

GARCIA & HAAS SOCIEDADE DE ADVOGADOS
A/C DR. JORGE GARCIA

Processo: 0359448-37.2011.8.19.0001
Autor: DANIELE ABREU GUIMARAES
Réu: ELIZABETH CANDIDA DINIZ

ANÁLISE TÉCNICA

Em atendimento ao solicitado por V. Sa., esta Assessoria materializou a Coisa Julgada no processo em referência, bem como analisou os cálculos de liquidação e de correção monetária (cálculos do perito) apresentados pela Autora e tem a informar que os mesmos não estão corretos, tendo em vista que:

DOS CÁLCULOS DO PERITO:

1 – De pronto, há de se observar que os cálculos apresentados pelo I. Perito Judicial (Tabela de fl. 349) encontra-se elaborada de forma escorregada, eis que considerados os períodos em que o imóvel objeto de litígio encontrava-se alugado. Cabe salientar que, conforme contratos juntados aos autos, o imóvel esteve alugado nos períodos a partir de 12/07/2004 (contrato de 30 meses), no valor inicial de R\$ 550,00 e a partir de 01/09/2010 (contrato de 12 meses), com valor inicial de R\$ 1.000,00.

DOS CÁLCULOS DA AUTORA:

2 – Para ficar bem claro, em que pese o MM. Juízo ter decretado prescrição decenal, com início do período imprescrito em 07/10/01, o imóvel tão somente esteve locado durante os períodos supracitados, não sendo crível que a Ré tenha que repassar valores não recebidos para a Autora, sob pena de enriquecimento sem causa desta última.

3 – No que tange à sequência de correção monetária dos cálculos elaborados pelo Perito, realizada pela Autora (fls. 431, 444 e 505), os mesmos não devem prevalecer, uma vez que aplicada correção monetária sobre correção monetária, sem observar a data do fato gerador, ou seja, as datas relativas aos pagamentos dos aluguéis.

4 – Não deve prevalecer também, a aplicação de juros de mora nos cálculos de fls. (fls. 431, 444 e 505), haja vista que incidem em juros sobre juros, pois não cuidou a Autora de separar o valor do principal dos juros para a aplicação de novos juros de mora, procedimento o qual é vedado por lei.

5 – Ainda quanto à aplicação de juros de mora, esta Assessoria observa que não foram aplicados juros decrescentes, o que agrava a incorreção nos referidos cálculos, não devendo assim, os mesmos serem aceitos, de forma alguma, como bons.

6 – Os débitos ainda estão sendo discutidos, sendo assim, não há como apurar qualquer valor a título de multa. Sendo assim, tal penalidade deverá ser excluída, até por que, além de indevida, resta apurada sobre uma base majorada, conforme acima informado.

7 – Não há como prevalecer, ainda, os novos cálculos elaborados pela Autora, haja vista os mesmos contemplarem valores em períodos em que o imóvel não encontrava-se locado, ou seja, de nov/01 a jun/04; de jan/07 a ago/10 e a partir de set/2011. Assim, os valores apurados em tais períodos não podem ser prosperar.

8 – A Autora considera em seus cálculos de liquidação, além de períodos não devidos, valores não pagos sem indicar qualquer origem ou indicação da metodologia de apuração de sua evolução, o que ora se impugna.

9 – Mais além, de acordo com o documento em anexo, desde maio/2015, o imóvel em questão não mais encontra-se sob a inventariança da Ré, mas sim do Sr. Sérgio Luiz Pedroso Martins, o qual é responsável por prestação de contas a partir de então.

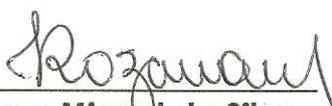
10 – Diante das impugnações apresentadas esta Assessoria entende que os cálculos apresentados pela Autora restam imprestáveis, prevalecendo os cálculos apresentados em anexo, que correspondem ao Julgado, bem como aos fatos ocorridos durante o período de inventariança da Ré.

DOS CÁLCULOS APRESENTADOS EM ANEXO:

Em anexo, esta Assessoria apresenta os cálculos de liquidação do julgado, considerando estritamente os períodos em que comprovadamente o imóvel em questão esteve locado. Cabendo salientar que a cota-parte de prestação de contas corresponde a 1/3 de 50%, ou 1/6 do total, equivalente, ainda a 16,67% do total do bem.

Sobre o valor da cota-parte devida, foram aplicadas correção monetária com base nos índices divulgados pelo TJ/RJ (set/2018), bem como juros de mora na base de 1% ao mês de forma simples, aplicados a partir da data de vencimento de cada aluguel.

Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2018.


Rozana Miguel da Silva
Calculista
CRC/RJ - 2004/4343