

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL REGIONAL DE
MADUREIRA DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.**

PROCESSO: 0010320-22.2019.819.0202

AÇÃO: EMBARGOS À EXECUÇÃO

**EMBARGANTE: EDUARDO JOSÉ VIDINHA ALVES, CARLOS ALVES, KATIA
REGINA VIEIRA ALVES**

**EMBARGADO: ECIA OESTE SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES LTDA, EDRJ113
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA, Perito nomeado por este Juízo para atuar no processo em apreço, tendo concluído o seu **LAUDO PERICIAL**, vem solicitar sua juntada aos autos para os devidos fins.

**LAUDO
PERICIAL**

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

SUMÁRIO

1. Dos Fatos em Litígio
2. Objetivos da Perícia
3. Fundamentação Técnica
4. Dos Quesitos Formulados
5. Conclusões
6. Encerramento

1. DOS FATOS EM LITÍGIO

Trata-se de uma ação de embargos à execução, datada de 12 de abril de 2019, em que os Embargantes – Eduardo José Vidinha Alves, Carlos Alves e Katia Regina Vieira Alves - questionam o crédito requerido pelos Embargados – Ecia Oeste Serviços e Construções Ltda. e EDRJ113 Participações Ltda. - no valor de R\$ 582.423,99, para data-base de abril de 2018.

Informaram os Embargados que firmaram um contrato de aluguel de uma loja de shopping com os Embargantes em 30 de julho de 2015, com prazo de 60 meses, no período compreendido entre 31 de julho de 2015 e 30 de julho de 2020. Alegaram que os Embargantes ficaram inadimplentes e que tentaram reaver o crédito, mas não conseguiram lograr êxito.

Por fim, os Embargantes solicitaram a apuração do real valor devido aos Embargados, segundo as regras definidas contratualmente (descontos de aluguel, pagamentos de despesas comuns e de publicidade e de atualização monetária).

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

De acordo com a decisão saneadora do Juízo presente às fls. 104/105, o objetivo da perícia é apurar o real valor do débito dos Embargantes junto aos Embargados, para data-base de junho de 2021. Para tanto, foram verificadas as cláusulas contratuais presentes às fls. 27/41 para identificar aquelas que tiveram impacto direto no cálculo (valores dos aluguéis, correção monetária, rateio das despesas comuns, despesas de publicidade, dentre outras).

Em sua decisão, o Juízo descreveu:

“Todavia, no presente caso, o cálculo do valor devido é complexo, uma vez que envolve aluguel percentual e outros acessórios incluindo fundo de promoção de propaganda, não se tratando de simples cálculo aritmético, o que por certo demanda a realização de prova pericial contábil, prova esta requerida pelos embargantes. Cumpre salientar que a planilha apresentada pelo embargado na execução inclui a cobrança de encargos sem discriminá-los, o que prejudica a verificação quanto ao acerto da cobrança realizada”

A partir da documentação trazidas aos autos (planilha apresentada pelos Embargados à fl. 42 e boletos das despesas comuns presentes às fls. 118/136), o Perito aferiu que o período de inadimplência do aluguel se deu entre dezembro de 2016 e dezembro de 2017. *(Caso se comprove um período de inadimplência diferente do citado pelo Perito, as partes devem esclarecer e comprovar com documentação de forma a orientar o novo cálculo).*

Diante disso, calculou a dívida até dezembro de 2017 e, em seguida, aplicou a correção monetária pela UFIR-RJ até abril de 2018, para comparar com o valor apresentado pelo Réu de R\$ 582.423,99. Por fim, ambos os valores foram atualizados novamente pela UFIR-RJ até junho de 2021, chegando-se a duas opções para utilização do Juízo na conclusão da lide (valores apresentados pelo Perito e pelos Embargados).

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
 CRC-RJ 094667/0-5

3. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

3.1. Principais informações contratuais (fls. 27/41)

5 - PRAZO DE LOCAÇÃO:

Prazo (meses):	60 meses.	Por extenso:	Sessenta meses.
Data Início:	31/07/2015	Data Término:	30/07/2020

6 - ALUGUEL MENSAL:

6.1 - ALUGUEL PERCENTUAL:

Aluguel %:	5% (cinco por cento).
-------------------	-----------------------

6.2 - ALUGUEL MENSAL MÍNIMO REAJUSTÁVEL DO 1º AO 60º MÊS DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO, INCLUSIVE:

AMM (R\$):	R\$ 16.335,00 (dezesseis mil, trezentos e trinta e cinco reais) com desconto de R\$ 2.835,00 (dois mil, oitocentos e trinta e cinco reais) do 1º ao 24º mês; e desconto de R\$ 1.485,00 (um mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais) do 25º ao 48º mês, ficando sem efeito o disposto no §10º da Cláusula Quinta do CONTRATO.
Mês Referência:	Agosto/2015

7 - COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS (CRD):

CRD:	A despeito de ser estabelecido CRD de 270,00 para a presente locação, certo é que o valor dos encargos e das despesas comuns da locação previstos nos Grupos II e III do item 12.2 das NORMAS GERAIS corresponderá ao valor de R\$ 7.290,00 (sete mil, duzentos e noventa reais), a ser reajustado na forma prevista na Cláusula Quinta do CONTRATO.
-------------	---

9 - CONTRIBUIÇÃO PARA O FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS:

Contribuição:	R\$ 405,00 (quatrocentos e cinco reais)
----------------------	---

10 - FIADORES:

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

CLÁUSULA QUINTA: DO ALUGUEL MENSAL

O aluguel mensal, tal como estabelecido nas **NORMAS GERAIS**, Capítulo X, corresponderá à percentagem indicada no item 6.1 do **QRL**, sobre as vendas brutas, que se encontram definidas no item 1.15 das **NORMAS GERAIS**, não podendo ser inferior ao aluguel mensal mínimo indicado no parágrafo primeiro abaixo.

§ 1º - É estipulado que o aluguel mensal mínimo devido pelo **LOCATÁRIO** será o valor indicado no item 6.2 do **QRL**, reajustado de acordo com os §§§ 2º, 3º e 4º desta cláusula, sem prejuízo do disposto no item 12.2 do **QRL**.

§ 2º - As partes, por livre conveniência, ajustam que o valor do aluguel mensal mínimo será reajustado da presente data até o início do prazo de vigência, passando-se a contar os períodos de Reajuste (sucessivos de 12 meses), a partir do efetivo início da locação, na forma e condições previstas no § 3º abaixo.

§ 3º- O valor do aluguel mensal mínimo aqui previsto será reajustado ao fim de cada Período de Reajuste, de acordo com a variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, entre o primeiro mês do Período de Reajuste considerado e o primeiro mês do Período de Reajuste seguinte. O IGP-M/FGV, ou o índice que vier a substituí-lo, na forma deste CONTRATO, passa a ser aqui designado "Índice Contratual de Reajuste", tomando-se para cálculo do reajustamento o índice do mês anterior ao indicado no item 6.2 do **QRL** e o índice do mês anterior ao que se pretende reajustar, de modo que o valor do aluguel mensal mínimo reajustado, aqui previsto, possa ser representado pela seguinte fórmula:

§ 6º - Nos meses de dezembro de cada ano, o aluguel mensal mínimo reajustado devido corresponderá ao dobro do seu valor vigente.

CLÁUSULA SEXTA: DAS DESPESAS DE LOCAÇÃO

O **LOCATÁRIO** pagará diretamente às **LOCADORAS** ou a quem estas indicarem, antecipadamente até o dia 1º (primeiro) do mês correspondente, além das despesas específicas do **SALÃO DE USO COMERCIAL** ora locados, os encargos e despesas pagos, incorrido ou orçados no mencionado período, conforme definido e estabelecido no Capítulo XII das **NORMAS GERAIS**. O valor do **COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS** referido no subitem 12.3, letra "c" das **NORMAS GERAIS**, relativo ao **SALÃO DE USO COMERCIAL** objeto deste contrato de locação está indicado no item 7 do **QRL**.

§ 3º - Caberá também ao **LOCATÁRIO** os pagamentos de todas as despesas referentes aos encargos específicos do **SALÃO COMERCIAL** locado, tais como, a título meramente exemplificativo, luz, força, telefone, gás, água e esgoto, IPTU, inclusive das áreas comuns e estacionamento, se houver, bem como as despesas necessárias à instalação, ligação e re-ligação, devidas às concessionárias de serviços públicos, conforme previsto nos Grupos de Despesas estabelecidos nas **NORMAS GERAIS**.

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

CLÁUSULA DÉCIMA: DO FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS

A assinatura do presente CONTRATO implica em contribuição obrigatória do **LOCATÁRIO** ao FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS do **VIA BRASIL SHOPPING RIO**, regido pelo **ESTATUTO DO FUNDO**, indicada no item 9 do **QRL**, sendo condição essencial da presente locação o ingresso e permanência do **LOCATÁRIO** no quadro de associados do referido Estatuto, e motivo de imediata rescisão deste CONTRATO a sua exclusão.

Parágrafo Único: - As contribuições mensais, ordinárias e/ou extraordinárias, devidas pelo **LOCATÁRIO** ao Fundo de Promoção do **VIA BRASIL SHOPPING RIO** constituem-se encargos da locação, cuja cobrança será efetuada pelas **LOCADORAS**, juntamente com o aluguel e demais encargos da locação e repassada ao Fundo, razão porque o seu não pagamento poderá ensejar, dentre outras medidas judiciais cabíveis, a propositura da competente ação de despejo por falta de pagamento.

3.2. Cálculo da dívida

Para cálculo da dívida dos Embargantes junto aos Embargados, o Perito considerou as seguintes rubricas: **despesas de aluguel e respectivos ajustes, despesas comuns e despesas de publicidade.**

Como mencionado no item anterior, a partir da documentação trazidas aos autos (planilha apresentada pelos Embargados à fl. 42 e boletos das despesas comuns presentes às fls. 118/136), o Perito aferiu que o período de inadimplência do aluguel se deu entre dezembro de 2016 e dezembro de 2017. *(Caso se comprove um período de inadimplência diferente do citado pelo Perito, as partes devem esclarecer e comprovar com documentação de forma a orientar o novo cálculo).*

Diante disso, foi calculada a dívida até dezembro de 2017 e, em seguida, foi aplicada a correção monetária pela UFIR-RJ até abril de 2018, para comparar com o valor apresentado pelo Réu de R\$ 582.423,99. Por fim, ambos os valores foram atualizados novamente pela UFIR-RJ até junho de 2021, chegando-se a duas opções para utilização do Juízo na conclusão da lide (valores apresentados pelo Perito e pelos Embargados).

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

3.2.1 Despesas de aluguel

Segundo cláusula quinta do contrato, o aluguel mensal poderia ser cobrado por um percentual das vendas brutas (5%) ou por um aluguel mínimo mensal (R\$ 16.335,00, sendo descontado R\$ 2.835,00 do 1º ao 24º mês e R\$ 1.485,00 do 25º mês ao 48º mês). Considerando que não foram disponibilizados nos autos os valores das vendas brutas do estabelecimento alugado, utilizou-se a referência do aluguel mensal mínimo.

De forma complementar, a cláusula quinta estabelece que o valor do aluguel mínimo mensal será reajustado a cada 12 meses pelo índice IGPM – Índice Geral de Preços de Mercado¹, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

A partir desses parâmetros, a tabela abaixo demonstra os valores dos aluguéis durante a vigência do contrato. Como mencionado anteriormente, para fins de apuração da dívida dos Embargantes junto aos Embargados, considerou-se a inadimplência no período de out/2016 a dez/2017.

O total da dívida de aluguel apurado para data-base de dezembro de 2017 (somatório dos aluguéis de outubro de 2016 a dezembro de 2017) seria R\$ 195.161,95. Atualizando tal montante até abril de 2018 pela UFIR-RJ do TJ-RJ, data de apresentação da dívida por parte dos Embargados, o valor seria de R\$ 200.895,61 e até junho de 2021, data de entrega do Laudo Pericial, o valor seria de R\$ 225.986,30.

¹ http://www.idealsoftwares.com.br/indices/igp_m.html

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
 CRC-RJ 094667/0-5

Período		Valor aluguel mínimo (VAM)	desconto	VAM com desconto	em R\$ IGPM 12 meses
1	jul/15	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
2	ago/15	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
3	set/15	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
4	out/15	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
5	nov/15	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
6	dez/15	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
7	jan/16	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
8	fev/16	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
9	mar/16	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
10	abr/16	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
11	mai/16	16.335,00	2.835,00	13.500,00	
12	jun/16	16.335,00	2.835,00	13.500,00	11,60%
13	jul/16	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
14	ago/16	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
15	set/16	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
16	out/16	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
17	nov/16	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
18	dez/16	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
19	jan/17	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
20	fev/17	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
21	mar/17	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
22	abr/17	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
23	mai/17	18.229,86	3.163,86	15.066,00	
24	jun/17	18.229,86	3.163,86	15.066,00	-0,77%
25	jul/17	18.089,49	3.139,50	14.949,99	
26	ago/17	18.089,49	3.139,50	14.949,99	
27	set/17	18.089,49	3.139,50	14.949,99	
28	out/17	18.089,49	3.139,50	14.949,99	
29	nov/17	18.089,49	3.139,50	14.949,99	
30	dez/17	18.089,49	3.139,50	14.949,99	
31	jan/18	18.089,49	3.139,50	14.949,99	

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
 CRC-RJ 094667/0-5

32	fev/18	18.089,49	3.139,50	14.949,99	
33	mar/18	18.089,49	3.139,50	14.949,99	
34	abr/18	18.089,49	3.139,50	14.949,99	
35	mai/18	18.089,49	3.139,50	14.949,99	
36	jun/18	18.089,49	3.139,50	14.949,99	8,19%
37	jul/18	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
38	ago/18	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
39	set/18	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
40	out/18	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
41	nov/18	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
42	dez/18	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
43	jan/19	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
44	fev/19	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
45	mar/19	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
46	abr/19	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
47	mai/19	19.571,02	3.396,62	16.174,40	
48	jun/19	19.571,02	3.396,62	16.174,40	

Cálculo de Débitos Judiciais



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 195.161,95
Período de atualização monetária:	de 31/12/2017 até 30/04/2018 (120 dias)
Tipo de juros:	Sem Juros
Taxa de juros:	-
Período dos Juros:	Sem incidência
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
 CRC-RJ 094667/0-5

Índice de correção monetária:	1,02937592
Valor corrigido:	R\$ 200.895,01
Valor dos juros:	R\$ 0,00
Valor corrigido + juros:	R\$ 200.895,01
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 200.895,01
Total em UFIR:	54.218,28

**Esta ferramenta de cálculo não se aplica a débitos judiciais da
 Fazenda Pública.**

**O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de
 uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.**

Calculado em 26/06/2021

Cálculo de Débitos Judiciais



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 195.161,95
Período de atualização monetária:	de 31/12/2017 até 26/06/2021 (1256 dias)
Tipo de juros:	Sem Juros
Taxa de juros:	-
Período dos Juros:	Sem incidência

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,15794244
Valor corrigido:	R\$ 225.986,30
Valor dos juros:	R\$ 0,00
Valor corrigido + juros:	R\$ 225.986,30
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 225.986,30
Total em UFIR:	60.990,01

Esta ferramenta de cálculo não se aplica a débitos judiciais da Fazenda Pública.

O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 26/06/2021

3.2.2 Despesas comuns

De acordo com a cláusula sexta, o locatário fica responsável pelas despesas comuns da loja, quais sejam: luz, gás, água, IPTU, dentre outras. A tabela abaixo discrimina os boletos anexados aos autos (fls. 118 a 136) pelos Embargados que, teoricamente, não foram pagos pelos Embargantes.

O total da dívida das despesas comuns não pagas para data-base de dezembro de 2017 (somatório dos boletos entre dezembro de 2016 a dezembro de 2017) seria R\$ 510.163,57. Atualizando tal montante até abril de 2018 pela UFIR-RJ do TJ-RJ, data de apresentação da dívida por parte dos Embargados, o valor seria de R\$ 525.150,09 e até junho de 2021, data de entrega do Laudo Pericial, o valor seria de R\$ 590.740,05.

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
 CRC-RJ 094667/0-5

(Considerando que não há informações nos autos a respeito de pagamento total ou parcial dos boletos, o Perito aferiu que nenhum dos boletos foi pago. Caso haja alguma divergência nessa questão, as partes devem informar para que o cálculo seja ajustado).

Período		Valor do Boleto em R\$
1	dez/16	20.000,00
2	jan/17	53.117,67
3	fev/17	41.601,43
4	mar/17	51.736,01
5	abr/17	53.052,33
6	mai/17	41.903,50
7	jun/17	50.416,00
8	jul/17	39.557,80
9	ago/17	40.908,70
10	set/17	44.222,52
12	nov/17	45.238,64
13	dez/17	28.408,47
Total		510.163,07

Cálculo de Débitos Judiciais



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 510.163,57
Período de atualização monetária:	de 31/12/2017 até 30/04/2018 (120 dias)
Tipo de juros:	Sem Juros
Taxa de juros:	-
Período dos Juros:	Sem incidência

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
 CRC-RJ 094667/0-5

Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,02937592
Valor corrigido:	R\$ 525.150,09
Valor dos juros:	R\$ 0,00
Valor corrigido + juros:	R\$ 525.150,09
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 525.150,09
Total em UFIR:	141.729,44

Esta ferramenta de cálculo não se aplica a débitos judiciais da Fazenda Pública.

O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 26/06/2021

Cálculo de Débitos Judiciais



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 510.163,57
Período de atualização monetária:	de 31/12/2017 até 26/06/2021 (1256 dias)
Tipo de juros:	Sem Juros

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

Taxa de juros:	-
Período dos Juros:	Sem incidência
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,15794244
Valor corrigido:	R\$ 590.740,05
Valor dos juros:	R\$ 0,00
Valor corrigido + juros:	R\$ 590.740,05
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 590.740,05
Total em UFIR:	159.431,10

Esta ferramenta de cálculo não se aplica a débitos judiciais da Fazenda Pública.

O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 26/06/2021

3.2.3 Despesas de publicidade

De acordo com a cláusula décima do contrato, o valor da contribuição à título de despesas de promoção/publicidade seria de R\$ 405,00 mensais, a serem pagos juntamente com os aluguéis.

Diante disso, o total da dívida de despesas de publicidade apurado para data-base de dezembro de 2017 (somatório do período entre dezembro de 2016 a dezembro de 2017) seria R\$ 5.265,00. Atualizando tal montante até abril de 2018 pela UFIR-RJ do TJ-RJ,

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
 CRC-RJ 094667/0-5

data de apresentação da dívida por parte dos Embargados, o valor seria de R\$ 5.419,66 e até junho de 2021, data de entrega do Laudo Pericial, o valor seria de R\$ 6.096,57.

3.2.4 Despesas total

A partir da análise dos itens anteriores, a dívida dos Embargantes juntos aos Embargados seria de R\$ 727.465,36, para data-base de abril de 2018, e de R\$ 822.822,92, para data-base de junho de 2021. Observa-se assim que o valor encontrado pelo Perito foi superior ao apresentado pelos Embargados que totalizou R\$ 582.423,99, para data-base de abril de 2018, e de R\$ 655.167,31, para data-base de junho de 2021.

			em R\$
Item	abr/18	jun/21	Item Laudo
Despesas de aluguel	200.895,61	225.986,30	3.2.1
Despesas comuns	521.150,09	590.740,05	3.2.2
Despesas de publicidade	5.419,66	6.096,57	3.2.3
Total Perito	727.465,36	822.822,92	
Total Embargados	582.423,99	655.167,31	

(Novamente o Perito ressalta que aferiu, baseado nas informações dos autos, que a inadimplência ocorreu entre dezembro de 2016 e dezembro de 2017. Além disso, considerando que não há informações nos autos a respeito de pagamento total ou parcial dos boletos, o Perito julgou que nenhum dos boletos foi pago. Caso haja alguma divergência nessa questão, as partes devem informar para que o cálculo seja ajustado).

Cálculo de Débitos Judiciais

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 582.423,99
Período de atualização monetária:	de 30/04/2018 até 26/06/2021 (1136 dias)
Tipo de juros:	Sem Juros
Taxa de juros:	-
Período dos Juros:	Sem incidência
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	1,12489754
Valor corrigido:	R\$ 655.167,31
Valor dos juros:	R\$ 0,00
Valor corrigido + juros:	R\$ 655.167,31
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 655.167,31
Total em UFIR:	176.818,96

**Esta ferramenta de cálculo não se aplica a débitos judiciais da
Fazenda Pública.**

**O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de
uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.**

Calculado em 26/06/2021

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

4. DOS QUESITOS FORMULADOS

Os Embargantes apresentaram quesitos às fls. 325/326, sem indicação de assistente técnico. Por sua vez, às fls. 243/244, os Embargados formularam quesitos, indicando o assistente técnico Flávio A. Mattiello. A seguir, seguem as respostas do Perito aos quesitos formulados.

Como observado, algumas respostas dos quesitos ficaram prejudicadas por falta de informação nos autos. Caso as partes entendam que tais quesitos são fundamentais para o deslinde da lide, o Perito solicita que as respectivas respostas sejam feitas com a devida referência de novo documento a ser anexado no processo.

4.1 QUESITOS DOS EMBARGANTES

1. Queira o Sr. Perito informar qual o valor real do "Condomínio Despesas Comuns" cobrado pela Embargada?

R: Vide Fundamentação Técnica – item 3.2.2.

2. Queira o Sr. Perito informar quais despesas estão incluídas no "Condomínio Despesas Comuns" cobrado pela Embargada?

R: Vide Fundamentação Técnica – item 3.2.2.

3. Queira o Sr. Perito informar se o valor real cobrado a título de "Fundo de Promoção" era utilizado exclusivamente em promoção para o Shopping Center e a Embargante?

R: Vide Fundamentação Técnica – item 3.2.3.

4. Queira o Sr. Perito informar se o valor cobrado a título de "Fundo de Promoção" nos boletos emitidos pela Embargada é o mesmo previsto em contrato?

R: Não foi possível identificar.

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

5. Queira o Sr. Perito informar se o valor cobrado a título de "IPTU" corresponde ao valor efetivo do imóvel locado na época pela Embargante?

R: Não foi possível identificar.

6. Queira o Sr. Perito informar se o valor cobrado a título de "Consumo Direto de Energia" corresponde ao valor efetivo gasto pelo imóvel locado na época pela Embargante?

R: Não foi possível identificar.

7. Queira o Sr. Perito informar se o valor cobrado a título de "Ar Condicionado" corresponde ao valor efetivo utilizado pelo imóvel locado na época pela Embargante?

R: Não foi possível identificar.

8. Queira o Sr. Perito informar se o valor cobrado a título de "Consumo Direto de Água" corresponde ao valor efetivo utilizado pelo imóvel locado na época pela Embargante?

R: Não foi possível identificar.

9. Queira o Sr. Perito informar qual o procedimento utilizado pela Embargada para realizar as cobranças de "IPTU", "Ar Condicionado", "Consumo Direto de Água", "Fundo de Promoção" e "Condomínio Despesas Comuns", e se esse procedimento é realmente preciso?

R: Não foi possível identificar.

10. Queira o Sr. Perito informar se a Embargada prestava contas aos Embargante com referente aos valores cobrados?

R: Não foi possível identificar.

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

4.2 QUESITOS DOS EMBARGADOS

1. Queira o nobre expert transcrever as principais cláusulas contratuais do Contrato de Locação e outras avenças dos Salões de Uso Comercial do Via Brasil Shopping Rio, firmado entre as partes.

R: Vide Fundamentação Técnica – item 3.1.

2. Houve questionamento de qualquer cláusula do contrato firmado, por ocasião de sua formalização?

R: Não possível identificar.

3. As Notas de Débito enviadas mensalmente para a Executada, continham a descrição de todos as despesas? Os valores apontados nestas notas de débito, estão em consonância com o contrato firmado?

R: Houve a discriminação nos boletos citados no item 3.2.2.

4. Durante a vigência do contrato houve renegociação de valores, com a conseqüente confissão de dívida? Os valores decorrentes desta renegociação foram quitados ou estão abrangidos na Planilha de Débitos apresentada pelo Exequente?

R: Não foi possível identificar.

5. Queira o Sr. Perito, considerando a Planilha de Débitos apresentada na Ação de Execução, discriminar, quais são as despesas que estão abrangidas em “encargos”? Os valores cobrados a este título estão em discordância com o contrato firmado?

R: Vide Fundamentação Técnica – item 3.2.2.

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

6. O demonstrativo de débito apresentado pelo Exequente – fls. 42, no montante de R\$ 582.423,99 (quinhentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e vinte e três reais e noventa e nove centavos) apresenta todos os valores devidos nos termos do contrato firmado?

R: Os valores totais cobrados sim, embora o entendimento da metodologia de cálculo tenha ficado prejudicado. Por isso, o Perito apurou o valor da dívida segundo os parâmetros apresentados na Fundamentação Técnica.

7. Queira o Sr. Perito, tendo como base os valores devidos e os encargos de inadimplemento previstos no Contrato de Locação, elaborar Demonstrativo de Débitos atualizado para a data do Laudo.

R: Vide Fundamentação Técnica.

8. Queira o Sr. Perito, considerando o objeto da Perícia e as respostas aos quesitos, tecer outros comentários que entender úteis para a elucidação do caso.

R: Nada mais a acrescentar.

9. Protesta-se pela elaboração de quesitos complementares e elucidativos.

R: Nada mais a acrescentar.

5. CONCLUSÕES

Observadas as considerações anteriores, o Perito informa novamente que o objetivo da perícia foi apurar o real valor do débito dos Embargantes junto aos Embargados, para data-base de junho de 2021. Para tanto, foram verificadas as cláusulas contratuais presentes às fls. 27/41 para identificar aquelas que tiveram impacto direto no cálculo (valores dos aluguéis, correção monetária, rateio das despesas comuns, despesas de publicidade, dentre outras).

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

A partir da análise dos itens descritos na Fundamentação Técnica, a dívida dos Embargantes juntos aos Embargados seria de R\$ 727.465,36, para data-base de abril de 2018, e de R\$ 822.822,92, para data-base de junho de 2021. Observa-se assim que o valor encontrado pelo Perito foi superior ao apresentado pelos Embargados que totalizou R\$ 582.423,99, para data-base de abril de 2018, e de R\$ 655.167,31, para data-base de junho de 2021.

			em R\$
Item	abr/18	jun/21	Item Laudo
Despesas de aluguel	200.895,61	225.986,30	3.2.1
Despesas comuns	521.150,09	590.740,05	3.2.2
Despesas de publicidade	5.419,66	6.096,57	3.2.3
Total Perito	727.465,36	822.822,92	
Total Embargados	582.423,99	655.167,31	

(Novamente o Perito ressalta que aferiu, baseado nas informações dos autos, que a inadimplência ocorreu entre dezembro de 2016 e dezembro de 2017. Além disso, considerando que não há informações nos autos a respeito de pagamento total ou parcial dos boletos, o Perito julgou que nenhum dos boletos foi pago. Caso haja alguma divergência nessa questão, as partes devem informar para que o cálculo seja ajustado).

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

Perícia Contábil e Financeira
CRC-RJ 094667/0-5

6. ENCERRAMENTO

E nada mais havendo a acrescentar, encerro o presente laudo pericial em 22 folhas escritas de um só lado, com um anexo. Ficando o perito à disposição deste D. Juízo para prestar outros esclarecimentos, se façam necessário. Rio de Janeiro, 26 de junho de 2021.

Assinado eletronicamente

Felipe Elias Lobo Vieira da Silva
CRC-RJ 094667 / 0-5