

**AO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

**Processo nº.:** 0046257-32.2015.8.19.0203

**Ação:** Liquidação de Sentença

**Autor:** Condomínio do Edifício Unique Offices

**Réu:** Karla Poleski.

**MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTARDO**, Contadora, Perita nomeada por este Juízo no processo supracitado, vem respeitosamente apresentar a V. Ex<sup>a.</sup>, conclusão de seu trabalho, expor e depois requerer o que segue:

1. Juntada aos autos do Laudo Pericial, para os devidos efeitos legais;
2. Expedição de Ofício para levantamento da ajuda de custo devida a esta perita, nos termos da Resolução 08/2023, do Egrégio Conselho da Magistratura, conforme Tabela A - Anexo 2;

Sendo para o momento, este perito coloca-se a inteira disposição de V. Ex<sup>a.</sup> e demais interessados ao deslinde da questão.

Nestes termos,  
Pede Deferimento.  
Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2024.

**MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTARDO**

Perita Judicial TJ/RJ nº. 3469  
CNPJ nº 3418  
Contadora  
CRC-101.695/O-6/RJ  
CPF-086.401.237-30



AO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

**Processo nº.:** 0046257-32.2015.8.19.0203  
**Ação:** Liquidação de Sentença  
**Autor:** Condomínio do Edifício Unique Offices  
**Réu:** Karla Poleski.

## LAUDO PERICIAL

### 1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Iniciando o cumprimento à determinação de Perícia Contábil e nomeação às fls. 299, de acordo com os termos das Normas Técnicas de Perícia Contábil, do Conselho Federal de Contabilidade, esta perita para bem cumprir o encargo a si confiado, examinou do ponto de vista estritamente técnico, o conteúdo das diversas peças constantes dos autos, constatando que os documentos eram esclarecedores para elaboração do laudo pericial de liquidação de sentença.

Objetivando proporcionar extrema clareza e objetividade, no que tange aos procedimentos realizados e aos resultados obtidos, as análises desenvolvidas pela perita sobre o caso em tela, foram divididas em etapas apresentadas na forma abaixo, na sequência exata das atividades desenvolvidas, como se segue:

#### a) Análise dos Autos:

Nesta fase dos trabalhos periciais, foi levantada a base documental da relação contratual, buscando-se obter, fundamentalmente, todas as informações necessárias para a LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, nos parâmetros definidos no julgado de fls. 151/155 e fls. 299.

#### b) Relação dos Documentos Juntados aos Autos

Os documentos utilizados pela perícia na realização deste trabalho encontram-se relacionados nos **Quadros - 01**, abaixo:

**Quadro - 01 - Documentos utilizados**

<b>Documentos Processo Principal</b>	<b>fls.</b>
Comprovante Entrega das Chaves	86
Comprovantes de pagamentos juntados aos autos	109/113; 236/238
Comprovantes de Depósitos Judiciais	221/223 e 357/359



## 2 – OBJETIVOS

2.1 – A Prova Pericial tem como objetivo geral, a análise de toda a documentação acostadas aos autos, considerando os aspectos pactuados entre as partes.

2.2 – Como objetivo específico, a prova pericial se dá para a APURAÇÃO DA LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, nos parâmetros definidos na sentença de fls. 151/155 e 299:

*“CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS VENCIDAS RELATIVAS A SETEMBRO E OUTUBRO DE 2015 E DAQUELAS QUE VENCERAM NO CURSO DA AÇÃO E QUE NÃO TENHAM SIDO PAGAS, ACRESCIDAS DE JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS E DE MULTA CONVENCIONAL DE 2% AO MÊS, NOS TERMOS DO § 1º, DO ART. 1.336, DO CÓDIGO CIVIL. SOBRE TODAS AS COTAS DEVERÁ INCIDIR CORREÇÃO MONETÁRIA, A SER CALCULADA COM BASE NOS ÍNDICES DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA, DESDE OS SEUS RESPECTIVOS VENCIMENTOS ATÉ O EFETIVO PAGAMENTO.*

*B) JULGO IMPROCEDENTE OS PLEITOS AUTORAIS RELATIVOS ÀS COTAS CONDOMINIAIS RELATIVAS AOS MESES DE MAIO A AGOSTO DE 2015, EIS QUE DE RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA DO IMÓVEL.*

*Considerando a sucumbência recíproca, condeno autor e ré ao pagamento rateado das custas bem como os condeno ao pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais do advogado da parte adversa, que, em relação ao advogado do autor, fixo em 10% sobre o valor benefício econômico obtido, e em relação ao advogado da ré, fixo em 10% sobre o valor do benefício econômico obtido, que no caso corresponde ao valor cobrado pelo demandante a título das cotas condominiais que não são de responsabilidade da demanda, tudo na forma do artigo 85, § 2º, do CPC/2015.”*

## 3- SÍNTESE DA DEMANDA:

A demanda refere-se à uma Liquidação de Sentença.

A parte autora alega que a demandada descumpriu as suas obrigações contributivas mensais com o condomínio do autor, estando em débito nos meses de 2015 e 2020.

Alega ainda que foram feitas tentativas no sentido de receber extrajudicialmente o débito da postulada, sem êxito, não havendo outra alternativa a não ser a medida judicial.



A parte ré em sua contestação de fls. 125/128 afirma que é proprietária da unidade no condomínio, entretanto, o período de cobrança não é cabível, tendo em vista a data da entrega das chaves.

Em sentença de 31/01/2020 foi determinado o pagamento pela parte ré das cotas em atraso, conforme descrito abaixo:

*“CONDENAR RÉ AO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS VENCIDAS RELATIVAS A SETEMBRO E OUTUBRO DE 2015 E DAQUELAS QUE VENCERAM NO CURSO DA AÇÃO E QUE NÃO TENHAM SIDO PAGAS, ACRESCIDAS DE JUROS MÔRATÓRIOS DE 1% AO MÊS E DE MULTA CONVENCIONAL DE 2% AO MÊS, NOS TERMOS DO § 1º, DO ART. 1.336, DO CÓDIGO CIVIL. SOBRE TODAS AS COTAS DEVERÁ INCIDIR CORREÇÃO MONETÁRIA, A SER CALCULADA COM BASE NOS ÍNDICES DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA, DESDE OS SEUS RESPECTIVOS VENCIMENTOS ATÉ O EFETIVO PAGAMENTO.*

*B) JULGO IMPROCEDENTE OS PLEITOS AUTORAIS RELATIVOS ÀS COTAS CONDOMINIAIS RELATIVAS AOS MESES DE MAIO A AGOSTO DE 2015, EIS QUE DE RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA DO IMÓVEL”*

Diante da divergência de valores foi determinada a liquidação de sentença às fls. 299, nos parâmetros definidos no julgado.

A parta autora apresentou 13 (treze) quesitos às fls. 321/322.

#### 4- CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

Do ponto de vista técnico e do que recomendam as boas práticas dos cálculos da matemática financeira e contábil, em face da matéria em objeto, e o determinado na LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. Esta perita considerou como base para realização da perícia, as leis vigentes neste país.

#### 5 – METODOLOGIA APLICADA

As metodologias aplicadas por esta profissional são as constantes na NBC TP-01 – Normas Profissionais da Perícia Contábil, e NBC PP-01 do Perito Contábil, aplicados como segue:

- Análise dos autos;
- Exame dos documentos juntados aos autos;
- Elaboração das planilhas de cálculo, Apêndices – I e II;
- Resposta aos 13 (treze) quesitos da parte autora às fls. 321/322;
- Elaboração e revisão do laudo pericial de Liquidação de Sentença.

#### 6 – DILIGÊNCIAS REALIZADAS

Após exame minucioso dos autos, esta perita constatou que os documentos juntados eram suficientes para a eficaz elaboração do laudo pericial.



## 7 – QUESITOS APRESENTADOS

### 7.1 - PELO JUÍZO:

O Juízo não apresentou rol de quesitos a serem respondidos.

### 7.2 - PELA PARTE AUTORA (FLS. 321/322):

#### 01 – QUESITO:

***Queira o Sr. Perito Descrever o objetivo da perícia;***

#### RESPOSTA:

Esta profissional descreve que o objetivo da perícia é apurar planilha de débito de acordo com a decisão proferida nos autos às fls. 151/155.

#### 02 – QUESITO:

***Queira o Sr. Perito Descrever pormenorizadamente o objetivo da perícia;***

#### RESPOSTA:

O objetivo da perícia é apurar os valores controversos entre as partes, com base no que foi determinado em julgamento de fls. 151/155.

#### 03 – QUESITO:

***Queira o Sr. Perito Descrever e indicar o método utilizado?***

#### RESPOSTA:

Após análise das cópias dos documentos juntadas aos autos esta perita apurou as parcelas em aberto bem como as informações das partes e elaborou planilha de cálculo, considerando os valores não quitados atualizando-os conforme decidido em julgamento, aplicando a correção monetária pelo TJ/RJ, juros de 1,00% e multa de 2,00% sobre o débito até a data dos depósitos efetuados pela parte ré.

#### 04 – QUESITO:

***Queira o Sr. Perito informar, descrever a sentença referente ao pagamento?***

#### RESPOSTA:

Esta profissional descreve abaixo o que foi determinado em sentença.

“CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS VENCIDAS RELATIVAS A SETEMBRO E OUTUBRO DE 2015 E DAQUELAS QUE VENCERAM NO CURSO DA AÇÃO E QUE NÃO



TENHAM SIDO PAGAS, ACRESCIDAS DE JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS E DE MULTA CONVENCIONAL DE 2% AO MÊS, NOS TERMOS DO § 1º, DO ART. 1.336, DO CÓDIGO CIVIL. SOBRE TODAS AS COTAS DEVERÁ INCIDIR CORREÇÃO MONETÁRIA, A SER CALCULADA COM BASE NOS ÍNDICES DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA, DESDE OS SEUS RESPECTIVOS VENCIMENTOS ATÉ O EFETIVO PAGAMENTO.

B) JULGO IMPROCEDENTE OS PLEITOS AUTORAIS RELATIVOS ÀS COTAS CONDOMINIAIS RELATIVAS AOS MESES DE MAIO A AGOSTO DE 2015, EIS QUE DE RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE VENDEDORA DO IMÓVEL.

*...Considerando a sucumbência recíproca, condeno autor e ré ao pagamento rateado das custas bem como os condeno ao pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais do advogado da parte adversa, que, em relação ao advogado do autor, fixo em 10% sobre o valor benefício econômico obtido, e em relação ao advogado da ré, fixo em 10% sobre o valor do benefício econômico obtido, que no caso corresponde ao valor cobrado pelo demandante a título das cotas condominiais que não são de responsabilidade da demanda, tudo na forma do artigo 85, § 2º, do CPC/2015."*

**05 – QUESITO:**

***Queira o Sr. Perito informar, descrever todas as cotas condominiais vencidas pertinentes a sentença?***

**RESPOSTA:**

Esta profissional elaborou planilha (Apêndice – I) onde demonstra todas as cotas condominiais vencidas e pertinentes a sentença.

**06 – QUESITO:**

***Queira o Sr. Perito informar em relação a sentença, se o Quadro demonstrativo de evolução dos cálculos da fls. 210, está correto?***

**RESPOSTA:**

Após análise das cópias dos documentos juntadas aos autos e do quadro demonstrativo, esta perita constatou que o cálculo está correto em parte, considerando a exclusão da parcela do mês 04/2020 e a consideração de 50% do valor das custas que deverão ser rateadas.



O cálculo desta profissional difere, tendo em vista a data utilizada como base que foi a data do primeiro depósito em 27/01/2021 (Efetivo Pagamento).

Outra divergência é a atualização do saldo remanescente entre 27/01/2021 e a data do segundo depósito em 14/03/2023. A atualização da dívida foi feita até a data de 27/01/2021, não tendo sido quitada integralmente.

Vale ressaltar que esta profissional considerou os depósitos para efeito de cálculo, relatando que o levantamento dos referidos foi indeferido pelo Juízo.

**07 – QUESITO:**

***Queira o Sr. Perito informar em relação a sentença, se o Quadro demonstrativo de evolução de cálculos da fls. 294, está correto?***

**RESPOSTA:**

Após análise das cópias dos documentos juntadas aos autos e do quadro demonstrativo, esta perita constatou que o cálculo está correto em parte, tendo em vista a época da apresentação do cálculo que foi em 30/09/2021.

Considerando o cálculo até a data do efetivo pagamento conforme determinado em sentença e considerando também que o pagamento não foi integral, esta profissional elaborou planilha abatendo o valor na data do primeiro depósito, atualizando e demonstrando o valor devido até a data do segundo depósito em 14/03/2023.

Vale ressaltar que esta profissional considerou os depósitos para efeito de cálculo, relatando que o levantamento dos referidos foi indeferido pelo Juízo.

**08 – QUESITO:**

***Queira o Sr. Perito informar se os documentos ora anexados comprovam as supostas incongruências do valor da dívida ora cobrado apontadas pelos autores? Quanto seria este valor?***

**RESPOSTA:**

Após análise das cópias dos documentos juntadas aos autos esta perita constatou que os documentos anexados aos autos comprovam conformidade com o valor da dívida.

Esta profissional elaborou planilha de cálculo (Apêndice – I e II), demonstrando o valor apurado a ser cobrado a parte ré.

**09 – QUESITO:**

***Queira o Sr. Perito informar qual o valor total incontroverso para o depósito judicial em referência a data que foi realizado o depósito judicial apresentado nas fls. 221? Foi efetuado o pagamento parcial? Qual saldo devedor na data?***



**RESPOSTA:**

Após análise das cópias dos documentos juntadas aos autos, considerando os valores em aberto discutidos entre as partes esta profissional apurou um saldo na data do depósito no valor de R\$ 14.445,43.

Foi feito um depósito judicial no valor de R\$ 6.662,74.

O saldo devedor após a consideração do depósito judicial foi de R\$ 7.782,69.

**10 – QUESITO:**

***Queira o Sr. Perito informar saldo devedor atualizado (deduzindo o valor pago)***

**RESPOSTA:**

Esta profissional atualizou os valores deduzindo os depósitos judiciais, apurando um saldo devedor na data de 14/03/2023 no valor de R\$ 5.231,81.

**11 – QUESITO:**

***Em caso não ocorrendo pagamento voluntário definitivo da sentença ou efetuado o pagamento parcial o juízo poderá entender a aplicação do art. 523 § 1º do CPC; queira o Sr. Perito informar de forma de contribuição qual seria cálculo contábil e quanto seria estes valores?***

**RESPOSTA:**

Resposta prejudicada tendo em vista fugir do objetivo da perícia, determinado em sentença de fls. 151/155 e tendo em vista tratar de matéria de mérito, **S.M.J.**

**12 – QUESITO:**

***Queira o Sr. Perito apresentar sua fundamentação indicando como alcançou suas conclusões?***

**RESPOSTA:**

Esta profissional apurou os valores em aberto, aplicou o que foi determinado em sentença que foi correção monetária, juros e multa, considerando o abatimento do valor do primeiro depósito em 27/01/2021, atualizando o valor residual até a data do segundo depósito, apurando um novo saldo devedor em 14/03/2023.

**13 – QUESITO:**

***Queira o Sr. Perito esclarecer tudo mais que se torna necessário ao julgamento da presente demanda.***

**RESPOSTA:**

Outros esclarecimentos esta perita expõe no item considerações finais do laudo pericial.



### 7.3- PELA PARTE RÉ:

A parte Ré não apresentou rol de quesitos a serem respondidos.

## 8- PREMISSAS DO CÁLCULO ELABORADO PELO PERITA

As premissas de cálculo apresentadas na planilha deste laudo seguem a legislação pertinente à matéria e normas técnicas contábeis vigentes, bem como as determinações de fls. 151/155 e 299.

- A planilha de cálculo (**Apêndice – I**) foi elaborada para demonstrar e atualizar os valores em aberto, conforme determinado em sentença de fls. 151/155;
- A planilha de cálculo (**Apêndice – II**) foi elaborada para demonstrar o resumo da liquidação de sentença;

## 9- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para conclusão deste trabalho, esta perita analisou os documentos juntados aos autos, cumprindo o que foi determinado às fls. 151/155 e fls. 299.

- a) Conforme determinado em sentença são indevidas as cobranças das cotas condominiais relativas aos meses de maio a agosto de 2015, sendo devidas aquelas que venceram no curso da demanda sem pagamento;
- b) Foi condenado o réu ao pagamento das cotas condominiais vencidas relativas ao setembro e outubro de 2015, bem como daquelas que venceram no curso a ação e que não tenham sido pagas, com incidência de correção monetária, acrescida de juros e multa;
- c) Esta profissional elaborou planilha de cálculo (Apêndice I), para atender ao determinado;
- d) Elaborou também a planilha de cálculo (Apêndice – II) para demonstrar o resumo da liquidação de sentença.



## 10- CONCLUSÃO

Após minucioso estudo, exame de toda a documentação acostada aos autos, metodologia contábil, com base nas Normas Profissionais da Perícia Contábil NBC PP -01 e NBC TP - 01; elaboração de planilha demonstrativa (**Apêndice – II**), esta perita concluiu seu trabalho, a saber:

CONDENAÇÃO DO RÉU	
<b>Valores descontados da autora</b>	
Valores atualizados com correção e juros na forma da Sentença até a data do primeiro depósito em 27/01/2021:	<b>12.697,70</b>
Custas do processo atualizadas até a data do primeiro depósito em 27/01/2021 - R\$ 575,32*1,36631144 = 786,07 e R\$ 60,71*1,36631144 = 82,95	434,51
<b>Total da Condenação do Réu:</b>	<b>13.132,21</b>
Valor dos honorários advocatícios (10,00% do valor da condenação):	1.313,22
<b>VALOR TOTAL DA CONDENAÇÃO MAIS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS:</b>	<b>14.445,43</b>
<b>TOTAL DO 1º DEPÓSITO JUDICIAL EFETUADO PELO RÉU EM 27/01/2021:</b>	<b>6.662,74</b>
<b>Abatimento com o 1º Depósito Judicial (Saldo Remanescente)</b>	<b>7.782,69</b>
(+) Correção monetária a partir do primeiro depósito em 27/01/2021 até a data do 2º depósito em 14/03/2023 - 767 dias - (Fator Correção TJRJ 1,169379)	<b>9.100,92</b>
(+) Juros a partir do 1º depósito em 27/01/2021 até a data do 2º depósito em 14/03/2023 a 1,00% a/m (767 dias a 1,00% a/m = 25,56%)	<b>2.326,19</b>
<b>Total Devido em 14/03/2023:</b>	<b>11.427,11</b>
<b>TOTAL DO 2º DEPÓSITO JUDICIAL EFETUADO PELO RÉU EM 14/03/2023:</b>	<b>6.195,30</b>
<b>TOTAL APURADO ATÉ A DATA DE 14/03/2023, APÓS CONSIDERAÇÃO DOS DEPÓSITOS JUDICIAIS:</b>	<b>5.231,81</b>

- Esta profissional aplicou correção e juros sobre o débito executado, calculando os honorários sucumbenciais na taxa de 10%;
- Esta profissional apurou um valor devido a ré em 14/03/2023 de **R\$ 5.231,81** (cinco mil, duzentos e trinta e um reais e oitenta e um centavos).



## 11- ENCERRAMENTO

Assim, é dado por encerrado o presente Laudo Pericial, com 11 (onze) laudas, e 02 (dois) apêndices. Colocando-se à inteira disposição de V. Ex<sup>a</sup>., e demais interessados para quaisquer esclarecimentos no deslinde da questão.

Nestes termos,  
Pede Deferimento.  
Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2024.

### **MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTARDO**

Perita Judicial  
TJ/RJ nº. 3469 / CNPC nº 3418  
Contadora  
CRC-101.695/O-6/RJ  
CPF-086.401.237-30

