



# **GABRIEL DE F. VIEIRA**

## **PERITO JUDICIAL**

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Central - Comarca da Capital do Rio de Janeiro.

### Laudo Pericial

**PROCESSO:** 0067176-95.2017.8.19.0001

**AUTOR:** Daniela Lopes Mahmud

**RÉU:** Condomínio do Edifício Mariz e Barros

"Trata-se de Ação Revisional de Quota Condominial C/c Repetição de Indébito e Dano Moral Com Pedido de Obrigação de Não Fazer Em Caráter Incidental de Tutela de Urgência Antecipada".

O Autor, em Narrativa Exordial:

*Ab initio*, convém destacar que a Autora adquiriu a cobertura de unidade C-03 do Condomínio Réu, conforme RGI em anexo.

Com efeito, consoante se verifica da escritura de convenção de Condomínio Réu em anexo, lavrada às notas do 23º Ofício, livro 1348, fls.156, restou avençado que o rateio das despesas condominiais seria de acordo com a fração de 1,0% para os apartamentos da coluna 1 e 2 e 0,5% para as demais unidades residenciais do prédio

Entrementes, lamentavelmente, a Autora vem pagando uma taxa condominial, que de longe não observa o pactuado na convenção condominial, conforme a seguir restará evidenciado.

O fato é que a Autora vem pagando atualmente a importância de R\$388,88 (trezentos e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos), bem como um fundo de reserva de 10% desse valor, no importe de R\$38,88 (trinta e oito reais e oitenta e oito centavos), que corresponde, na prática, a um apartamento com 1,05% da fração ideal do terreno, ao passo que, conforme comprova detidamente a tabela em anexo, o valor escoreito de pagamento seria hodiernamente de R\$184,48 (cento e oitenta e quatro reais e quarenta e oito centavos) de taxa condominial, com um fundo de reserva de R\$18,44 (dezoito reais e quarenta e quatro centavos), proporcionais a 0,5% da fração ideal do terreno.

\* **Contestação:** (fls.208/221)

O Réu apresenta peça de bloqueio com farta argumentação.



# **GABRIEL DE F. VIEIRA**

## **PERITO JUDICIAL**

\* Em Réplica:

O Autor se manifesta, às fls. 312/321.

\* Comando Judicial:

Em r. Decisão, de fls.344.

Fixo como ponto controvertido a regularidade da cobrança efetivada pelo réu a título de despesas condominiais, observado o rateio estabelecido na convenção condominial.

### **OBJETIVO DESTA PEÇA PERICIAL**

#### **CONVENÇÃO CONDOMINIAL; REVISÃO DAS CLÁUSULAS DE RATEIO**

Quesitos do Autor  
- fls.360 -

- 1) Queira a Sra. Perita informar, após a verificação da escritura de convenção de Condomínio Réu em anexo aos autos, lavrada às notas do 23º Ofício, livro 1348, fls. 156, se restou avençado que o rateio das despesas condominiais seria de acordo com a fração de 1,0% para os apartamentos da coluna 1 e 2 e 0,5% para as demais unidades residenciais do prédio?

**Resposta:**

O Expert constata que na predita Convenção, às fls.49, consta que a fração ideal referente as coberturas 01; 02; e 03 é da ordem de 0,5/100.

- 2) Queira a Sra. Perita informar quanto a Autora vem pagando a título de taxa condominial, assim como o valor a título de fundo de reserva?

**Resposta:**

O Autor vem pagando R\$388,88 e R\$38,89, respectivamente. (fls.97).

- 3) Queira a Sra. Perita, solicitar ao réu e administradora informações da metodologia de apuração dos valores cobrados ao autor a título de taxa condominial, ou seja, solicitar ao réu informações de como apurou os valores cobrados ao autor a título de taxa condominial, fundamentado através das convenções estabelecidas.

**Resposta:**

O Expert constata que a metodologia de apuração dos valores, **SMJ**, não se trata de ponto controvertido na presente demanda e, sim, o emprego da quota nominal de rateio igual a 0,5/100, conforme *petita* exordida, e, não, 1,0/100, conforme impugnado na mesma peça vestibular.



## **GABRIEL DE F. VIEIRA**

### **PERITO JUDICIAL**

- 4) Queira a Sra. Perita elaborar planilha analítica e discriminativa dos últimos cinco anos, fixando como ponto controvertido a regularidade da cobrança efetivada pelo réu a título de despesas condominiais, observado o rateio estabelecido na convenção condominial?

**Resposta:**

A resposta se queda prejudicada, em razão do quesito formulado de forma e conteúdo implícito, com teor de liquidação de sentença incerta.

O Expert assevera que, **SMJ**, havendo *quantum debeat* condenatório, o mesmo será apurado, oportunamente, em sede de liquidação de sentença, se assim for do entendimento do Douto Juízo.

- 5) Queira a Sra. Perita elaborar planilha comparativa dos valores apurados no quesito anterior com os valores que estão sendo cobrados pelo réu, em caso de cobrança a maior por parte do réu, qual seria este montante, favor atualizar até a data do Laudo Pericial.

**Resposta:**

O Expert oferece a mesma resposta do quesito precedente.

- 6) Queira a Sra. Perita relacionar tudo mais que entenda necessário, considerando-se a natureza da demanda e os termos da inicial e peça de bloqueio.

**Resposta:**

O Expert oferece a Conclusão desta peça pericial, em alusão a este quesito

#### Quesitos do Réu - fls.364/365 -

- 1) Sr. Perito informar se a autora juntou as planilhas de cálculos junto à peça inicial, a fim de demonstrar que a sua pretensão em modificar a forma de rateio das cobranças do rateio das despesas condominiais tem fundamento;

**Resposta:**

O Expert não encontra argumentos de natureza técnica, embutidos nas planilhas, que façam crer a pretensão formulada no quesito.

- 2) Queira o Sr. Perito informar se a ausência da planilha demonstrando a sua pretensão dificultou a defesa do réu;



## **GABRIEL DE F. VIEIRA**

### **PERITO JUDICIAL**

---

#### **Resposta:**

O Expert observa que a perícia é de natureza contábil e, não, causídica.

- 3) Queira o Sr. Perito informar em que ano se iniciou a forma de rateio da taxa condominial pela fração ideal, e se a referida cobrança é realizada até os dias de hoje, ou seja, há quanto tempo perdura o mecanismo atualmente utilizado;

#### **Resposta:**

De acordo com a Convenção do Condomínio, e, conforme relatado na inicial e não contestado pelo Requerido, esta forma de rateio é praticada desde sempre.

- 4) Queira o Sr. Perito informar se os valores sempre foram rateados pela fração ideal, ou seja, desde a fundação do prédio na década de 1970;

#### **Resposta:**

A resposta é positiva, todavia, com o emprego das "frações controversas" que dão causa de pedir, na presente lide.

- 5) Queira o Sr. Perito informar se considerando que a cobertura 03 de propriedade da autora, possui a metragem superior a outras unidades (exceto a coluna 01), tecnicamente seria lícito minorar o referido pagamento e tornar a cota igual ou inferior, como consta no pedido inicial.

#### **Resposta:**

A resposta se queda prejudicada, em razão do quesito formulado com teor de questão de mérito, constituindo Matéria de Direito, monopólio do Douto Juízo.

- 6) Queira o Sr. Perito informar se a cobrança proporcional de rateio das despesas do condomínio é um critério justo e razoável, considerando que as referidas despesas não são necessariamente geradas pela quantidade de pessoas que nele habitam, mas também em razão do seu tamanho, a exemplo do seguro, manutenção dos sistemas, mão de obra, material para limpeza, etc.

#### **Resposta:**

O Expert oferece a mesma resposta do quesito precedente.

- 7) Queira o Sr. Perito informar se a fração ideal é expressa sob forma decimal ou ordinária, está relacionada à proporção sobre ao qual recai a propriedade do condômino ora autora;



## **GABRIEL DE F. VIEIRA**

### **PERITO JUDICIAL**

#### **Resposta:**

A fração será sempre decimal. Outrossim, a questionada relação de proporção, conforme idealizada/empregada, destina-se a contemplar a equação referente.

No caso em concreto, a tecnicidade pericial não apresenta diagnose, por não se tratar de ponto controvertido, na presente lide.

Todavia, em razão de observações de características heterogênicas, pode-se aceitar a tecnicidade de "frequência de valores por classes estatísticas", para facilitação do universo desejado, qual seja, ordinário, quando convencionado.

- 8) Queira o Sr. Perito informar se para se apurar o valor da taxa de condomínio de uma determinada unidade, deve-se considerar a previsão orçamentária - obrigatoriamente aprovada em assembleia geral anual, e ainda se o condomínio réu procede dessa forma;

#### **Resposta:**

A resposta é positiva, *latu sensu*, contemplando a controvérsia da presente lide.

- 9) Queira o Sr. Perito informar se caso a pretensão atual seja acolhida, (o que abriria precedentes para os demais condôminos), poderia a administração suportar um colapso financeiro com uma enxurrada de ações que conseqüentemente ocorrerão; Desde já, protesta por quesitos suplementares.

#### **Resposta:**

A resposta se queda prejudicada, em razão do quesito formulado em abstrato.

#### **OBJETIVO DESTA PEÇA PERICIAL**

#### **CONVENÇÃO CONDOMINIAL; REVISÃO DAS CLÁUSULAS DE RATEIO**

#### **Conclusão I**

O Louvado Perito do Juízo realizou o seu múnus adstrito do Comando Judicial abaixo colacionado:

Em r. Decisão, de fls.344.

Fixo como ponto controvertido a regularidade da cobrança efetivada pelo réu a título de despesas condominiais, observado o rateio estabelecido na convenção condominial.

#### **Conclusão II**



## **GABRIEL DE F. VIEIRA**

### **PERITO JUDICIAL**

#### Provisão do Elemento Técnico Para O Juízo

Mister se faz necessário destacar:

\* Certidão de Registro de Imóvel, datada de 17 de outubro de 1975, objeto de referência da presente demanda. (Vide fls.63)

\* Convenção do Condomínio: (fls.34)

Imóvel Referência do Condômino Autor > Apto. C-03 - Localizado na cobertura com fração ideal de 0,5/100 avos do terreno, com direito a uma vaga em comum na garagem, que pertencerá à ... (fls.49)

\* Convenção do Condomínio:

Art.20 - Constituem encargos comuns que deverão ser suportados por todos os coproprietários, proporcionalmente a fração do terreno de cada um. (fls.58)

\* Contestação: (fls.208)

O Réu se manifesta com a argumentação, abaixo, em conflito com a Convenção de Condomínio, de fls.49.

As unidades possuem áreas diferentes conforme demonstrativo abaixo: (fls.212)  
(Espelhos do IPTU em anexo):

COLUNA	ÁREA m2
01	47
02	33
03	32
04 até 11 e 16	23
12, 13 e COB 02	30
14	20
15	22
C: 01 e 03	34
Lojas	15

\* Observação da Perícia:

As três coberturas (01; 02; 03), com metragem (desigual) acima contestada, registram fração ideal de 0,5/100, igualladas, na Convenção. (fls.58)



# **GABRIEL DE F. VIEIRA**

## **PERITO JUDICIAL**

\* Planilhas de Pagamentos de Quotas.  
- Elaborada pelo Autor

O Expert assevera que os valores/quotas nominais planilhados foram periciados à luz da documentação comprobatória acostada aos Autos.

### Conclusão Final Parecer

Após extenso exame e análise dos elementos técnicos provisionados para o Douto Juízo e deslinde da presente lide, o Louvado Perito do Juízo constata que a tecnicidade pericial de expertise contábil empregada se esgota na fronteira com as questões de mérito que permeiam a presente demanda.

Sustentado pelos elementos comprobatórios destacados/provisionados alhures, o Expert assevera que o Condomínio Réu não obedece a dicção da Convenção do Condomínio, no que tange ao rateio das despesas condominiais, empregando rateio/fração ideal de 1,0/100, em conflito com a fração ideal de 0,5/100 consignada na Convenção (fls.49), combinado com o Art.20 da mesma Convenção (fls.58), prática política, inclusive, defendida em tese, nos Autos pelo Condomínio Réu, na peça de contestação (fls.208), com farta argumentação de bloqueio neste sentido.

Por conseguinte, tratando-se de Matéria de Direito, o Louvado não apresenta provisão de débito judicial na presente lide, na certeza que, em havendo Sentença Condenatória, **SMJ**, o *quantum debeatur* será apurado em sede de liquidação de sentença, se assim for do entendimento do Douto Juízo.

Face a tudo exposto e nada mais a acrescentar, o Louvado conclui esta peça pericial colocando-se à disposição do Douto Juízo e das Partes para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Rio de Janeiro, 03 de Fevereiro de 2020.

---

**Gabriel de F. Vieira**  
Perito do Juízo – CRC-RJ 117.234/O-0  
Cadastro TJRJ/11305