real instituição da Perícia Contábil no Brasil. Com o Decreto Lei nº 9.295/46 foi criado o Conselho Federal de Contabilidade e a partir dele Perícia Contábil passou a ser reconhecida e legalizada.

Em 1973 a função do perito foi se consolidando, pois nesse ano as regras do profissional da perícia contábil foram definidas conforme nos mostra o CPC atual em seu art. 156, “quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o juiz será assistido por perito” (BRASIL, 2015, online, p. 25). Atualmente a Perícia Contábil é regulamentada pelo Conselho Federal de Contabilidade.

## **2. 2 Juros no Brasil**

### **2.2.1 Juros Compensatórios**

Juros Compensatórios é uma compensação dada ao credor pelo devedor, devido a uma remuneração de um capital, comumente são provenientes de dívidas de dinheiro ou de coisas que podem ser substituíveis, sendo da mesma espécie, quantidade ou qualidade, por exemplo:

Nada obsta que o credor de determinada quantidade de soja em grãos convencie com o devedor o pagamento de juros representados pela soja, apurados através de percentual aplicado sobre a quantidade devida ou emprestada (JUNIOR, 2003, p. 83).

A contabilização dos juros compensatórios é calculada por dia, e quando não forem convencionados, ou não estiver com taxa estipulada, à taxa utilizada é a “que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional” (BRASIL, 2002, online, p. 190).

## **2. 2. 2 Juros Convencionais Compensatórios**

Os juros convencionais se originam da convenção entre as partes conforme previsto em um contrato. Existe a obrigação principal e com ela a obrigação referente aos juros, o qual poderá ser pago por qualquer parte, essa situação é válida até o seu encerramento, a taxa a ser utilizada é a que foi estabelecida entre as partes.

No que tange aos juros convencionais compensatórios, são assim chamados quando as partes possuem a liberdade para deliberarem a taxa de juros, desde que respeitem os juros compensatórios pagos resultantes de dívidas de dinheiro ou de coisas substituíveis.

## **2.2.3 Juros Legais Compensatórios**

Juros legais são aqueles estabelecidos em lei, mesmo que não tenha sido acordado entre as partes o seu pagamento. Em casos em que existe a determinação do pagamento de juros, mas não a fixação de uma taxa, de imediato caracteriza-se a utilização dos juros legais, o qual está previsto em lei, neste caso, ainda em conformidade com o art. 1.063, do Código Civil de 1916 a taxa é de 6% ao ano.

Neste sentido, Lopes (2000, p. 70) diz que,

A aplicação dos juros legais depende, em primeiro lugar e em relação à convenção, que nela se haja pactuado esse elemento acessório, sem se precisar a sua taxa; em segundo lugar, que se trate de uma das hipóteses supramencionadas em que a lei expressamente os impôs.

## **2.2.4 Juros Moratórios**

Os juros moratórios são derivados da ausência do cumprimento das obrigações, além disso, ele também se aplica nas situações em que o pagamento foi realizado em outro lugar e de uma maneira diferente da que foi pactuada entre as partes, nessas duas últimas situações, o cálculo é realizado sobre o valor das perdas e dos danos, mesmo que efetivamente não existam prejuízos, são devidos juros legais moratórios.

A taxa de juros moratórios que deve ser aplicada é aquela prevista no Código Civil de 2002, conforme colocado anteriormente “que estiver em vigor para

a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional” (BRASIL, 2002, online p. 190), neste sentido, a taxa será de 1% ao mês, em conformidade com o art. 161, do Código Tributário Nacional. Os Juros moratórios são resultantes da mora.

### **2.2.5 Mora**

O conceito de mora dispõe sobre o devedor que não efetivar o pagamento das obrigações, como também sobre o credor que não quiser receber o valor no tempo, no lugar e na forma que foi predeterminado.

### **2.2.6 Juros Legais Moratórios**

A partir do conceito de mora adentramos ao entendimento de juros legais moratórios, são aqueles oriundos de um acordo onde não foi fixada uma taxa, logo, a lei se encarrega de estipular qual a taxa de juros a ser utilizada, assim caracterizando os juros legais moratórios.

### **2.2.7 Juros Convencionais Moratórios**

Quanto aos juros convencionais moratórios, podemos defini-lo como aqueles cuja taxa foi prefixada no acordo entre as partes para o caso de haver o não cumprimento das obrigações. É necessário frisar que o limite da taxa é de 12% ao ano.

## **2.3 Juros Simples e Compostos**

A capitalização de juros pode ser simples ou composta, vale lembrar que a capitalização de juros diverge de juros sobre juros (juros compostos).

### **2.3.1 Juros Simples**

A capitalização de juros simples é praticada mediante a aplicação sobre o valor inicial, não incidindo sobre os valores acumulados durante o período. A fórmula empregue para esse cálculo é a seguinte:

$$S = P \times (1 + i \times n) \text{ onde,}$$

S = Valor futuro, P = Principal ou capital, i = Taxa de juros e n = prazo

### 2.3.2 Juros Compostos

O regime de capitalização de juros compostos é caracterizado pela aplicação da taxa de juros sobre o valor principal acrescido dos juros acumulados, além disso, a taxa varia de acordo com o tempo. A fórmula aplicada no cálculo dos juros compostos é a seguinte:

$$S = P \times (1 + i)^n \text{ onde,}$$

S = Valor futuro, P = Principal ou capital, i = Taxa de juros e n = prazo.

## 2.4 Sistemas de Amortização

A palavra amortização significa diminuição da dívida em parcelas, cada parcela é formada pelo capital mais os juros do período. Existem diversos sistemas de amortização, entretanto, no Brasil os mais utilizados são Sistema Francês de Amortização (Price) e Sistema de Amortização Constante (SAC), por essa razão, iremos explorá-los a seguir.

### 2.4.1 Sistema de Amortização Constante (SAC)

No sistema de amortização constante (SAC), as amortizações periódicas são iguais, as parcelas desse sistema são sucessivas e decrescentes, assim como na Price o valor da parcela é composto pelo capital mais os juros, entretanto, os cálculos efetuados são mais fáceis e a sua forma de capitalização é através dos juros simples. Desta maneira, não há contagem de juros sobre juros, pois, não é cobrado juros sobre uma parcela já composta por ele.

Certo é que, segundo *Scavone Junior*, as amortizações correspondem a exatamente ao valor do saldo devedor dividido pelo prazo, desta maneira, não há a soma de juros ao capital para cobrança de novos juros.

### 2.4.2 Sistema Francês de Amortização (PRICE)

Criado por *Richard Price* no século XVII e muito utilizado na França, o sistema francês de amortização ou Tabela *Price*, versa sobre a amortização a partir da aplicação dos juros compostos, com parcelas periódicas, iguais e sucessivas, onde a parcela é composta por juros e capital.



A periodicidade da taxa de juros da tabela *Price* é mensal, sendo assim, está em desacordo com o art. 4.º e 6.º do Decreto 22.626/33, assim como está no art. 591 do Código Civil de 2002, destarte a prática da tabela *Price* é ilegal, uma vez que em seu cálculo é usado juros sobre juros, configurando anatocismo. No entanto, é comum encontrarmos a cobrança excessiva de juros em contratos de financiamentos no Brasil, pois, o retorno ao credor é maior e o devedor tem uma maior facilidade de pagamento.

### **2.4.3 A Tabela *Price* e sua ilegalidade perante o Código de Defesa do Consumidor**

Pode-se afirmar que a Tabela *Price* integra os juros compostos, retratados antecipadamente para a formação das suas parcelas, desse modo, avistamos um aspecto da sua ilegalidade, a antecipação de juros e isso nomeia-se anatocismo. No sistema de amortização constante, os juros são calculados tendo como base o montante do mês anterior e não a parcela. O valor utilizado para a amortização do capital é aquele remanescente da prestação menos os juros.

O Código de Defesa do Consumidor determina que o uso da Tabela *Price* é inválido em contratos acordados com os consumidores, de certo, mesmo que fosse aceito pelo Decreto 22.626/33, seria inaceitável a sua prática sobre o contexto de consumo. Primeiramente, a informação deve ser passada por completo de forma transparente, em conformidade com o art. 46 da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor):

“Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance” (BRASIL, 1990, on-line, p. 9).

Outro ponto exigido pelo pelos arts. 4º, III, 46, 52 e 64 do Código de Defesa do Consumidor é a informação prévia e adequada, o valor total do débito deve ser informado expressamente no contrato de financiamento, estando este sujeito à nulidade caso não possua as informações exigidas.

## **2.5 Definição de Laudo Pericial**

Laudo pericial é o documento por meio do qual o perito emite a sua opinião a respeito do que foi investigado, nele também está contido as fundamentações utilizadas para se chegar a sua conclusão.

Sá (2011, p.13) destaca que “O laudo pericial é uma peça de alta responsabilidade que requer qualidade, devendo atender a requisitos especiais que lhe são pertinentes”. É imprescindível que no laudo pericial exista os seguintes requisitos: identificação do caso, do perito, da autoridade a quem se destina, dos quesitos e suas respectivas respostas, conclusões, anexos, data e assinatura.

## **2.6 Sistema Financeiro da Habitação**

O Sistema Financeiro da Habitação foi instituído pela Lei 4.380/64, nasceu da proposta do Governo Federal de facilitar a aquisição de imóveis pela classe de baixa renda, assegurando a estes parcelas conforme a renda familiar. Com a necessidade de adquirir um imóvel próprio, o consumidor é facilmente atraído e decide por financiar o seu imóvel.

Acrescenta-se ainda que o Sistema Financeiro da Habitação caracteriza o contrato como contrato de adesão e as suas cláusulas são constituídas sem a participação do comprador e sem a possibilidade de modificação.

## **2.7 Revisão Contratual**

O contrato de financiamento firmado entre o consumidor e instituição financeira é finalizado quando há a apresentação da documentação necessária, a quitação do valor estipulado como entrada com recursos próprios ou do FGTS e por fim, a assinatura do contrato. O contrato é um acordo pactuado entre as partes e nele deve está evidenciado as informações do contratante a da contratada, o valor das prestações, do financiamento, dos juros, o prazo e dados do imóvel. Consoante o Banco Central (BACEN), todas as instituições financeiras têm liberdade para oferecer opções de empréstimos e financiamentos, desde que atendam o que é exigido pela legislação brasileira.

A amortização do valor financiado articulada pela Tabela *Price*, conseqüentemente, acarreta a utilização dos juros compostos e como visto

anteriormente, esta é ilegal, portanto, é uma vertente para o consumidor solicitar o cálculo revisional do contrato, acorde o art. 478 do Código Civil:

Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes de tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação (BRASIL, 2000, on-line, p. 33).

### **3 ABORDAGEM METODOGÓLICA**

O estudo alicerçado pelo Método de Pesquisa quantitativa tem como objeto o contrato de financiamento da compra e venda de imóvel residencial, o qual a credora fiduciária é a Caixa Econômica Federal. Foi desenvolvido um estudo documental, no qual foram identificadas as situações que estavam em desacordo com a legislação.

Através da análise do contrato de financiamento e da legislação atual, foram extraídos dados para a construção dos cálculos baseados na Tabela SAC e assim confrontá-los com o contrato fundamentado na Tabela *Price*, os resultados foram obtidos através de planilhas e gráficos no Excel, e apresentados por meio de laudo pericial.

### **4 RESULTADO DA PESQUISA**

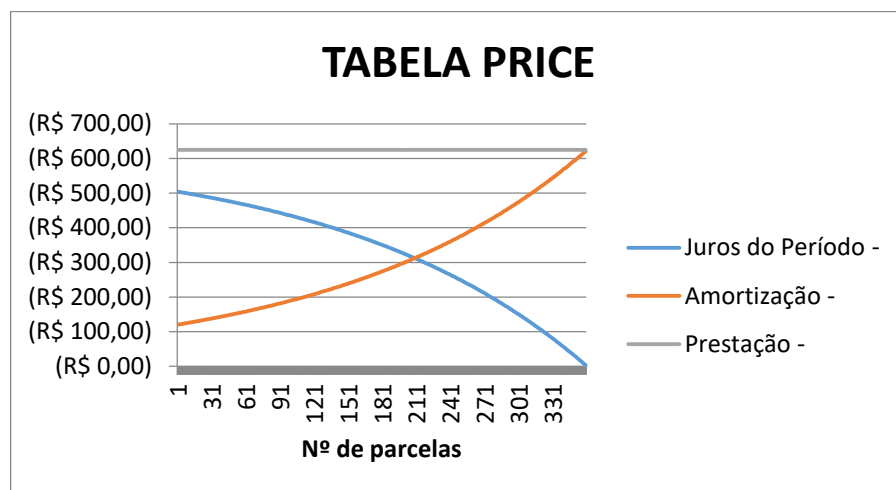
Por intermédio das facilidades de crédito propostas pelas instituições financeiras, pelas construtoras e também da necessidade de realizar o sonho da casa própria, o consumidor é precipitadamente atraído e acaba aderindo ao financiamento, comumente as instituições financeiras utilizam a Tabela *Price* como base para amortização da dívida, dessa forma o retorno financeiro para a instituição é bem maior, entretanto as prestações não são calculadas conforme a legislação, todavia não pode existir a capitalização de juros ou juros compostos, nesse contexto, segundo visto anteriormente, o Decreto 22.626/33 (Lei da Usura) diz que “é proibido contar juros sobre juros”.

Assim, vejamos o resultado do estudo a seguir:

Tabela 1 – Dados do contrato

<b>DADOS DO CONTRATO</b>	
Nº do contrato	8.4444.1519029-1
Contratante	Pessoa Física
Credora	Caixa Econômica Federal
Valor do Imóvel	R\$ 148.500,00
Recursos próprios	R\$ 31.000,90
Recursos da Conta vinculada do FGTS	R\$ 5.937,03
Desconto concedido pelo FGTS/União	R\$ 1.593,00
Financiamento Concedido pela Caixa	R\$ 109.969,07
Prazo (mensal)	360 parcelas
Taxa nominal:	5.5000% a.a
Taxa efetiva:	5.6407% a.a
Taxa mensal:	0,4583%

Gráfico 1 – Tabela Price



Diante do exposto na Tabela 1, o contrato indica uma taxa nominal de 5,5000% ao ano, a taxa efetiva de 5,6407% ao ano, o que corresponde a uma taxa de 0,4583% ao mês para cálculo das prestações, e para encontrar o seu valor é necessário à utilização da fórmula a seguir:

$$PMT = PV \times (1+i)^n \times i / (1+i) - 1$$

$$PMT = 624,39$$

No Sistema Francês de Amortização, consoante o gráfico 1, as prestações são iguais, periódicas e sucessivas, os juros cobrados são obtidos quando

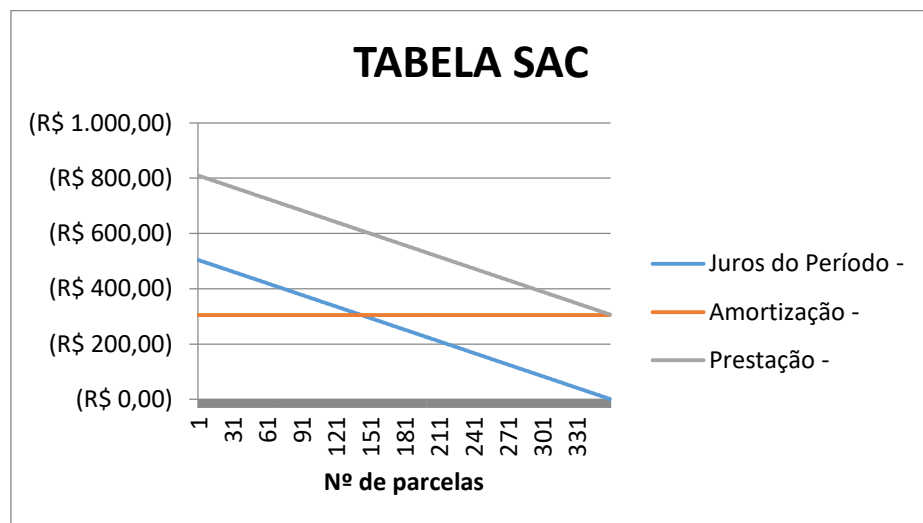
multiplicados pelo saldo devedor e tende a ser decrescente, já a amortização é crescente e seu o resultado é alcançado através da subtração entre a prestação e os juros. Observa-se ainda que os resultados conforme Tabela *Price* são:

Tabela 2 – Informações da Tabela Price

TABELA PRICE		
Juros devidos:	R\$	114.788,20
Principal devido:	R\$	109.922,20
Total devido:	R\$	224.780,40

Com efeito, os juros devidos somam R\$ 114.788,20, o principal R\$ 109.992,20, totalizando R\$ 224.757,27. De fato, é um sistema que utiliza a capitalização de juros compostos. Vê-se deste modo, que o preço real do imóvel adquirido é acrescido de juros elevados pela utilização da Tabela *Price*.

Gráfico 2 – Tabela SAC



No sistema de amortização constante, observa-se no gráfico 2, que como próprio nome diz a amortização é constante, ou seja, igual em todas as prestações, resultado do valor financiado dividido pelo número de parcelas, o valor dos juros cobrados é calculado sobre o saldo devedor e tende a ser decrescentes, assim como as prestações, cujo valor é encontrado da soma da amortização mais os juros, portanto, trata-se de um sistema de utiliza a capitalização de juros simples.

$$\text{Amortização} = PV / n = 305,47$$

$$J = PV * i = 503,99$$

$$\text{PMT} = \text{Amort.} + J$$

$$\text{PMT} = 305,47 + 503,99 = 809,46$$

Tabela 3 – Informações da Tabela Sac

<b>TABELA SAC</b>	
Juros devidos:	R\$ 90.969,07
Principal devido:	R\$ 109.969,20
Total devido:	R\$ 200.938,14

No Sistema de amortização constante, os juros devidos somam R\$ 90.969,07, o principal R\$ 109.969,07 totalizando R\$ 200.938,14, não sendo aplicados os juros compostos, logo, não afronta o art. 4º do Decreto 22.626/33 e respeita o Código de Defesa do Consumidor, contudo, não há ilegalidade na Tabela Sac.

#### **4.1 Laudo Pericial**

EXEQUENTE: Jéssica Mayara Ferreira Santos

EXECUTADO: Contrato de compra e venda de imóvel – Caixa Econômica Federal

JÉSSICA MAYARA FERREIRA SANTOS, graduanda no curso de Bacharel em Ciências Contábeis pela Faculdade de Administração e Negócios de Sergipe, concluído os estudos, apresento o Laudo Pericial.

### **LAUDO PERICIAL**

#### **Considerações Iniciais da Perícia**

##### **Segundo o Escopo da Perícia**

A consumação da perícia contábil explorou do ponto de vista técnico e científico o conteúdo do documento examinado que se tornou o objeto da prova pericial. Através do contrato de compra e venda de imóvel foram respondidos os

quesitos propostos, sendo o escopo desta prova pericial comunicado a parte interessada.

### **Quesitos**

**1. Quais as taxas de juros contratadas? Estão de acordo com a taxa de mercado?**

A taxa de juros efetiva é de 5.6407% ao ano, a taxa nominal é de 5.5000% ao ano, o que corresponde a uma taxa de juros mensal de 0,4583% em conformidade com o item B9.4 do contrato de financiamento. De acordo com o BACEN (Banco Central), a taxa limite atualmente cobrada pelo mercado para financiamento de imóvel é de 0,88% ao mês e 11,04% a ano, portanto, as taxas cobradas estão de acordo com as taxas de mercado.

**2. Qual o sistema de amortização utilizado para cálculo quitar a dívida?**

No item B3 do contrato de compra e venda de imóvel é informado que o sistema de capitalização utilizado para amortizar a dívida é o de juros compostos, ou seja, o Sistema Francês de Amortização (Tabela *Price*), cuja aplicação é ilegal conforme o art. 4º do Decreto 22.626/33 que diz: "É proibido cobrar juros sobre juros".

**3. No contrato de financiamento existe a cobrança de juros sobre juros?**

Sim, pois com a utilização da Tabela *Price* as prestações são calculadas acrescidas de juros e no decorrer da amortização os juros são calculados novamente sobre o saldo devedor, empregando-se os juros compostos.

**4. Qual seria o valor dos juros pagos na utilização da Tabela SAC? E na PRICE?**

Quando empregue a Tabela Sac como forma de cálculo, os juros pagos somam R\$ 90.969,07 e na Tabela *Price* somam R\$ 114.788,20, ambos capitalizados mensalmente, no entanto, o valor dos juros cobrados na Tabela Sac é menor.

**5. Qual o valor a ser pago na quitação do financiamento pela Tabela SAC? E pela PRICE?**

O valor final pago no financiamento através da Tabela SAC é de 200.938,97 e na Tabela PRICE é de 224.780,40, cuja diferença equivale a R\$ 23.841,43.

#### **6. Existe outra ilegalidade no contrato de financiamento do imóvel?**

Sim. A inexistência do valor total a pagar expresso no contrato de financiamento, conforme exige o Código de Defesa do Consumidor em seus artigos:

Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

V - soma total a pagar, com e sem financiamento (BRASIL, 1990, on-line, p. 9 e 10).

### **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A prática do anatocismo em contrato de financiamento imobiliário resulta em uma retirada de recursos financeiros da classe considerada baixa, pois pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela *Price*) permitir que as parcelas sejam menores e iguais, além da facilidade de crédito, muitos consumidores acabam aderindo a essa forma de financiamento e caindo em pagamentos com juros abusivos, ou seja, pagando mais do que realmente deveriam, e assim conseqüentemente geram maiores lucros as instituições financeiras.

A Lei da Usura (Decreto 22.626/33) veda a prática da contagem de juros sobre juros, portanto não é adequada à aplicação dos juros compostos, como ocorre na Tabela *Price*, sendo assim, identifica-se que a melhor opção para o consumidor é a utilização da Tabela SAC como sistema de amortização da dívida.

O contrato de compra e venda de imóvel estudado foi calculado pela Tabela *Price*, logo está inconstitucionalmente ilegal. As respostas aos quesitos foram formuladas para esclarecer ao consumidor os valores pagos por ele em cada sistema de amortização, no contrato não consta a cobrança de taxas indevidas e nem acima dos limites estabelecidos por lei, mas não respeita o Código de Defesa do Consumidor quanto não apresenta expressamente o valor total a ser pago no final do financiamento. Foram realizados cálculos por meio de planilhas no Excel



onde observamos que na Tabela SAC os juros são cobrados de forma simples, enquanto que na Tabela *Price*, os juros são calculados de forma composta.

O estudo teve como objetivo fornecer informações aos consumidores que não possuem conhecimento sobre o assunto e tem o poder de decisão. Por meio de cálculos periciais foi constatada que a Tabela SAC é a opção legal a ser utilizada, em razão de praticar a capitalização de juros simples, isto posto, o valor dos juros pagos torna-se menor e convém levar em consideração que a tabela *Price* é vedada perante a legislação atual.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código de Processo Civil**. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Disponível em < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm) > . Acesso em 01 de setembro às 14h 14min.

BRASIL. Decreto nº 22.626 Lei da Usura. **Dispõe sobre juros nos contratos e da outras providências**. 07 de abril de 1933. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/D22626.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D22626.htm). Acesso em 01 de setembro de 2018 às 16h 17min.

BRASIL. Código Civil (2002). **Código civil brasileiro e legislação correlatada**. – 2. Ed. – Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. 616 p. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70327/C%C3%B3digo%20Civil%20%20ed.pdf>>. Acesso em: 05 de setembro de 2018 às 00h12min.

BRASIL. **Lei Nº 8.078**. 11 de setembro de 1990. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm)>. Acesso em: 10 de outubro de 2018 às 01h 55min.

BRASIL. Banco Central do. **Pessoa Física – Financiamento Imobiliário com taxas de mercado**. Setembro de 2018. Disponível em: <[https://www.bcb.gov.br/pt-br/#!/r/txjuros/?path=conteudo%2Ftxcred%2FReports%2FTaxasCredito-Consolidadas-porTaxasAnuais-ModalidadeMensal.rdl&nome=Pessoa%20F%C3%ADsica%20-%20Financiamento%20imobili%C3%A1rio%20com%20taxas%20de%20mercado&parametros='tipopessoa:1;modalidade:903;encargo:201'](https://www.bcb.gov.br/pt-br/#!/r/txjuros/?path=conteudo%2Ftxcred%2FReports%2FTaxasCredito-Consolidadas-porTaxasAnuais-ModalidadeMensal.rdl&nome=Pessoa%20F%C3%ADsica%20-%20Financiamento%20imobili%C3%A1rio%20com%20taxas%20de%20mercado&parametros='tipopessoa:1;modalidade:903;encargo:201'>)> . Acesso em: 10 de outubro de 2018 às 23h 34min.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **NBC TP 01 – NORMA TÉCNICA DA PERÍCIA CONTÁBIL**. 27 de fevereiro de 2018. Disponível em: [https://cfc.org.br/wp-content/uploads/2016/02/NBC\\_TP\\_01.pdf](https://cfc.org.br/wp-content/uploads/2016/02/NBC_TP_01.pdf). Acesso em: 10 de outubro de 2018 às 00h 42min.

FIGUEIREDO. Alcio Manoel de Souza. **Sistema Financeiro da Habitação**. 13ª edição. Editora Juruá. Curitiba, 2008.

GOMES. Orlando. **Obrigações**. 10. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

JUNIOR. Luiz Antonio Scavone. **Juros no Direito Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

LOPES. Miguel Maria de Serpa. **Curso de direito civil**. 7 ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2000. Vol. II: Obrigações em geral.

SÁ. Antônio Lopes de. **Perícia Contábil**. 10. ed. – São Paulo: Atlas, 2011.

SILVA. Marisa Monteiro Fontoura de Lima Arezo e. **A importância do planejamento financeiro: uma abordagem de matemática financeira para o ensino médio com o uso do Excel**. Guaratinguetá. 2012. Disponível em:

<[https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/121246/silva\\_mmfla\\_tcc\\_guara.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/121246/silva_mmfla_tcc_guara.pdf?sequence=1&isAllowed=y)>. Acesso em 12 de outubro de 2018 às 17h 45min.

TOCHA. Cátia. **Juros Compensatórios: tudo o que precisa saber**. Junho de 2018. Disponível em: <<https://www.e-konomista.pt/artigo/juros-compensatorios/>>. Acesso em: 04 de setembro de 2018, às 20h 00min.

## ABSTRACT

This article presents as a title, the accounting expertise and the detection of anatocism in financing contracts, through the ease of credit, the growth of the acquisition of property by consumers and the illegality hidden in these contracts, makes the following question necessary: how can we detect anatocism through accounting expertise? This study aimed to present the concept of accounting expertise, pointing out the significant difference identified in a contract based on the Price table and the same based on the SAC table and through the realization of calculations in Excel spreadsheets clearly exposed results by means of forensic report. Based on the proposed subject, the theoretical framework is supported by the concepts of accounting expertise and its origin, interest in Brazil, amortization systems, expert reports, housing financial system and contractual review. The methodology used was qualitative research and documentary object. The analysis is of a contract of purchase and sale of property and finally the existence of anatocism was detected in the financing contract analyzed.

**Key words:** accounting expertise; *price table*; SAC table; compound interest; contract of financing.

## **ANEXOS**

## ANEXO A

## Contrato de compra e venda de imóvel

**CAIXA**

Grau de Sigilo

#Público

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CCFGTS/PMCMV – SFH COM UTILIZAÇÃO DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES)**

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4380/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de imóvel, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia, no âmbito dos programas CCFGTS e MCMV, na forma da Lei 11977/09, mediante condições seguintes:

**A – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES**

**VENDEDOR(ES):** ANTONIA ROSA DO SACRAMENTO SILVA MOTA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/12/1970, trabalhador dos serviços de contabilidade, de caixa, portador(a) de Carteira de Identidade nº 1007334, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SE em 05/11/2015 e do CPF 585.412.685-00, divorciado(a), residente e domiciliado(a) em Av Joao Bebe Agua Qd 04, 210, Bl 08 Ap 04, Divineia em Sao Cristovao/SE, neste ato representado por MAURO ALVES FEITOSA FILHO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 17/09/1967, corretor, portador(a) de CNH nº 00882839197, expedida por Órgão de Trânsito/SE em 03/02/2015 e do CPF 453.925.285-20, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Elisio Azevedo, 191, Suissa em Aracaju/SE conforme procuração lavrada no 3º OFÍCIO ofício de ARACAJU/ SE, em 30/08/2016 à(s) folha(s) 153 do livro 635.

**COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES):** KARLA LIMA DA SILVA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 25/07/1982, auxiliar de escritório e assemelhados, portador(a) de Carteira de Identidade nº 20120478, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SE em 26/01/2015 e do CPF 797.869.955-20, divorciado(a), residente e domiciliado(a) em R Noventa E Tres, 165, Rosa Elze em Sao Cristovao/SE.

**CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por EDILENE MACEDO MENEZES, economiário, portador(a) da carteira de identidade CI 1348488, expedida por SSP /SE em 29/03/2012 e do CPF 002.670.625-32 procuração lavrada às folhas 153 do Livro 3081P, em 11/06/2014 no 2º Ofício de Notas de BRASÍLIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 085 do Livro 644 , em 27/06/2016 no 5º Ofício de Notas de ARACAJU/SE, doravante denominada CAIXA.

**Agência responsável pelo contrato:** 4471 BARRA DOS COQUEIROS, SE

**B – CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO****B1 – Modalidade:**

Aquisição de Imóvel Residencial:

<b>B2 – Origem de Recursos:</b> FGTS/UNIÃO	<b>B3 – Sistema de Amortização:</b> TP Tabela Price
---	--

**CAIXA**

<b>B4 – Valor de Compra e Venda e Composição dos Recursos</b>			
O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contato é R\$ 148.500,00 (cento e quarenta e oito mil , quinhentos reais), composto pela integralização dos valores abaixo:			
Financiamento concedido pela CAIXA		R\$ 109.969,07	
Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento)		R\$ 1.593,00	
Recursos próprios		R\$ 31.000,90	
Recursos da conta vinculada do FGTS		R\$ 5.937,03	
<b>B5 – Valor de Financiamento para Despesas Acessórias</b> (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) R\$ 0,00		<b>B6 – Valor Total da Dívida</b> (Financiamento + Despesas Acessórias) R\$ 109.969,07	
<b>B7 – Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão:</b> R\$ 148.500,00		<b>B8 – Prazo Total (meses)</b> 360	
<b>B9 – Taxa de Juros % a.a</b>			
<b>B9.1 – Sem Desconto</b>		<b>B9.2 – Com Desconto</b>	<b>B9.3 – Redutor 0,5% FGTS</b>
Nominal	8.16	7.00	6.50
Efetiva	8.4722	7.2290	6.6972
<b>B9.4 – Taxa de Juros contratada</b>			
<b>Nominal:</b> 5.5000%a.a.		<b>Efetiva:</b> 5.6407%a.a.	
<b>B10 – Encargo Mensal Inicial</b>			
Prestação (a+): R\$ 624,39	Taxa de Administração: R\$ 0,00	Seguros: R\$ 23,49	TOTAL: R\$ 647,88
<b>B10.1 – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal</b> 08/05/2017		<b>B10.2 - Reajuste dos Encargos</b> De acordo com item 4	
<b>B10.3 – Forma de Pagamento na data da contratação</b> DEBITO EM CONTA			
<b>B10.4 – Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012)</b>			
Taxa de Administração: R\$ 1.919,73		Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 17.080,27	
<b>B11 – DATA DO HABITE-SE</b>		09/02/2017	
<b>C – COMPOSIÇÃO DE RENDA</b>			
<b>C1 - COMPOSIÇÃO DE RENDA INICIAL DO DEVEDOR PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL:</b>			
Devedor	Comprovada R\$	Não comprovada R\$	
KARLA LIMA DA SILVA	2.732,24	0,00	
<b>C2 – PARA COBERTURA SECURITÁRIA</b>			
Devedor	Percentual		
KARLA LIMA DA SILVA	100,00		



**CAIXA****D – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO**

IMÓVEL: Uma casa sob nº 702, lote nº 20, quadra X, integrante do loteamento Rosa do Oeste III, bairro Rosa Elze, São Cristovão/SE, devidamente registrado sob nº 02, matrícula nº 18.717.

**E – ELEMENTOS IDENTIFICADORES DO DÉBITO ORIGINÁRIO (Interveniente Quitante)**

Não se aplica

**1 – VENDA, COMPRA e FINANCIAMENTO** – O(s) VENDEDOR(ES) declara(m)-se proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel descrito na letra D, livre de ônus, exceto se identificado na letra "E" e o vende(m) pelo preço constante da letra B4.

1.1 – Satisfeita a venda, o(s) VENDEDOR(ES) dá(dão) ao(s) DEVEDOR(ES) plena e irrevogável quitação e, transmite(m) ao(s) DEVEDOR(ES) toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores a presente venda e compra nos termos efetivados, respondendo pela evicção de direito.

1.2 – O(s) DEVEDOR(ES) contrata(m) financiamento no valor constante na letra B6, junto à CAIXA, para a aquisição do imóvel descrito na letra D e confessa(m) dever a referida importância.

1.3 – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) previamente, planilha de cálculo do Custo Efetivo Total – CET com valores na forma nominal e que está(ão) ciente(s): (I) dos fluxos considerados no cálculo do CET, (II) de que a taxa de juros anual é a vigente na data da contratação; (III) do saldo devedor e dos encargos na forma contratual.

1.4 – O valor dos descontos, Complemento especificado na letra 'B4' e para redução do valor do encargo mensal, representado pela redução na taxa de juros e isenção no pagamento da Taxa de Administração, constante na letra B9 e B10 respectivamente, são concedidos uma única vez e para aquisição de único imóvel, sendo integralmente suportado pelo FGTS e pela União.

**1.5 Â– No caso de quitação do financiamento imobiliário até o 5º (quinto) ano de vigência do contrato, o desconto, descrito na letra B-4, deverá ser restituído proporcionalmente.**

**2 – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS** – Os recursos constantes na letra B4, exceto os recursos próprios e/ou valores destinados a liquidação de saldo devedor se imóvel financiado, serão pagos ao(s) VENDEDOR(ES) após a entrega do contrato registrado, mediante depósito em conta de titularidade de ANTONIA ROSA DO SACRAMENTO SILVA MOTA no Banco 104 Agência 4471 Operação 013 Conta 82192, com o que todos os VENDEDORES dão integral quitação à CAIXA.

2.1 – Ao valor a ser pago ao(s) VENDEDOR(ES) serão acrescidos juros e atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, da data da contratação, inclusive, até a data da liberação dos recursos, exclusive.

2.2 – Se financiadas as despesas acessórias, a liberação ao(s) DEVEDOR(ES) deste valor será efetuada, após a entrega do contrato registrado, em sua conta de livre movimentação informada no ato da contratação.

**3 – CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO** – São as estabelecidas na letra B.



## **CAIXA**

**4 – ENCARGO MENSAL, COMPOSIÇÃO, CÁLCULO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO** – O encargo mensal é composto pelos itens conforme letra B10, cujo pagamento deve ser realizado até a data de vencimento independentemente de qualquer aviso ou notificação sendo que se não existir, nos meses subsequentes, o dia do vencimento a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, se o vencimento for em dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo.

4.1 – A data de vencimento do encargo mensal pode ser alterada por meio de requerimento, exceto se débito em folha de pagamento.

4.1.1 – Na alteração da data do vencimento do encargo mensal, o valor devido será atualizado, *pro rata die*, no período compreendido entre a data do vencimento do último encargo, inclusive e a nova data do vencimento, exclusive.

4.1.2 – A Taxa de Administração e a parcela do seguro, devidos no mês, serão pagos independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

4.2 – O valor das 12 (doze) primeira parcela de amortização é estabelecido na contratação, com base no valor de financiamento, taxa de juros, sistema e prazo de amortização contratados.

4.3 – As parcelas de Amortização são recalculadas anualmente, na data correspondente a do vencimento do encargo, e as de Juros mensalmente, com base no saldo devedor atualizado.

4.3.1 – A Taxa de Administração não é reajustada e deverá ser paga independentemente de haver encargo com vencimento no respectivo mês.

4.4 – Os Prêmios de Seguro são calculados mensalmente pelo índice de atualização dos depósitos de poupança do dia do vencimento do encargo mensal, sendo o prêmio Morte e Invalidez Permanente – MIP calculado sobre o saldo devedor e o prêmio Danos Físicos ao Imóvel – DFI sobre o valor da garantia atualizada.

**5 – JUROS REMUNERATÓRIOS** – Incidem sobre a quantia mutuada às taxas fixadas neste contrato e sobre importâncias despendidas pela CAIXA para preservação de seus direitos e das necessidades à manutenção e realização da garantia.

**6 – ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DA GARANTIA** – Ocorre mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, pelo mesmo coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica.

6.1 – Independente da periodicidade da atualização das contas vinculadas do FGTS, a atualização será mensal.

6.2 – Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional e diária, no período entre a data correspondente ao vencimento do encargo ou a da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida e a data do evento.

6.3 – Na data de vencimento do último encargo mensal, eventual saldo devedor residual deverá ser pago pelo(s) DEVEDOR(ES).

**7 – IMPONTUALIDADE** – O valor da obrigação em atraso será atualizado monetariamente aplicando-se o índice de atualização do saldo devedor do financiamento *proporcional e diariamente*, da data de vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive.

7.1 – Sobre o valor atualizado incidirão: I) juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na letra B9; II) juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; III) multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

**CAIXA****INFORMAÇÕES ADICIONAIS/RESSALVAS**

Contrato firmado no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Medida Provisória 459/09, convalidada na Lei 11.977 de 07/07/2009 e Decreto 6.819, de 13 de abril de 2009.

DECLARA a Caixa Econômica Federal, segundo as pesquisas realizadas em sistemas internos, que para os devidos fins esta operação trata-se da primeira aquisição imobiliária dos o(s) presente(s) COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S).

Em cumprimento à Lei 5476 de 30/11/2004, DECLARAM os CONTRATANTES que a presente transcrição se deu sem intermediação do (a) Corretor (a)/Imobiliária.



# CAIXA

E por estarem de acordo com os termos e condições deste contrato, as partes assinam o presente em 03 (três) vias com as testemunhas.

O(S) DEVEDOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) uma das vias deste instrumento assinado por todas as partes.

BARRA DOS COQUEIROS, SE 07 de Abril de 2017

VENDEDOR(ES)

ANTONIA ROSA DO SACRAMENTO SILVA MOTA - 585.412.685-00

COMPRADOR(ES)

KARLA LIMA DA SILVA - 797.869.955-20

CAIXA - EDILENE MACEDO MENEZES

*Edilene Macedo Menezes*  
Gerente de Atendimento  
Mat. 106.210.9  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Testemunhas:

Nome: *Wagner Batista Aguiar*

CPF: 554.290.445-53

RG: 1.077.739.558/SP

Nome: *[Signature]*

CPF: *024.946.865-79*

RG: *[Blank]*



Cartório 1º Ofício - São Cristóvão/SE  
RIVANDA CARMELO - TITULAR

Protocolo 27.577, Mat. 18.737, Fis. 15.076, L. 2416, Reg. n.º 05  
o. 05, São Cristóvão, SE, 2017, 04, 07, 14h45  
www.tee.jus.br/68ZYCA e Sel. JSE: 201725510006745  
Acesso: www.tee.jus.br/68ZYCA, CUA de Rec. n.º  
150170005611, do Cartório, de 27 de Abril de 2017, deu-se  
Rivanda Carmelo - Titular

VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICIDADE "EM AMBIENTE DIGITAL"

