

AO JUIZO DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL REGIONAL DE SANTA CRUZ DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Processo nº.: 0027560-80.2017.8.19.0206

Ação: Embargo à Execução
Autor: Fernanda Silva Borges
Réu: Condomínio Rio Vida Residencial Clube 1

MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTARDO, Contadora, Perita nomeada por este Juízo no processo supracitado, vem respeitosamente junto a V. Ex^a., requerer a **RETIFICAÇÃO** de seu laudo pericial juntado às fls. 118/136, haja vista, que compulsando os autos, constatou que houve um equívoco por parte desta profissional em relação a Ata da assembleia de 01/02/2014.

Pelo exposto acima, esta profissional expõe e requer o que sege:

- 1) No Laudo pericial esta profissional não considerou a aprovação de mudança de forma de cobrança das cotas condominiais apresentada na Assembleia de 01/02/2014;
- 2) Com a constatação do equívoco, esta perita elaborou novos cálculos que ora junta a este pedido de retificação;
- 3) Relaciona abaixo também, todos os pontos retificados no laudo pericial em função dos novos cálculos.

Sendo para o momento, esta perita requer a RETIFICAÇÃO do Laudo Pericial apresentado às fls. 118/136, pedindo desde já desculpas pelo ocorrido, e coloca-se a inteira disposição de V. Ex^a. e demais interessados para outros esclarecimentos que se fizerem necessários para o deslinde da questão.

⇒ **Pontos Retificados:**

<p>08 – QUESITO:</p> <p><i>Queira o Sr. Perito informar se houve cobrança cumulativa de <u>comissão de permanência com multa moratória e / ou juros de mora</u>, ou se houve cobrança cumulativa de <u>correção monetária com multa moratória e /ou juros de mora</u>;</i></p> <p>RESPOSTA:</p> <p>Após análise dos documentos juntados aos autos às fls. 13, esta perita elaborou planilha de cálculo (Apêndice – I) onde constatou que não houve <u>cumulação de comissão de permanência com multa moratória e / ou juros de mora</u>.</p> <p>Com relação a cobrança cumulativa de <u>correção monetária com multa moratória e /ou juros de mora</u>, esta perita constatou que o réu cobrou juros de mora cumulado com a multa moratória e a correção monetária.</p>



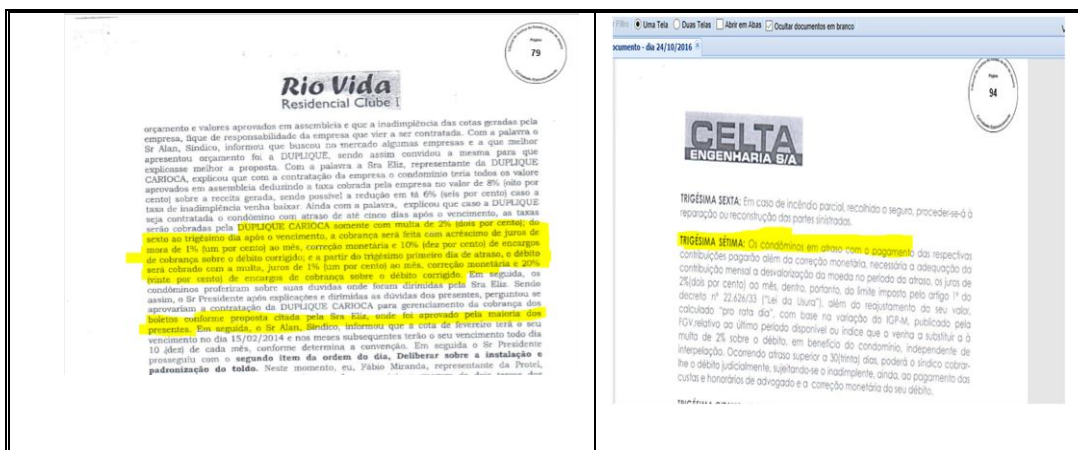
✓ Os encargos aplicados nas planilhas de cálculo, (Apêndices - II e III), foram os previstos na Convenção Coletiva, observando as alterações feitas na Assembleia de 01/02/2014, juntadas aos autos às fls. 81/97 e 78/80, sendo, Juros de Mora, Multa de 2,00%, Correção Monetária, e Encargos de cobrança de 20%.

➤ Com a elaboração das planilhas de cálculo, constatou que houve na planilha de cobrança desacordo com a Convenção Condominial e com a Assembleia de 01/02/2014, havendo assim excesso de execução;

➤ Esta perita elaborou as planilhas de cálculo (Apêndices – II e III), considerando os termos da Convenção Coletiva, sendo, Multa 2,00%, Juros Moratórios de 1,00% ao dia, Correção Monetária e Encargos de cobrança de 20% sobre o valor total do débito corrigido, conforme documentos de fls. fls. 81/97 e 78/80;

➤ Apurando um saldo devedor até a data do cálculo de execução em 24/10/2016, (Apêndice – II) no valor de **R\$ 4.886,72**;

➤ Se considerar a data do Lauda Pericial em 21/08/2019 (Apêndice – III), apurase um saldo devedor no valor de **R\$ 6.184,35**.



Nestes termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2019.

MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTARDO

Perita Judicial T.J/RJ nº. 3469 CNPC nº 3418

Contadora

CRC-101.695/O-6/RJ

CPF-086.401.237-30

Telefones: (21) 3553-3087 / 98111-4988

E-mail: michelle@gottardopericias.com.br



Laudo RETIFICADO

Processo nº.: 0027560-80.2017.8.19.0206

Ação: Embargo à Execução

Autor: Fernanda Silva Borges

Réu: Condomínio Rio Vida Residencial Clube 1

LAUDO PERICIAL

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Iniciando o cumprimento à determinação de Perícia Contábil e nomeação às fls. 61/62, 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.

Objetivando proporcionar extrema clareza e objetividade, no que tange aos procedimentos realizados e aos resultados obtidos, as análises desenvolvidas pelo perito 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 trazida aos autos pelas partes, buscando-se obter, fundamentalmente, todas as informações necessárias para os esclarecimentos pretendidos com o presente estudo.

b) Relação dos Documentos Juntados aos Autos

Os documentos utilizados pela perícia na realização deste trabalho encontram-se relacionados no **Quadro – 1**, abaixo:

Quadro – 1 – Documentos utilizados

Processo de Execução 0027525-57.2016.8.19.0206	
Documentos	fls.
Planilha de Evolução	13
Regulamento Interno	34/75
Convenção Coletiva	76/80



c) Demonstração Resumida da dívida

De posse da documentação relacionada no **Quadro - 1** acima, foram identificados os valores avançados entre as partes, os quais seguem destacados no **Quadro - 2**, apresentado a seguir:

Quadro - 2 - Dados da Obrigação

COTA CONDOMINIAL Unidade 401 - Bloco 19	
Mês/Ano	Principal
08/2014	229,60
09/2014	232,98
10/2014	178,92
12/2014	180,15
02/2015	171,91
04/2015	173,81
05/2015	175,87
06/2015	180,45
07/2015	184,32
08/2015	171,30
09/2015	180,83
10/2015	180,61
11/2015	178,70
12/2015	179,47
01/2016	181,09
02/2016	184,91
03/2016	181,70

2 - OBJETIVOS

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

2.2 – Como objetivo específico, a prova pericial tem como ponto controvertido:

- Verificar se há a prática de anatocismo e ou cobrança em desacordo com os juros legais e a convenção condominial;

3- SÍNTESE DA DEMANDA:

A demanda refere-se à ação de embargo a execução, ajuizada por FERNANDA SILVA BORGES em face de CONDOMÍNIO RIO RESIDENCIAL CLUBE I, conforme razões e considerações a seguir:



Em sua petição inicial, informa a parte autora que, o embargado propôs ação de execução em face do embargante objetivando receber o valor de R\$ 5.138,04 (cinco mil cento e trinta e oito reais e quatro centavos) já acrescidos dos consectários legais, correspondentes a dívida que alega ser credor.

Afirma ainda a autor, que tentou por diversas vezes, realizar uma negociação, pois devido a problemas financeiro que passou e vem passando, a mesma se viu impossibilitada de realizar o pagamento do condomínio.

Afirma ainda que o lhe foi negada qualquer tipo negociação que estivesse dentro de su orçamento.

Alega ainda, que em razão da exagerada desproporção entre o valor devido e os cobrados pelo réu, decorrência direta da abusividade dos juros fixados arbitrariamente pelo Condomínio Residencial Rio Vida I, pois os juros fixados tornaram-se insustentáveis, uma vez que são insuportáveis os encargos financeiros.

Em contestação de fls. 52/59 a parte ré alega que, a dívida trata-se de dívida líquida, certa e exigível, cabendo, portanto, o processo de execução proposto, conforme previsto no Código de Processo Civil.

Afirma ainda que, foram feitas várias tentativas de contato para ser feito o pagamento de forma amigável da dívida, e que até a data da contestação a autora não cumpriu com a obrigação de pagar os valores devidos.

4- CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

Para realização deste trabalho, este perito aplicou além das Normas Técnicas e Profissionais da Perícia Contábil NBC TP-01 e PP-01, Resoluções CFC nº. 1.243/09 e 1.244/09, considerando toda a documentação juntada aos autos; realizando exames e análises técnicas com aplicação e rigor técnico da legislação vigente inerente à matéria em questão, com resultado de diversas pesquisas e a experiência profissional ao longo dos anos, conforme abaixo:

a) Da contabilidade de Condomínio

Apesar de não serem considerados pessoas jurídicas (para fins tributários), os condomínios, na prática, assumem inúmeras obrigações e precisam registrar seus fatos administrativos, especialmente para a devida prestação de contas.

As normas brasileiras de contabilidade não preveem, especificamente, regras para a contabilidade dos condomínios. As regras contábeis a serem seguidas, geralmente aceitas, são as normas utilizadas para outras entidades, como empresas.



Com os registros e documentação dos fatos administrativos, entradas e saídas financeiras, facilitam no âmbito da prestação de contas do síndico junto aos condôminos, apresentadas em assembleia geral ordinária que aprovará (ou não) a referida documentação.

A simples “relação de despesas”, “receitas x despesas”, “fluxo de caixa”, “livro de caixa” “planilha de contas” ou outros demonstrativos, apesar de serem pertinentes para apresentação a uma assembleia, por si só não compreendem uma metodologia adequada para análise mais criteriosa do resultado econômico e patrimonial (balanço) da gestão.

Não se trata de ser “obrigatório ou não”, a contabilidade é um instrumento de gestão, portanto, condomínios que prezam seu patrimônio a apresentarão não como uma obrigação, mas como uma ferramenta de administração, gestão e controle.

O Condomínio, assim como qualquer empresa, precisa dos serviços profissionais de um contabilista, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade (CRC) na região onde se encontra o Condomínio.

Tal exigência é de ordem legal, vez que os Condomínios estão obrigados a prestarem informações que devem, pela sua natureza, ser assinados por contabilistas.

A Resolução CFC nº 560/83, diz:

.....
“Art. 1º O exercício das atividades compreendidas na Contabilidade, considerada está na sua plena amplitude e condição de Ciência Aplicada, constitui prerrogativa, sem exceção, dos contadores e dos técnicos em contabilidade legalmente habilitados, ressalvadas as atribuições privativas dos contadores.”
.....

b) Da Natureza Jurídica

O Condomínio é uma espécie de entidade bem típica, considerando sua natureza jurídica. Não possuem personalidade jurídica, embora não exerçam atividade econômica, com ou sem fins lucrativos, os Condomínios são equiparados a uma empresa no que tange a obrigatoriedade de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.

Tal obrigatoriedade se mostra necessária, visto que o condomínio, apesar de ter uma natureza jurídica própria, não pode se confundir com seus proprietários, no caso, os condôminos. Assim, claro que seria necessária a individualização do condomínio junto a Receita Federal. Outro ponto de suma importância é o fato de que o Condomínio vai contratar funcionários, motivo pelo qual se faz necessário seu registro no CNPJ.



c) Da Legislação Pertinente

Para os casos de administração condominial, temos o disposto no Código Civil Brasileiro, que trata sobre o tema. Vejamos:

CC – 2002, diz:

.....
“Art. 1.331. *Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.*”

§ 1o *As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.*

§ 2o *O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.”*
.....

Outro dispositivo legal que conceitua Condomínios é a Lei Federal nº. 4.591/64, conforme artigos transcritos abaixo:

.....
“Art. 1º *As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.*”

Art. 2º *Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.*

§ 1º *O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade*



habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. (Parágrafo incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965)."

.....

Neste último vemos que a garagem é vinculada à unidade habitacional e não de uso comum, mesmo estando no terreno do prédio, no mesmo ambiente das partes comuns.

d) Da Criação do Condomínio

Os Condomínios são criados a partir de uma convenção, pautada no Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e pela Lei dos Condomínios, Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Segundo esta última lei, para este caso concreto, temos:

.....
Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

.....

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

.....

h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;

i) o quorum para os diversos tipos de votações;



- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
l) a forma e o quorum para as alterações de convenção,"

.....

e) **Da Convenção**

O condomínio é criado pela elaboração de um documento, denominado de CONVENÇÃO, que deve ser devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Neste momento, deverá ser eleita a primeira administração, através de uma Assembleia Geral Ordinária (AGO), de acordo com o dispositivo legal pertinente.

A Convenção poderá ser alterada de acordo com a previsão contida na mesma. No caso de omissão, necessária a aplicação do previsto no art. 9º da Lei dos Condomínios, de acordo com o explicitado acima. No caso, será decidida pela Assembleia, por no mínimo dois terços dos votos dos condôminos, devendo, ainda ser registrada tal alteração no Cartório de Registro de Imóveis.

f) **Do Regimento Interno**

O Regimento interno, mais chamado nos dias atuais de regulamento interno, como o próprio nome diz, vem ser as regras que devem ser seguidas pelos condôminos e pelas pessoas que utilizam o condomínio. Assim como a convenção, o Regimento interno deve ser elaborado por escrito e aprovado em Assembleia Geral pelos proprietários das unidades autônomas do Condomínio. Outrossim, deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, tal qual a Convenção do Condomínio. Valer ressaltar que este pode ser parte integrante da Convenção.

Para a votação de criação ou alteração de Regulamento Interno, far-se-á necessário o quorum mínimo de dois terços dos proprietários. Suas alterações somente poderão ser feitas através de Assembleia Geral.

g) **Da Documentação do Condomínio**

A lei nº 4.591 de 1964, em seu art. 22, § 1º, alínea 'g', exige que o síndico mantenha guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

h) **Da Taxa Fixa/Rateio**

Alguns condomínios adotam o valor fixo para a cobrança de suas taxas, enquanto outros adotam o rateio, onde são calculadas as despesas e em cima disso é cobrado o valor do condomínio.



Pela nossa experiência, observa-se que a maioria dos condomínios fazem a opção pela previsão orçamentária no início do ano, com o intuito de estimar quanto seria gasto no ano seguinte e assim estabelecer um valor fixo para sua taxa de condomínio. Isto ocorre porque o condomínio tem condições de estabelecer determinado valor para formação de um fundo de reserva que cobriria alguma despesa extraordinária.

Essa previsão orçamentária deve contemplar o maior número de despesas possíveis de apurar, constar todas as despesas correntes, como salário, encargos sociais, materiais diversos, energia, água e esgoto, assim como também, pela experiência da administração, despesas que incorrerão no curso do ano, como recarga de extintores, manutenção de elevadores, etc..

Por sua vez, no caso de rateio pode denotar uma série de desvantagens, se contrapondo ao que foi exposto acima. No momento que surgir uma despesa extraordinária e repentina, o condomínio pode não dispor de dinheiro em caixa para solucionar o problema.

i) **Da Taxa Extra**

Este é um dos pontos mais complexos para a administração do condomínio. A cobrança de taxa extra, na visão dos condôminos, geralmente aparenta desorganização ou incompetência do síndico, para não falarmos em locupletamento.

Realmente, se pensarmos bem, é um inconveniente enorme para os condôminos serem surpreendidos com a cobrança de uma taxa extra, principalmente quando a destinação é o pagamento de alguma despesa previsível. Para muitos, com o estabelecimento de um fundo de reserva, muitas vezes poderiam ser evitado cobranças de taxas extras.

Na verdade, a cobrança de taxas extras deveria existir apenas no caso de uma despesa que não pudesse ser prevista, como por exemplo, para pagamento de uma obra necessária, ou ainda, quando ficasse decidida pela Assembleia a necessidade de obra para melhoria do condomínio.

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, com fundamento no disposto na alínea “f” do Art. 6º. Do Decreto Lei-9.295/45, alterada pela Lei-12.249/10, aprovada pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade, a saber:

:

- Análise dos autos;
- Exame dos documentos juntados aos autos;



- Elaboração das planilhas de cálculo, Apêndices – I e II.
- Resposta aos 14 quesitos apresentados pela parte autora às fls. 14/16;
- Elaboração e conclusão do Laudo Pericial.

6 – DILIGÊNCIAS REALIZADAS

Após exame minucioso dos autos, esta perita constatou que os documentos juntados aos autos principais e aos autos de execução eram totalmente suficientes para conclusão do laudo pericial.

7- QUESITOS APRESENTADOS

7.1- PELO JUÍZO

O Juízo não apresentou rol de quesitos a serem respondidos pela perita.

7.2 - PELA PARTE AUTORA (fls. 14/16)

01 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar, através dos documentos acostados, qual o valor principal da dívida.

RESPOSTA:

Após análise dos documentos juntados aos autos às fls. 15/27 e elaboração da planilha de cálculo (Apêndice – III), esta perita constatou que o valor principal da dívida é R\$ 3.146,53.

02 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar, como se deu a evolução da dívida.

RESPOSTA:

A evolução da dívida se deu pelo fato do autor não quitar as cotas condominiais dos meses de: 08/2014, 09/2014, 10/2014, 12/2014, 02/2015, 04/2015, 05/2015, 06/2015, 07/2015, 08/2015, 09/2015, 10/2015, 11/2015, 12/2015, 01/2016, 02/2016, 03/2016.

03 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar qual o valor cobrado pelo exequente a título de juros reais e o percentual aplicado, bem como o valor dos demais encargos, discriminando-os.

RESPOSTA:



Após análise dos documentos juntados aos autos às fls. 15/27 e 94 dos autos principais e fls. 13 dos autos de execução, esta perita elaborou a planilha de cálculo (Apêndice – I), onde, demonstra o requerido neste quesito.

04 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informa se os juros praticados em todo período da constituição do crédito superam aqueles fixados pelos seguintes percentuais:

1.1- Taxa Selic do período, fixada pelo Banco Central do Brasil;

1.2- Menor taxa média de mercado para remuneração de empréstimo bancário pessoal divulgada pelo Banco Central do Brasil (CDC).

1.3- Juros de 1% ao mês do art. 406 do CC.

RESPOSTA:

Após análise dos documentos juntados aos autos e elaboração de planilha de cálculo (Apêndice – I), esta perita constatou que os juros praticados pela parte embargada a título de juros superam 1,00% ao mês. E que os juros praticados a título de encargos financeiros superam a taxa Selic em termos de percentual, valendo ressaltar que, a taxa Selic não serve de parâmetro para comparação por não ser aplicável nesse tipo de cobrança.

Em se tratando do item 1.2, esta perita prejudica a resposta tento em vista, que a cobrança em questão não se trata de empréstimo bancário.

05 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar se os juros foram cobrados de modo composto, ou seja, se houve incidência de juros sobre juros – anatocismo – com violação às disposições legais pertinentes;

RESPOSTA:

Após elaboração da planilha de cálculo (Apêndice – I), esta perita constatou que houve na planilha de execução cobrança de encargos moratórios em cima de juros moratórios.

06 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar se houve cobrança cumulativa de juros remuneratórios com comissão de permanência, ou se houve cobrança cumulativa de correção monetária com comissão de permanência;

RESPOSTA:

Após análise dos documentos juntados aos autos às fls. 13, esta perita elaborou planilha de cálculo (Apêndice – I) onde constatou que não houve cumulação de juros remuneratórios com comissão de permanência tampouco de correção monetária com comissão de permanência.



07 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar qual o valor cobrado pela ré a título de multa moratória e/ou juros de mora e o seu percentual.

RESPOSTA:

Com a análise da planilha de cálculo juntada aos autos às fls. 13, esta profissional constatou que a ré cobrou a título de multa moratória 2,00% sobre o valor principal da dívida e 1,00% de juros moratórios pro rata.

Os valores estão demonstrados mensalmente na planilha de cálculo (Apêndice-I).

08 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar se houve cobrança cumulativa de comissão de permanência com multa moratória e / ou juros de mora, ou se houve cobrança cumulativa de correção monetária com multa moratória e /ou juros de mora;

RESPOSTA:

Após análise dos documentos juntados aos autos às fls. 13, esta perita elaborou planilha de cálculo (Apêndice – I) onde constatou que não houve cumulação de comissão de permanência com multa moratória e / ou juros de mora.

Com relação a cobrança cumulativa de correção monetária com multa moratória e /ou juros de mora, esta perita constatou que o réu cobrou juros de mora cumulado com a multa moratória e a correção monetária.

09 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar se foi cobrado algum outro encargo, além dos descritos supra, sobre a dívida e em que percentual.

RESPOSTA:

Com a análise dos documentos juntados aos autos às fls. 13, esta perita elaborou planilha de cálculo (Apêndice – I) onde constatou que a ré cobrou além dos encargos já mencionados, encargos de inadimplemento de 20% sobre o valor total do débito acrescido de Correção Monetária, Juros de mora e multa moratória.

10 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito recalcular o valor do débito alegado pela parte ré com aplicação dos juros simples, ou seja, juros unicamente sobre o débito, nunca sobre os juros anteriores, com observância dos seguintes percentuais:



3.1 - Taxa Selic do período, fixada pelo Banco Central do Brasil:

3.2 - Menor taxa média de mercado para remuneração de empréstimo bancário pessoal divulgada pelo Banco Central (CDC).

RESPOSTA:

Resposta prejudicada em parte, tendo em vista tratar-se de matéria de mérito e o processo estar em fase de prova para instruir o julgamento e esta profissional não ter competência para julgar a matéria e definir o plano de evolução da dívida, a não ser, ater-se ao que foi pactuado entre as partes, **S.M.J.**

11 – QUESITO:

Queira refazer os cálculos pedidos nos itens anteriores, caso entenda que ocorreu a omissão de algum encargo não especificado existente no contrato, ou ocorra alguma divergência com relação às cláusulas contratuais.

RESPOSTA:

Esta perita reporta-se a resposta do quesito anterior.

12 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar quais os valores pagos pelo autor e fornecer a sua atualização até a presente data.

RESPOSTA:

Resposta prejudicada tendo em vista fugir do objetivo desta perícia.

13 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito informar, após recalculada a dívida, se há valor a ser quitado pelo(a) autor(a) ou se há valor a ser recebido pelo(a) mesmo(a) nas hipóteses citadas, com observância dos parâmetros referidos no quesito anterior, com as devidas atualizações e com conversão para o índice legal de UFIRs, a fim de evitar depreciações para as partes.

RESPOSTA:

Resposta prejudicada em parte, tendo em vista tratar-se de matéria de mérito e o processo estar em fase de prova para instruir o julgamento e esta profissional não ter competência para julgar a matéria e definir o plano de evolução da dívida, a não ser, ater-se ao que foi pactuado entre as partes, **S.M.J.**

14 – QUESITO:

Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao deslinde da matéria em debate.



RESPOSTA:

Outros esclarecimentos, esta perita expõem no item conclusão do laudo pericial.

7.3 - PELA PARTE RÉ

A parte ré não apresentou rol de quesitos.

8- PREMISSAS DO CÁLCULO ELABORADO PELA PERITA

As premissas de cálculo apresentadas nas planilhas deste laudo seguem a legislação pertinente à matéria e normas técnicas contábeis vigentes.

- ✓ A planilha de cálculo (Apêndice - I) foi elaborada para ilustração do que foi praticado pelo réu;
- ✓ A planilha de cálculo (Apêndice - II) foi elaborada para demonstração da evolução da dívida com data de cálculo até a data da execução, ou seja, 24/10/2016;
- ✓ A planilha de cálculo (Apêndice - III) foi elaborada para demonstração da evolução da dívida com data de cálculo até a data do Laudo Pericial, ou seja, 21/08/2019;
- ✓ Os encargos aplicados nas planilhas de cálculo, (Apêndices - II e III), foram os previstos na Convenção Coletiva, observando as alterações feitas na Assembleia de 01/02/2014, juntadas aos autos às fls. 81/97 e 78/80, sendo, Juros de Mora, Multa de 2,00%, Correção Monetária, e Encargos de cobrança de 20%.

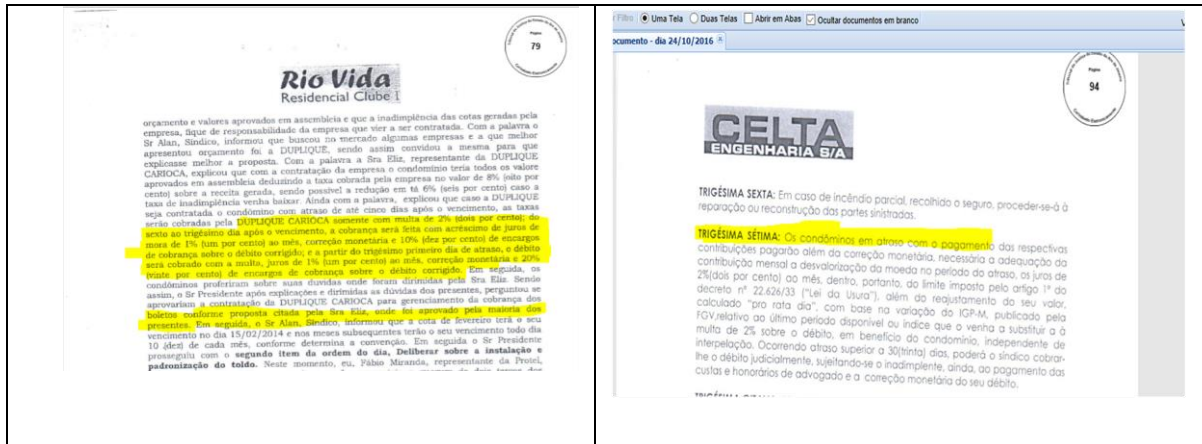
9- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base na documentação juntada aos autos do processo, esta perita aponta suas considerações finais a seguir:

- a) O autor é proprietário da unidade 401, bloco 19 do Condomínio Rio Vida Residencial Clube 1;
- b) O Condomínio executou as cotas condominiais em inadimplemento referente a citada unidade;
- c) O Condomínio Rio Vida Residencial Clube 1 elaborou a planilha de execução com parâmetros diferentes do previsto na Convenção coletiva;



- d) Esta perita elaborou as planilhas de cálculo (Apêndices – II e III), considerando as informações constantes nos documentos juntados aos autos principais e autos de execução.



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 planilhas de cálculo (**Apêndices – I, II, III**), esta perita concluiu seu trabalho, a saber:

- A parte ré apresentou planilha de débito juntada aos autos de execução às fls. 13;
- Com a elaboração das planilhas de cálculo, constatou que houve na planilha de cobrança desacordo com a Convenção Condominial e com a Assembleia de 01/02/2014, havendo assim excesso de execução;
- Que houve na planilha de execução prática de anatocismo;
- Esta perita elaborou as planilhas de cálculo (Apêndices – II e III), considerando os termos da Convenção Coletiva, sendo, Multa 2,00%, Juros Moratórios de 1,00% ao dia, Correção Monetária e Encargos de cobrança de 20% sobre o valor total do débito corrigido, conforme documentos de fls. fls. 81/97 e 78/80;
- Apurando um saldo devedor até a data do cálculo de execução em 24/10/2016, (Apêndice – II) no valor de **R\$ 4.886,72**;
- Se considerar a data do Lauda Pericial em 21/08/2019 (Apêndice – III), apura-se um saldo devedor no valor de **R\$ 6.184,35**.



11-ENCERRAMENTO

Assim, é dado por encerrado o presente Laudo Pericial, com 15 (quinze) laudas e 03 (três) apêndices. Colocando-se à inteira disposição de V. Ex^a., e demais interessados para quaisquer esclarecimentos no deslinde da questão.

Nestes termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2019.

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

