

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
REGIONAL DE MADUREIRA - RJ

PROCESSO: 0013149-78.2016.8.19.0202

AUTOR: ADRIANA CRISTINA DA SILVA LANA

RÉU: COSME PEREIRA DA SILVA

**JOSÉ CLAUDIUS AUGUSTUS MONIZ DE ARAGÃO AFFONSO FERREIRA**, perito honradamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo concluído o seu LAUDO PERICIAL, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer o que se segue:

- 1 - Juntada do Laudo Pericial aos autos a fim de que produza os efeitos de direito.
- 2 - Requerer a expedição do mandado de pagamento conforme depósito realizado, fls. 198/200.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2019.

**José Claudius Augustus Moniz de Aragão Affonso Ferreira**  
- Perito do Juízo -  
CRC 087093/O-2  
CPF 640.957.037-68

PROCESSO: 0013149-78.2016.8.19.0202

AUTOR: ADRIANA CRISTINA DA SILVA LANA

RÉU: COSME PEREIRA DA SILVA

## **LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

### 1.0 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Laudo Pericial obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, que foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- O Laudo Pericial observará as normas profissionais do Perito, NBC PP 01 e da Perícia NBC TP 01, ambas de 27/02/2015;
- Os honorários profissionais do Perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

### 2.0 - OBJETIVO DA PERÍCIA

O objetivo da Perícia é buscar os fatos que auxiliem o Douto Julgador, conforme Decisão de 19/11/2018, transcrita em parte a seguir.

*"4 - Delimito como questões de fato sobre as quais recairá a atividade probatória: 1) a data em que a parte autora abandonou o imóvel; 2) a data em que entregue à parte autora o telegrama de fls. 32, cuja autenticidade não foi im-*

*pugnada pela parte ré; 3) os valores eventualmente devidos a título de alugueres, seja considerando-se os reajustes contratuais, seja desconsiderando-os.*

*5 - Delimito como questões de direito relevantes para a decisão do mérito: a) a responsabilidade pela inadimplência contratual, se do autor, ao abandonar o imóvel e se recusar a pagar os alugueres e os reajustes devidos, ou se do réu, notificando a parte autora para que deixasse o imóvel antes do fim pactuado e cobrando reajuste indevido; b) observando-se o item anterior, quais as penalidades que devem incidir sobre o inadimplente; c) a legalidade do reajuste; d) a ocorrência de danos morais."*

### 3.0 - ANÁLISE DOS DOCUMENTOS CONSTANTES NOS AUTOS

Conforme o contrato de locação, fls. 27/29, o prazo de locação era de 18 meses, iniciando em 10/09/2013 e finalizando em 10/03/2015, vencendo a cada dia 10 do mês. O valor inicial de R\$ 700,00 com reajuste anual pelo "índice oficial estabelecido pela FGV".

A Autora cita que celebrou o contrato de locação do imóvel em setembro de 2013, efetuando depósito de fiança de R\$ 1.400,00, sendo este fato não contestado pelo Réu.

Consta em fl. 26 a comunicação emitida em 16/03/2015 de que o valor do aluguel passaria a R\$ 730,00.

Conforme termo de notificação, não constando a data deste documento, fls. 30/31, o valor do aluguel passou para R\$ 789,66, restando um saldo residual de R\$ 408,42, valor este devido ao Réu não ter reajustado o valor do aluguel no mês do aniversário passado.

Em fl. 32 consta o telegrama do Réu para a Autora, emitido em 22/03/2016, comunicando o prazo máximo de 90 dias para entrega do imóvel.

<<PELO PRESENTE TERMO VIMOS COMUNICAR-LA CONSOANTE A 8245/91 QUE DIANTE DA NECESSIDADE DA REALIZAÇÃO DE OBRAS IMPRECINDÍVEIS NO IMÓVEL ORA HABITADO POR V.S. NÃO SERÁ MANTER A LOCAÇÃO . FICANDO DESDE JÁ NOTIFICADA DA PRESENTE SOLICITAMOS QUE NO PRAZO MÁXIMO DE 90 DIAS O IMÓVEL SEJA ENTREGUE EM VISTA QUE NÃO SERÁ POSSÍVEL FAZER AS INTERVENÇÕES COM ELE HABITADO COMO FORMA DE EVITAR O DESCONFORTO E A URGÊNCIA QUANTO A REALIZAÇÃO DAS OBRAS SOLICITO QUE TOMADAS AS DEVIDAS PROVIDÊNCIAS NO PRAZO ORA ESTIPULADO A FIM DE INTERFERIR NA CONTENDA JUDICIAL COMUNICO AINDA QUE O CONTRATO NÃO SE RENOVARÁ

A Autora juntou aos autos os comprovantes dos depósitos referentes aos aluguéis de março de 2016 a setembro de 2016.

Data do Depósito	Fls.	Valor Depósito
10/03/2016	103	R\$730,00
11/04/2016	105	R\$755,00
12/05/2016	106	R\$789,66
10/06/2016	107	R\$814,00
11/07/2016	108	R\$789,66
10/08/2016	109	R\$814,66
Total		R\$4.692,98

O Réu juntou aos autos as seguintes contas de energias, citando que não foram pagas pela Autora, sendo que nestas contas constam o nome de Adriana Cristina da Silva Lana, Rua Frei Alexandre 309 SB:

Referência	Vencimento	Valor
set/16	08/11/2016	R\$255,01
out/16	18/10/2016	R\$253,51
nov/16	14/11/2016	R\$119,02

nov/16	09/12/2016	R\$28,73
Total		R\$656,27

Conforme o Termo de Audiência de 31/08/2016, fl. 55, a parte ré não compareceu.

A segunda audiência de conciliação que ocorreu em 14/12/2016 (fl. 73) com a presença das partes. Copiamos parte desta Assentada.

Pela parte autora foi dito que compareceu à audiência com as chaves do imóvel mesmo, tendo em vista que o réu, até a presente data, não promoveu os reparos na a autora pudesse habitar no imóvel de forma digna. Caso o réu não queria receber a designada data para entrega junto ao OJA.

Pelo réu foi dito que, em que pese os argumentos da autora no que se refere a desocupa entende o réu, consoante ao contrato em vigência, que até o presente momento a entrega das chaves, como determina a lei. Ademais, não fora realizada qualquer tendo em vista que o réu tomou ciência da desocupação alegada por terceiros, estando a autora para receber as chaves, mediante a hipótese de que seja realizada vistoria para determinar o contrato na companhia da mesma. Entende que o último aluguel fr

Copiamos parte da Contestação de 02/02/2017, fl. 79, onde é citado o mês da desocupação do imóvel pela Autora, sem, no entanto, especificar o dia.

01                    Que a demandante após ajuizar a presente ação de rescisão do contrato de aluguel, **ABANDONOU O IMÓVEL**, sem que fosse realizada a vistoria para o recebimento das respectivas chaves, mais precisamente no mês de outubro de 2016.

O Réu na peça contestatória cobra os valores dos aluguéis de outubro de 2016 a fevereiro de 2017.

26.                    É a mesma devedora de 05 alugueis no valor de R\$ 789,00, o valor de R\$ 3.948,30 acrescidos da multa de 10% que perfaz a quantia de **R\$ 4.343,13 (quatro mil trezentos e quarenta e três e treze centavos)**.

#### 4.0 - AS PARTES NÃO APRESENTARAM QUESITOS

#### 5.0 - CONCLUSÃO

Mediante os documentos acostados aos autos, apresentamos nossas considerações e conclusões.

A Autora nos documentos constantes nos autos não citou a data que se retirou do imóvel. O Réu cita que o imóvel foi abandonado em outubro de 2016, sem, no entanto, citar o dia.

Quanto ao telegrama solicitando a entrega do imóvel, foi emitido em 22/03/2016, sem constar nos autos a data do recebimento pela Autora.

REMITENTE	COSME PEREIRA DA SILVA Rua da Quitanda 30 Centro 20011-030 - Rio de Janeiro/RJ	USO EXCLUSIVO DOS CORRI <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se <input type="checkbox"/> 6 R <input type="checkbox"/> 2 Ausente <input type="checkbox"/> 7 F <input type="checkbox"/> 3 Desconhecido <input type="checkbox"/> 8 N <input type="checkbox"/> 4 Endereço insuficiente, Falt <input type="checkbox"/> 5 Outros (Especificar) MB164381
	ADRIANA CRISTINA DA SILVA LANA Rua Frei Alexandre 309 APT 201 Irajá 21230-070 - Rio de Janeiro/RJ	
RECEBENTE		NUMERO DE IDENTIFICACAO 

Dos valores citados nos autos:

- a) Valor de R\$ 1.400,00 relativo ao depósito realizado pela Autora na locação do imóvel em setembro de 2013.
- b) O Réu cobra os valores de aluguéis de outubro de 2016 a março de 2017, no valor de R\$ 789,66 por mês, totalizando R\$ 3.948,30, sem considerar o valor de multa de 10%.

Acrescentamos que o valor de R\$ 789,66 foi o último valor ajustado entre as partes.

c) O Réu cita ainda os valores das contas de luz no valor de R\$ 656,27, esclarecendo que as contas de luz estão em nome da Autora.

Concluimos que resta ao Douto Julgador o entendimento da data da entrega do imóvel como também os valores devidos, o que nos colocamos desde já a disposição do Juízo para que em sede de liquidação de sentença, possamos apurar os valores devidos atualizados.

#### 6.0 - ENCERRAMENTO

Entendendo ter abordado todas as premissas necessárias à elucidação da causa, encerro o presente em 7 (sete) páginas.

E colocando-se desde já à disposição do Juízo, para prestar os eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários ao desate da lide, este Perito requer a sua juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2019.

**José Claudius Augustus Moniz de Aragão** Affonso Ferreira  
- Perito do Juízo -