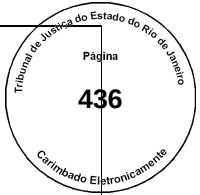


ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA
EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL



Processo nº: 0007271-72.2016.8.19.0203.

Requerente: : MARIA DE FÁTIMA FONSECA CORREIA / ANTÔNIO MANUEL GOMES CORREIA / FERNANDA FONSECA CORREIA MEUSER / RAFAEL FONSECA CORREIA.

Requerido: CONDOMÍNIO NEO OFFÍCE.

Alex Paul da Cunha Meirelles, Economista com Corecon nº 25458, Perito Judicial nomeado nos autos desse processo, 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, 08 de novembro de 2021.

TJRJ JPA CV02 202118010945 09/11/21 16:23:15133946 PROGER-VIRTUAL

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



I – BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA

1. Na 2ª Vara Cível de Jacarepaguá, em 20/01/2016, os Requerentes, **MARIA DE FÁTIMA FONSECA CORREIA / ANTÔNIO MANUEL GOMES CORREIA / FERNANDA FONSECA CORREIA MEUSER / RAFAEL FONSECA CORREIA**, requereu uma ação de revisão de despesas condominiais, com pedido de antecipação de tutela inaudita altera pars.
2. Em r. despacho saneador à fl. 281, em 26/04/2019, 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;
 - b) Elaboração de planilha para demonstrar: i) os encargos praticados no contrato.

Anexos	Assuntos
<u>1</u>	Despesas Fornecimento de Água – Exercício 2021.
<u>2</u>	Planilha Despesas Condomínio – Exercício 2021.

III – Quesitos da parte Ré (fls. 319/320).

1. Queira o i. perito esclarecer se os autores tomaram ciência da convenção condominial conforme consta no “Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outros Pactos” de fls. 99/126 (item 16.7);

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: A resposta é pelo positivo.

2. Queira o i. perito informar se a cobrança de cota condominial nada mais é do que o rateio, entre todos os condôminos, de todas as despesas assumidas pelo Condomínio, de acordo com o critério estabelecido na convenção;

R: A resposta é pelo positivo, sob o ponto de vista conceitual.

3. Queira o i. perito esclarecer se o condômino responde pelos encargos do condomínio independente de sua anuência e do seu comparecimento ou não à Assembleia;

R: A resposta é pelo positivo, sob o ponto de vista conceitual.

4. Queira o i. Perito informar se as lojas se beneficiam da manutenção e limpeza da cisterna e caixas d'água superiores, custos estes englobados nas despesas condominiais;

R: : As lojas A e B não tem até esse momento qualquer tipo de ligação hidráulica.

5. Queira o i. perito esclarecer se as lojas possuem shaft localizado no interior do prédio, próprio para instalação de luz, água, telefonia, e gás encanado, além da rede de esgoto, se fazendo necessária a contribuição de cota condominial para limpeza, pintura e manutenção em geral;

R: As lojas possuem shaft localizado no interior do prédio, próprio para instalação de luz, água, telefonia, e gás encanado, além da rede de esgoto. Todavia, conforme observado na diligência efetuada no dia 15/09/2021, as lojas não usufruem dos serviços citados acima.

6. Queira o i. perito informar se a antena coletiva de TV é disponibilizada também para utilização das lojas;

R: De acordo com os documentos anexados aos autos há um pacto contratual entre a prestadora desse serviço e a parte Ré, no entanto, as lojas A e B estão sem acesso a esse serviço. A alegação exposta durante a diligência efetuada no dia 15/09/2021 é de que a instalação só se deu somente nas lojas que demandaram esse serviço e/ou que estavam disponíveis.

7. Queira o i. perito informar se as lojas possuem 3 vagas de estacionamento cada, devendo contribuir com as cotas condominiais para manutenção da garagem, material de limpeza, pintura, iluminação, entre outros custos;

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: De acordo com os documentos anexados aos autos, as lojas possuem 3 vagas de estacionamento cada.

8. Queira o i. perito esclarecer se com a utilização dos estacionamentos, se beneficiam os autores da utilização dos elevadores, que possuem seus respectivos custos de manutenção;

R: De acordo com a diligência efetuada e as informações coletadas, a utilização das vagas de estacionamento das lojas não necessariamente demandam a utilização dos elevadores, pois as vagas estão disponíveis além do térreo, no G1, G2 e G3.

9. Queira o i. perito informar se as lojas são beneficiadas pelo sistema de segurança com câmeras – CFTV, que nos 4 andares do Condomínio servem como meio de segurança e controle do prédio, bem como pela empresa terceirizada que presta serviços;

R: Durante a diligência efetuada no dia 15/09/2021, pode se observar que havia uma câmera direcionada para a calçada em frente as lojas.

10. Queira o i. perito esclarecer se são as lojas beneficiadas com os funcionários de segurança e vigias 24 horas, que prestam serviço de vigilância no prédio;

R: Durante a diligência efetuada no dia 15/09/2021 foi informado que há vigilância noturna com rondas e controle via CFTV.

11. Queira o i. perito esclarecer se as lojas são atendidas pela iluminação externa, que abrange tanto a garagem, como a entrada social do prédio e das lojas dos autores;

R: A resposta é pelo positivo.

12. Queira o i. perito informar se cabe aos autores custear com os valores proporcionais do seguro predial, limpeza da fachada, recarga dos extintores, dedetização das áreas comuns e rateio dos salários dos funcionários;

R: A resposta é pelo positivo, conforme previsto pela convenção condominial.

13. Queira o i. perito esclarecer se as lojas contam com a manutenção constante das pedras da calçada, que se soltam constantemente, além da limpeza e varredura realizada diariamente pelos funcionários do condomínio;

R: Durante a diligência efetuada no dia 15/09/2021 foi informado que há os serviços de limpeza e manutenção descritos no quesito. Todavia, durante a

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

mesma diligência se observou visualmente pichação, diversos itens espalhados no chão e no canteiro, ausência de uma poda recente no canteiro e falta de pintura na proteção do canteiro. Esse espaço fica em frente as lojas em estudo.



ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



14. Queira o i. perito informar se há qualquer enriquecimento ilícito por parte do Condomínio Réu ao cobrar as cotas condominiais dos Autores, ou se está agindo no exercício regular do direito;

R: Não foi observado qualquer elemento que aponte no sentido de haver enriquecimento ilícito por parte do Condomínio Réu ao cobrar as cotas condominiais dos Autores. Na verdade, o que está em discussão é sobre a metodologia de cobrança dos valores de condomínio sobre as lojas A e B.

15. Queira, por fim, o i. Perito prestar outros esclarecimentos que entender cabíveis.

R: Todos os pontos relevantes para o esclarecimento da lide foram abordados nas respostas dos quesitos e na conclusão do laudo pericial.

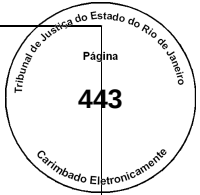
III – Quesitos da parte Autora (fls. 360/362).

1. Quantidade de funcionários que trabalham no prédio?

R: De acordo com os documentos anexados aos autos e as informações prestadas pela síndica do condomínio, Sra. Maria Aldina Andrade, são 13 funcionários no Condomínio.

2. Quantos funcionários que trabalham no prédio são exclusivos para atender as lojas A E B?

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: De acordo com os documentos anexados aos autos e as informações prestadas pela síndica do condomínio, Sra. Maria Aldina Andrade, não há funcionários exclusivos para atender as lojas A E B.

3. Quantos andares possuem no prédio?

R: O prédio possui nove andares, com cinco pavimentos, além dos dois andares de estacionamento (G2 e G3) e o andar térreo.

4. As lojas a e b possuem área comum exclusiva e algum funcionário do prédio limpa internamente a referida área? Em caso negativo esclareça como funciona.

R: As lojas a e b não possuem área comum exclusiva.

5. Se dedetização semestral é comum aos condôminos ou exclusiva para a as lojas A E B?

R: A dedetização semestral é comum aos condôminos (áreas comuns).

6. A desratização trimestral/semestral ou anual é exclusiva para as lojas A E B? Em caso negativo esclareça como funciona.

R: A desratização semestral é comum aos condôminos (áreas comuns).

7. Os encargos de todos os funcionários são exclusivas despesa da lojas a e b ou comum aos demais moradores?

R: Os encargos de todos os funcionários são comuns à todos os condôminos.

8. O material de limpeza gasta mais por causa das lojas a e b ou comum a todos os condôminos?

R: O material de limpeza é comum à todos os condôminos.

9. O consumo de energia elétrica utilizada pelo elevador ou hall é maior do que as demais unidades imobiliárias do prédio? Em caso negativo esclareça como funciona.

R: A redação do referido quesito está confusa e não permite uma apuração. Favor esclarecer a demanda.

10. Quantas unidades possuem no prédio?

R: De acordo com as informações disponibilizadas, há 145 (cento e quarenta e cinco) salas comerciais e 03 (três lojas).

11. A manutenção dos portões de garagem/social e serviço é exclusiva para entrada do das lojas, o uso da garagem é exclusivo para a lojas a e b?

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: A manutenção dos portões de garagem/social e serviço é por demanda, conforme relatado na diligência.

12. As lojas a e b divide hall com outra lojas? Como funciona.

R: A resposta é pelo negativo, pois se tratam de espaços independentes.

13. Cada hall divide quantas unidades imobiliárias?

R: Vide a resposta do quesito 12.

14. O sistema de combate a incêndio atender o prédio e as lojas? Em caso negativo esclareça como funciona.

R: A perícia contábil não tem a alçada técnica para apurar tal questão, mas em tese o sistema de combate a incêndio atende o prédio e as lojas. Na diligência e nos documentos anexados aos autos, não foi observado qualquer discriminação nesse sentido.

15. Esclareça o Dr. Perito Judicial quais as despesas ordinárias e extraordinárias que impactam de forma diferente considerando o tamanho das lojas a e b.

R: Atualmente, as despesas ordinárias e extraordinárias que são **impactadas conforme os tamanhos das lojas** são energia elétrica para iluminação da parte externa, serviços de segurança via CFTV e serviços de limpeza da parte externa.

16. E possível fazer somente o rateio de consumo de água pela fração ideal? Quais são os serviços de consumo que as lojas A E B se utiliza,?

R: O rateio de consumo de água pela fração ideal é possível. O rateio de consumo de água pela fração ideal não é a metodologia mais adequada, pois não reflete o efetivo consumo de cada unidade, podendo onerar mais unidades com baixo consumo. A metodologia pela medição individual é a mais adequada.

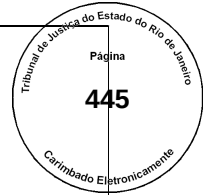
As lojas A E B não se utilizam de nenhum serviço de consumo.

17. Qual o valor da despesa ordinária dividindo por cada condômino de forma igualitária excluindo o consumo de água?

R: De acordo com as informações anexadas aos autos e apresentadas e tendo os meses de maio, junho e julho de 2021, o valor da despesa ordinária **média** dividindo por cada condômino de forma igualitária excluindo o consumo de água seria de R\$ 387,19, vide os anexos 01 e 02:

Maio /2021: (R\$ 60.098,49 – R\$ 4.254,57) / 148 (145 salas comerciais + 03 lojas) = R\$ 377,32;

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



Junho /2021: (R\$ 59.039,53 – R\$ 4.984,23) / 148 (145 salas comerciais + 03 lojas) = R\$ 365,24; e

Julho /2021: (R\$ 68.045,68 – R\$ 6.032,47) / 148 (145 salas comerciais + 03 lojas) = R\$ 419,01.

18. Qual o valor médio de consumo de água dividindo cada unidade de acordo com a fração ideal?

R: A apuração fica prejudicada, pois a Perícia Judicial não teve acesso ao detalhamento das variáveis envolvidas.

19. É possível determinar valor de obra extraordinária de acordo com a área construída de cada unidade?

R: A resposta é pelo positivo.

Diante do valor desembolsado da obra extraordinária e as medições de cada área construída seria possível apurar o valor de rateiro por unidade.

20. Esclareça como funcionava o rateio de despesas ordinárias e extraordinárias antes da alteração da convenção do condomínio e o correspondente valor de cota condominial atual.

R: Inicialmente, insta esclarecer que na diligência efetuada no dia 15/09/2021, a síndica do condomínio, Sra. Maria Aldina Andrade, informou que jamais houve alteração, em qualquer convenção, sobre a forma de rateio de despesas. Segundo ela, o rateio sempre foi pelo método da fração ideal.

21. Esclareça como funciona o rateio de despesas ordinárias e extraordinárias depois da alteração da convenção do condomínio e o correspondente valor de cota condominial atual.

De quais serviços as lojas A E B SE UTILIZA NO PREDIO?

R: Inicialmente, insta esclarecer que na diligência efetuada no dia 15/09/2021, a síndica do condomínio, Sra. Maria Aldina Andrade, informou que jamais houve alteração, em qualquer convenção, sobre a forma de rateio de despesas. Segundo ela, o rateio sempre foi pelo método da fração ideal.

Diante de todo o cenário descrito, as lojas A e B se utilizam de maneira mais intensiva dos **serviços** de segurança patrimonial (mão de obra de portaria e serviço CFTV), serviços de postagem, dedetização e de manutenção predial, como pintura, manutenção da calçada, limpeza e iluminação da parte da frente do prédio.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



22. Esclareça como funciona o rateio de despesas ordinárias e extraordinárias depois da alteração da convenção do condomínio e o correspondente valor de cota condominial atual, excluindo o consumo da água.

R: O rateio de despesas atende ao critério de fração ideal, onde o cálculo soma as áreas de propriedade exclusiva com as de propriedade comum. O resultado define qual a porção do terreno do condomínio que pertence a cada proprietário.

Conclusão:

O laudo pericial **não está conclusivo.**

Da diligência efetuada:

Em 15 de setembro de 2021 foi efetuada uma diligência in loco, em que estavam presentes as Sras. Maria Aldina (síndica do condomínio) e a Sra. Fernanda Meuser (uma das cotistas das lojas A e B). O encontro ocorreu na sala de reunião do Condomínio. Em agosto de 2021 foi feita uma visita preliminar nas lojas A e B.

Na oportunidade, na qualidade de Perito Judicial, se questionou a Sra. Maria Aldina sobre as questões relevantes para o esclarecimento da lide. De forma bem prestativa, ela foi respondendo aos questionamentos e se comprometendo em disponibilizar todas as informações possíveis requeridas.

Posteriormente, a Sra. Maria Aldina apresentou todas as dependências do prédio, procurando explicar toda a mecânica de funcionamento do condomínio.

Da metodologia de rateio:

Resta evidente, que a metodologia de rateio de despesas pela fração ideal está amparada na convenção de condomínio e tem base legal para aplicação. Esse é um fato inconteste.

Em paralelo, resta evidente que as lojas A e B não desfrutam de todos os serviços fornecidos pelo Condomínio.

O Condomínio disponibiliza todas as instalações necessárias para o funcionamento das lojas: elétrica, hidráulica, gás e água. Todavia, não há ligações para tais fornecimentos atualmente, dado a ausência de interessados na locação das lojas.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



Atualmente, em relação às despesas operacionais, os serviços de segurança, serviços de portaria, limpeza e manutenção da parte da frente do prédio e postagem são efetivamente utilizados pela parte Autora.

Dos aspectos comercial e financeiro:

Após uma análise meramente comercial e financeira, diante das informações coletadas, é possível afirmar que o valor cobrado de condomínio é um empecilho para a locação e/ou venda do imóvel.

Esse é o aspecto mais relevante da lide. Uma solução assertiva passa pela adequação do valor de aluguel das lojas, atendendo também a cobertura das efetivas despesas.

A parte Autora disponibilizou áudios pela plataforma Whatssapp, com tentativas de tratativas e sondagens de possíveis interessados no imóvel. Fica evidente que o valor de condomínio é um elemento crucial para o recuo do interesse. Desde já, se solicita que a parte Autora disponibilize as mídias digitais e acautele-as, disponibilizando para o devido exame do Juízo.

Há uma inviabilidade entre as condições mercadológicas e os valores cobrados de condomínio nas lojas A e B.

Para a devida conclusão do laudo pericial e que para se possa ofertar uma alternativa técnica para essa situação, se faz necessário o detalhamento de todas as despesas listadas no anexo 01. Com isso, a apuração de valores relacionados aos serviços efetivamente prestados será possível.

Além disso, a Perícia Judicial solicita o fornecimento da metragem das três lojas do Condomínio.

Anexos:

O anexo 01 apresenta conta de fornecimento de água do Condomínio.

O anexo 02 apresenta uma relação de despesas do Condomínio.

VI – 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 13 páginas impressas, somente no anverso, todas

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

numeradas e rubricadas, com exceção desta que segue assinada para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 08 de novembro de 2021.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

