



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O



EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 0125598-92.2019.8.19.0001
Embargante: JELB DE OLIVEIRA SANTARÉM
Embargante: ISABEL BRAGANÇA SANTARÉM
Embargado: COVELAR - COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

CRISTINA SILVA DE ARAUJO, Contadora, nomeada para atuar como perita deste respeitável Juízo no processo supracitado (fls. 113/114) vem, respeitosamente, à presença de **VOSSA EXCELÊNCIA** respeitosamente, à presença de **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, nos termos do presente Laudo Pericial, requerer sua juntada aos autos e a liberação do pagamento dos **HONORÁRIOS** concernentes a presente perícia.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2020.

CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita do Juízo
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124/O

(21)99272-4987
e-mail: cristinasaraujo@hotmail.com



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O



EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 0125598-92.2019.8.19.0001
Embargante: JELB DE OLIVEIRA SANTARÉM
Embargante: ISABEL BRAGANÇA SANTARÉM
Embargado: COVELAR - COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

CRISTINA SILVA DE ARAUJO, Contadora, nomeada para atuar como perita deste respeitável Juízo no processo supracitado (fls. 113/114) vem, respeitosamente, à presença de **VOSSA EXCELÊNCIA** respeitosamente, à presença de **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, nos termos do presente:

LAUDO PERICIAL

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Ação de Embargos à Execução demandada por JELB DE OLIVEIRA SANTARÉM E ISABEL BRAGANÇA SANTARÉM em face de COVELAR – COMÉRCIO E ADMINSITRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., permeando como objeto da controvérsia cobrança de aluguéis em atraso referentes aos meses de setembro a dezembro de 2018, janeiro e 12 dias do mês de fevereiro de 2019, oriundos do contrato de locação não residencial celebrado Barra Chic Artigos de Couro Ltda. – ME e a parte Embargada e o termo aditivo ao contrato de locação não residencial celebrado entre a Le Chic Office Ltda. – ME e a parte Embargada, ambos do imóvel situado na Rua Visconde de Pirajá 547 – Loja “F”, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ.

Em síntese, os Embargantes relatam, em sua exordial (fls. 3/16), a inadimplência nos meses de novembro de dezembro de 2018 e no mês de janeiro a 12 de fevereiro de 2019, devido à entrega das chaves em 12/02/2019.

Discordam dos cálculos apresentados pela parte Embargada alegando que o valor da execução está majorado representando enriquecimento ilícito, causando prejuízos irreparáveis ao patrimônio dos Embargantes.

Ao final postulam a fixação do valor da causa em R\$ 199.245,34, se for do entendimento do MM Juízo, e honorários no percentual de 10%.

(21)99272-4987
e-mail: cristinasaraujo@hotmail.com



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O



Em síntese, a parte Embargada apresenta impugnação (fls. 69/113), alegando que os embargos representam manobras que intentam induzir o Juízo a erro e protelar a solução do feito.

Afirma que os cálculos estão baseados no contrato de locação para a cobrança dos alugueres e encargos inadimplidos e destaca que os Embargantes reconhecem e confessam sua condição de devedores e que o cálculo dos valores foi realizado dentro dos parâmetros estabelecidos no contrato de locação.

Por fim, pugna pela improcedência dos embargos.

Em réplica, os Embargantes reiteram a procedência dos presentes Embargos à Execução.

2. RELATÓRIO DA PERICIA

A prova pericial foi requerida pelos Embargantes (fls. 98/99), deferida através da r. Decisão (fls. 113/114) que determina como objeto dos embargos o excesso na execução. Na mesma via esta perita foi nomeada.

No que tange aos quesitos, os Embargantes formularam às fls. 127/129 e a Embargada apresentou seu rol às fls. 146/147.

3. ANÁLISE TÉCNICA

Este Laudo Pericial foi elaborado de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, órgão que regulamenta as normas para o exercício da profissão contábil: NBC TP 01 (R1) - Perícia Contábil e NBC PP 01 (R1) - Perito Contábil, com observância ao contrato de locação não residencial e o termo aditivo ao contrato de locação não residencial ofertadas nos autos e a documentação correlata aos eventos.

4. METODOLOGIA APLICADA

O presente trabalho tem por finalidade examinar, confrontar e aferir, utilizando os conceitos da Matemática Financeira, as ocorrências suscitadas pelas partes, amparados pelos documentos oferecidos para exame pericial, com atenção ao ponto controvertido indicado pelo MM Juízo (fls. 113/114), o qual exara:

“...o excesso de execução suscitado como fundamento nesta impugnação é o objeto destes embargos...”

4.1. Documentos acostados aos autos

(21)99272-4987
e-mail: cristinasaraujo@hotmail.com



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O

- ✓ Contrato de locação não residencial do imóvel situado na Rua Visconde de Pirajá, 547 – loja F – Ipanema (fls. 27/36)
- ✓ Termo aditivo ao contrato de locação não residencial do imóvel situado na Rua Visconde de Pirajá, 547 – loja F – Ipanema (fls. 37/38);
- ✓ Demonstrativo de Evolução da Dívida (fls. 36).

A diligência conduzida através da aferição das condições pactuadas nos referidos instrumentos (fls. 27/38), para balizar as respostas aos quesitos formulados pelas partes e a elaboração do Apêndice I, complementando o conteúdo deste Laudo.

4.2. Exame da documentação

A documentação apreciada identifica que as partes formalizaram os pactos a saber:

- ✓ Contrato de locação não-residencial do imóvel situado à Rua Visconde de Pirajá, 547 – loja F – Ipanema, figurando como locatário Barra Chic Artigos de Couro Ltda. ME (fls. 27/36), pactuando as condições abaixo:
 - a) Prazo de locação: 01/07/2015 a 30/06/2020
 - b) Valor do aluguel: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais
 - c) Reajuste anual pelo IGPM – Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
 - d) Pagamentos após o vencimento (Extrajudicial)
Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento) calculados sobre o débito atualizado pelo IGPM.
 - e) Pagamentos após o vencimento (Judicial)
Atualização monetária, juros e multa moratória, incidência de 20% (vinte por cento) sobre o total de débito
- ✓ 1º Termo aditivo ao contrato de locação não-residencial do imóvel situado à Rua Visconde de Pirajá, 547 – loja F – Ipanema, consignando a alteração da locatária para Le Chic Office Ltda.- ME, ratificando as condições estabelecidas no contrato de contratação (fls. 37/38).

Com a finalidade de atestar o cumprimento das premissas rubricadas nos respectivos instrumentos (fls. 27/38), a perícia aferiu o demonstrativo de evolução da dívida (fls. 158), o qual assenta os meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2018, janeiro e 25 dias do mês de fevereiro de 2019 em aberto.

Cumprir destacar que o recibo de entrega das chaves (fls. 159) grafa a data de 12/02/2019, referencial nesta apuração. Para a atualização do período inadimplido, a previsibilidade contratual indica o emprego do IGP-M, juros de mora de 1% (um por



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O



cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento), convencionados entre as partes, ilustrados no Apêndice I deste laudo pericial.

Finalizadas as diligências, a perícia passa a transcrever e responder aos quesitos formulados pelas partes.

5. QUESITOS DA PARTE AUTORA (fls. 146/147)

1. Queira a Ilma. Sra. Perita esclarecer qual o contrato compõe o objeto da Execução de nº 0026095-98.2019.8.19.0001 (processo principal);

RESPOSTA: Resposta prejudicada por não tratar-se do objeto da perícia.

2. Queira a Ilma. Sra. Perita especificar o vencimento e o valor de cada uma das parcelas devidas, que compõe o objeto daquele processo principal acima indicado, indicando se existe naqueles autos documento que evidencie sua indicação;

RESPOSTA: Resposta prejudicada por não tratar-se do objeto da perícia.

3. Queira a Ilma. Sra. Perita esclarecer qual o percentual da multa prevista no contrato que compõe o objeto do processo principal e a eventual previsão contratual de aplicação de juros de mora para o caso de inadimplemento;

RESPOSTA: No que concerne ao processo principal, resposta prejudicada. A laboração tem como objeto os embargos à execução e o contrato acostado aos presentes embargos prevê juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

4. Queira a Ilma. Sra. Perita, informar a soma do valor histórico das parcelas que compõe o objeto daquela demanda principal na data da distribuição do processo principal;

RESPOSTA: Resposta prejudicada. O trabalho pericial abarca os embargos à execução inerente à cobrança das parcelas ilustradas no quadro a seguir:

VALOR DO ALUGUEL
23.906,30
23.906,30
23.022,00
23.022,00
23.367,70
25.660,80



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O



5. Queira a Ilma. Sra. Perita esclarecer se houve eventual decisão proferida nos autos do processo principal, arbitrando percentual de honorários de sucumbência, esclarecendo qual o percentual definido pelo MM. Juízo, se for o caso;

RESPOSTA: Resposta prejudicada. O questionamento suscitado não faz parte do objeto de perícia.

6. Queira a Ilma. Sra. Perita esclarecer qual o valor correto da dívida no momento da distribuição da demanda principal, considerando o valor e o vencimento individualizado das parcelas, a aplicação das penalidades contratuais previstas e o eventual arbitramento de honorários de sucumbência;

RESPOSTA: Resposta prejudicada por não se tratar do objeto desta perícia.

7. Queira a Ilma. Sra. Perita esclarecer qual o valor está sendo efetivamente cobrado pela Exequente (aqui Embargada) nos autos da Execução de nº 0026095-98.2019.8.19.0001 (processo principal);

RESPOSTA: Resposta prejudicada por não se tratar do objeto desta perícia.

8. Queira a Ilma. Sra. Perita apontar se existe eventual diferença entre o valor cobrado nos autos do processo principal (resposta do item 7) e o valor que deveria ser cobrado (resposta do item 6), esclarecendo seu montante;

RESPOSTA: A perícia reporta seus cálculos amparados pela documentação constante nos autos dos embargos à execução impetrados – Apêndice I.

6. QUESITOS DA PARTE EMBARGADA (fls. 127/128)

2- Queira o ilustre perito informar se o título executivo, que embasa a Execução em apenso, é o Contrato de locação e seu aditamento, nos quais os fiadores figuram como devedores solidários com a locatária;

RESPOSTA: Positiva é a resposta.

3- Se os réus em seus Embargos, ao formularem seus pedidos reconhecem a procedência da Execução, insurgem-se tão somente com o **quantum debeatur** da Execução, como se verifica do item “c” de fls. 11;

RESPOSTA: O exame pericial identifica que o referido item anota abaixo transcrito:

“...ao final sejam os presentes embargos julgados provados para declarar o valor da execução no valor de R\$183.423,53, atualizados até 26.02.2019...”



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O



4- Queira informar, com base na cláusula 8 § 1º alínea “a” do contrato de locação (fls. 30), se os juros moratórios de 1% ao mês são cobrados de forma simples, a partir do inadimplemento do vencimento de cada mês de aluguel e encargos, bem como a multa moratória aplicada foi de 10%;

RESPOSTA: Positiva é a resposta. Identifica-se o emprego dos aludidos percentuais.

5- Com base na planilha de fls. 26, informar se o índice de correção monetária utilizado sobre o débito foi o da UFIR' RJ;

RESPOSTA: Positiva é a resposta. O referido demonstrativo registra a utilização deste indexador.

6- Se no contrato de locação há previsão de aplicação de multa penal por devolução antecipada do imóvel (cl. 8.1 - fls. 31), uma vez que as chaves do imóvel foram devolvidas antes do integral cumprimento do contrato de locação (término em JUNHO DE 2020);

RESPOSTA: Positiva é a resposta. A citada cláusula refere-se a esta previsibilidade.

7- Se na planilha de fls. 26 foi utilizada multa penal mais favorável aos embtes., nos termos da cláusula 7ª do contrato de locação (fls. 30);

RESPOSTA: Não foi identificada cobrança com a rubrica multa penal no aludido relatório.

8- Queira informar se os honorários cobrados na Execução estão de acordo com a cláusula 8ª § 1º, alínea “b” *in fine*, que dispõe “*não sendo purgada a mora, serão também devidos os honorários de 20% sobre o valor da condenação*” (fls. 30);

RESPOSTA: Positiva é a resposta. A transcrição refere-se à cláusula em destaque.

9- Queira a ilustre perita incluir no cálculo todas as custas, taxa judiciária e despesas despendidas pela embda. na Execução e nos presentes Embargos;

RESPOSTA: A perícia reporta seus cálculos em consonância com os instrumentos entabulados no Apêndice I.

10- Queira informar tudo o mais que entender de interesse ao deslinde da causa.

RESPOSTA: Esta perita se manifesta na conclusão deste laudo.

7. CONCLUSÃO

Após exame detalhado da documentação carreada nos autos, as quais nortearam a análise técnica, constata-se que as partes firmaram um contrato de



CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124-O



aluguel não residencial, este com a locatária Barra Chic Artigos de Couro Ltda. ME e um termo aditivo ao contrato de locação não residencial, consignando a alteração da locatária para Le Chic Office Ltda. ME, ambos do imóvel situado na Rua Visconde de Pirajá, 547, Loja F, Ipanema.

O demonstrativo de evolução da dívida (fls. 26) anota os meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2018 e janeiro e o período de 01 a 25/02/2019, todavia, o recibo da entrega das chaves (fls. 159), grafa a data de 12/02/2019, referencial para apuração do período.

No que concerne aos aluguéis em aberto, a pericia apurou que a impontualidade no pagamento suscitou a atualização dos respectivos meses e o valor auferido totaliza, nesta data, R\$ 237.524,01 (duzentos e trinta e sete mil, quinhentos e vinte e quatro reais e um centavo), demonstrados no Apêndice I.

Ressalta-se que a atualização do período inadimplido foi norteada pelas condições averbadas na cláusula 8ª do contrato de locação, correção pelo IGP-M, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, multa de 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios previstos para cobranças judiciais.

Nada mais havendo a aduzir, dá-se por encerrado o presente Laudo Pericial composto por 9 (nove) laudas, incluindo o **Apêndice I** que seguem para que se produzam os legais efeitos.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2020.

CRISTINA SILVA DE ARAUJO
Perita Contábil
CRC/RJ 104124/O-0
CRC/ES 104124/O

(21)99272-4987
e-mail: cristinasaraujo@hotmail.com