

Ao

**Dr. ALUIR GUILHERME FERNANDES MILANI**

Rua Nestor Pestana, 125 – 6º Andar – Conjunto 62

**CEP: 01303-010 – Bela Vista - SP**

**ASSUNTO:** Análise de Empréstimo Bancário de Financiamento firmado entre **Rogério de Almeida Gonçalves e Sofia Resende Gonçalves**, com o **Banco Sofisa Direto**, denominado – Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças.

**JÚLIO OLÍMPIO BERNARDES**, brasileiro, casado, contabilista, regularmente inscrito no órgão de classe CRC/SP sob nº 1SP195278/O-6, atendendo pedido formulado a este profissional a fim de apurar os valores reais de sua dívida decorrente do INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMPRÉSTIMO COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS, além de apresentar considerações a respeito da cobrança que está sendo feita contra seu cliente, venho, por meio deste, apresentar o resultado do trabalho, consubstanciado no presente;

## **LAUDO TÉCNICO CONTÁBIL**

## I. DO CONTRATO (ANEXO Nº 01)

Depreende-se, resumidamente, da leitura e exame do respectivo Contrato, que a operação de empréstimo firmada pelas partes, deu-se no dia 08 de maio de 2017, onde os Requentes solicitaram ao banco Sofisa um empréstimo na quantia de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), nas condições e características conforme indicado no item “A – QUADRO RESUMO” e seguir colacionado:

3-A) VALOR TOTAL DO EMPRÉSTIMO: R\$ 129.336,58	
A.1. Valor do empréstimo a ser destinado ao(s) DEVEDOR(ES):	R\$ 125.000,00
A.2. Valor do empréstimo destinado ao pagamento das despesas acessórias (devidas a terceiros):	R\$ 0,00
A.3. Valor do Imposto sobre Operações de Crédito (IOF):	R\$ 4.336,58
B) O(s) DEVEDOR(ES) indica(m) a seguinte conta corrente para crédito e débito dos valores devidos em razão do presente contrato:	
B.1 Titular da conta: ROGÉRIO DE ALMEIDA GONÇALVES	
B.2. Banco: Banco Sofisa - 637	
B.3. Agência: 0001	Digito: 9
B.4 Conta: 62427	Digito: 8
4- FORMA DE PAGAMENTO DO EMPRÉSTIMO:	
A) Prazo: 180 Meses	Número de Parcelas: 180 Parcelas
B) Data de vencimento da 1ª parcela mensal: 19/06/2017	
C) Data de início para incidência dos juros e demais encargos: 18/05/2017	
D) Taxa de Juros : Efetiva: 18,01615% ao ano	Nominal: 16,68000% ao ano CET: 19,20300% ao ano
E) Forma de Cálculo para Amortização do Saldo Devedor:	
F) Sistema de Amortização: PRICE	
G) Índice de flutuação: IGPM	Razão de Decréscimo Mensal: R\$ 0,00
H) Valor total da 1ª parcela mensal (H.1+H.2+H.3+H.4+H.5+H.6): R\$ 2.117,04	
H.1 Valor da Prestação Mensal de Amortização e Juros: R\$ 1.963,04	91val 4000,00
H.2 Seguro de Morte e Invalidez Permanente à vista: R\$ 32,71	
H.3 Seguro de Danos Físicos ao Imóvel à vista: R\$ 29,75	
H.4 Seguro de Morte e Invalidez Permanente do mês: R\$ 61,79	
H.5 Seguro de Danos Físicos ao Imóvel do mês: R\$ 29,75	
H.6 Tarifa de Administração Mensal do Contrato: R\$ 0,00	

Na ocasião, ficou convencionado no item “7 – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO”, o seguinte:

- **FORMA DE REAJUSTE:** mensal e acumulativa.
- **ENCARGOS MORATÓRIOS:** Previstos na cláusula 5.1. deste instrumento.
- **MULTA:** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), conforme previsto na cláusula 5.1. do presente Contrato.

Verifica-se também, que os Requerentes ao contratarem o empréstimo, ofereceram em Garantia de Alienação Fiduciária ao banco o seguinte imóvel:

*RESIDÊNCIA Nº 31, com frente para a via de circulação interna, integrante do “RESIDENCIAL ITATIAIA”, situado à Rua Zike Tuma nº 172 e, Rua Dr. Jacques Tupinambá, no Sítio São João, bairro do Campo Grande, 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo – Capital (...).*

Destaca-se ainda, que o referido imóvel à época da operação, foi avaliado pelo banco ao valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), conforme “Item 5 – Subitem C”, do Contrato.

Feitas estas observações, passamos à análise da evolução do financiamento e suas repercussões.

## II – DO DEMONSTRATIVO DE OPERAÇÃO DO BANCO (ANEXO Nº 02)

Analisando o respectivo “Demonstrativo”, concomitantemente com o “QUADRO RESUMO” de fls. 1/16 do Contrato, constata-se que o montante financiado foi de R\$ 129.336,58, representado pela soma do Principal + IOF (R\$ 125.000,00 + R\$ 4.336,58), a serem pagos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais no valor de R\$ 1.963,04, corrigidas pelo índice do IGP-M, a uma taxa de juros de Efetiva de 18,0162% a.a., equivalente a uma taxa de 1,3900% a.m., calculada pelo Sistema de Amortização Tabela Price, perfazendo ao final do Contrato o montante Bruto de R\$ 353.347,20 (trezentos e cinquenta e três mil, trezentos e quarenta e sete reais e vinte centavos).

A fim de verificarmos a correta aplicação dos encargos contratuais, elaboramos a planilha de evolução do empréstimo, que segue juntada sob **ANEXO nº 03**, cujo resultado da análise foi o seguinte:

**Parcela mensal de R\$ 1.963,04, que multiplicado por 180 meses é**  
**= R\$ 353.347,65, sendo R\$ 224.011,07 relativos a Juros**  
**Remuneratórios e R\$ 129.336,58 que representa o montante**  
**financiado pelos Requerentes.**

Todavia, constatamos, que para se obter o valor da prestação de R\$ 1.963,04, a taxa de juros mensal a ser aplicada, teria que ser de 1,3916% a.m., equivalente a uma taxa de juros Efetiva de 18,0392% a.a., ao invés de 1,3900 a.m. e 18,0162% a.a., como informado pelo banco, ou seja, a taxa utilizada pelo banco é minimamente maior, mas não deixa de ser maior que a contratada.

Para fundamentar a assertiva, vejamos os cálculos abaixo:

Taxa Anual Contratada: 18,0162% = Taxa Mensal de 1,3900%

**Taxa Anual Aplicada: 18,0392% = Taxa Mensal de 1,3916%**

### PRESTAÇÃO CALCULADA PELO BANCO

1. Sistema de Amortização Tabela Price;
2. Montante financiado de R\$ 129.336,58;
3. **Taxa de juros mensal de 1,39164942% ao mês, equivalente a juros anuais de 18,0162%;**
4. Amortização em 180 meses;
5. Prestações mensais de R\$ 1.963,04.

Com base nos dados acima apresentados e aplicando a fórmula da Tabela Price sobre o montante financiado, iremos obter o mesmo valor da prestação, vejamos:

$$R = P \times [i(1+i)^n] / [(1+i)^n - 1]$$

Onde (HP 12c):  
PMT = Prestação  
PV = Principal  
i = Taxa  
n = Número de parcelas

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

$$PMT = 129.336,58 \times \frac{(1 + 0,01391649)^{180} \times 0,01391649}{(1 + 0,01391649)^{180} - 1}$$

$$PMT = 129.336,58 \times \frac{0,167464739}{11,03354371}$$

$$PMT = 129.336,58 \times 0,015177784$$

$$\mathbf{PMT = 1.963,04}$$

Do acima exposto, entendo não haver dúvida de que a taxa de juros remuneratórios utilizada pelo banco Sofisa é maior do que a taxa contratada pelas partes, mesmo que minimamente, mas é.

Por seguinte, constata-se ainda, que o valor da “Parcela Mensal” **cobrada atualmente pelo Banco no importe de R\$ 3.779,47**, é muito maior do que o valor correto que o Cliente deveria estar pagando.

Aliás, se aplicarmos o índice de reajuste do IGP-M, em conformidade com o item “4.G do Quadro Resumo”, **o valor atualizado da “Parcela” em outubro de 2022 deveria ser de R\$ 3.459,85.**

Numa comparação entre os valores, fica patente existir uma diferença cobrada a maior no importe de R\$ 319,62 (trezentos e dezenove reais e sessenta e dois centavos), conforme demonstrado na planilha de cálculos, juntada sob o **ANEXO Nº 04**, vejamos a seguir:

– Parcela Mensal cobrada pelo Banco	:	R\$ 3.779,47
– Parcela Mensal Recalculada Autor	:	<u>(R\$ 3.459,85)</u>
– <b>Valor cobrado a maior</b>	:	<b>R\$ 319,62</b>

Ademais, para suplantar qualquer dúvida quanto ao valor correto da “Parcela Mensal” após ser corrigida pelo IGP-M (FGV), este signatário, valendo-se do site Cálculo Exato – endereço eletrônico: <https://calculoexato.com.br/exportar.aspx?codMenu=FinanAtualizaIndice>, obteve o seguinte resultado:

## Atualização de um valor por um índice financeiro

### **Atualização de R\$1.963,04 de 01-Abril-2017 e 01-Outubro-2022 pelo índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado**

**Valor atualizado: R\$3.459,85**

#### **Memória do Cálculo**

#### **Variação do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 01-Abril-2017 e 01-Outubro-2022**

Em percentual: 76,2494%

Em fator de multiplicação: 1,762494

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Abril-2017 = -1,10%; Maio-2017 = -0,93%; Junho-2017 = -0,67%; Julho-2017 = -0,72%; Agosto-2017 = 0,10%; Setembro-2017 = 0,47%; Outubro-2017 = 0,20%; Novembro-2017 = 0,52%; Dezembro-2017 = 0,89%; Janeiro-2018 = 0,76%; Fevereiro-2018 = 0,07%; Março-2018 = 0,64%; Abril-2018 = 0,57%; Maio-2018 = 1,38%; Junho-2018 = 1,87%; Julho-2018 = 0,51%; Agosto-2018 = 0,70%; Setembro-2018 = 1,52%; Outubro-2018 = 0,89%; Novembro-2018 = -0,49%; Dezembro-2018 = -1,08%; Janeiro-2019 = 0,01%; Fevereiro-2019 = 0,88%; Março-2019 = 1,26%; Abril-2019 = 0,92%; Maio-2019 = 0,45%; Junho-2019 = 0,80%; Julho-2019 = 0,40%; Agosto-2019 = -0,67%; Setembro-2019 = -0,01%; Outubro-2019 = 0,68%; Novembro-2019 = 0,30%; Dezembro-2019 = 2,09%; Janeiro-2020 = 0,48%; Fevereiro-2020 = -0,04%; Março-2020 = 1,24%; Abril-2020 = 0,80%; Maio-2020 = 0,28%; Junho-2020 = 1,56%; Julho-2020 = 2,23%; Agosto-2020 = 2,74%; Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%; Janeiro-2021 = 2,58%; Fevereiro-2021 = 2,53%; Março-2021 = 2,94%; Abril-2021 = 1,51%; Maio-2021 = 4,10%; Junho-2021 = 0,60%; Julho-2021 = 0,78%; Agosto-2021 = 0,66%; Setembro-2021 = -0,64%; Outubro-2021 = 0,64%; Novembro-2021 = 0,02%; Dezembro-2021 = 0,87%; Janeiro-2022 = 1,82%; Fevereiro-2022 = 1,83%; Março-2022 = 1,74%; Abril-2022 = 1,41%; Maio-2022 = 0,52%; Junho-2022 = 0,59%; Julho-2022 = 0,21%; Agosto-2022 = -0,70%; Setembro-2022 = -0,95%.

#### **Atualização**

**Valor atualizado = valor \* fator = R\$1.963,04 \* 1,762494**

**Valor atualizado = R\$3.459,85**

Com relação ao “**Demonstrativo de Operação**” o qual deveria retratar mês a mês, não só os valores das parcelas e seus respectivos pagamentos e baixa, há de se observar, a omissão do Banco ao não expor informações imprescindíveis para que se possa aferir e checar com exatidão a regularidade dos cálculos, bem como sua evolução, uma vez que não traz em seu “Demonstrativo”, as seguintes informações:

1. *A taxa de Juros mensal aplicada;*
2. *O percentual mensal de c. monetária do índice indexador – IGP-M;*
3. *O valor da parcela mensal dos juros remuneratórios;*
4. *O valor da parcela mensal de amortização do principal, e;*
5. *O Saldo Devedor atualizado mensalmente.*

Neste contexto, podemos afirmar com convicção que o citado “Demonstrativo” é no mínimo: **ininteligível, indecifrável e omissis**, pois nos leva a crer que foi elaborado com o intuito de ocultar e sonegar informações essenciais para o cliente, que deveria expor de forma clara, transparente e objetiva, conforme preceitua o artigo 28, § 2º, incisos I e II da Lei 10.931/2004.

Isto posto, o entendimento é o de que os referidos cálculos contidos no “Demonstrativo de Operação” deveria vir acompanhado de conta gráfica, contendo cálculos claros, precisos e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, os encargos e despesas contratuais aplicados, o índice mensal de indexação, as parcelas de amortização, as parcelas de juros e os critérios de sua incidência, multas e demais penalidades, as amortizações da dívida, e o Saldo Devedor atualizado mensalmente.



Além disso, se a Cédula de Crédito Imobiliário é fundamentada na Lei 10.931/2004 e a respectiva Lei prevê formas específicas de elaboração de cálculos e extratos da operação de crédito, o mínimo que o Banco poderia fazer, seria apresentar ao cliente um “demonstrativo” de forma clara, transparente, objetiva e de fácil entendimento, sem omissões e oclusões de informações.

### III - DO SALDO DEVEDOR APONTADO PELO BANCO

Não obstante ao fato do “Demonstrativo de Operação” ser ininteligível e indecifrável, pode-se observar no final da última página do citado documento (ANEXO Nº 02, pág. 8/8) emitido e atualizado até 14/09/2022, as seguintes informações:

- Total da Operação: R\$ 129.336,58;
- Total Pagamento: R\$ 146.808,61;
- Total Atraso + Despesas: R\$ 23.373,33;
- Total Vencimento: R\$ 220.370,53;
- **Total Geral: R\$ 243.743,86.**

Numa primeira análise dos montantes apresentados acima, ***não é possível saber quanto se pagou de juros, quanto foi amortizado e muito menos qual seria o efetivo e correto “Saldo Devedor”***, mas fica evidente que os Requerentes já pagaram para o Banco (R\$ 146.818,61) quantia superior ao valor emprestado e não houve qualquer amortização do principal, muito pelo contrário, a dívida até agora tem aumentado exponencialmente, atingindo a inexplicável e absurda quantia de **R\$ 243.743,86** como sendo o “Saldo Devedor” já computadas as parcelas em atraso e seus respectivos encargos.

Tais afirmações, é facilmente constatada pelos e-mails recebidos pelos Requerentes, encaminhados pelo Sr. Aurélio Frank – Analista de Home Equity do Banco, onde são apresentados uma série de propostas de renegociação da dívida, onde é possível aferir que o valor total proposto a ser pago ao Banco, varia entre a **absurda quantia de R\$ 462.199,00 à R\$ 680.363,00**, conforme aponta os documentos juntados sob **ANEXO Nº 05**.

Para contrapor e expor os indecifráveis cálculos Bancários, elaboramos a planilha com Memória de Cálculos do Financiamento, juntada sob **ANEXO Nº 04**, utilizando os mesmos vetores de cálculo firmado pelas partes, como: Valor Financiado, Taxa de Juros, Periodicidade, Encargos e o mesmo Sistema de Amortização (Price), cujo resultado obtido para o dia 18/11/2022, foi o seguinte:

- Prestações em Atraso Corrigidas pelo IGP-M (58 a 66) : R\$ 31.034,73
- Juros de Mora 1% a.m. Sobre Prestações em Atraso : R\$ 1.254,28
- Multa de 2% Sobre Prestações em Atraso : R\$ 551,50
- Multa de 10% Sobre Prestações em Atraso : R\$ 3.103,47
- **Total em 18/11/22 - Prestações em Atraso + Encargos: R\$ 35.943,98**
  
- **SALDO DEVEDOR ATUALIZADO ATÉ 18/11/2022 : R\$ 54.027,86**

**VALOR TOTAL DA DÍVIDA ATUALIZADA ATÉ 18/11/2022 = R\$ 89.971,84**

(Oitenta e nove mil, novecentos e setenta e um reais e oitenta e quatro centavos)

#### IV. CONCLUSÃO

Diante de tais constatação, entendemos que os referidos cálculos contidos no “Demonstrativo de Operação”, são ininteligíveis, indecifráveis e omissos, pois deveria vir acompanhado de conta gráfica, contendo cálculos claros, precisos e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, os encargos e despesas contratuais aplicados, o índice mensal de indexação, as parcelas de amortização, as parcelas de juros e os critérios de sua incidência, multas e demais penalidades, as amortizações da dívida, e o Saldo Devedor atualizado mensalmente, nos termos do artigo 28, § 2º, incisos I e II da Lei 10.931/2004.

Ademais, ficou constatado que o valor da “Parcela Mensal do Financiamento”, atualizada para 18/11/2022, deveria ser de R\$ 3.459,85, valor inferior ao apontado pelo Banco no importe de R\$3.779,47.

E por fim, após o recálculo do Financiamento, verificamos que o valor correto do SALDO DEVEDOR em 18/11/2022 é de R\$ 89.971,84, já contabilizadas as Parcelas Mensais em Atraso, com os respectivos consectários.

## V. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, dá-se por encerrado o presente Laudo Técnico Contábil, processado eletronicamente no anverso de 12 (dez) páginas e assinado digitalmente.

Colocando-me desde já a inteira disposição do MM. Juízo para outras informações e eventuais esclarecimentos se assim entender necessário.

São Paulo, 01 de novembro de 2022.

JÚLIO OLÍMPIO BERNARDES  
CRC 1SP195278/O-6

Impresso por: 102.403.651-00 - MARCOS PEREIRA ROCHA  
Em: 10/08/2023 - 00:08:40