

TÍTULO

A DESCARACTERIZAÇÃO DO ANATOCISMO EM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO EXTRA-SFN: DA ONEROSIDADE EXCESSIVA À PRESERVAÇÃO DA POSSE

**ESPECIALIDADE PERICIAL:**

PERÍCIA FINANCEIRA BANCÁRIA E CONTRATUAL

**ATUAÇÃO NO PROCESSO:**

PERITO ASSISTENTE TÉCNICO DA PARTE (Defesa)



CASO JURÍDICO: Trata-se de Ação de Rescisão Contratual cumulada com Reintegração de Posse movida por uma associação privada (Promitente Vendedora) em desfavor de um adquirente hipossuficiente. A lide originou-se do inadimplemento das parcelas de um lote urbano, pactuado em 180 meses. A Vendedora pleiteava a resolução do negócio jurídico, a retomada imediata do bem e a retenção substancial dos valores já adimplidos. Em sede de defesa, a atuação do Assistente Técnico foi requisitada para investigar as causas subjacentes ao colapso financeiro do contrato e atestar eventual desequilíbrio econômico-financeiro provocado por práticas abusivas na evolução do saldo devedor.



RESUMO DA PERÍCIA: A análise pericial realizou uma exaustiva investigação na estrutura financeira do contrato, evidenciando grave assimetria nas obrigações pactuadas. Constatou-se que a Vendedora — entidade não integrante do Sistema Financeiro Nacional (SFN) — aplicava juros remuneratórios capitalizados mensalmente, utilizando-se do Sistema "GRADIENTE", que atua como mero eufemismo técnico para a TABELA PRICE. Tal prática configura anatocismo vedado pela Lei de Usura (Decreto nº 22.626/33) e pela Súmula 121 do STF. Ademais, atestou-se a acumulação gravosa dessa capitalização composta com reajustes pelo IGP-M, indexador cuja volatilidade desbordou a capacidade de solvência do adquirente, gerando onerosidade excessiva e inviabilizando a amortização real do saldo devedor.



MÉTODO UTILIZADO: A intervenção técnica pautou-se pela substituição do regime de capitalização composta pelo regime de capitalização linear. Utilizou-se o MÉTODO DE GAUSS (SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO A JUROS SIMPLES), o qual assegura a remuneração do capital concedido sem a incidência de juros sobre juros. Concomitantemente, procedeu-se à adequação do indexador monetário, substituindo o IGP-M pelo INPC, índice que guarda estrita aderência à realidade inflacionária e à capacidade contributiva do adquirente. O recálculo abrangeu a integralidade do fluxo de caixa, respeitando o princípio da comutatividade dos contratos.



RESULTADO DA APLICAÇÃO PERICIAL: A reconstrução do fluxo financeiro expôs uma discrepância monumental e inaceitável. Enquanto a projeção da Vendedora indicava um custo final do financiamento na ordem de R\$ 335.109,25, o recálculo técnico-legal apurou que o montante devido, sob a égide dos juros lineares, seria de R\$ 174.952,44. A perícia assistencial revelou, portanto, um excesso de exação de 91,54% (aproximadamente R\$ 160 mil). Adicionalmente, o laudo quantificou o saldo devedor a valor presente em R\$ 123.862,36, fornecendo lastro matemático robusto para a purgação da mora e a repactuação do passivo.

**RESULTADO DA DECISÃO JUDICIAL**

O Parecer Técnico Assistencial revelou-se determinante para a guinada processual e para a mitigação do risco de perecimento do direito do Réu. Em sede de decisão saneadora, o juízo da 9ª Vara Cível de Goiânia acolheu a relevância das teses contábeis apresentadas, proferindo as seguintes determinações:

1

**INDEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA:**

A reintegração de posse liminar foi negada, preservando o direito à moradia do adquirente face à plausibilidade do direito invocado na defesa técnica.

2

**ACOLHIMENTO DA HIPOSSUFICIÊNCIA:**

Concessão da gratuidade de justiça ao Réu.

3

**FIXAÇÃO DOS PONTOS CONTROVERTIDOS:**

O juízo erigiu o Parecer Assistencial como pilar da controvérsia, determinando como ponto central da lide a verificação da ilegalidade da metodologia de amortização e a constatação da prática de juros compostos.

4

**DETERMINAÇÃO DE PERÍCIA OFICIAL COM ÔNUS À AUTORA:**

Face à robustez da divergência apontada, o magistrado determinou a realização de Perícia Contábil Judicial para apuração analítica do saldo devedor e expurgo de eventual anatocismo, carreando o adiantamento dos honorários periciais judiciais à Vendedora (Autora da ação).

**CONCLUSÃO EXPOSITIVA:**

A precisão da perícia financeira na assistência técnica desarticulou o pleito reintegratório precipitado, transmutando uma eminente rescisão contratual em uma lide voltada à readequação da comutatividade e à purgação de encargos ilícitos.

LEONARDO LOBO AMORIM
PERITO CONTÁBIL/FINANCEIRO
CRC-GO 019288

Coordenador da Comissão Peritos Contábeis do
Conselho Regional de Contabilidade
do Estado de Goiás