

## **FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA**

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

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL  
DE MADUREIRA DA COMARCA DA CAPITAL – RJ**

**PROCESSO: 0030538-76.2016.8.19.0202**

**AÇÃO: RESSARCIMENTO POR FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO**

**AUTORA: ANA PAULA DE OLIVEIRA MARQUES**

**RÉU: C14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (CONST. CALPER)**

**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 ressarcimento por falha na prestação de serviço proposta por Ana Paula de Oliveira Marques em face da C14 Empreendimentos Imobiliários (Construtora Calper), datada de 17 de novembro de 2016.

Informa a Autora que celebrou um contrato de compra e venda com a Ré, em março de 2013, para aquisição de uma unidade do Condomínio Nexus Hotel & Residence. A previsão de entrega do imóvel era dezembro de 2016. O valor do contrato foi de R\$ 131,9 mil, sendo R\$ 7,4 mil referente à comissão de venda e R\$ 124,5 mil relativo ao financiamento do imóvel.

Ana Paula de Oliveira Marques alegou que a Ré elevou em mais de 40% os valores das prestações sem motivos plausíveis e que até junho de 2016 já havia pago em torno de R\$ 100 mil. Todavia, não obstante houvesse ainda um montante pendente de R\$ 23,8 mil, a Construtora informou que o saldo para quitação era de R\$ 62 mil.

Em seus pedidos, a Autora solicita que a Ré não leve o imóvel a leilão e que apresente uma justificativa para o aumento das prestações em 40%. De forma alternativa, solicita devolução de 90% dos valores já pagos com juros e correção monetária. Por sua vez, a Ré discordou

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

---

dos argumentos apresentados pela Autora, uma vez que solicitou a improcedência dos pedidos em sua contestação, datada de 11 de abril de 2018.

### **2. OBJETIVOS DA PERÍCIA**

A decisão saneadora de fls. 642/643 definiu: *“A parte autora pugnou pela prova pericial, mas a mesma não é necessária haja vista que diante do documento de fls. 193/201, há a cláusula expressa de estimação do preço, podendo ocorrer revisão de estimativa de custo realinhamento de orçamentos, etc.”.*

Entretanto, a decisão do agravo de instrumento de fls. 2102/2106, decidiu pela *“reforma da decisão hostilizada, tendo em vista o caráter evidentemente consumerista da relação contratual em comento”.*

Diante das informações trazidas nos autos, os pontos a serem verificados pela perícia são:

- (i) avaliação das condições contratuais pactuadas na aquisição do imóvel (março/2013) evolução do custo da obra;
- (ii) verificação dos valores já pagos pela Autora e as parcelas ainda em aberto (posição mais atual disponível nos autos);
- (iii) evolução do custo de aquisição do imóvel (março/2013 até a data mais atual); e
- (iv) análise dos relatórios de auditoria apresentados pela própria Ré, visando identificar os erros apontados na gestão financeira da obra do Condomínio Nexus Hotel & Residence que

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

puderam ter gerado elevação do custo da obra e consequentemente das prestações cobradas dos adquirentes das unidades (em aproximadamente 40%), dentre elas da Autora.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

#### 3.1 Condições contratuais pactuadas na aquisição do imóvel (marco/2013)

Às fls. 17/26 e fls. 193/201 está presente o documento original relativo ao financiamento do imóvel no valor de R\$ 124,5 mil acrescido de R\$ 7,4 mil da comissão de vendas. A forma de pagamento definida: sinal + 45 parcelas mensais + 8 parcelas semestrais.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO					
VALOR DE CONTRATO			124.559,86		
PARCELA	QUANT.	VALOR TOTAL	S/JUROS C/JUROS	DATA	CORREÇÃO
SINAL	1	5.805,86	5.805,86	18/03/2013	Fixa
MENSAL	45	65.970,00	1.466,00	15/04/2013	ICC/RJ
SEMESTRAL	8	52.784,00	6.598,00	15/06/2013	ICC/RJ

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

### **3.2 Valores já pagos pela Autora e parcelas em aberto (Relatório Construtora Calper)**

De acordo com o extrato de fls. 2974/2978 (posição de 22/02/2022), os valores pagos pela Autora no período compreendido entre abril/2013 a outubro/2021 alcançaram R\$ 107,8 mil. Além disso, é mencionado que existe um saldo em aberto de R\$ 62,5 mil, referente a parcelas de novembro/dezembro de 2015, janeiro/fevereiro/abril/junho/julho/setembro de 2016 e fevereiro/2018.

O saldo em aberto demonstrado no referido extrato da Ré é composto da seguinte forma:

- Valor original: R\$ 23,7 mil
- Correção monetária: R\$ 10,6 mil
- Multa: R\$ 3,4 mil
- Juros de mora: R\$ 24,8 mil

### **3.3 Evolução do custo de aquisição do imóvel**

- Custo original: R\$ 124,5 mil (fls. 17/26 e fls. 193/201)
- Custo mais atual disponível nos autos (posição fev/2022 - fls. 2974/2978): valor já pago – R\$ 107,8 mil + saldo em aberto – R\$ 62,5 mil -> Total R\$ 170,3 mil

Comparando o custo de aquisição original do imóvel (março de 2013) com o custo atualizado (valor já pago acrescido do saldo em aberto - extrato de fevereiro/2012), observa-se uma evolução de 36,8 % no período.

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

### **3.3 Relatório de avaliação da obra apresentado pela Construtora Ré (dezembro/2015)**

Às fls. 2851/2973, é apresentado um conjunto de Relatórios de Auditoria Financeira das Contas do Condomínio Réu elaborado pela empresa contratada denominada MPCN. O período compreendido foi de 2013 a 2017.

O escopo de análise dos relatórios envolveu, em geral, os seguintes tópicos:

1.	Introdução.....
2.	Resumo Pontos de Atenção - out a dez/2017.....
3.	Procedimentos Realizados .....
4.	Revisão das Informações Financeiras.....
4.1.	Posição Financeira do Empreendimento.....
4.2.	Considerações sobre as Informações Analisadas .....
5.	Revisão dos Processos de Compras .....
6.	Outras Informações.....
6.1.	Inadimplência – Cotas de Condomínio e Terreno .....
6.2.	Recebíveis – Cotas de Condomínio e Terreno – por Torre .....
6.3.	Estoque de unidades – por Torre .....
6.4.	Custos Torre 5 .....
7.	Próximos passos .....

Adicionalmente, é importante mencionar que a própria empresa contratada pela Ré identificou diversos erros que impactaram financeiramente o custo da obra e consequentemente o valor das prestações cobradas dos adquirentes dos imóveis, dentre eles, a Autora. Não foi apresentado o impacto direto nas prestações cobradas.

Abaixo, seguem os trechos dos relatórios que descrevem **11 exemplos de erros** identificados durante o trabalho de auditoria.

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

### Observação

O Perito afirma que não é possível quantificar o impacto desses erros na evolução do custo de aquisição do imóvel, bem como nos valores das prestações cobradas dos adquirentes, dentre eles a Autora. Como demonstrando no item 3.3 do Laudo Pericial, o custo de aquisição do imóvel para Autora teve um acréscimo de 36,8%.

O trabalho de apuração do impacto financeiro dos erros trazidos nos relatórios de auditoria nos valores das prestações cobradas dos adquirentes, possui um escopo muito mais amplo do que o objetivo desta perícia. Este trabalho exigiria uma avaliação completa do histórico do fluxo financeiro do projeto (análise dos recebimentos, pagamentos, valores das prestações cobradas por unidade, impacto dos erros nos valores das prestações por unidade, etc), com um volume de horas de trabalho muito superior à perícia realizada e, inclusive, até mais amplo do que o trabalho efetuado pela própria empresa contratada pela Ré.

Diante disso, o Perito entende que se trata de matéria de mérito a questão relativa ao tratamento a ser dado aos erros apontados nos Relatórios apresentados pela própria Ré, que certamente influenciaram financeiramente a apuração dos custos da obra e consequentemente os valores das prestações cobradas dos adquirentes das unidades do Condomínio Nexus Hotel & Residence de responsabilidade da Ré - C14 Empreendimentos Imobiliários (Construtora Calper). Mesmo sendo uma obra realizada sob o regime de administração, cujo orçamento possui natureza estimativa, deve-se avaliar qual o tratamento jurídico a ser dado a eventuais erros apontados dos responsáveis pela administração. Não cabe ao Perito analisar o mérito desta questão.

# FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

---

## Erro 1

### 2) Fraude Identificada na Obra

A **Construtora Calper** trouxe ao conhecimento da Comissão de Representantes e da **MPCN** fraude identificada nas medições de serviços prestados à obra. Essa fraude resultou em denúncia feita pela **Construtora Calper** contra o fornecedor, na Delegacia de Polícia Civil de Macaé, havendo inquérito policial em andamento, bem como processo judicial contra o fornecedor e demais envolvidos na fraude.

A **Construtora Calper** estimou o prejuízo gerado à obra por essa fraude em R\$ 1,4 milhões, montante que será ressarcido ao Condomínio pela construtora. Desse total, houve o depósito, em março de 2015, de R\$ 800 mil na conta corrente do Condomínio.

## Erro 2

### 5) Erros nos Cálculos da Taxa de Administração (Taxa Utilizada)

A **MPCN** realizou a revisão dos cálculos da taxa de administração cobrada pela **Construtora Calper**, em todos os meses analisados.

Para o período de março a maio de 2013, foi constatado erro no cálculo da taxa de administração paga à **Construtora Calper**, no montante de R\$ 36.624,06. Esse erro decorreu da aplicação de taxa de administração errônea de 20%, ao invés da taxa de 18% prevista contratualmente.

A **Construtora Calper** reconheceu o erro apontado e informou que ressarcirá o Condomínio mediante redução dos valores de taxa de administração apurados nos meses subsequentes.

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

---

### Erro 3

#### 6) Erros nos Cálculos da Taxa de Administração (Alíquota de ISS)

O Contrato de Prestação de Serviços de Construção celebrado junto à SPE TC Nexus I prevê a remuneração pela administração da obra correspondente a 18% do montante aplicado no empreendimento, acrescidos do respectivo Imposto sobre Serviços – ISS.

A **MPCN** verificou que parte dos faturamentos referentes à taxa de administração foi feita pela **Construtora Calper**, com emissão de Nota Fiscal Eletrônica do Município do Rio de Janeiro, e parte foi feita pela SPE TC Nexus I Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a partir da competência janeiro/2015), com emissão de Nota Fiscal Eletrônica do Município de Macaé.

As notas fiscais eletrônicas emitidas pela **Construtora Calper** consideraram a incidência do ISS no município do Rio de Janeiro, onde a alíquota vigente é de 3%. Contudo, devido ao código de serviço utilizado (07.02.99 – execução, por administração, de obras de construção civil, não enquadrável nos códigos anteriores) o imposto deveria ter sido indicado como devido no local da prestação dos serviços, conforme trecho da Lei Complementar 116/2003, reproduzido a seguir:

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

### Cont. Erro 3

Art. 3º O serviço considera-se prestado e o imposto devido no local do estabelecimento prestador ou, na falta do estabelecimento, no local do domicílio do prestador, **exceto nas hipóteses previstas nos incisos I a XXII, quando o imposto será devido no local:** *(grifos nossos)*

(...)

III – da execução da obra, no caso dos serviços descritos no subitem 7.02 e 7.19 da lista anexa;

Esse ponto pode gerar autuações fiscais da Prefeitura de Macaé caso identificado pelos fiscais municipais, além de aumentar o risco de atraso no processo de concessão do habite-se, quando a Prefeitura de Macaé irá proceder a análise do ISS recolhido durante a obra.

Adicionalmente, considerando que a alíquota de ISS vigente no município de Macaé para o mesmo serviço é de 1%, a adoção da alíquota de ISS vigente no Rio de Janeiro, de 3%, representou gasto adicional para o Condomínio de, aproximadamente, R\$ 160 mil no período analisado.

A **Construtora Calper** reconheceu o erro apontado e informou que ressarcirá o Condomínio mediante redução dos valores de taxa de administração apurados nos meses subsequentes.

# FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

---

## Erro 4

### 8) Gastos com Rescisão – Funcionário Julio Cesar Nunes de Oliveira Junior

Durante os procedimentos de revisão dos gastos com rescisões de contratos de trabalho, a **MPCN** verificou que houve uma rescisão, no mês de outubro/2014, no valor total de R\$ 14.429,81, em que o Condomínio arcou com a integralidade do pagamento, contudo, a data de início de trabalho do funcionário (contratado como Técnico de Segurança do Trabalho) constava como 03/04/2012.

Aparentemente, o funcionário em questão estava alocado a outra obra antes de ser alocado ao Nexus, contudo, a rescisão foi integralmente paga pelo Condomínio. A **Construtora Calper** está verificando esse apontamento a fim de concluir se o procedimento adotado estava correto.

## Erro 5

### III. Diferenças Identificadas em Complementos da Taxa de Administração

A **MPCN** revisou integralmente os pagamentos feitos pelo Condomínio à **Construtora Calper** a título de taxa de administração. Identificou-se que houve pagamentos de complementos das taxas de administração referentes aos meses de março e abril de 2015 devido a despesas não incluídas nas bases de cálculo anteriormente revisadas, no montante de R\$ 25.473,03.

A **MPCN** constatou que houve erros nos cálculos desses complementos, que totalizaram R\$ 12.771,53, decorrentes de pagamentos indevidamente incluídos na base de cálculo e por erros na tarifa de ISS aplicada sobre o valor da taxa.

A **Construtora Calper** reconheceu os erros apontados acima, e informou que realizou a devolução do montante ao Condomínio em abril/2016.

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

### Erro 6

#### IV. Diferenças nos Cálculos da Taxa de Administração (maio a dezembro de 2015)

A **MPCN** identificou erros nos cálculos de taxa de administração referentes ao período de maio a dezembro de 2015, no montante total de R\$ 22.915,03. As naturezas dos erros identificados foram as seguintes:

- i. No mês de maio/2015 a base para cálculo da taxa de administração considerou em duplicidade pagamento realizado a fornecedor, gerando uma cobrança a maior, ao Condomínio, de R\$ 7.607,12.
- ii. Foram identificados erros nos cálculos de reembolso de ISS provenientes da diferença descrita acima e de diferenças na alíquota aplicada (considerou-se a alíquota de 3% ao invés da alíquota correta de 1%). No período analisado a diferença totalizou R\$ 15.307,91.

A **MPCN** já indicou à **Construtora Calper** os erros identificados. A Construtora está analisando as informações para posterior regularização.

### Erro 7

#### V. Diferenças Identificadas em Adiantamentos Concedidos

No período de maio a outubro de 2015 o Condomínio realizou adiantamentos ao Diretor de produção responsável pela obra (Sr. Willians Pereira Medeiros), no montante de R\$141.786,40, a título de honorários profissionais. Até dezembro de 2015, o Condomínio havia recebido documentos fiscais no montante total de R\$ 69.718,23, referentes a esses adiantamentos e, em 2016, foi emitida nota complementar no montante de R\$ 16.007,21.

Mediante levantamento dos honorários efetivamente devidos pelo Condomínio, apurou-se que foram realizados pagamentos a maior no montante de R\$ 56.060,96, dos quais R\$54.771,98 foram devolvidos ao Condomínio em março de 2016, restando pendente de regularização a quantia de R\$ 1.288,98.

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

---

### Erro 8

#### VI. Diferenças Identificadas nos Pagamentos de Verbas Rescisórias

Em junho de 2015 a **Construtora Calper** demitiu os funcionários Ariane Lopes Trindade, analista de suprimentos jr. (admitida em 08/06/2001) e Cesar de Jesus Ferreira, especialista em documentação de suprimentos (admitido em 02/08/2010).

Os custos associados a estes funcionários eram rateados para o Condomínio, no percentual de 24,55%, conforme cálculos de alocação de pessoal elaborados pela Construtora. Os custos com essas rescisões foram alocados ao Condomínio à proporção de 24,55%, contudo, ressalta-se que os mesmos não atenderam o empreendimento por todo o período em que foram funcionários da Construtora. Portanto, a **MPCN** indicou à **Construtora Calper** que o montante cobrado do Condomínio pelas rescisões, de R\$5.896,43, deve ser revisto visando refletir apenas o período em que ambos atenderam ao empreendimento.

A **Construtora Calper** já tomou conhecimento deste erro e está providenciando o recálculo dos valores de rescisão atribuídos ao Condomínio para posterior devolução do valor cobrado a maior.

# FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

## Erro 9

### III. Taxa de Administração

A **MPCN** revisou integralmente os cálculos e pagamentos das taxas de administração no período de janeiro a junho de 2016, identificando dois apontamentos, como exposto a seguir:

- a. Foram detectados erros nos cálculos de ISS sobre taxa de administração (diferença na alíquota de 3% X 1%), referentes aos meses de abril e junho de 2016. Esse erro resultou em cobrança a maior de R\$ 13.737,78. A **Construtora Calper** devolveu, em 16 de novembro de 2016, o montante de R\$ 14.357,24, referentes ao montante corrigido pelo ICC; e
- b. Não foi identificado o pagamento da taxa de administração referente ao mês de maio, que deveria ocorrer em junho de 2016, no montante de R\$ 411,5 mil. A **Construtora Calper** informou à **MPCN** que suspendeu temporariamente as cobranças das taxas de administração a partir do mês de maio de 2016.

Com relação às divergências apontadas nos relatórios anteriores, identificamos as seguintes atualizações:

- No período janeiro 2013 a dezembro de 2015, a MPCN identificou erros nos cálculos de taxa de administração, que foram comunicados a Construtora Calper, que já tomou as devidas providencias, conforme relacionados abaixo:
- No período janeiro de 2013 a abril de 2015, foram apurados erros nos cálculos das taxas de administração, no montante de R\$ 197.463,91, provenientes de diferenças no cálculo do ISS (3% x 1%), e de diferenças nos cálculos da taxa de administração (20% x 18%). A **Construtora Calper** depositou em favor do Condomínio, em 4 de novembro de 2016, este valor corrigido pelo ICC, totalizando um crédito no montante de R\$ 232.805,27;
- No período de maio a dezembro de 2015, aconteceram erros nos cálculos das taxas de administração, no montante de R\$ 22.915,03, referentes a pagamento considerado em duplicidade, e diferenças no cálculo do ISS (3% x 1%). A **Construtora Calper** depositou em favor do Condomínio, em 16 de novembro de 2016, o montante de R\$ 24.428,40, referente ao montante corrigido pelo ICC;

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

- No mês de maio de 2015, verificamos que o Condomínio realizou pagamentos a maior à **Construtora Calper** referentes a complementos de taxas de administração de março e abril de 2015, no montante de R\$ 12.771,53. O valor original foi depositado em favor do Condomínio em abril de 2016. Em 16 de novembro de 2016 foi depositado o valor de R\$ 494,96, referente à atualização pelo ICC.

### Erro 10

#### IV. Diferenças Identificadas em Adiantamentos Concedidos – Willians Pereira

No período de maio a dezembro de 2015 o Condomínio realizou adiantamentos ao Diretor de Produção responsável pela obra (Sr. Willians Pereira Medeiros), no montante de R\$ 141.786,40, a título de honorários profissionais. Considerando que o diretor atuava através de pessoa jurídica, até dezembro de 2015, o Condomínio havia recebido documentos fiscais que somavam R\$ 69.718,23, referentes a esses honorários; em 2016, foi emitida nota complementar no montante de R\$ 16.007,21.

Mediante levantamento dos honorários efetivamente devidos pelo Condomínio, apurou-se que foram realizados pagamentos a maior no montante de R\$ 56.060,96, dos quais R\$ 54.771,98 foram devolvidos ao Condomínio em março de 2016, restando pendente de regularização a quantia de R\$ 1.288,98.

No período de janeiro a junho de 2016, foram identificados mais dois adiantamentos, em fevereiro e março de 2016, no valor de R\$ 16.007,21, cada, com o histórico de "Serviços Prestados de maio a setembro de 2015", sem a devida apresentação de documentos comprobatórios.

A **Construtora Calper** informou que está providenciando os documentos pendentes junto ao prestador de serviço e que apresentará prestação de contas sobre esse assunto.

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

### Erro 11

#### V. Diferenças Identificadas nos Pagamentos de Verbas Rescisórias

Em outubro de 2014, a **Construtora Calper** demitiu o funcionário Júlio Cesar Nunes de Oliveira Junior, Técnico de Segurança do Trabalho (admitido em 03/04/2012), pagando

uma indenização no valor de R\$ 14.429,81. O custo associado a esse funcionário era rateado para o Condomínio, no percentual de 24,55%, conforme cálculos de alocação de pessoal elaborados pela Construtora. O custo com essa rescisão foi alocado ao Condomínio à proporção de 24,55%, contudo, ressalta-se que o mesmo não atendeu o empreendimento por todo o período em que foi funcionário da Construtora. A **Construtora Calper** reconheceu que houve erro e devolveu R\$ 14.429,81 ao condomínio, no mês de março de 2016. Em 4 de novembro de 2016, foi depositado em favor do Condomínio o valor de R\$ 1.285,15, a título de correção do montante originalmente depositado pelo ICC.

Em junho de 2015 a **Construtora Calper** demitiu os funcionários Ariane Lopes Trindade, analista de suprimentos júnior (admitida em 08/06/2001) e Cesar de Jesus Ferreira, especialista em documentação de suprimentos (admitido em 02/08/2010), pagando um total de indenização de R\$ 10.134,32. Assim como no caso comentado no parágrafo anterior, a **Construtora Calper** errou na alocação de parcela da rescisão ao Condomínio e informou que irá ressarcir o valor de R\$ 10.385,02 (montante corrigido pelo ICC), em 30 de novembro de 2016.

No período de janeiro a junho de 2016 a **Construtora Calper** demitiu os funcionários Daniela de Mattos Guerra, Gerente de Medicina e Segurança do Trabalho (admitida em 02/08/2010), Allysson Baiense de Souza, Coordenador Segurança do Trabalho (admitido em 11/11/2010) e Andrea Bastos dos Santos, Analista de Suprimentos Pleno (admitida em 03/05/2012), pagando um total de indenização de R\$ 28.117,00. Assim como nos casos comentados nos 2 parágrafos acima, a **Construtora Calper** errou na alocação de parcela da rescisão ao Condomínio e informou que irá ressarcir o valor de R\$ 21.571,35 (montante corrigido pelo ICC), em 30 de novembro de 2016.

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

---

### **4. DOS QUESITOS FORMULADOS**

Às fls. 621 e 3168, a Autora formulou quesitos, sem indicar um assistente técnico. O Réu, por sua vez, não apresentou quesitos. Todavia, às fls. 3170/3171, reiterou que todos os questionamentos necessários para a perícia estão no laudo MPCN (fls. 2.130/2.973).

#### **4.1 QUESITOS DA AUTORA**

**1. Que o expert, informe se o reajuste (realinhamento) das prestações, estão no contrato?**

Resposta: O contrato não menciona cláusula de reajuste. Contudo, de acordo com as fls. 193/201, há a seguinte observação.

**2.3. O empreendimento imobiliário será realizado pelo regime de administração ou a preço de custo, nos termos da Lei 4.591/64, regime de construção em que, sabidamente, o orçamento é meramente de ordem estimativa e de natureza referencial, e o custo global revisto periodicamente, observado o disposto no Anexo I, "Do preço máximo garantido".**

**2. Existe no contrato tal cláusula?**

Resposta: Vide resposta quesito anterior.

**3. Sabe informar se a ré, descumpriu com o contrato, considerando os reajustes anormais?**

Resposta: Conforme mencionado no item 3.3 do Laudo Pericial, foram identificados uma série de erros por parte da administração da obra.

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

---

#### **4. Qual seria o valor do empreendimento se fosse entregue na data aprazada de dezembro de 2016?**

Resposta: Não é possível responder esse quesito, dado que exige um conhecimento mais profundo da obra, dos gastos, do planejamento de execução, inclusive dependendo da análise de aspectos de engenharia, não sendo, portanto, escopo desta perícia. Os objetivos deste trabalho estão descritos no item 2 do Laudo Pericial.

#### **5. Existem cláusulas abusivas, considerando o CDC?**

Resposta: Não foram identificadas pelo Perito. Trata-se de matéria de mérito.

#### **6. Que o perito informe se é legal o aumento de mais de 40% nas prestações, tendo em vista a obra ter iniciado em 18/03/2013, com término previsto em dezembro de 2016, sendo certo que estamos em 2023 e ela não foi entregue.**

Resposta: O item 3.3 do Laudo Pericial demonstra que comparando o custo de aquisição original do imóvel (março de 2013) com o custo atualizado (valor já pago acrescido do saldo em aberto - extrato de fevereiro/2012), observa-se uma evolução de 36,8 % no período.

De forma complementar, o Perito apresentou no item 3.3 do Laudo Pericial, uma série de erros apontados pela própria empresa contratada pela Ré nos relatórios de auditoria financeira da obra. É possível afirmar que certamente tais erros influenciaram o custo da obra e conseqüentemente o valor das prestações cobradas dos adquirentes, dentre eles a Autora.

#### **7. Considerando que o processo está pelo rito do CDC, se é legal a aplicação dos aumentos que não constam no contrato?**

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

---

Resposta: Trata-se de matéria de mérito. A resposta do quesito anterior aponta a visão do Perito acerca da evolução das prestações cobradas da Autora.

**8. Se a ré em informar que houve erro nos cálculos do orçamento, pode repassar isso para a autora, sendo certo que isso não existe no contrato?**

Resposta: Vide item 3.3 do Laudo Pericial.

**9. Se a ré vem cumprindo com o contrato sem prejudicar a autora?**

Resposta: Vide item 3.3 do Laudo Pericial.

### **5. CONCLUSÕES**

Observadas as considerações anteriores, o Perito informa novamente que os objetivos da perícia estão associados aos seguintes pontos:

- (i) avaliação das condições contratuais pactuadas na aquisição do imóvel (março/2013) evolução do custo da obra;
- (ii) verificação dos valores já pagos pela Autora e as parcelas ainda em aberto (posição mais atual disponível nos autos);
- (iii) evolução do custo de aquisição do imóvel (março/2013 até a data mais atual); e
- (iv) análise dos relatórios de auditoria apresentados pela própria Ré, visando identificar os erros apontados na gestão financeira da obra do Condomínio Nexus Hotel & Residence que

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

---

puderam ter gerado elevação do custo da obra e conseqüentemente das prestações cobradas dos adquirentes das unidades (em aproximadamente 40%), dentre elas da Autora.

As principais conclusões foram:

- Às fls. 17/26 e fls. 193/201 está presente o documento original relativo ao financiamento do imóvel no valor de R\$ 124,5 mil acrescido de R\$ 7,4 mil da comissão de vendas. A forma de pagamento definida: sinal + 45 parcelas mensais + 8 parcelas semestrais.
- De acordo com o extrato de fls. 2974/2978 (posição de 22/02/2022), os valores pagos pela Autora no período compreendido entre abril/2013 a outubro/2021 alcançaram R\$ 107,8 mil. Além disso, é mencionado que existe um saldo em aberto de R\$ 62,5 mil, referente a parcelas de novembro/dezembro de 2015, janeiro/fevereiro/abril/junho/julho/setembro de 2016 e fevereiro/2018.
- O saldo em aberto demonstrado no referido extrato da Ré é composto da seguinte forma: Valor original: R\$ 23,7 mil; Correção monetária: R\$ 10,6 mil; Multa: R\$ 3,4 mil e Juros de mora: R\$ 24,8 mil.
- Às fls. 2851/2973, é apresentado um conjunto de Relatórios de Auditoria Financeira das Contas do Condomínio Réu elaborado pela empresa contratada denominada MPCN. O período compreendido foi de 2013 a 2017. Tais Relatórios apontaram diversos erros que impactaram financeiramente o custo da obra e conseqüentemente o valor das prestações cobradas dos adquirentes dos imóveis, dentre eles, a Autora. Não foi apresentado o impacto direto nas prestações cobradas. No item 3.3 foram apresentados 11 exemplos de erros identificados durante o trabalho de auditoria.

## FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

- 
- **O Perito afirma que não é possível quantificar o impacto desses erros na evolução do custo de aquisição do imóvel, bem como nos valores das prestações cobradas dos adquirentes, dentre eles a Autora. Como demonstrando no item 3.3 do Laudo Pericial, o custo de aquisição do imóvel para Autora teve um acréscimo de 36,8%.**
  - **O trabalho de apuração do impacto financeiro dos erros trazidos nos relatórios de auditoria nos valores das prestações cobradas dos adquirentes, possui um escopo muito mais amplo do que o objetivo desta perícia. Este trabalho exigiria uma avaliação completa do histórico do fluxo financeiro do projeto (análise dos recebimentos, pagamentos, valores das prestações cobradas por unidade, impacto dos erros nos valores das prestações por unidade, etc), com um volume de horas de trabalho muito superior à perícia realizada e, inclusive, até mais amplo do que o trabalho efetuado pela própria empresa contratada pela Ré.**
  - **Diante disso, o Perito entende que se trata de matéria de mérito a questão relativa ao tratamento a ser dado aos erros apontados nos Relatórios apresentados pela própria Ré, que certamente influenciaram financeiramente a apuração dos custos da obra e conseqüentemente os valores das prestações cobradas dos adquirentes das unidades do Condomínio Nexus Hotel & Residence de responsabilidade da Ré - C14 Empreendimentos Imobiliários (Construtora Calper). Mesmo sendo uma obra realizada sob o regime de administração, cujo orçamento possui natureza estimativa, deve-se avaliar qual o tratamento jurídico a ser dado a eventuais erros apontados dos responsáveis pela administração. Não cabe ao Perito analisar o mérito desta questão.**

## 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. Ficando o perito à disposição deste D. Juízo para prestar outros esclarecimentos, que se façam necessários. Rio de Janeiro, 22 de abril de 2023.

Assinado eletronicamente

---

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