

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL
DA BARRA DA TIJUCA DA COMARCA DA CAPITAL**

Processo nº: 0036295-64.2015.8.19.0209

**Autor: ANDREY JOSÉ DE OLIVEIRA MONTEIRO / AGATHA PRINS Y
GUERREIRO MONTEIRO.**

Réu: QUEIROZ GALVÃO RIO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Alex Paul da Cunha Meirelles, Economista com Corecon nº 25458, Perito Judicial nomeado nos autos desse processo à fl. 923, vem, mui respeitosamente, à presença de V. EXA. Para apresentar o resultado de seu trabalho, nos termos do presente

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

Para o qual requer sua juntada aos autos,

Termos em que

Pede Deferimento

Rio de Janeiro, 18 de junho de 2024.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



I – BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA

1. Na 7ª Vara Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca, em 27/10/2015, os Autores, **ANDREY JOSÉ DE OLIVEIRA MONTEIRO / AGATHA PRINS Y GUERREIRO MONTEIRO**, requereram uma ação ordinária de rescisão contratual c/c pedido de antecipação de tutela, de preceito cominatório e de compensação de danos morais.
2. Em r. despacho saneador à fl. 923, em 24/08/2022, o MM. Dr. Marcelo Nobre de Almeida nomeou o abaixo assinado para a honrosa missão de produzir e apresentar a prova pericial contábil requerida.

II – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE TRABALHO

O escopo da prova pericial contábil é comunicar às partes interessadas, em linguagem simples, os fatos observados sob a ótica da Ciência Contábil (uma das ciências humanas), dentro de uma filosofia que permita aproveitar os fatos observados, mercê dos exames procedidos, para o esclarecimento dos pontos dúbios e revelar a verdade que se quer conhecer.

1. Foram considerados os r. despachos e os documentos constantes nos autos deste processo que foram considerados suficientes para elaborar esta prova pericial. Assim sendo, foi possível formar a convicção técnica que permitiu responder às questões formuladas.
2. Para esclarecer as questões debatidas, bem como responder aos quesitos formulados, o laudo pericial foi assim planejado e organizado:
 - a) Análise dos documentos anexados aos autos do processo;

Anexos	Assuntos
1	Apuração Saldo Atualizado.

III – Quesitos da parte Ré (index: 888)

1. Queira o i. Perito esclarecer, de acordo com a documentação adunada e com a legislação tributária, quais os valores gastos pela QUEIROZ GALVÃO RIO 1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA a título de impostos e contribuições obrigatórias na alienação da unidade em questão;

R: Não há lastro documental que ateste sobre os valores efetivamente pagos.

2. Queira o i. Perito indicar quaisquer os outros documentos necessários à apuração dos valores indicados no quesito n. 1 acima.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: Se faz necessário que a parte Ré anexe aos autos, as escriturações contábeis e relatórios que atestem o quanto foi desembolsado a título de impostos, assim como, possíveis créditos tributários referentes à unidade residencial em estudo.

IV – Quesitos da parte Autora (indexs: 891)

DO PIS E DA COFINS ALIQUOTAS 1,65% E 7,6% RESPECTIVAMENTE

1.1. O perito para ratificar a tributação da Ré de Regime Não-Cumulativo do PIS e da COFINS;

R: De acordo com a documentação anexada aos autos, a resposta é pelo positivo.

1.2. Que o senhor perito diga nos termos do Art. 4 da Lei 10.833/2003, IN c do desfazimento do negócio, nas devoluções de unidades vendidas;

R: O art. 4 da Lei 10.833/2003 versa que: “O crédito não aproveitado em determinado mês poderá sê-lo nos meses subseqüentes.”

A Instrução Normativa 1911/2019 trouxe as seguintes disposições sobre o tema:

- o crédito não aproveitado em determinado mês pode ser utilizado nos meses subsequentes;
- o direito de utilizar os créditos em questão prescreve em 5 anos contados da data da sua constituição;
- as pessoas jurídicas submetidas ao regime de apuração não cumulativa deverão apurar e registrar, de forma segregada os créditos, discriminando-os em função da sua natureza, origem e vinculação;
- as vendas efetuadas com suspensão, isenção, alíquota zero ou não incidência do PIS e da COFINS não impedem a manutenção, pelo vendedor, dos créditos vinculados a essas operações;
- o valor dos créditos apurados não constitui receita da pessoa jurídica, servindo somente para desconto do valor apurado das contribuições.

1.3. Que o senhor perito demonstre a apuração dos débitos das receitas da unidade vendida, bem como os créditos utilizados permitidos por Lei.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: Não há nos autos lastro documental que atestem os débitos das receitas da unidade vendida em específico, bem como os créditos utilizados

DA APURAÇÃO DO IRPJ, DO ADICIONAL E DA CSLL

2.1. Que o senhor perito informe se a apuração é por balancete por suspensão ou apuração trimestral;

R: A apuração é trimestral.

2.2. Que o senhor perito informe se a Ré faz doações alcançadas pelo imposto de renda e em qual percentual deduz do imposto de renda.

R: De acordo com os documentos anexados aos autos não há escriturações contábeis que atestem o quanto de doações foram alcançadas pelo imposto de renda da pessoa jurídica em estudo.

As doações totais estão limitadas a 6% do imposto devido ou da restituição. Se a destinação for feita diretamente na declaração, o limite é de até 3% do imposto para cada fundo (para crianças e adolescentes; e para idosos)

2.3. Que o senhor perito identifique o custo dos imóveis vendidos por unidade;

R: A apuração resta prejudicada, dado que no empreendimento de 746 unidades (lojas e salas comerciais), não resta evidente nos autos a fração ideal de cada unidade.

Além disso, não resta comprovado que o custo total de construção do empreendimento por unidade seja aquele calculado na planilha de index: 869.

2.4. Que seja demonstrado o resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social do lucro por imóvel vendido a autora.

R: Para tal apuração seria necessário as escriturações contábeis pertinentes do empreendimento

2.5. Que o senhor perito demonstre a devolução do valor do imóvel na apuração do lucro real no e-Lalur.

R: O lastro documental necessário ao esclarecimento do questionamento em questão não foi anexado aos autos.

Conclusão:

O laudo pericial **está conclusivo.**

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



Do entendimento técnico sobre os créditos tributários:

Diante de toda a documentação anexada aos autos e diante da legislação tributária vigente, o entendimento é de que independente do cancelamento do pacto contratual, os créditos “PIS e da COFINS não impedem a manutenção, pelo vendedor, dos créditos vinculados a essas operações”, assim como, “o valor dos créditos apurados não constitui receita da pessoa jurídica, servindo somente para desconto do valor apurado das contribuições”, com os créditos podendo ser aproveitados nos meses subsequente em até 05 anos.

Da sentença proferida de indexs: (285/289)

Segue abaixo a transcrição:

“Pelo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para: 1) decretar a rescisão contratual; 2) condenar a Ré a devolver 90% (noventa por cento) do valor pagos pelos Autores, em uma única parcela, com juros a contar da citação e correção monetária a contar de cada desembolso, observados os índices oficiais da Corregedoria Geral de Justiça, descontados os valores pagos pela Ré por impostos e contribuições obrigatórias e JULGO IMPROCEDENTE o pedido de indenização por danos morais e, em consequência, extingo o processo na forma do art. 487, I do Código de Processo Civil.”

Do saldo credor atualizado em favor da parte Autora:

Diante da sentença prolatada de indexs: 285/289, da documentação anexada aos autos e o entendimento técnico exposto acima, o saldo devedor atualizado apurado foi de R\$ 1.400.390,52, conforme demonstra o anexo 01.

V – ENCERRAMENTO

São inassumíveis responsabilidades sobre documentos controversos, que possam fazer parte dos Autos deste Processo, se ainda não apreciados pelo E. Juízo. Inassumíveis também responsabilidades sobre documentos idôneos e válidos que podem estar em poder de pessoas físicas e jurídicas, seja da parte Autora ou do Réu.

Nada mais havendo a oferecer dá-se concluído o presente LAUDO PERICIAL CONTÁBIL, composto de 05 páginas impressas, somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta que segue assinada para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 18 de junho de 2024.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES