

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 DE MADUREIRA DA
COMARCA DA CAPITAL – RJ.**

PROCESSO: 0001647-06.2020.8.19.0202

AÇÃO: EMBARGOS À EXECUÇÃO

**EMBARGANTE: AMERICAN STREET COMERCIO DE ROUPAS E
ACESSORIOS LTDA-ME**

EMBARGADO: CEZANNE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES 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 proposta por American Street Comércio de Roupas e Acessórios Ltda-Me, ora Embargante, em face de Cezanne Empreendimentos e Participações Ltda., ora Embargada, datada de 07 de junho de 2019.

Informa a Embargante que era locatária de uma loja no Shopping Carioca do Rio de Janeiro, de propriedade do Embargado. Alega que foi pactuado um Termo de Confissão de Dívida e que tem interesse em pagá-la, realizado no âmbito do processo original relativo à cobrança 0031254-35.2018.8.19.0202.

Todavia, considera as cobranças abusivas relativas às cotas condominiais e fundo de promoção, propaganda e outros, pois não foram apresentados os documentos comprobatórios (contratos de prestação de serviços, notas fiscais comprovando os pagamentos) e metodologia de rateio das despesas entre os lojistas.

Em seus pedidos, American Street solicita o reconhecimento da ilegalidade da cobrança dos valores que não apresentam comprovação, bem como a aplicação da multa de 2% ao invés

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

de 10% previsto no referido Termo. Descreveu em tabela que o valor cobrado pelo Embargado é de R\$ 190 mil e o valor devido é de R\$ 22 mil.

O Embargado discordou dos argumentos apresentados pela Embargante, uma vez que solicitou a improcedência dos pedidos em sua contestação.

2. OBJETIVOS DA PERÍCIA

De acordo com a decisão saneadora do Juízo (fls. 83/84), os objetivos da perícia estão associados a verificação da existência de título executivo (“confissão de dívida”) firmado entre as partes, a ilegalidade do “contrato” originalmente celebrado a ensejar a cobrança abusiva.

3. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

3.1 Termo de Confissão da Dívida

Mediante a análise das informações disponíveis no processo principal 0031254-35.2018.8.19.0202, foram identificados dois Termos de Confissão de Dívida pactuado entre as partes, conforme demonstrado a seguir:

Termo de Confissão de Dívida – fls. 38/43 (data: 04/08/2016)

- Valor da dívida: R\$ 102.992,98
 - 1ª parcela a ser paga em 25/08/2016: R\$ 32.487,40

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

-
- 18 parcelas de R\$ 3.670,54, vencendo a primeira parcela em 25/10/2016 e a última em março de 2018
 - uma parcela de R\$ 4.435,86 em 25/04/2018
 - Reajuste anual das parcelas pelo índice IGP-DI/FGV
 - Em caso de não pagamento das parcelas avençadas
 - Vencimento antecipado de toda a dívida
 - Dívida acrescida de correção monetária, multa de 10%, juros de mora de 1% ao mês, custas processuais e honorários advocatícios em 20%

Adicionalmente, observa-se que o valor cobrado pelo Embargado não discrimina a sua composição: aluguéis, fundo de promoção e demais encargos locatícios.

2. Por força da locação contratada, a **LOCATÁRIA** deve à **LOCADORA**, por não pagamento de aluguéis, fundo de promoção e demais encargos locatícios devidos, a quantia total de **R\$ 102.992,98** (cento e dois mil, novecentos e noventa e dois reais e noventa e oito centavos), quantia esta que a **LOCATÁRIA** reconhece e confessa dever obrigando-se a pagá-la a **LOCADORA** da seguinte forma:

Termo de Confissão de Dívida – fls. 43/47 (data: 28/03/2017)

- Valor da dívida: R\$ 82.370,86
 - 22 parcelas de R\$ 3.744,13, vencendo a primeira parcela em 25/05/2018 e a última em 25/02/2020
- Em caso de não pagamento das parcelas avençadas
 - Vencimento antecipado de toda a dívida
 - Dívida acrescida de correção monetária IGP-DI/FGV, juros de mora de 1% ao mês, multa de 20%, custas processuais e honorários advocatícios em 20%

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

Adicionalmente, observa-se novamente que o valor cobrado pelo Embargado não discrimina a sua composição: aluguéis, fundo de promoção e demais encargos locatícios.

2. Por força da locação objeto do contrato antes referido, a **LOCATÁRIA** deve a **LOCADORA**, por não pagamento tempestivo de aluguéis, fundo de promoções e demais encargos locatícios, a quantia total de **R\$ 82.370,86** (Oitenta e dois mil, trezentos e setenta reais e oitenta e seis centavos), obrigando-se a pagá-la, da seguinte forma:

3.2 Planilha de Débito do Embargado (Exequente do processo original)

Mediante a análise das informações disponíveis no processo principal 0031254-35.2018.8.19.0202 e no processo 0001647-06.2020.8.19.0202 associado aos embargos de execução, verifica-se que a planilha apresenta à fl. 48 diz respeito ao Termo de Confissão de Dívida – fls. 38/43 assinado em 04/08/2016. Para este caso, o valor apurado da dívida pelo Embargado foi R\$ 169.214,55. Não foi identificado nenhuma planilha relativa à apuração da dívida segundo o Termo de Confissão de Dívida – fls. 43/47 datado de 28/03/2017.

3.3 Planilha de Débito do Embargante (Executado do processo original)

De acordo com a análise das informações disponíveis no processo principal 0031254-35.2018.8.19.0202 e no processo 0001647-06.2020.8.19.0202, verificou-se que a parte Embargante apurou a dívida no valor de R\$ 22.004,74 (fl. 15 do processo de embargos).

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

VALOR TOTAL COBRADO PELO CONDOMÍNIO	VALOR COBRADO INDEVIDAMENTE A TÍTULO DE FUNDO DE PROMOÇÃO MENSAL (FL. 34 DOS AUTOS)	VALOR COBRADO A TÍTULO DE OUTROS ENCARGOS MENSIS (IPTU + AR + ENERGIA ELÉTRICA + ENCARGOS ESPECÍFICOS - FL. 38 DOS AUTOS)	VALOR COBRADO A TÍTULO DE MULTA (20%) SOBRE O TOTAL DO DÉBITO	HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONFISSÃO DE DÍVIDA (20%)
RS 190.534,32	RS 1.579,24 X 27 MESES = RS 42.639,48 ¹	RS 2.765,61 X 27 MESES = RS 74.672,47 ²	RS38.106,86 ³	RS16.921,45 ⁴
VALOR TOTAL COBRADO PELO CONDOMÍNIO (RS 190.534,32) - (RS 42.639,48)⁵ - (RS 74.672,47)⁶ - (RS 34.296,18)⁷ - (RS 16.921,45)⁸ = VALOR DO DÉBITO R\$ 22.004,74⁹				

3.4 Avaliação do Perito

O Perito observou que as partes assinaram dois Termos de Confissão de Dívida. Ambos não demonstraram a composição da dívida (aluguéis, fundo de promoção e demais encargos locatícios). Ademais, não foram identificados documentos (contratos de prestação de serviços, notas fiscais comprovando os pagamentos) que demonstrassem a origem dos valores cobrados pelo Embargado à Embargante. Considerando a ausência de documentos, não foi possível apurar o real valor da dívida.

4. DOS QUESITOS FORMULADOS

A parte Embargante apresentou quesitos às fls. 105/107. Não foram identificados os quesitos da parte Embargada. A seguir, seguem as respostas do Perito aos quesitos formulados.

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

4.1 QUESITOS DA AUTORA

- 1. Queira o Sr. Perito informar, com base no documento apresentado pela embargada a fl. 38 – Termo de Confissão de Dívida/Planilha (autos principais), se há nos autos do processo contratos, notas fiscais ou outros documentos que justifiquem a cobrança da despesa denominada CONDOMÍNIO?**

Resposta: Não identificado. Conforme mencionado no item Fundamentação Técnica, foram assinados dois Termos de Confissão de Dívida - fls. 38/43 (data: 04/08/2016) e fls. 43/47 (data: 28/03/2017).

- 2. Queira o Sr. Perito informar, se há nos autos planilha explicitando a metodologia/forma de rateio que comprove a maneira como a embargada efetuou o rateio da despesa denominada CONDOMÍNIO com o Embargante e os demais condôminos?**

Resposta: Não identificado.

- 3. Queira o Sr. Perito informar, com base no documento apresentado pela embargada a fl. 38 – Termo de Confissão de Dívida/Planilha (autos principais), se há nos autos do processo contratos, notas fiscais ou outros documentos que justifiquem a cobrança da despesa denominada FPP - FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA MENSAL?**

Resposta: Não identificado.

- 4. Queira o Sr. Perito informar, se há nos autos planilha explicitando a metodologia/forma de rateio que comprove a maneira como a**

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

embargada efetuou o rateio da despesa denominada FPP - FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA MENSAL com o Embargante e os demais condôminos?

Resposta: Não identificado.

- 5. Queira o Sr. Perito informar, com base no documento apresentado pela embargada a fl. 38 Termo de Confissão de Dívida/Planilha (autos principais), se há nos autos do processo contratos, notas fiscais ou outros documentos que justifiquem as cobranças das despesas denominadas OUTROS ENCARGOS MENSAIS (IPTU, ar condicionado, energia elétrica e encargos específicos, etc.)?**

Resposta: Não identificado.

- 6. Queira o Sr. Perito informar, se há nos autos do processo planilha explicitando a metodologia/forma de rateio que comprove a maneira como a embargada efetuou o rateio das despesas denominadas OUTROS ENCARGOS (IPTU, ar condicionado, energia elétrica e encargos específicos) com o Embargante e os demais condôminos?**

Resposta: Não identificado.

- 7. Caso o d. Perito NÃO encontre documentos que justifiquem, parcial ou integralmente, as cobranças nominadas CONDOMÍNIO, FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA MENSAL E OUTROS ENCARGOS, favor apresentar uma planilha, excluindo os valores eventualmente injustificados. A título de subsídio ao d. Julgador, favor, nesta planilha, apresentar o valor devido SEM a cobrança de honorários extrajudiciais e com a incidência da multa de 2% a.m.**

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

Resposta: Considerando a ausência de documentos, não foi possível apurar o real valor da dívida.

- 8. Em não havendo documentos e/ou metodologia de rateio que justifiquem as sobreditas cobranças, queira o Sr. Perito informar se é possível concluir que a planilha a fls.38 contém obrigações UNILATERALMENTE impostas pela Embargada à Embargante?**

Resposta: Considerando a ausência de documentos, não foi possível apurar o real valor da dívida.

- 9. Queira o Sr. Perito esclarecer o que mais entender pertinente, excluindo qualquer outra cobrança indevida no referido débito apontado pela embargada**

Resposta: Nada a acrescentar.

5. CONCLUSÕES

Observadas as considerações anteriores, o Perito informa novamente que de acordo com a decisão saneadora do Juízo (fls. 83/84), os objetivos da perícia estão associados a verificação da existência de título executivo (“confissão de dívida”) firmado entre as partes, a ilegalidade do “contrato” originalmente celebrado a ensejar a cobrança abusiva.

Conforme demonstrado na Fundamentação Técnica, conclui-se que foram pactuados dois Termos de Confissão da Dívida, sem que houvesse a discriminação da composição dos valores cobrados (aluguéis, fundo de promoção e demais encargos locatícios) e sem os

FELIPE ELIAS LOBO VIEIRA DA SILVA

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

documentos (contratos de prestação de serviços, notas fiscais comprovando os pagamentos) que demonstrassem a origem de tais valores. Considerando a ausência de documentos, não foi possível apurar o real valor da dívida.

6. ENCERRAMENTO

E nada mais havendo a acrescentar, encerro o presente Laudo Pericial em 10 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, 30 de setembro de 2023.

Assinado eletronicamente

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