

# **LAUDO PERICIAL**

## **1 – DADOS DO PROCESSO**

**Processo: 0022306-82.2016.8.19.0038**

**Vara:** 4ª Vara Cível de Nova Iguaçu/RJ

**Ação:** Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

**Autor:** CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTA LUZIA

**Réu:** ADILSON BARBOSA DE ARAUJO

**Perito do Juízo:** Jorge Pinto França (fl. 162)

## **2 – HISTÓRICO DO PROCESSO**

As partes litigantes discutem no processo a ação de cobrança das cotas condominiais atribuídas ao “Condomínio do Edifício Santa Luzia”, onde o Réu é proprietário da unidade autônoma denominado apto 305, matrícula no RGI nº 5.659, situado na Rua Santa Luzia, nº 138.

Alega o Autor que o Réu deixou de contribuir mensalmente com o rateio das despesas comuns do Condomínio Autor, a partir de 05/05/2012.

O Réu contesta os encargos aplicados para atualização da dívida cobrada, foram calculados de forma “capitalizada”.

## **3 – OBJETIVO DA PERÍCIA**

Trata-se de perícia contábil, determinada pela E. Magistrada, às fls. 123, dos autos, que aponta como ponto controverso os valores devidos pelo réu referentes às cotas condominiais.

#### **4 – RELATÓRIO DA PERÍCIA**

Para o desenvolvimento do trabalho pericial, foram analisados os seguintes documentos apensos aos autos:

- Relação de valores a pagar (fls. 7/8);
- Cópia da convenção do condomínio (fls. 11/21);
- Cópia da Ata de reunião de assembleia do condomínio de 24/12/2012 (fls. 22/24);
- Cópia da Ata de assembleia de 26/02/2021 (fls. 210/212)
- Cópias dos orçamentos (fls. 213/217);
- Cópia da ata de Assembleia e Prestação de Contas orçamentária de 2014 a 2020 (fls. 218/251);
- Relatório de devedores com Reajuste (atualizada) (fls. 252/255).

#### **5 – QUESITOS FORMULADOS PELO AUTOR ÀS FLS**

##### **291/292:**

1. Pede-se ao ilustre Perito que exponha o conceito contábil de correção monetária e o percentual de juros aplicado;

**Resposta:** Vide item 7. Conclusão da perícia.

2. Pede-se ao ilustre Perito que informe se há prática de anatocismo;

**Resposta:** Vide item 7. Conclusão da perícia.

3. Nos valores cobrados, indique o valor principal, da taxa de juros aplicada, eventuais multas, encargos, taxas, discriminando-os mês a mês;

**Resposta:** Vide item 7. Conclusão da perícia.

4. Qual a fórmula aplicada pela ré, para calcular os valores de que trata o quesito supra?

**Resposta:** Vide item 7. Conclusão da perícia.

## **6 – QUESITOS FORMULADOS PELO RÉU AS FLS**

### **287/289):**

1. Queira o Sr. Perito informar, através dos documentos acostados à inicial e os demais acostados aos autos pelo condomínio autor, se o valor das cotas condominiais objeto do presente processo estão devidamente comprovadas através das atas de assembleias que aprovam o orçamento do condomínio e o valor das cotas das unidades autônomas;

**Resposta:** Pela afirmativa.

2. Queira o Sr. Perito informar, através dos documentos acostados à inicial e daqueles apresentados pelo condomínio autor, se os juros praticados superam 01% ao mês;

**Resposta:** Pela afirmativa.

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

**Resposta:** Vide item 7. Conclusão da Perícia.

4. Queira o I. Perito informar os valores cobrados a título de honorários advocatícios, realizando cálculo de forma a excluí-los em virtude da gratuidade de justiça deferida ao réu;

**Resposta:** Vide item 7. Conclusão da Perícia.

5. Queiram o I. Perito elaborar planilha considerando os juros de 1% ao mês, não capitalizados, e sem a inclusão de honorários advocatícios;

**Resposta:** Vide item 7. Conclusão da Perícia.

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

**Resposta:** Vide item 7. Conclusão da Perícia.

### **7 – CONCLUSÃO DA PERÍCIA:**

Tendo em vista o resultado dos trabalhos realizados com base nos documentos apensados aos autos, relacionados no item 4. Relatório da Perícia, a perícia tece os seguintes comentários.

- Os valores apurados pela perícia foram baseados em cópias de previsões orçamentárias apensas aos autos (fls. 218/251) e no demonstrativo atualizado dos valores devidos (fls. 252/255).
- No demonstrativo apresentado pela parte Autora, Relatório de Devedores com Reajuste (fls. 252/255), foram cobrados os encargos de juros de mora de 1% e multa de 2%. Este demonstrativo não foi acompanhado da memória de cálculo do encargo de juros de mora, para verificar o critério de cálculo aplicado. Podemos verificar que a multa de 2% foi aplicada sobre o valor no vencimento e sem atualização, diferentemente dos juros de mora, que não obedeceu ao mesmo critério.
- A perícia elaborou o demonstrativo Anexo 1, para atualizar os valores devidos pela parte Ré, aplicando os encargos de juros de mora 1% (forma simples/linear –  $1\% \div 100 \div 30$ ) por dia de atraso, contados data de vencimento até a data de entrega do laudo e multa de 2%, ambos sobre o valor da data do vencimento e sem

atualização, pois desta forma não ocorre a sobreposição de encargos.

- Ao final o valor do saldo devedor, atualizado até a presente data, e a ser pago pelo Réu é de **R\$13.692,93**.

## **8 – ENCERRAMENTO**

E assim, dando por encerrado o presente Laudo com 05 (cinco) laudas e 01 (hum) anexo, este signatário coloca-se à disposição da Emérita Magistrada e das partes para quaisquer esclarecimentos julgados necessários nas circunstâncias.

Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2023.



**Jorge Pinto França**  
Perito do Juízo