

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL**

Processo nº: 0094828-24.2016.8.19.0001.

Autor: FRANCISCA NERI DE FREITAS.

Réu: SOCIEDADE COOPERATIVA DE IMÓVEIS CHAF RIO LTDA.

Alex Paul da Cunha Meirelles, Economista com Corecon nº 25458, Perito Judicial nomeado nos autos desse processo, vem, mui respeitosamente, à presença de V. EXA. Para apresentar o resultado de seu trabalho, nos termos do presente

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

Para o qual requer sua juntada aos autos,

Termos em que

Pede Deferimento

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2022.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



I – BREVE HISTÓRICO DESTES PROCESSOS SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA

1. Na 3ª Vara Cível de Jacarepaguá, em 24/02/2016, a Autora, **FRANCISCA NERI DE FREITAS**, requereu uma ação de repetição de indébito por cobrança indevida.
2. Em r. despacho saneador à fl. 395, em 25/05/2020, a MM. Dra. Jane Carneiro S. de Amorim nomeou o abaixo assinado para a honrosa missão de produzir e apresentar a prova pericial contábil requerida.

II – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE TRABALHO

O escopo da prova pericial contábil é comunicar às partes interessadas, em linguagem simples, os fatos observados sob a ótica da Ciência Contábil (uma das ciências humanas), dentro de uma filosofia que permita aproveitar os fatos observados, mercê dos exames procedidos, para o esclarecimento dos pontos dúbios e revelar a verdade que se quer conhecer.

1. Foram considerados os r. despachos e os documentos constantes nos autos deste processo que foram considerados suficientes para elaborar esta prova pericial. Assim sendo, foi possível formar a convicção técnica que permitiu responder às questões formuladas.
2. Para esclarecer as questões debatidas, bem como responder aos quesitos formulados, o laudo pericial foi assim planejado e organizado:
 - a) Análise dos documentos anexados aos autos do processo;
 - b) Elaboração de planilha para demonstrar: i) os valores apurados, conforme determinado em acórdão.

III – Acórdão (fls. 388/390).

“...Entendo que a produção da prova pericial se revela primordial a fim de se constatar se os valores cobrados pela ré seriam efetivamente aqueles previstos na cláusula 4.5.3 do Termo de Compromisso ou se enquadraria na hipótese vedada peremptoriamente pela sentença supramencionada...

...Deste modo, patente a necessidade de acolhimento da preliminar com a consequente anulação da sentença monocrática a fim de que seja determinada a realização de prova pericial a fim de que se determine a natureza efetiva dos valores cobrados pela ré, observando-se o procedimento adotado pelo art. 465 e seguintes do CPC.”

Conclusão:

O laudo pericial está conclusivo.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

Das condições pactuadas:

A mencionada cláusula 4.5.3 do Termo de Compromisso pactuado, versa sobre os valores das diferenças. Segue a transcrição abaixo:

“A diferença para mais ou para menos entre o CUSTO ESTIMADO e o VALOR APURADO NO ENCERRAMENTO CONTÁBIL-FINANCEIRO do empreendimento habitacional será objeto de acerto entre o cooperativado e a Sociedade Cooperativa, até a data da assinatura do Contrato de Compra e Venda”.

Da AGE:

A Assembléia Geral Extraordinária versou sobre a situação financeira do empreendimento naquela oportunidade (dezembro de 2011). Exposto tal cenário, com as devidas explicações sobre mudanças societárias e as implicações sobre incidência de correção monetária e juros de mora sobre os valores em aberto.

De acordo com os deficits elencados, previsões de receitas e despesas, um rateio adotado pela metodologia de número de quartos de cada imóvel do condomínio foi adotado.

O parcelamento previsto era de 12 parcelas mensais, todavia, a metodologia proposta foi para 24 parcelas mensais.

Dos valores cobrados:

O valor pago e reclamado de R\$ 12.492,00 (doze mil quatrocentos e noventa e dois reais), exposto na inicial, foi devido, dado que, a cláusula 4.5.3 do Termo de Compromisso pactuado só se restringe ao termo: *“diferença para mais ou para menos entre o CUSTO ESTIMADO e o VALOR APURADO NO ENCERRAMENTO CONTÁBIL-FINANCEIRO do empreendimento habitacional”.*

Nesse sentido, todos elementos detalhados na AGE se referem a um fechamento das contas, sob o ponto de vista contábil.

A cláusula 4.3 do Termo de Compromisso assegura tal rateio:

“A Sociedade Cooperativa se obriga a transferir para a propriedade dos seus associados, quando da conclusão da totalidade do empreendimento, mediante escritura de compra e venda, as unidades que o integram e desde que o cooperativado tenha cumprido com todas as obrigações assumidas.”

VII – ENCERRAMENTO

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

São inassumíveis responsabilidades sobre documentos controversos, que possam fazer parte dos Autos deste Processo, se ainda não apreciados pelo E. Juízo. Inassumíveis também responsabilidades sobre documentos idôneos e válidos que podem estar em poder de pessoas físicas e jurídicas, seja da parte Autora ou do Réu.

Nada mais havendo a oferecer dá-se concluído o presente LAUDO PERICIAL CONTÁBIL, composto de 04 páginas impressas, somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta que segue assinada para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2022.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

