



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**Douto Juízo da 50ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio De Janeiro- RJ**

**PROCESSO: 0207664-66.2018.8.19.0001**  
**AUTOR: PAULA MONTEIRO DA COSTA RUBIM**  
**RÉU: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULO GENTILE**

**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**, Perita Judicial nomeada nos autos do processo acima referenciado, requer a juntada aos autos do Laudo Pericial, encerrado e lavrado em 11 de fevereiro de 2021, contendo 20 (vinte) páginas, numeradas sequencialmente, com 11 (onze) apêndices, também devidamente numerados.

Termos em que,

Pede Deferimento

Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2021.

**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**

**CRC/RJ 087.107/O-0**

**CPF 048.265,937-83**

**CNPC 161**

**Perita Judicial**



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS  
PERÍCIAS JUDICIAIS**

**Douto Juízo da 50ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio De Janeiro- RJ**

**PROCESSO: 0207664-66.2018.8.19.0001  
AUTOR: PAULA MONTEIRO DA COSTA RUBIM  
RÉU: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULO GENTILE**

**LAUDO PERICIAL**

**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**, Perita Contadora, nomeada e compromissada nos autos do processo em epígrafe, ao concluir o que lhe fora determinado, apresenta a Vossa Excelência o LAUDO PERICIAL, com base no escopo a seguir:

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULOS</b>	<b>PÁGINA</b>
I – Considerações Iniciais	3
II – Metodologia e Critérios de Trabalho	3
III – Breve Histórico deste Processo segundo escopo da Perícia	5
IV – Procedimentos de Perícia	6
V – Quesitos do Autor	9
VI – Quesitos do Réu	14
VII – Conclusão Técnica	22
VIII – Encerramento	22



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Com o objetivo de levar ao conhecimento desse Juízo as elucidações lastreadas nos documentos anexados pelas partes, apresento por meio deste Laudo Pericial a METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE TRABALHO, BREVE HISTÓRICO, com fatos e controvérsias narrados de forma cronológica, além das INFORMAÇÕES PERTINENTES E RELEVANTES contempladas nos pedidos, que guardam ligação com o escopo do trabalho pericial e a CONCLUSÃO TÉCNICA dos estudos realizados.

**METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE TRABALHO**

Cumprе ressaltar que não é alçada da perita responder questões unicamente de direito, sobre legislação, bem como questões conceituais sobre fórmulas matemáticas e suas aplicações, de modo que nos mantemos sempre na preocupação exclusiva com os esclarecimentos técnicos e financeiros.

O escopo da prova pericial contábil ou financeira é comunicar às partes interessadas, em linguagem simples, os fatos observados e os exames procedidos, para o esclarecimento dos pontos dúbios e revelar a verdade que se quer conhecer.

A produção desta prova teve como base o trabalho investigativo e, dentro do possível, abrange segundo a natureza e a complexidade da matéria até aqui tratada, o exame e a vistoria de documentos juntados, obedecendo assim aos limites técnicos determinados pelas Normas Brasileiras de Contabilidade: NBC TP 01 (R1) – Perícia Contábil e NBC PP 01 (R1) – Perito Contábil.

Analisou-se o sistema de argumentação e contra-argumentação usada nesta lide; sua lógica e sua coerência com prática de usos e



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

costumes aplicados a investigações de perícias de cunho contábil, financeiro, econômico e comercial, em casos congêneres.

Não houve necessidade de diligências externas junto às partes litigantes.

Resumindo, o escopo desta prova pericial conforme determinado, está na análise da documentação comprobatória da prestação de contas e certificação da gestão referente ao CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULO GENTILE no ano calendário 2017.

Também fazem parte desta prova pericial os documentos abaixo, ora identificados como APÊNDICES (gerados pelos trabalhos periciais):

<b>Identificação</b>	<b>Assunto</b>
APÊNDICE I	Pareceres do conselho Fiscal
APÊNDICE II	Resumo Prestação de Contas 2017

**BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA**

1 - Trata-se de Ação de oferecimento de contas promovida por PAULA MONTEIRO DA COSTA RUBIM em 30/08/2018 em face do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULO GENTILE, onde o Autor (fls. 03/11) alega:

Que exerceu o mandato de síndica no condomínio Réu por 4 (quatro) anos e veio a apresentar as contas do ano 2017 em juízo, pois alega não haver conseguido por ocasião da Assembleia ordinária convocada para o dia 24 de janeiro de 2018, e solicitou a guarda de documentos no cartório do juízo.

Deferimento de Gratuidade de justiça às fls. 100, com indeferimento do pedido, uma vez que para o andamento do feito haveria que se possibilitar o contraditório;



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

A parte ré foi citada em 14/01/2019 às fls. 113 e apresentou contestação às fls. 115/128 na qual alega que a autora nunca foi impedida de prestar as contas, pelo contrário, foram convocadas duas assembleias com este objetivo, sendo que na primeira a autora se utilizou ajuizou uma ação para obter a suspensão do item de convocação de prestação de contas, e na segunda assembleia a mesma não compareceu;

Os documentos referentes à prestação de Contas ano 2017 foram acautelados no processo 0259053-90.2018.8.19.0001;

Deferimento de prova pericial às fls. 307/308;

A parte autora apresentou quesitos às fls. 346/348;

A parte ré apresentou quesitos às fls. 357/359;

**PROCEDIMENTOS DA PERÍCIA**

A perícia procedeu ao exame das 12 (doze) pastas referentes às atividades mercantis ao condomínio edifício Paulo Gentile, no ano corrente de 2017, contendo balancetes mensais de janeiro a dezembro.

Em cada pasta foi observado documento padrão na contracapa referente à aprovação do conselho fiscal, com espaço para alguma anotação, se for o caso, com espaço para assinaturas do presidente do conselho e seus outros dois membros; as assinaturas dos três membros constam apenas de Janeiro/2017 à abril/2017, conforme apêndice I.

As receitas arrecadadas estão demonstradas nos balancetes mensais;

As despesas estão demonstradas nos balancetes com os recibos e notas fiscais de cada operação realizada;

A perícia procedeu a elaboração de planilha sintética, de forma a classificar as naturezas das receitas e despesas do condomínio, conforme apêndice II;

Para as despesas foram apresentados os comprovantes de pagamento por meio eletrônico (Itaú Bankline) com canhoto impresso pela administradora, com a respectiva chave de autenticação da operação;



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

Observa-se que a arrecadação de receita foi menor que a execução das despesas no decorrer do ano, que manteve saldo positivo devido ao saldo positivo do ano anterior;

Quadro abaixo - Valores Globais no ano:

<b>Processo: 0207664-66.2018.8.19.0001 APÊNDICE II</b>		
<b>Vara: 50ª VARA CIVEL DA CAPITAL RJ</b>		
<b>Autor: PAULA MONTEIRO DA COSTA RUBIM</b>		
<b>Réu: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULO GENTILE</b>		
<b>Período: 01/01/2017 a 31/12/2017</b>		
<b>1. Saldo anterior (Dezembro/2016)</b>		<b>15.073,49</b>
<b>ITEM</b>	<b>RECEITA</b>	<b>SOMA R\$</b>
1	Condominio	1.095.419,30
2	Aluguel	241.774,44
3	Financeira	2.563,87
4	Cota Extra	65.073,00
5	Receita Extra	156.464,16
6	CEDAE	229.552,63
<b>2. Total das Receitas</b>		<b>1.805.920,89</b>
<b>ITEM</b>		<b>SOMA R\$</b>
7	Folha de Pagamento	647.528,84
8	Pró-labore Sindico	29.717,10
9	Serviços Judiciários	41.434,37
10	Serviços Obras	541.758,08
11	Despesas Consumo	337.395,50
12	Desp. Administrativas	20.585,35
13	Manutenção	71.764,75
14	Material	22.559,79
15	Adiantamento/Reembolso	9.719,58
16	P. serviços	66.125,47
17	Desp. Bancárias	21.527,00
<b>3. Total das Despesas</b>		<b>1.810.115,83</b>
<b>4. Saldo final (1+2-3)</b>		<b>10.878,55</b>
<b>Saldo Conta Corrente</b>		<b>-</b>
<b>Saldo Conta</b>		<b>-</b>
<b>Saldo Caixa (em espécie)</b>		<b>10.878,55</b>



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

A perícia procedeu à classificação e análise das naturezas de despesas recorrentes no decorrer do exercício, das quais se destacam a Folha de Pagamento que representa 36% (trinta e seis por cento) do total de despesas; Prestação de Serviços com Obras com 30% (trinta por cento); Consumo (água, luz, telefone e gás) e manutenção (elevadores, jardim, portaria) somando 22% (vinte e dois por cento). Valores demonstrados em planilha do apêndice II.

As contas apresentam-se de forma mercantil e com seus respectivos comprovantes de pagamento.

A perícia apresenta as ressalvas abaixo referente aos desembolsos de adiantamento:

Ressalva	Documentos
Janeiro/2017 Adiantamento em espécie no valor de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais para despesas emergenciais que não sinalizam a comprovação do desembolso	<a href="http://bsd0c.com/1D09A8AC-BE13-40C9-9AC0-C551963ED03A">http://bsd0c.com/1D09A8AC-BE13-40C9-9AC0-C551963ED03A</a>
Abril/2017 Compra de materiais de construção, diversos cupons, pagos em espécie no valor de R\$ 683,54 (seiscentos e oitenta e três reais e cinquenta e quatro centavos); cupons referentes ao mês de fevereiro/2017, pagos com cartão de crédito. Não ficou claro se refere-se à prestação de contas do adiantamento anterior.	<a href="http://bsd0c.com/64A77226-29C6-4CA3-BD89-7593D5D8022E">http://bsd0c.com/64A77226-29C6-4CA3-BD89-7593D5D8022E</a>



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

<p>Maio/2017</p> <p>Recibo de reembolso de transporte (taxi) no valor R\$ 64,40 (sessenta e quatro reais e quarenta centavos), quando os recibos somam apenas R\$ 44,00 (quarenta e quatro reais).</p> <p>Pedido de reembolso com adiantamento ainda em aberto.</p> <p>Diferença : R\$ 22,40</p>	<p><a href="http://bsdocus.com/F18CB72A-A10F-4BBA-91CE-F1D82ECFD7D5">http://bsdocus.com/F18CB72A-A10F-4BBA-91CE-F1D82ECFD7D5</a></p>
<p>Junho/2017</p> <p>Adiantamento em espécie para pagamento de custas judiciais. R\$ 2.000,00 (dois mil reais)</p> <p>Comprovante de depósito judicial R\$ 1.000,00 (mil reais);</p> <p>Diferença : R\$ 1.000,00</p>	<p><a href="http://bsdocus.com/EC8C4275-1E43-48CE-9821-090AA1C59281">http://bsdocus.com/EC8C4275-1E43-48CE-9821-090AA1C59281</a></p> <p><a href="http://bsdocus.com/1EA46362-C95A-46AF-803C-3684253C4870">http://bsdocus.com/1EA46362-C95A-46AF-803C-3684253C4870</a></p>
<p>Setembro/2017</p> <p>Adiantamento em espécie para despesas do prédio e posterior prestação de contas. R\$ 3.000,00 (três mil reais);</p>	<p><a href="http://bsdocus.com/7A7D0AF9-AB05-49FE-A7F2-98CB5514F181">http://bsdocus.com/7A7D0AF9-AB05-49FE-A7F2-98CB5514F181</a></p>
<p>Dezembro/2017</p> <p>Adiantamento em espécie para despesas do prédio e posterior prestação de contas. R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais);</p>	<p><a href="http://bsdocus.com/8B9CCE7F-FE8D-46CC-8B70-3B7E5507EB32">http://bsdocus.com/8B9CCE7F-FE8D-46CC-8B70-3B7E5507EB32</a></p>

**QUESITOS DO AUTOR**

(FLS. 346/348)



ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS  
PERÍCIAS JUDICIAIS

**QUESITOS**

**1º** - Queira o Sr. Perito confirmar se período a que se refere a presente prestação de contas está contido no exercício de 2016/2017?

**Resposta:** A prestação de contas refere-se ao exercício 2017.

**2º** - Queira o Sr. Perito informar se, segundo consta da Inicial, as contas relativas aos exercícios de 2014 a 2016 foram devidamente aprovadas em assembleias regulares do condomínio?

**Resposta:** A perícia esclarece que o objeto da perícia é a prestação de contas oferecida em juízo e, por hora acauteladas para a análise pericial; não foi localizado nos autos nos autos comprovação do que foi pedido no presente quesito; em que há a alegação do autor às fls. 04. capturada abaixo:

**BREVE RELATO FÁTICO**

A Autora exerceu mandato de síndica do condomínio Réu, pelo período de 04 (quatro) anos, tendo sido reeleita para o período 2016/2017, com as suas contas relativas aos anos de 2014, 2015 e 2016 devidamente aprovadas.

**3º** - Queira o Sr. Perito informar se convocação da assembleia para o dia 24 de janeiro de 2018 tinha como item de pauta nº II a prestação de contas relativa ao exercício de 2017;

**Resposta:** A perícia não localizou nos autos a carta convocatória para a assembleia de 24.01.2018.

**4º** - Queira o Sr. Perito informar se a Autora da presente ação deu azo a não prestação de contas na assembleia realizada em 24 de janeiro de 2018, considerando o teor da ATA de assembleia que informa os demais itens foram postergados devido ao adiantado da hora;

201903521640 15

FJRJCAP CV5



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**Resposta:** A resposta fica prejudicada, uma vez que o escopo e objeto da presente prova pericial é a análise da prestação de contas oferecida pela autora.

**5º - Queira o Sr. Perito informar se as contas referentes ao período de 2017 foram aprovadas pelo Conselho Fiscal atuante à época (fls. 52 dos autos);**

**Resposta:** Às fls. 52 consta o referido documento referente ao parecer do conselho fiscal assinado, contudo a perícia não está apta a certificar sua veracidade/autenticidade, sendo está a competência de perícia grafotécnica ou documentoscopia.

**6º - Queira o Sr. Perito informar se, ainda assim, a Autora contratou auditoria externa para análise das contas referentes ao período de 2017 (fls. 33 dos Autos);**

**Resposta:** Há nos autos relatório de revisão das contas de profissional contábil, no qual informa que procedeu ao exame das contas.

**7º - Queira o Sr. Perito informar a que se destinava a contratação da auditoria externa pela Autora;**

**Resposta:** conforme **questito 6º**: “a autora contratou auditoria externa para análise das contas referentes ao período de 2017”;

**8º - Queira o Sr. Perito informar se a referida auditoria externa teve por objetivo analisar os pagamentos e despesas do condomínio no período de 2017, com o objetivo de detectar eventuais distorções nos relatórios financeiros, independentemente se causadas por fraude ou erro;**

**Resposta:** A perícia esclarece que o objeto da perícia é a prestação de contas oferecida em juízo e, por hora acauteladas para a análise pericial;

**9º- Queira o Sr. Perito informar se a auditoria externa conclui que os relatórios financeiros referentes ao período de 2017 estão de acordo com as práticas adotadas no Brasil;**

**Resposta:** A perícia esclarece que o objeto da perícia é a prestação de contas oferecida em juízo e, por hora acauteladas para a análise pericial;



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**10º - Queira o Sr. Perito informar, analisando a documentação (balancetes referentes ao período de 2017), se a mesma permite que conclua pela regularidade das contas, nos termos do que foi exarado pela Auditoria externa;**

**Resposta:** A perícia esclarece que: o objeto da perícia é a prestação de contas oferecida em juízo e, por hora acauteladas para a análise pericial; e apresentará na conclusão técnica suas considerações acerca dos documentos oferecidos em análise;

**11º - Queira o Sr. Perito informar se o condomínio Réu, no período de 2017, era administrado pela administradora ZIRTAEB?**

**Resposta:** Conforme toda documentação apresentada para análise a resposta é positiva.

**12º - Queira o Sr. Perito informar se a administradora ZIRTAEB era responsável pela movimentação contábil do condomínio, bem como pela elaboração dos balancetes?**

**Resposta:** Conforme observado nos documentos disponibilizados, a administradora exercia funções de cobrança, pagamentos de despesas em geral; folha de pagamento dos funcionários; administração e pagamento de tributos.

**13º - Queira o Sr. Perito informar, considerando a administração contratada para gerir a contabilidade condominial (ZIRTAEB), se existe alguma anormalidade nos lançamentos, considerando a Ata de fls. 165/186 dos autos que possa ser atribuída à mesma e não à Autora;**

**Resposta:** A perícia esclarece que o objeto da perícia é a prestação de contas oferecida em juízo e, por hora acauteladas para a análise pericial; e apresentará na conclusão técnica suas considerações acerca dos documentos oferecidos em análise;

**14º - Quería o Sr. Perito informar se eventuais equívocos/omissão na prestação de serviços de contabilidade condominial exercida pela ZIRTAEB eram comunicados à referida empresa pela síndica;**

**Resposta:** A perícia localizou nos documentos juntados comunicação solicitando alguns estornos de cobranças e pedidos de pagamentos com urgência sobre alguns serviços



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

prestados, nada que denote advertência por eventuais equívocos/omissão alegados pela autora.

**15º - Queira o Sr. Perito informar se providências eram solicitadas à administradora ZIRTAEB em eventuais constatações de erro(s) na administração;**

**Resposta:** A perícia localizou nos documentos juntados comunicação solicitando alguns estornos de cobranças e pedidos de pagamentos com urgência sobre alguns serviços prestados, nada que denote advertência por eventuais equívocos/omissão alegados pela autora.

**16º - Queira o Sr. Perito informar se os pagamentos das despesas inerentes ao Condomínio, realizadas no exercício objeto da presente ação de oferecimento de contas, estão de acordo com os procedimentos estabelecidos pelas normas fiscais vigentes;**

**Resposta:** A perícia certifica que os pagamentos efetuados pelo condomínio foram procedidos as respectivas retenções e pagamentos dos tributos exigidos.

**17º - Queira o Sr. Perito indicar se os pagamentos de despesas eram efetuados mediante a apresentação dos documentos comprobatórios;**

**Resposta:** A perícia verificou que para os referidos pagamentos foram apresentados os comprovantes de despesas correspondentes, com ressalva para algumas retiradas em espécie para adiantamentos de despesas e pagamentos de reembolso de despesas bancárias, em que foram apresentados apenas recibos comuns sem a comprovação dos respectivos lançamentos bancários que vinculassem o condomínio como usuário do serviço.

**18º - Queira o Sr. Perito informar se as contas apresentadas referentes ao período de 2017 estão conformes;**



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**Resposta:** A perícia verificou que para os referidos pagamentos foram apresentados os comprovantes de despesas correspondentes, com ressalva para alguns recibos de adiantamentos concedidos, sem o indicativo de prestação de contas;

**19º - Queira o Sr. Perito informar se, na suposta reprovação das contas ocorrida na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31.08.2018 foram apresentadas aos condôminos, no formato contábil/financeiro indicado, as contas para verificação;**

**Resposta:** A perícia esclarece que o objeto da perícia é a prestação de contas oferecida em juízo e, por hora acauteladas para a análise pericial; e apresentará na conclusão técnica suas considerações acerca dos documentos oferecidos à análise;

**20º - Queira o Sr. Perito informar se, com análise da ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31.08.2018, é possível afirmar que explicações acerca das contas foram prestadas aos condôminos;**

**Resposta:** A perícia esclarece que o objeto da perícia é a prestação de contas oferecida em juízo e, por hora acauteladas para a análise pericial; e apresentará na conclusão técnica suas considerações acerca dos documentos oferecidos à análise;

**21º - Queira o Sr. Perito informar se é possível constatar algum indício de fraude na emissão de Notas Fiscais;**

**Resposta:** A perícia esclarece que não é alçada da perita verificar autenticidade documental, sendo esse quesito objeto de perícia de documentoscopia.

**22º - Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que julgar útil ao deslinde da controvérsia;**

**Resposta:** Nada mais a acrescentar.

**23º - Protestar por quesitos complementares até a data da diligência.**

**Resposta:** não se trata de quesito e sim de petição ao juízo.



ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS  
PERÍCIAS JUDICIAIS

QUESITOS DO RÉU

(FLS.357/359)

Apresenta o Condomínio Réu os seguintes quesitos:

- 1) Queira o Sr. Perito informar, se a Autora, ex-sindica do condomínio, realizou a prestação de contas prestação de contas relativo ao ano de 2017, objeto do pedido da inicial, perante a assembleia de condôminos?

**Resposta:** conforme documentos juntados aos autos, a resposta é negativa;

- 2) Queira o Sr. Perito informar se a Autora ajuizou a ação n. 0036033-54.2018.8.19.0001, com o objetivo de não prestar contas na assembleia realizada no dia 20.03.2018, e se o item de prestação de contas foi suspenso por decisão judicial?

**Resposta:** A resposta fica prejudicada, uma vez que o objeto da prova pericial contábil é a análise dos documentos apresentados como prestação de contas do período janeiro/2017 a dezembro/2017.

- 3) Queira o Sr. Perito informar se a Autora ajuizou a presente ação de n. 0207664-66.2018.8.19.0001, e se dentre os pedidos estava o de suspender a assembleia de prestação de contas realizada no dia 31.08.2018?



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**Resposta:** A resposta fica prejudicada, uma vez que o objeto da prova pericial contábil é a análise dos documentos apresentados como prestação de contas do período janeiro/2017 a dezembro/2017.

**4) Queira o Sr. Perito informar se a Autora compareceu na assembleia realizada no dia 31.08.2018, e se as suas contas foram reprovadas pelos condôminos?**

**Resposta:** A resposta fica prejudicada, uma vez que o objeto da prova pericial contábil é a análise dos documentos apresentados como prestação de contas do período janeiro/2017 a dezembro/2017.

**5) Queira o Sr. Perito informar, se a Autora apresentou as suas contas nos autos, de forma pormenorizada e mercantil, com os respectivos documentos?**

**Resposta:** A perícia certifica que os documentos oferecidos se encontram na forma mercantil;

**6) Queira o Sr. Perito informar se a documentação anexada pela Autora nos autos, é suficiente para a realização da perícia, e para aferir de forma concreta sobre as contas?**

**Resposta:** Os documentos para prestação de contas oferecida em juízo e, por hora acauteladas para a análise pericial; apresentam-se suficientes para análise e conclusão técnica;

**7) Queira o Sr. Perito informar se com os documentos apresentados pela Autora, é possível apurar divergências e irregularidades nas contas, identificando de forma pormenorizada cada inconsistência?**

**Resposta:** A perícia esclarece que: o objeto da perícia é a prestação de contas oferecida em juízo e, por hora acauteladas para a análise pericial; e apresentará na conclusão técnica suas considerações acerca dos documentos oferecidos à análise;



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**8) Queira o Sr. Perito informar se foram anexados aos autos os comprovantes das despesas efetuadas pela Autora no período objeto da lide?**

**Resposta:** A resposta é positiva, os documentos foram oferecidos em juízo e, por hora acauteladas para a análise pericial; e apresentará na conclusão técnica suas considerações acerca dos documentos oferecidos à análise.

**9) Queira o Sr. Perito informar quanto o Condomínio arrecadou no período em discussão?**

**Resposta:** o total da receita arrecadada pelo condomínio no exercício 2017 foi de R\$ 1.805.920,89 (um milhão oitocentos e cinco mil novecentos e vinte reais e oitenta e nove centavos).

**10) Queira o Sr. Perito informar quanto o Condomínio teve de despesa no período em discussão?**

**Resposta:** o total da despesa no condomínio no exercício 2017 foi de R\$ 1.810.115,83 (um milhão oitocentos e dez mil cento e quinze reais e oitenta e três centavos).

**11) Queira o Sr. Perito informar se as despesas foram comprovadas pela Autora com a apresentação de documentos oficiais (notas fiscais e outros) acompanhadas dos respectivos comprovantes das operações bancárias?**

**Resposta:** a resposta é positiva, os pagamentos se apresentam com respectivos documentos, os comprovantes dos pagamentos, em sua maioria comprovantes de transação internet banco Itaú 30 horas, com sua chave de operação e autenticação.

**12) Queira o Sr. Perito indicar, analisados os documentos apresentados pela Autora, se no período em discussão existem pagamentos efetuados a terceiros, sem comprovação ou com comprovantes inidôneos, ou seja, sem nota fiscal ou RPA?**



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**Resposta:** todos os pagamentos efetuados a terceiros apresentam notas ou recibos de autônomos;

**13) Queira o Sr. Perito informar se foram apresentados comprovantes de pagamentos pela Autora que não possuem valor legal?**

**Resposta:** A perícia esclarece que não é alçada da perita verificar autenticidade documental, sendo esse quesito objeto de perícia de documentoscopia.

**14) Queira o Sr. Perito informar se no período em discussão, foram realizados pagamentos de despesas fora da data de vencimento, e qual o valor do prejuízo causado ao Condomínio diante deste fato?**

**Resposta:** a perícia observa o pagamento fora do prazo de conta telefônica com vencimento em 10 de fevereiro, com multa cobrada em abril no valor de R\$ 2,83 (dois reais e oitenta e três centavos);

**15) Queira o Sr. Perito quantificar o total de despesas não comprovadas pela Autora, ou seja, documentos desacompanhados dos respectivos comprovantes da operação bancária de pagamento e outros?**

**Resposta:** a perícia observa o pagamento de adiantamentos à síndica totalizando o valor de R\$7.200,00 (sete mil e duzentos reais) no exercício 2017, que não houve a correspondente prestação de contas; bem como as despesas bancárias apresentadas pela administradora, somando R\$ 12.823,50 (doze mil oitocentos e vinte e três reais e cinquenta centavos), onde não há demonstrativos ou extratos que comprovem a efetiva prestação do serviço.

**16) Queira o Sr. Perito informar se a Autora determinou a realização de pagamentos com o dinheiro do condomínio quando não era mais síndica, conforme fls. 193, 210/218?**



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**Resposta:** A resposta fica prejudicada, uma vez que o objeto da prova pericial contábil é a análise dos documentos apresentados como prestação de contas do período janeiro/2017 a dezembro/2017.

**17) Queira o Sr. Perito informar se no documento de fls. 266, existe relato do representante da antiga administradora do Condomínio, sobre a ausência de transparência da Autora em relação as contas?**

**Resposta:** A resposta fica prejudicada, uma vez que o objeto da prova pericial contábil é a análise dos documentos apresentados como prestação de contas do período janeiro/2017 a dezembro/2017.

**18) Queira o Sr. Perito informar se eventuais contratações de prestadores de serviços e fornecedores de produtos realizados pela Autora no período em discussão, foram devidamente aprovados pela assembleia, e se foi respeitado o limite de contratação imposto?**

**Resposta:** A perícia observa na pasta de fevereiro de 2017 a ata da assembleia de 2016 em que consta prestação das obras realizadas, bem como a sugestão da síndica de realização mais obras referentes à manutenção e melhoria de sistemas de segurança do condomínio, quanto ao seu limite a resposta fica prejudicada pois não localizei nos autos documentação que disponha sobre tal limite.

**19) Queira o Sr. Perito apontar todas as demais inconsistências que localizar nas documentações analisadas, a fim de dar máxima regularidade ao trabalho, em observância a norma técnica sobre o assunto?**

**Resposta:** Nada mais a acrescentar.



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**20) Protesta pela apresentação de quesitos suplementares no curso da perícia, com o objetivo de esclarecimento total sobre as contas da Autora no período em discussão.**

**Resposta:** não se trata de quesito e sim de petição ao juízo

**CONCLUSÃO TÉCNICA**

Cabe ressaltar que o processo está em fase de conhecimento, e as hipóteses acima apresentadas têm a função de subsidiar o MM Juízo em suas decisões, não estando esta perita entrando no mérito da questão.

Cabe ressaltar que o processo está em fase de conhecimento, e as hipóteses acima apresentadas têm a função de subsidiar o MM Juízo em suas decisões, não estando esta perita entrando no mérito da questão.

Dado estudo do processo, conforme os fatos relatados e transcritos, após análise de toda documentação acostada aos autos, a perícia certifica a conformidade da prestação de contas do exercício 2017 , com ressalva às rubricas de Tarifas bancárias na importância de **R\$ 12.823,50 (doze mil oitocentos e vinte e três reais e cinquenta centavos)**; bem como a rubrica de adiantamento em espécie ao síndico para realização de despesas urgentes do condomínio somando o valor de **R\$ 7.939,34 (sete mil novecentos e trinta e nove reais e trinta e quatro reais)**. Totalizando **R\$ 20.762,84 (vinte mil setecentos e sessenta e dois reais e oitenta e quatro centavos)**.

**ENCERRAMENTO**



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

Nada mais havendo a considerar, é dado como encerrado o presente trabalho constituído de 20 (vinte) laudas e 2 (dois) apêndices.

Espera-se ter explorado e trazido aos autos informações técnicas necessárias para convicção das partes; ao Douto Juízo de ter cumprido fielmente o determinado por V. Exa.

Coloca-se esta perita à disposição, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários. **Subscrevendo-me,**

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2021.

**ANA LUCIA NONATO DA SILVA REIS**

Perita Judicial

CRC/RJ 087.107/O-0

CNPC Nº 161

**CPF Nº 048.265.937-83**