

LAUDO PERICIAL

JUÍZO: 3ª VARA CÍVEL DE PETRÓPOLIS

PROCESSO Nº 0036001-96.2013.8.19.0042

AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

AUTOR: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PALMARES

RÉU: ADMINISTRADORA GARIN LTDA

1. HISTÓRICO

1.1 - Condomínio Do Edifício Palmares moveu **AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS**, em 06/10/13, em face de **Administradora Garin Ltda** requerendo, dentre outros, a citação da Ré, no prazo legal de 5 (cinco) dias, para prestar as contas em 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que lhe forem apresentadas ou contestar, querendo, a presente ação, prosseguindo o feito até sua condenação. Pugnam, ainda, pela condenação da Ré no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no quantum equivalente a 20% sobre o valor da condenação. Os argumentos à ação, em síntese, são:

- Que, no mês de março de 2011, o síndico passou a ser questionado por alguns condôminos em função do déficit que sempre aumentava, em como as despesas lançadas sob a nomenclatura VMP - Variação Passiva Monetária e Juros Garin — Empréstimos Garin
- O síndico muito preocupado com a situação financeira do Condomínio/Autor e em esclarecer a origem dos lançamentos estranhos aos valores despendidos normalmente durante os meses, procurou por inúmeras vezes o representante legal da empresa Ré, Sr. Marcos Garin que, se negou há apresentar explicações plausíveis quanto aos débitos que estavam sendo questionados.
- O Condomínio Autor ainda sem resposta para as inúmeras perguntas formuladas pelos condôminos contratou os serviços da E H D Assessoria Contábil e Jurídica para a realização de uma perícia contábil. Na qual, infelizmente, foi comprovado a inexistência de comprovação contábil da movimentação financeira totalizando a quantia de R\$ 26.819,34 (vinte e seis mil, oitocentos e dezenove reais e trinta e quatro centavos).

- As planilhas apresentadas pela empresa Ré demonstram descontos diversos, operações nebulosas e os lançamentos que não logram êxito em especificar a origem, fazendo-se necessário à prestação de contas por parte da empresa Ré.

1.2 - Decisão do Juízo em 11/11/13, fls. 40, indeferindo o pedido de gratuidade

1.3 - Petição do Condomínio AUTOR em 18/11/13, fls. 41/44 requerendo o deferimento da GRATUIDADE DE JUSTIÇA, concedendo-lhe o benefício da justiça gratuita sem o qual não teria acesso ao judiciário, sob os seguintes argumentos, em síntese:

- Condomínio Autor encontra-se efetuando inúmeras despesas urgentes e necessárias, em função da administração temerária exercida pela Administradora Garin, despesas que não foram honradas em seus respectivos vencimentos conforme relatório de um dos débitos existente junto ao I.N.S.S no valor de R\$ 25.323,75:
- A Administradora Garin deixou de efetuar o pagamento entre outras despesas, da conta de água, conta de luz e I.N.S.S essa no montante de R\$ 25.323,75 (vinte e cinco mil, trezentos e vinte e três reais e setenta e cinco centavos), conforme documento anexo .
- Em função dos valores não repassados ao LN.S.S pela Administradora Garin S.A o Condomínio Autor responde a Ação Judicial, além de ter que efetuar o pagamento das despesas que não foram quitadas, conforme documento anexo.

1.4 - Decisão do Juízo em 25/11/13, fls. 54, deferindo o pedido de gratuidade

1.5 - Contestação da Administradora Garin Ltda em 09/01/14, fls. 59/77, requerendo seja acolhida a preliminar suscitada de CARÊNCIA DE AÇÃO POR FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL, tendo em vista que as contas a que se pretende ver prestadas já foram devidamente aprovadas pela Assembléia Geral de Condôminos, tornando a medida postulada absolutamente inócua, razão pela qual deve a presente ação ser EXTINTA, sem análise de mérito, nos termos do art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, condenando-se a Requerente nas penas de litigância de má-fé, em conformidade com o art. 17, inciso II, do mesmo Diploma Legal, bem como a suportar os ônus sucumbenciais, consubstanciados no pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados na base usual de 20% (vinte por cento) sobre o valor atribuído à causa, dizendo, em resumo, que:

- se essas mesmas contas serviram para o síndico obter perante a Assembléia Geral dos Condôminos a tão desejada APROVAÇÃO DE SUA GESTÃO, NÃO PODEM SER TAIS CONTAS, NESTA OPORTUNIDADE, QUESTIONADAS E CONSIDERADAS INDEVIDAS POR PARTE DESSE MESMO SÍNDICO, donde se pode concluir que, sob o ponto de vista jurídico e legal, é completamente ABSURDA e DESPROPOSITADA esta conduta adotada pelo representante legal do Requerente.

- como é cediço, na ação de prestação de contas a sentença deve analisar se as contas foram corretamente prestadas, como, de fato, ocorreu na presente_ hipótese, consoante se pode constatar da documentação acostada com a presente defesa
- estando todas as CONTAS DEVIDAS E REGULARMENTE APROVADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DOS CONDÔMINOS, chega-se à inarredável conclusão de que o Requerente LITIGA DE MÁ FÉ, pois, sem a menor cerimônia, altera a verdade dos fatos, omite outros (a aprovação das contas pela AGC), e de maneira muito vaga, suprimindo dados importantes, sem especificar as supostas irregularidades na inicial, acusa, irresponsavelmente, a Requerida de não comprovar movimentação financeira na ordem de R\$ 26.819,34 (vinte e seis mil, oitocentos e dezenove reais e trinta e quatro centavos), e de fazer operações nebulosas etc., tudo sem considerar, como deveria, em razão de não poder ignorar, que estas mesmas contas foram APROVADAS pela AGC SEM RESSALVAS E/OU IMPUGNAÇÕES, EM BENEFÍCIO DO ATUAL SÍNDICO E REPRESENTANTE LEGAL DO REQUERENTE.

1.6 - Réplica do **Condomínio AUTOR** em 14/05/14, fls. 204/215, posicionando-se no sentido de que a peça de bloqueio na forma como foi apresentada, trata-se de uma peça genérica, que foge do cerne da questão o **JULGAMENTO** da presente demanda no estado em que se encontra conferindo a **PROCEDÊNCIA** integral do pedido autoral.

1.7 - Sentença em 28/09/15, fls. 315/317, **JULGANDO PROCEDENTE** o pedido, na forma do artigo 269, I, do CPC, reconhecendo o direito da parte autora à prestação das contas pela administradora ré, para **CONDENAR** a ré a apresentar as contas relativas à administração do Condomínio Palmares, no período compreendido entre a **assinatura do contrato e 29 de abril de 2011**, no prazo de 48 horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que forem apresentadas pela parte autora, de acordo com o § 2º do artigo 915 do CPC. Condenou, ainda, a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios do patrono da parte autora, que fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais), na forma do artigo 20 § 4º do CPC.

1.8 - Embargos de declaração com efeitos infringentes proposto pela **Administradora RÉ** em 13/11/15, fls. 318/326, requerendo modificação da sentença, cujo entendimento restou firmado com base em premissa equivocada, considerando-se a nova decisão firmada pela Colenda Vigésima Primeira Câmara Cível, que modificou aquele transcrito no decisum, com relação ao interesse do Embargado de ver prestadas as contas, julgando-se **IMPROCEDENTE** o pedido formulado na petição inicial, por ser medida Direito.

1.9 - Decisão em 18/02/16, fls. 334, rejeitando os embargos, posicionando-se que o escopo almejado pela embargante somente poderá ser alcançado mediante recurso á instância superior, na medida em que, a rigor, ela pretende a revisão do julgado.

- 1.10** - Petição do **Condomínio AUTOR** em 20/03/16, fls. 335, dizendo que o laudo pericial contábil concluiu que as retiradas efetivadas pela Administradora Garin S.A, sob a nomenclatura VMP trata-se de juros cobrados em razão de supostos empréstimos feitos pela Ré, e lançadas nos balancetes mensais do Condomínio Autor em DESPESAS BANCÁRIAS. Ressalta que a VMP não era despesa bancaria, e sim juros cobrados pelo empréstimos/aportes cobrados pela Administradora Garin S.A. O laudo citado consta às fls. 336/363
- 1.11** - Recurso de Apelação interposto pela **Administradora RÉ** em 19/04/16, fls. 364/380, pleiteando a reforma total da decisão que apreciou e rejeitou os embargos de declaração manejados pela Recorrente, requerendo que, após regularmente processado, sejam os autos remetidos para a superior instância, para os devidos fins.
- 1.12** - Petição de **Bianca Martins Esteves Bittencourt** em 17/05/16, fls. 404/405, requerendo sua inclusão no pólo ativo, como terceira interessada, bem como que todas as publicações sejam também efetivadas em nome da advogada Requerente.
- 1.13** - Decisão do Juízo em 02/09/16, fls. 407, determinando á requerente, Bianca, que anexe aos autos a prova de sua propriedade sobre unidade do condomínio e, feito isso, que as partes se manifestem sobre o pedido.
- 1.14** - Petição da **Administradora RÉ** em 21/09/16, fls. 408/410, requerendo o indeferimento do pedido por ser medida de direito, por faltar à Requerente interesse jurídico para intervir nesse feito, seja na qualidade de assistente (art.119) ou de litisconsorte (art. 113).
- 1.15** - Decisão do Juízo em 11/05/17, fls. 416, rejeitando o pedido de Bianca Martins, fls. 404/405.
- 1.16** - Petição de **Franklin José de Villa Nova Vieira Maciel Júnior** em 23/05/17, fls. 417/418, requerendo lhe seja deferido o pedido para conceder ao Requerente a participação nos autos como assistente do Autor.
- 1.17** - Contra-razões do **Condomínio AUTOR** em 01/06/17, fls. 428/438, posicionando-se que a R. Sentença vergastada merece ser mantida in totum eis que muito bem fundamentada, sendo irretocável tal Decisum, não havendo qualquer erro capaz de reformar o julgado e requerendo seja negado seguimento ao recurso, por medida de salutar JUSTIÇA.
- 1.18** - Acórdão da 3ª CC em 03/08/17, fls. 464/473, negando provimento ao recurso e mantendo integralmente a sentença recorrida.
- 1.19** - Embargos de Declaração com Efeitos Modificativos, proposto pela **Administradora RÉ** em 10/08/17, fls. 475/479, alegando haver flagrante OMISSÃO no julgado guerreado, tendo em vista que a Colenda Câmara deixou de apreciar a questão relativa ao período em que o Embargado pretende ver prestadas as contas.

- 1.20** - Petição de **Bianca Martins Esteves Bittencourt** em 18/08/17, fls. 483/487, juntando cópia de documentos extraídos dos processos penais, onde de forma clara, precisa e sem deixar dúvidas que os litigantes iniciaram contrato no ano de 2000 até 2011, conforme planilhas elaboradas pela própria Administradora Garin datadas dos anos de 2000, 2006 e 2010, não deixando qualquer incerteza de que a Embargante falta com a verdade e litiga sob o pálio da má fé.
- 1.21** - Petição da **Administradora RÉ** em 22/08/17, fls. 505/512, requerendo sejam desconsiderados os argumentos lançados pela petionante, com o DESENTRANHAMENTO da peça dos presentes autos, a fim de não contaminá-lo de irregularidade processual, por ser medida de inteiro Direito, dizendo não ter a petionante LEGITIMIDADE neste feito e fazer requerimentos a esta Egrégia Câmara, pela simples e óbvia razão de não figurar como parte, sendo certo, ainda, que seu equivocado pedido de “terceiro interessado”, recebido pelo juízo de piso como de assistência simples, fora inteiramente rejeitado, cuja decisão transitou em julgado.
- 1.22** - Acórdão em 27/09/14, fls. 521/525, rejeitando, por unanimidade de votos os embargos de declaração, mantendo integralmente a decisão recorrida.
- 1.23** - Decisão do Juízo em 07/11/17, fls. 531, determinando o Cumprimento da decisão da instância recursal.
- 1.24** - Petição da **Administradora RÉ** em 23/11/17, fls. 538/546, dizendo estar apresentando a prestação de contas, na forma mercantil, com todos os lançamentos de receitas e despesas, consoante exige o art. 917 do CPC/1973, com os respectivos demonstrativos, os quais seguem anexados a esta petição, e que todos os outros documentos comprobatórios serão entregues à serventia desta Vara, no dia de hoje, onde deverão permanecer acautelados e à disposição da parte contrária para conferência, bem como relatório do seu Assistente Técnico.
- 1.25** - Decisão do Juízo 23/11/17, fls. 548, indeferindo, o acautelamento dos documentos e determinando a intimação do autor para manifestar-se sobre a prestação de contas apresentada.
- 1.26** - Petição do **Condomínio AUTOR** em 16/01/18, fls. 562/567, impugnando a prestação de contas de fls. 540/542 por não serem capazes de comprovar efetivamente a movimentação financeira, inclusive, de onde saiu o pagamento da VPM – Variação Passiva Monetária, considerando que os balancetes indicam como despesa bancária (VPM) algo que não aparece nos extratos do Condomínio Autor mês a mês; que a Administradora Ré apresenta contas de forma contábil totalmente resumida que não aponta claramente a movimentação financeira; que a forma apresentada de cálculo representa o saldo anterior, somado às receitas e subtraídas as despesas que apontam o saldo final que representa o resultado dos balancetes mês a mês; **que o que se discute é a cobrança da variação passiva monetária – VPM – a qual não consta de que conta saiu e de que se refere.** Requer a realização de perícia contábil e apresenta quesitação.

- 1.27** - Decisão do Juízo em 05/03/18, fls. 572, nomeando perito do juízo ABRAHAM MAIR BEMERGUY, que deverá ser intimado para dizer se aceita o encargo e formular proposta de honorários profissionais. Intimem-se.
- 1.28** - Decisão do Juízo em 15/03/19, fls. 627, homologando os honorários periciais, R\$ 3.500,00 (fls. 579/580) e o seu parcelamento, conforme requerido à fl. 596. Intime-se o autor para recolher a primeira parcela, no prazo de 10 dias. Após intime-se o perito para dar início aos trabalhos, devendo o laudo ser entregue no prazo de 45 dias. Petrópolis, 15/03/2019.
- 1.29** - Petição do **Condomínio AUTOR** em 19/09/19, fls. 667/668, dizendo que através do R. Despacho de fls. índex 053, foi deferido a gratuidade de justiça ao Condomínio Autor, em razão das dificuldades financeiras enfrentadas à época, e que persistem até a presente data, requerendo que se digne mandar restituir ao Condomínio Autor as 3 parcelas no valor cada uma de R\$ 875,00 (oitocentos e setenta e cinco reais) perfazendo a quantia de R\$ 2.625,00 (dois mil seiscientos e vinte e cinco reais), depositadas em Juízo, haja vista que foi depositada por equívoco e também por ordem do juízo (índex 0000627), e não ter havido a revogação da gratuidade de justiça, para prosseguimento do feito.
- 1.30** - Decisão do Juízo em 18/12/19, fls. 684, posicionando-se que o documento de fl. 674 não revela, ao contrário do que afirma o autor, que permaneça em situação financeira que inviabilize o pagamento dos honorários do perito, o que, aliás, ele fez de forma parcelada e sem ressalvas, isso sem deslembrar que, em caso de êxito, terá tal montante ressarcido pela sucumbente. Por tais razões, indefiro o seu pedido de fls. 667/668. Ante o que vai à fl. 680, nomeio perito em substituição Lourival Capella, que deverá ser intimado para dizer se aceita o encargo, certo de que o valor dos honorários já foi fixado. Em caso positivo, ele deverá, em 15 dias, esclarecer se os documentos que constam dos autos são suficientes para a elaboração do laudo, para o que concedo outro 45 dias. Petrópolis, 18/12/2019.

2. EXAME DOCUMENTAL

2.1 - DOS CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS FIRMADOS ENTRE O CONDOMÍNIO AUTOR E A ADMINISTRADORA RÉ

Somente foi apresentado pelas partes o contrato firmado em 14/01/10, **ANEXO 06**, apesar de solicitado os realizados no período de 2000/2010.

Do citado contrato, são itens de interesse pericial os seguintes:

a) PRESTAÇÃO DE CONTAS

- Enviar mensalmente ao outorgado, aos cuidados do Síndico e dos membros do Conselho Consultivo, balancete contábil de prestação de contas, acompanhado de cópia do extrato bancário da conta corrente da instituição bancária (inclusive os extratos pertinentes as aplicações financeiras de renda fixa e caderneta de poupança), acompanhado de todos os comprovantes de receitas (créditos) e despesas (débitos), contabilizados estes de forma clara e objetiva, visando propiciar uma rápida conferência, bem como um parecer mensal favorável.
- Todos os pagamentos serão quitados mediante emissão de cheque nominativo, sendo inclusive impresso no verso sua finalidade, o qual inclusive será emitido com cópia, ficando a mesma anexa ao documento de despesa quitado.
- **Em caso de indisponibilidade de saldo para fazer face aos pagamentos poderão os outorgantes antecipar recursos financeiros e se ressarcirem dos emolumentos posteriormente.**
- Encaminhar mensalmente, bimestralmente ou trimestralmente, conforme orientação do síndico ou da assembleia, cópia do balancete de prestação de contas aos condôminos.

b) PRAZO

Este contrato terá a validade por (01) ano, iniciando-se em 14 de janeiro de 2010, com término previsto para 13 de janeiro de 2011, sendo renovado automaticamente por igual período, desde que não haja manifestação contrária por escrito de ambas as partes.

Poderá ser rescindido:

- a) espontaneamente pelas partes, devendo uma notificar a outra, por escrito com prazo de 90 (noventa) dias de antecedência do vencimento contratual, sob pena de pagamento de multa de 50% do valor dos honorários restantes ao término do contrato;
- b) desde que seja alterado na instituição financeira aonde o condomínio mantém sua conta corrente, qualquer fiança por ventura existente, em nome das empresas contratadas e/ou seus sócios gerentes, como também, em caso de salvo devedor, posterior a sua quitação;
- c) judicialmente mediante comprovação de falta grave;

2.2 - DAS ATAS DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS – FLS. 84/157

Constam dos autos, às fls. 84/157, cópia das atas de Assembléia Geral Ordinária abrangendo o período em exame, ou seja, de 2000 a 2011, como segue:

2.2.1 - Realizada em 08/01/01 - Fls. 95/98

Nesta Ata consta que:

- a) Os membros do conselho consultivo analisaram e aprovaram as prestações de contas do exercício de 2000 e, por conseguinte, foram aprovadas em assembléia, por unanimidade;
- b) Quanto a previsão orçamentária para o exercício de 2001, a síndica comentou quanto a razão de se praticar reajuste no valor da cota condominial somente no mês de julho (mês dissídio coletivo). Deliberou-se manter os atuais valores vigentes, devendo o assunto ser analisado em assembléia específica a ser convocada.

2.2.2 - Realizada em 14/01/02 - Fls. 99/104

Nesta Ata consta que:

- a) Os membros do conselho consultivo analisaram e aprovaram a Prestação de Contas do exercício de 2001 sendo, por conseguinte, aprovada em assembléia, por unanimidade;
- b) Foi apresentada Proposta Orçamentária para o exercício de 2002 com um reajuste de 18%, porém foi aprovado um reajuste de 10% para vigor por 6 meses, até estudo de implantação de escala de trabalho de 12 x 36.

2.2.3 - Realizada em 14/01/03 - Fls. 105/109

Nesta Ata consta que:

- a) Os membros do conselho consultivo analisaram e aprovaram a Prestação de Contas do exercício de 2002 sendo, por conseguinte, aprovada por unanimidade.
- b) Foram dadas as explicações pertinentes das razões do reajuste no valor da cota condominial (a ata não menciona o ajuste sugerido). Após longa análise sobre o assunto, deliberou-se aplicar um reajuste de 8% (oito por cento) sobre o valor vigente, sendo concedido poderes a síndica e aos membros do conselho fiscal para reavaliar a previsão orçamentária no meses de abril ou maio do ano em curso, ressalvando limitar os poderes de reajuste concedidos a síndica e aos membros do conselho fiscal até o percentual de 12%, caso se faça necessário aplicar um percentual de reajuste superior, deverá ser convocada uma assembléia geral extraordinária para avaliar o assunto

2.2.4 - Realizada em 15/01/04 - Fls. 110/115

Nesta Ata consta que:

- a) A Prestação de Contas do exercício de 2003 foi aprovada por unanimidade.
- b) Na Proposta Orçamentaria para 2004 foi sugerido um reajuste de 7,10% sobre os valores vigentes, que foi aprovado por unanimidade.

2.2.5 - Realizada em 28/01/05 - Fls. 116/120

Nesta Ata consta que:

- a) A Prestação de Contas do exercício de 2004 foi aprovada por unanimidade
- b) O saldo deficitário apresentado deverá ser absorvido pelas cotas condominiais vincendas.
- c) Foi aprovada a jornada de trabalho 12 x 36 hs como forma de reduzir a previsão orçamentária e não se praticar nenhum reajuste

2.2.6 - Realizada em 09/01/06 - fls. 121/125

Nesta Ata consta que:

- a) A Prestação de Contas do exercício de 2005 foi aprovada por unanimidade.
- b) O rateio do valor de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) divididos em duas cotas mensais, extraordinárias, com vencimentos nos meses de fevereiro e março de 2006
- c) Foi apresentada Proposta Orçamentária para o exercício de 2006 com um reajuste médio 10,31%. Após debates, em votação, a assembléia aprovou o reajuste sobre o valor das cotas condominiais de 5% (cinco por cento), a partir do mês de fevereiro; bem como delegou poderes a síndica e aos membros do conselho consultivo para, se necessário, autorizar o repasse de percentual complementar de 5,31% para vigência à partir do mês de julho de 2006.

2.2.7 - Realizada em 08/01/07 - Fls. 126/130

Nesta Ata consta que:

- a) Os membros do conselho consultivo analisaram e aprovaram as contas do exercício de 2006 e, por conseguinte, foram aprovadas por unanimidade.
- b) A Proposta Orçamentária para 2007 foi apresentada com um reajuste de 3% sobre o valor da cota condominial vigente, tendo sido aprovada por unanimidade de votos

2.2.8 - Realizada em 28/01/08 - Fls. 131/135

Nesta Ata consta que:

- a) Os membros do conselho consultivo analisaram e aprovaram as contas do exercício de 2007 e, por conseguinte, foram aprovadas por unanimidade.
- b) À Proposta Orçamentária para 2008 foi sugerida a manutenção dos valores vigentes, devendo, se for o caso, revisa-la no decorrer do exercício., restando, então, a sua reavaliação após a divulgação do dissídio coletivo, ficando, dessa forma, decidido a manutenção dos atuais valores.

2.2.9 - Realizada em 14/01/09 - Fls. 136/140

Nesta Ata consta que:

- a) A Prestação de Contas do exercício de 2008 não foi aprovada pelo Conselho Consultivo, pois as pastas não foram repassadas aos conselheiros, tendo sido deliberado que as contas serão avaliadas e posteriormente colocadas em votação através de uma AGE a ser convocada.
- b) Para a previsão orçamentária para 2009, deliberou-se pela manutenção dos atuais valores

2.2.10 - Realizada em 14/01/10 - Fls. 141/145

Nesta Ata consta que:

- a) A Prestação de Contas do exercício de 2008, que havia ficado pendente de aprovação, foi aprovada pela AGE de 10/09/09
- b) A Prestação de Contas do exercício de 2009 foi aprovada por unanimidade.
- c) Deliberação do **rateio do déficit orçamentário** de 2009, R\$ 5.685,98, em duas cotas extraordinárias, a 1ª para 28/01/10 e a 2ª junto com a cota condominial de vencimento em 12/02/10
- d) A Proposta Orçamentária para 2010 foi apresentada com um reajuste de 9,44% sobre o valor da cota condominial vigente, tendo sido aprovada por unanimidade de votos

2.2.11 - Realizada em 10/01/11 - Fls. 146/152

Nesta Ata consta que:

- a) A Prestação de Contas do exercício de 2010 foi aprovada por unanimidade.

- b) Foi deliberado o **rateio do déficit orçamentário de 2010**, R\$ 25.460,01, em seis cotas extraordinárias, junto com as cotas condominiais.
- c) A Proposta Orçamentária para 2011 foi apresentada com um reajuste de 15,71% sobre o valor da cota condominial vigente, tendo sido aprovada por unanimidade de votos

2.2.12 - Realizada em 11/01/12, fls. 153/157

Nesta Ata, realizada pela **Administradora ADJUVE**, consta que:

- a) A Prestação de Contas do exercício de 2011 foi devidamente visada pelo Conselho Fiscal e, por conseguinte, aprovada por unanimidade.
- b) Foi deliberado o rateio do déficit orçamentário de 2011, R\$ 31.131,57, **em 03 parcelas, com vencimentos em fevereiro, março e abril/2012.**
- c) Aprovação da proposta orçamentaria para o exercício de 2012, apresentada pela ADJUVE

2.3 . DOS APORTES EFETUADOS PELA ADMINISTRADORA RÉ / JUROS COBRADOS PELOS APORTES

No contrato firmado entre as partes, em 14/01/10, único fornecido à perícia (item 2.1 do Laudo), no item PRESTAÇÃO DE CONTAS, consta:

- Todos os pagamentos serão quitados mediante emissão de cheque nominativo, sendo inclusive impresso no verso sua finalidade, o qual inclusive será emitido com cópia, ficando a mesma anexa ao documento de despesa quitado.
- **Em caso de indisponibilidade de saldo para fazer face aos pagamentos poderão os outorgantes antecipar recursos financeiros e se ressarcirem dos emolumentos posteriormente.**

2.3.1 - DAS CONTAS CÓD. 202 - CONTABILIDADE ROBERT GARIN S/C LTDA e CÓD. 021 - CONTA CAIXA – ANEXOS 07 / 08

Através dessas contas a Administradora RÉ controlava os saldos dos aportes realizados ao Condomínio AUTOR, mediante créditos em conta corrente do mesmo e/ou pagamento de despesas.

Ressalte-se que os aportes / reembolsos e quais os aportes reembolsados não eram informados analiticamente nos balancetes do Condomínio, no rol de Receitas / Despesas, mas apenas no resumo, de forma sintética, englobando os totais dos aportes / reembolsos.

Relativamente a pagamento de despesas, os balancetes não são claros, pois os comprovantes não informam quanto a origem dos desembolsos.

Os documentos de reembolso, cheque / connect bank, não evidenciavam o(s) aporte(s) reembolsados, alguns, inclusive, de forma parcial.

Referidas contas apresentaram **saldo zero** em abril/2011, mês da rescisão contratual, conforme abaixo demonstrado.

DISCRIMINAÇÃO	03/2011	04/2011
CAIXA GERAL	-	-
CONTÁBIL R. GARIN S/C	- 2.295,98	-

Na **Conta 202 - CONTABILIDADE ROBERT GARIN S/C LTDA** constam registrados aportes / desembolsos até novembro/2009 e a partir de então somente reembolsos. **(ANEXO 07)**

A Administradora RÉ somente forneceu razão dessa conta a partir de 2006 sob a alegação de não mais possui-los no sistema de base de dados diante das atualizações de software.

Com base no razão da conta e nos balancetes constantes das pastas a perícia apurou, no período de 2000 a 04/2011, aportes no montante de R\$ 148.209,94, como evidenciado nos **ANEXOS 01/03**.

Essa conta, em 28/04/11, apresenta saldo zero, porém os cálculos da perícia demonstram que a Administradora RÉ apresenta-se devedora do Condomínio AUTOR no valor de R\$ 231,12, relativa a diferença entre o valor sacado e o contabilizado, como segue:

➤ 28/04/11, cheque sacado. HSBC 953454 –	R\$ 2.558,25
➤ Na conta 202 – Contabilidade Garin – R\$ 1.995,98	
➤ Na conta 655 – VMP – <u>R\$ 331,15</u>	<u>R\$ 2.327,13</u>
DIFERENÇA	<u>R\$ 231,12</u>

Na **Conta 021 – CAIXA** constam registrados aportes / desembolsos / reembolsos, a partir de 23/09/10. **(ANEXO 08)**

2.3.2 - DA CONTA VMP – VARIAÇÃO MONETÁRIA PASSIVA – COD. 655 – ANEXOS 09 / 10

A VMP corresponde a juros cobrados pela Administradora RÉ pelos aportes feitos ao Condomínio AUTOR, constando lançada, nos Balancetes, no grupo “Despesas Bancárias”, sendo, portanto, incorretas a sua titulação / classificação.

A maioria dos valores cobrados, documentalmente, carece da demonstração de sua apuração, tais como: base de cálculo (aportes), taxa aplicada e nº de dias.

Este Perito somente constatou demonstração nos documentos abaixo, de forma precária, evidenciando a aplicação de 9% am.

- Em 07/01/11 – Doc. 136 - R\$ 57,00
- Em 07/01/11 – Doc. 142 - R\$ 390,00
- Em 18/03/11 – Doc. 041 - R\$ 366,39
- Em 18/03/11 – Doc. 038/039 - R\$ 191,56

O pagamento da VMP ocorria juntamente com valores de ressarcimento de aportes, através de cheques e/ou transferências bancárias (Connect Bank), tendo sido constatado somente um pagamento de forma isolada, em 19/01/11, no valor de R\$ 500,00.

A Administradora RÉ, por solicitação deste Perito, forneceu demonstrativo de cálculos dos valores cobrados a título de VPM, **ANEXO 05**, no qual restou evidenciado a aplicação da taxa de 9% am, abrangendo somente o período de 01/2006 em diante, sob a alegação de não mais possuir os arquivos anteriores em decorrência de alteração no sistema contábil.

Do exame do citado demonstrativo constata-se:

a) capitalização de juros – Quando dos resgates dos seguintes aportes:

APORTES		DATA
DATA	VALOR	RESGATE
16/02/06	1.500,00	10/03/06
30/08/06	200,00	10/11/06
05/06/06	500,00	10/11/06
19/03/07	4.000,00	09/05/07
15/05/07	2.000,00	11/07/07
17/05/07	500,00	11/07/07
16/08/07	2.500,00 (P)	09/10/07
21/09/09	3.000,00	11/11/09
22/10/09	2.000,00	15/01/10
18/11/09	1.500,00 (P)	19/02/10
18/11/09	1.500,00 (P)	09/04/10

b) Aportes registrados na Conta 202 - CONTABILIDADE ROBERT GARIN S/C LTDA não reembolsados até 09/09/10

Segundo a Administradora RÉ, em decorrência Condomínio AUTOR não possuir recursos, os aportes abaixo foram atualizados, de forma capitalizada, até 09/09/10, e reembolsados parceladamente, de forma aleatória, até o fechamento do montante, como evidenciados no **ANEXO 01**.

APORTES		VMP	TOTAL EM
DATA	VALOR		09/09/10
23/09/09	500,00	852,14	1.352,14
24/09/09	100,00	169,65	269,65
23/11/09	1.500,00	1.914,20	3.414,20
25/11/09	1.000,00	1.367,36	2.367,36
30/11/09	2.000,00	2.865,66	4.865,66
TOTAIS	5.100,00	7.169,01	12.269,01

Em relação aos cálculos da perícia, abaixo, a atualização dos aportes efetuados em 25/11 e 30/11/09, pela Administradora RÉ, apresentam-se maiores nos valores de R\$ 104,25 e R\$ 378,53, respectivamente, totalizando R\$ 482,78, em relação aos cálculos periciais.

Cálculos da atualização até 09/09/10

$$(500,00 \times (1,09^{11})) \times ((9\% / 30 \times 16) + 1) = 1.352,14$$

$$(100,00 \times (1,09^{11})) \times ((9\% / 30 \times 15) + 1) = 269,65$$

$$(1.500,00 \times (1,09^9)) \times ((9\% / 30 \times 16) + 1) = 3.414,20$$

$$(1.000,00 \times (1,09^9)) \times ((9\% / 30 \times 14) + 1) = 2.263,11$$

$$(2.100,00 \times (1,09^9)) \times ((9\% / 30 \times 11) + 1) = \underline{4.487,13} \quad \mathbf{11.786,23}$$

Os valores dos aportes / VMP cobrados pela Administradora RÉ, este totalizando R\$ 17.718,59, constam evidenciados no **ANEXO 01**.

Referido anexo 01 evidencia, também, que, no cômputo geral, adotando-se os critérios de cálculo da Administradora RÉ, esta cobrou a menor o valor de R\$ 166,35.

3. DA CONCLUSÃO

O **Condomínio AUTOR**, na petição, fls. 562/567, posiciona-se no sentido de que **o que se discute é a cobrança da variação passiva monetária – VPM – a qual não consta de que conta saiu e de que se refere.**

Apesar de solicitado às partes cópia dos contratos firmados no período de 2000 a 2011, somente foi fornecido à perícia o firmado em 14/01/10, **ANEXO 06**, com previsão de validade de 1 (um) ano e de prorrogação automática se houvesse anuência entre as partes, conforme citado no item 2.1 do Laudo

Nesse contrato, que presume-se corresponder a renovação anual automática dos anteriores, consta no item PRESTAÇÃO DE CONTAS:

“Em caso de indisponibilidade de saldo para fazer face aos pagamentos poderão os outorgantes antecipar recursos financeiros e se ressarcirem dos emolumentos posteriormente”.

A Administradora RÊ controlava os saldos dos aportes realizados ao Condomínio AUTOR, mediante créditos em conta corrente do mesmo e/ou pagamento de despesas, através das contas CÓD. 202 – CONTABILIDADE ROBERT GARIN e COD. 021 – CAIXA, **ANEXOS 07/08**, conforme citado no **item 2.3**.

No período de janeiro/2000 a abril de 2011, encerramento do contrato entre as partes, a Administradora RÊ fez aportes de capital no importe de R\$ 148.209,94, bem como **cobrou juros de 9% am, inclusive de forma capitalizada quando superior a 30 dias**, no montante de R\$ 17.718,59, conforme mencionado no **item 2.3.2** e demonstrado nos **ANEXOS 01 / 03**

Deve ser ressaltado que aportes registrados na **Conta 202 - CONTABILIDADE ROBERT GARIN S/C LTDA**, não reembolsados até 09/09/10, **segundo a Administradora RE**, em decorrência Condomínio AUTOR não possuir recursos, foram atualizados, de forma capitalizada, somente até 09/09/10 e reembolsados parceladamente, de forma aleatória, até o fechamento do montante, como demonstrado no **item 2.3.2**.

Para fins de visualização dos aportes realizados, dos reembolsos, das VMP cobradas, das eventuais diferenças havidas nos cálculos da VMP e dos saldos financeiros bancários, foram elaborados os seguintes **ANEXOS**:

- **ANEXO 01 – Contas Garin e Caixa** – Nesta planilha estão lançados os valores de aportes, ressarcimentos e VMP, apurados com base nos balancetes, documentos contábeis e extratos bancários. Esta planilha evidencia, também, diferenças apuradas pela perícia entre os valores de aportes / VPM cobrados do Condomínio AUTOR e os realmente devidos, adotados a taxa e critérios da Administradora RÊ

- **ANEXO 02 – Saldos HSBC** – Nesta planilha estão evidenciados os saldos bancários, diários, desde fevereiro/2001, os valores de aportes, de ressarcimentos e de VMP, apurados no **ANEXO 01**.
- **ANEXO 03 – Saldos Itaú** – Nesta planilha estão evidenciados os saldos bancários, diários, de janeiro/2000 a abril/2001, os valores de aportes, de ressarcimentos e de VMP, apurados no **ANEXO 01**.
- **ANEXO 04 – Saldos Financeiros Final de Mês** – Nesta planilha estão evidenciados os saldos financeiros constantes dos balancetes mensais elaborados pela Administradora RÊ, juntados às pastas de documentos

Atendo-se ao **ANEXO 01**, constata-se que a Administradora RÊ apresenta-se devedora de R\$ 64,77, demonstrado como segue:

- Diferença emissão cheque (item 2.3.1) - R\$ 231,12
- VPM cobrado a menor (item 2.3.2) - R\$ 166,35 **R\$ 64,77**

Com as informações técnico-contábeis produzidas dentro do permissivo processual e tendo em vista o livre convencimento do M.M. Juiz, passo aos quesitos formulados pelas partes.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2020


Lourival Seixas Capela
Perito

QUESITOS DO AUTOR – FLS. 564/566

1. Existe contrato de administração firmado entre a Administradora Garin e o Condomínio do Edifício Palmares?

Resposta: Sim, existe contrato de administração firmado entre a Administradora Garin e o Condomínio do Edifício Palmares. Apesar de solicitado às partes cópia dos contratos firmados no período de 2000 a 2011, somente foi fornecido à perícia o firmado em 14/01/10, **(ANEXO 06)**

Do exame das atas condominiais do período de 1998/2011, fls. 84/157, constata-se que a Administradora RÉ estava representada nas mesmas, podendo-se afirmar, dessa forma, a existência de relação contratual anteriormente a 2010.

2. Em caso positivo, informe o Perito se existe cláusula expressa autorizando empréstimos por parte da Administradora e com a cobrança de juros?

Resposta: O contrato cedido à perícia, firmado em 14/01/10 **(ANEXO 06)**, citado no item 2.1 do Laudo, tinha previsão de validade de 1 (um) ano e de prorrogação automática se houvesse anuência entre as partes.

Nesse contrato, que presume-se corresponder a renovação anual automática dos anteriores, consta no item PRESTAÇÃO DE CONTAS:

“Em caso de indisponibilidade de saldo para fazer face aos pagamentos poderão os outorgantes antecipar recursos financeiros e se ressarcirem dos emolumentos posteriormente”.

3. Há algum documento nos autos que indique a participação do Conselho Fiscal e do Síndico da época autorizando a realização de empréstimos e cobrança de juros?

Resposta: O contrato apresentado à perícia, firmado em 14/01/10, com previsão de antecipação de recursos financeiros e ressarcimento de emolumentos, pela parte RÉ, conforme resposta prestada ao quesito anterior de nº 3, foi assinado pelo síndico, Sr. Sidney Ribeiro de Menezes. Relativamente a participação do Conselho Fiscal na autorização dos aportes / cobrança de juros, não consta dos autos qualquer documento específico, cabendo, apenas, ressaltar que as contas apresentadas pela Administradora RÉ eram por ele aprovadas e, posteriormente, em Assembléia Geral, pelos condôminos.

4. Nas atas das assembléias do período em que a Administradora Garin prestou serviços ao Condomínio Autor, houve deliberação sobre empréstimos e cobrança de juros realizados pela Administradora Garin?

Resposta: Respondido no quesito anterior de nº 3

5. Nas atas das assembléias realizadas pelo condomínio no período em que a Administradora Garin prestou serviços ao Condomínio Autor, **havia indicação por parte da Ré, quanto a necessidade de cotas extras para suprir eventual déficit orçamentário?** Caso positivo, indique a data da Assembleia que deliberou, bem como transcreva as orientações expressas.

Resposta: Do exame das Atas das Assembléias constantes dos autos, citadas no item 2.2 do Laudo, constata-se a aprovação de cotas extras nas seguintes:

- **Realizada em 09/01/06 - fls. 121/125 - O rateio do valor de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) divididos em duas cotas mensais, extraordinárias, com vencimentos nos meses de fevereiro e março de 2006**
- **Realizada em 10/01/11 - Fls. 146/152 - Foi deliberado o rateio do déficit orçamentário de 2010, R\$ 25.460,01, em seis cotas extraordinárias, junto com as cotas condominiais.**
- **Realizada em 11/01/12, fls. 153/157 - Foi deliberado o rateio do déficit orçamentário de 2011, R\$ 31.131,57, em 03 parcelas, com vencimentos em fevereiro, março e abril/2012.**

6. As previsões orçamentárias apresentadas pela Administradora Garin nas assembléias eram ou não aprovadas nos percentuais de reajustes indicados?

Resposta: Em alguns casos a resposta é sim, em outros a resposta é não. As decisões das assembléias constam evidenciadas no item 2.2 do Laudo.

7. Havia recolhimento de fundo de reserva ou no período da prestação de serviços era deficitário?

Resposta: Não há indicação nos balancetes de recebimento de valores a título de fundo de reserva. Os balancetes somente mencionam RECEITAS CONDOMINIAIS. Os resumos dos balancetes apresentam saldos financeiros positivos e negativos, conforme demonstrado no **ANEXO 04**.

8. Se caso não fosse deficitário, qual o percentual que incidia a fundo de reserva nas despesas?

Resposta: Nas propostas orçamentárias apresentadas nas AGO's constam a título de fundo de reserva o percentual de 5%.

9. Informe o Perito se há por parte da Administradora Garin, informação ao condomínio do Edifício Palmares do percentual que era cobrado mensalmente do Condomínio a título de juros?

Resposta: A apuração de alguns valores lançados a título de VMP, nos balancetes de janeiro e março/2011, constam demonstradas nas pastas de documentos evidenciando a aplicação de 9% am. Além do comentado, não foi constatado nos autos qualquer outro documento que esclarecesse o quesitado. Os valores cobrados pela Administradora RÉ a título de VMP constam evidenciados no **ANEXOS 01 / 03** e **05**, este último fornecido pela Administradora RÉ.

Outros comentários constam do **item 2.3.2** do Laudo

10. Há nos autos planilha indicando a cobrança de VPM – Variação Passiva Monetária? Em caso positivo, informe de quando a quando, apontando o valor final relativo à respectiva cobrança e as folhas em que o documento está acostado?

Resposta: Consta dos autos, às fls. 34/38, relação de valores cobrados sob a denominação de VPM no período de 03/2000 a 04/2011. Entretanto tal relação não abrange a totalidade dos valores cobrados os quais constam listados no **ANEXOS 01 / 03**, totalizando o importe de R\$ 17.718,59.

Outros comentários constam do **item 2.3.2** do Laudo

11. Em contabilidade, quando há empréstimos, estes devem ser lançados em receitas nos balancetes? Caso positivo, indique se nos balancetes do período em que a Administradora Garin prestou serviços, se houve lançamento a crédito a título de empréstimos?

Resposta: Contabilmente devem ser registradas todas as entradas e saídas de recursos. Os empréstimos concedidos pela Administradora RÉ, bem como os respectivos ressarcimentos, constam evidenciados, de forma globalizada, nos nos denominados balancetes financeiros, quando deveriam, também, ter o mesmo tratamento dado as demais receitas e desembolsos havidos. Há que se mencionar que, independente do tratamento dado nos balancetes financeiros, os empréstimos / ressarcimentos foram registrados contabilmente nas contas de nºs **202 – CONTABILIDADE ROBERT GARIN S/C LTDA (ANEXO 07)** e **21 – CAIXA (ANEXO 08)**, esta a partir de 23/09/10. O **ANEXO 01**, elaborado pela perícia, evidencia todos os empréstimos concedidos pela Administradora RÉ, os respectivos ressarcimentos, os juros cobrados e eventuais diferenças.

Outros comentários constam do **item 2.3.1** do Laudo

12. Quando há devolução de empréstimos, estes devem ser lançados em despesas nos balancetes? Caso positivo, indique se nos balancetes do período em que a Administradora Garin prestou serviços, houve lançamento a débito a título de devolução de empréstimos?

Resposta: Vide resposta prestada ao quesito anterior, de nº 11.

Outros comentários constam do **item 2.3.1** do Laudo

13. E os juros, também devem ser lançados em despesas nos balancetes? Em caso positivo, indique se nos balancetes houve lançamento a débito a título de pagamento de juros?

Resposta: Contabilmente devem ser registradas todas as entradas e saídas de recursos. Pelos empréstimos concedidos a Administradora RÉ cobrou valores remuneratórios denominado nos balancetes como **Variação Monetária Passiva – VMP, conta nº 655**. Os **ANEXOS 01 / 03** evidenciam os valores cobrados pela Administradora RÉ a título de VMP. Outros comentários constam do **item 2.3.2 do Laudo**.

14. Os fluxos de caixa indicam a movimentação de uma determinada conta, seja indicando o saldo final por conta. Indaga-se: A Administradora Garin juntou aos autos os fluxos de caixa do período em que prestou serviços ao condomínio do Edifício Palmares?

Resposta: A movimentação a crédito e a débito de determinada conta é demonstrada no que se denomina “Razão Contábil”. O que se encontra nos autos é o resumo contábil do mês, denominado de Balancete, onde encontramos saldo anterior, movimentação e saldo contábil, tudo de forma sintética

15. O Perito pode esclarecer o que vem a significar em contabilidade Variação Passiva Monetária?

Resposta: O artigo 375 e parágrafo único, do RIR (Regulamento do Imposto de Renda), dispõe:

"Art. 375. Na determinação do lucro operacional deverão ser incluídas, de acordo com o regime de competência, as contrapartidas das variações monetárias, em função da taxa de câmbio ou de índices ou coeficientes aplicáveis, por disposição legal ou contratual, dos direitos de crédito do contribuinte, assim como os ganhos cambiais e monetários realizados no pagamento de obrigações (Decreto-Lei nº 1598 de 1977. art. 18 Lei nº 9.249 de 1995.)

Parágrafo único. As variações monetárias de que trata este artigo serão consideradas, para efeito da legislação do imposto, como receitas ou despesas financeiras, conforme o caso (Lei nº 9.718, de 1998, art. 9º)

16. O perito pode esclarecer se a VPM era lançada como despesa bancária? Era ou não era uma despesa bancária?

Resposta: A VMP, apesar de não ser uma despesa bancária, consta lançada nos balancetes no grupo “Despesas Bancárias”. A VMP, na verdade, corresponde ao valor cobrado pela Administradora RÉ pelos aportes feitos ao Condomínio AUTOR. Outros comentários constam do **item 2.3.2 do Laudo**.

17. Pode dizer em que conta era debitada a VPM (banco ou caixa administradora)?

Resposta: A VMP era debitada em despesa, conta **655 – VARIAÇÃO MONETÁRIA PASSIVA**, e seu pagamento ocorria através da conta BANCO mediante cheque ou transferência CONNECT BANK. Os **ANEXOS 01/03** evidenciam as VMP cobradas e seus pagamentos. Outros comentários constam do **item 2.3.2 do Laudo**.

18. Para leigo, conforme lançamento nos balancetes, é comum concluir que a VPM é despesa bancária? Fundamente.

Resposta: Apesar da VMP constar nos balancetes no grupo de “Despesas Bancárias”, se o leigo ler o histórico do lançamento “**Vlr atualização monetária s/antecipações realizadas pela Administradora**”, concluirá que não é uma despesa bancária. Porém, se o leigo apenas se ativer nos valores e no grupo de lançamento, sim. Outros comentários constam do **item 2.3.2 do Laudo**.

19. Havia a emissão de cheque emitido pelo condomínio, específico para pagamento de VPM ou era emitido cheques englobando diversas despesas, inclusive VPM.

Resposta: A perícia somente constatou um pagamento de forma isolada, em 19/01/11, no valor de R\$ 500,00. Os demais foram feitos juntamente com valores de ressarcimento de aportes. Os pagamentos foram feitos através de cheque e/ou transferências bancárias (Connect Bank). Os **ANEXOS 01/03** evidenciam as VPM cobradas e seus pagamentos. Outros comentários constam do **item 2.3.2 do Laudo**.

20. O perito pode esclarecer se a conta caixa Administradora Garin esteve negativa por diversas vezes? Houve pagamentos sem que houvesse dinheiro?

Resposta: A **conta 021 – CAIXA** passou a ser utilizada a partir de 23/09/10, apresentando saldo negativo até 02/2011, sendo zerado em 18/03/11. Essa conta funcionava como valores fornecidos pela Garin ao Condomínio, ou seja, o saldo devedor dessa conta significava crédito da Garin.

21. É possível dizer se a VMP foi paga através do caixa Administradora?

Resposta: Conforme resposta prestada ao quesito 17, o pagamento da VMP ocorria através da conta BANCO mediante cheque ou transferência CONNECT BANK. Os **ANEXOS 01/03** evidenciam as VMP cobradas e seus pagamentos. Outros comentários pertinentes constam do **item 2.3.2 do Laudo**.

22. Para leigo, é fácil a visualização de onde saiu o débito, ou seja, se saiu da conta bancária do condomínio ou do caixa da administradora?

Resposta: Não, seria necessário um pouco de conhecimento técnico para identificar a contrapartida do lançamento

23. Para o Perito é fácil a visualização do débito, ou seja, se saiu da conta bancária do condomínio ou se saiu do caixa da administradora? Qual o procedimento para a conclusão? É necessário documento complementar? Qual?

Resposta: A VMP era debitada em despesa, conta **655 – VARIAÇÃO MONETÁRIA PASSIVA**, e seu pagamento ocorria através da conta BANCO mediante cheque ou transferência CONNECT BANK, englobado com reembolso de aportes. Os pagamentos, cheques/connect bank, deveriam estar corroborados por demonstrativos dos aportes reembolsados / calculos das VMP cobradas. Os **ANEXOS 01/03** evidenciam as VMP cobradas e seus pagamentos. Outros comentários constam do **item 2.3.2 do Laudo**.

24. Que percentual foi aplicado para cobrança de VMP quando o condomínio esteve negativo? Que percentual foi aplicado para a cobrança da VPM? Houve empréstimos nos períodos e qual o valor?

Resposta: A apuração de alguns valores lançados a título de VMP, nos balancetes dos meses de janeiro e março/2011, constam demonstradas nas pastas de documentos evidenciando a aplicação de 9% am. A Administradora RÉ, através do **ANEXO 05**, confirma o percentual mencionado. Os valores dos aportes / VMP cobrados pela Administradora RÉ constam evidenciados nos **ANEXOS 01/03**. Outros comentários pertinentes constam do **item 2.3.2 do Laudo**.

25. Pode apontar em que períodos o condomínio ficava negativo no mês? Por quanto tempo ficava deficitário?

Resposta: O Condomínio apresentou saldos negativos em diversos meses, como evidenciado nos **ANEXO 02/03**, que demonstra, também, os aportes, os reembolsos e a VMP.

26. Qual o saldo em que o Condomínio Autor dispunha no caixa da Administradora e na conta bancária do Condomínio, quando a prestação dos serviços de administração foi encerrado?

Resposta: Conforme balancetes de março e abril/2011, este o mês da rescisão contratual, os saldos eram os seguintes:

DISCRIMINAÇÃO	03/2011	04/2011
HSBC BANK BRASIL S/A	- 5.568,77	- 4.620,44
CAIXA GERAL	-	-
CONTÁBIL R.GARIN S/C	- 2.295,98	-
EMPRESTIMO HSBC	- 12.499,98	- 11.666,64
CHEQUES A COMPENSAR	- 1.602,00	- 1.889,38
CONTAS A REGULARIZAR	382,44	381,18
CAIXA SÍNDICO	1.300,09	1.300,09
SALDOS	- 20.284,20	- 16.495,19

27. Pode se afirmar que a VMP eram os juros cobrados pela Administradora Garin?

Resposta: Apesar da VMP constar lançada nos balancetes no grupo “Despesas Bancárias”, ela, na verdade, corresponde ao valor dos juros cobrados pela Administradora RÉ pelos aportes feitos ao Condomínio AUTOR. Outros comentários constam do **item 2.3.2 do Laudo**.

28. De que maneira o capital emprestado ao Condomínio foi pago?

Resposta: Os pagamentos foram feitos através de cheque e/ou transferências bancárias (Connect Bank). Os **ANEXOS 01/03** evidenciam os aportes feitos / os reembolsos / as VMP cobradas. Outros comentários constam do **item 2.3.1 do Laudo**.

29. Uma Administradora, que não é instituição financeira pode emprestar dinheiro aos seus clientes mediante a remuneração de juros?

Resposta: O quesitado envolve matéria de direito / mérito.

30. Fica nítido para o Perito, a tentativa da Administradora Garin em camuflar a VPM sob a nomenclatura de despesas bancárias? Fundamente.

Resposta: O quesitado envolve matéria de direito / mérito.

QUESITOS DA RÉ – FLS. 618 / 620

- 1) Queira o i. Perito informar quando se iniciou e qual a relação jurídica entre a Ré, Administradora Garin, e o Condomínio do Edifício Palmares?

Resposta: Apesar de solicitado às partes cópia dos contratos firmados no período de 2000 a 2011, somente foi fornecido à perícia o firmado em 14/01/10. **(ANEXO)**

Do exame das atas condominiais do período de 1998/2011, fls. 84/157, constata-se que a Administradora RÉ estava representada nas mesmas, podendo-se afirmar, dessa forma, a existência de relação contratual anteriormente a 2010.

- 2) Queira o i. Perito informar quando se encerrou a prestação de serviços entre as partes litigantes?

Resposta: O último balancete apresentado, bem como a documentação pertinente é de abril/2011. Na inicial, o Condomínio AUTOR diz que no dia 29 de abril de 2011, comunicou à Administradora Ré a revogação de todos os poderes outorgados, bem como o encerramento da parceira comercial.

- 3) Queira o i. Perito informar se no contrato de prestação de serviços firmado entre o condomínio e a administradora, está implícita a obrigatoriedade de manter todas as despesas e obrigações rigorosamente em dia?

Resposta: No contrato firmado entre as partes, em 14/01/10, único fornecido à perícia (item 2.1 do Laudo), no item PRESTAÇÃO DE CONTAS, consta:

- Todos os pagamentos serão quitados mediante emissão de cheque nominativo, sendo inclusive impresso no verso sua finalidade, o qual inclusive será emitido com cópia, ficando a mesma anexa ao documento de despesa quitado.
- **Em caso de indisponibilidade de saldo para fazer face aos pagamentos poderão os outorgantes antecipar recursos financeiros e se ressarcirem dos emolumentos posteriormente.**

- 4) Queira o i. Perito informar se no contrato de prestação de serviços firmado entre o condomínio e a administradora, existe cláusula de Prestação de Contas? E, qual a previsão em caso de indisponibilidade de caixa para realizar os pagamentos?

Resposta: Vide resposta prestada ao quesito anterior, de nº 3.

- 5) Queira o i. Perito informar se houve prestação de contas de forma regular de todos os atos da Administradora Garin S/S Ltda., com a respectiva aprovação dos mesmos pelo Conselho Fiscal do Condomínio, durante o período de vigência do Contrato de Prestação de Serviços.

Resposta: Foram apresentadas à perícia as pastas mensais de prestação de contas do período de janeiro/2000 a abril de 2011. As contas do período de vigência do contrato foram aprovadas pelos Conselhos Fiscal e Consultivo e pelas Assembleias Gerais Ordinárias.

- 6) Queira o i. Perito informar se o pedido de Prestação de Contas realizado pela parte Autora às fls. 06/07 dos autos é específico, se delimita de forma precisa o período que pretende ser esclarecido, ou se foi realizado de forma genérica, sem apresentar os pontos específicos que pretende serem esclarecidos?

Resposta: Com base no pedido autoral, o Juízo proferiu sentença em 28/09/15, fls. 315/317, CONDENAR a ré a apresentar as contas relativas à administração do Condomínio Palmares, no período compreendido entre a assinatura do contrato e 29 de abril de 2011, no prazo de 48 horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que forem apresentadas pela parte autora, de acordo com o § 20do artigo 915 do CPC. O Acórdão proferido pela 3ª CC em 03/08/17, fls. 464/473, manteve integralmente a sentença.

- 7) Com base na resposta dada ao quesito acima, queira o i. Perito informar se da forma como requerido na inicial, se é possível realizar Prestações de Contas diversas das já prestadas pela Ré e devidamente aprovadas à época pelo Síndico e pelo Conselho Fiscal do Autor?

Resposta: Vide resposta ao quesito de número 5

- 8) Queira o i. Perito informar se a Ré realizou a prestação de contas anualmente de forma regular de todos os atos da administradora, com a respectiva aprovação pelo conselho fiscal do Condomínio Autor.

Resposta: As contas do período de 2000/2011 foram aprovadas pelos Conselhos Fiscal e Consultivo e pelas Assembleias Gerais Ordinárias, conforme evidenciado no item 2.2 do Laudo.

- 9) Queira o i. Perito, analisando as atas de assembleia realizadas durante o período em que a Ré prestou serviços ao Autor, se houve alguma rejeição por parte do Síndico, do Conselho Fiscal e/ou dos Condôminos acerca das Prestações de Contas realizadas pela administradora, bem como se houve algum questionamento acerca da documentação que as fundamentava, e se eles emitiram parecer favorável a sua aprovação?

Resposta: Conforme se depreende da leitura das atas constante dos autos e analisadas pela perícia em 2.2. do presente laudo, não houve rejeição por parte do Síndico, do Conselho Fiscal e/ou dos Condôminos acerca das Prestações de Contas realizadas pela administradora, bem como algum questionamento acerca da documentação que as fundamentava, tendo sido todas elas aprovadas

- 10) Queira o i. Perito informar se as contas prestadas pela parte Ré às fls. 540/544, estão em conformidade com o art. 917 do CPC/73, atual art. 551 do CPC/2015, ou seja, se especifica as receitas e a aplicação das despesas?

Resposta: Segundo determina explicitamente os artigos 550/551, do CPC, as contas do réu serão apresentadas na forma adequada, especificando-se as receitas, a aplicação das despesas e os investimentos, se houver.

§ 1º Havendo impugnação específica e fundamentada pelo autor, o juiz estabelecerá prazo razoável para que o réu apresente os documentos justificativos dos lançamentos individualmente impugnados.

§ 2º As contas do autor, para os fins do art. 550, § 5º, serão apresentadas na forma adequada, já instruídas com os documentos justificativos, especificando-se as receitas, a aplicação das despesas e os investimentos, se houver, bem como o respectivo saldo.

- 11) Queira o i. Perito informar qual era o saldo da Ré com o Autor à época em que foi rescindido o contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, com base nos Balancetes Financeiros devidamente aprovados pelo Conselho Fiscal do Condomínio? Tal saldo era positivo ou negativo? A favor de quem (da parte Ré ou da parte Autora)?

Resposta: Conforme balancetes de março e abril/2011, este o mês da rescisão contratual, os saldos eram os seguintes:

DISCRIMINAÇÃO	03/2011	04/2011
CAIXA GERAL	-	-
CONTÁBIL R.GARIN S/C	- 2.295,98	-

Portanto, de acordo com o balancete de abril/2011, a RÉ não possuía qualquer saldo a ser quitado pelo Condomínio AUTOR. Outros comentários constam do **item 2.3.1 do Laudo.**

- 12) Finalmente, queira o i. Perito aditar, em seu laudo, quaisquer outros esclarecimentos que entenda necessários à finalidade da perícia a ser levada a efeito.

Resposta: Outros esclarecimentos constam no laudo