



**TJRJ – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO
RIO DE JANEIRO - COMARCA DA BARRA DA TIJUCA**

7ª. VARA CÍVEL

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

**PROCESSO:
0358782-60.2016.8.19.0001**

**AUTOR:
QUÍMICA SANTA MARINA**

**RÉU:
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SHERATON DA BARRA**

**PERITO:
Maurício Rocha Neves**

**DATA:
Rio de Janeiro, 30 de junho de 2020.**



OBJETO:

Emissão de Laudo Pericial para atender a 18 quesitos no total, sendo 10 (dez) do Autor e 08 (oito) pelo Réu, contribuindo para o conjunto da obra deste processo específico.

Existem diversos documentos, vários conceitos e eventos a serem observados para poder atender a este objeto em si.

ANÁLISE/MÉTODO REALIZADO:

Em torno dos boletos condominiais, das atas de assembleias de condomínio, das memórias de cálculo, dos argumentos *vis-a-vis* o Regimento Interno, a Convenção do Condomínio e todo e qualquer documento cabível.

Método de praxe em casos desta natureza, aonde se fazem análises documentais, revisão de dados utilizados para cálculos, avaliação de premissas para estabelecer valores de cotas condominiais, leitura detalhada da documentação suporte acostada aos autos.

BREVE SÍNTESE DA LIDE:

Nesta Ação Revisional de Cota Condominial, a Autora que vem a ser proprietária da Unidade 1302, bloco 02, pleiteia a redução e a restituição dos valores supostamente pagos a maior ao Réu (Condomínio).

Alega a parte autora que o cálculo da fração ideal da sua Unidade apresenta vícios e, com isso, a cota condominial vem sendo cobrada de forma exorbitante. Sustenta, ainda, que o Condomínio vem aplicando juros diversos do estabelecido na Convenção do Condomínio e para servir de base para sua sustentação, dá exemplos de parcelas em aberto de dois meses do ano de 2012 (05/04/2012 e 05/06/2012) e outros dois meses do ano de 2014 (10/09/2014 e 06/10/2014).

Outro argumento colocado à mesa pelo Autor, sustenta que o síndico do Condomínio vem aumentando o valor da cota condominial sem amparo legal. Em razão destes fatores, requer a redução dos valores pagos nas cotas condominiais, bem como restituição dos valores pagos a maior durante o período de 05 anos.

Nesse diapasão, cumpre registrar que o montante supostamente devido ao Condomínio é de mais de R\$ 267 mil. A defesa do Réu alega e será observado ao longo de nosso trabalho, *“que a Autora pretende com a presente demanda apenas postergar o pagamento das cotas condominiais devidas ao Condomínio”*.

A Autora, na exordial, apresenta uma planilha que é intitulada como “planilha ideal de cobrança”. Nota-se nitidamente que os valores nela mencionados, tidos como em aberto



perante o Condomínio, não sofreram correção monetária uma vez que são idênticos ao valor original. De antemão à conclusão deste laudo pericial, isso contraria cláusula Quinquagésima Nona da Convenção de Condomínio.

Igualmente, a Autora menciona que o Condomínio aplica juros exorbitantes e diversos do estipulado na Convenção de Condomínio.

Como é possível a todos constatar, a cláusula Quinquagésima Nona da Convenção de Condomínio estabelece a aplicação de juros de mora de 1% e multa compensatória de 2%, além de honorários advocatícios de 20% e custas processuais, caso ocorra o atraso no pagamento de qualquer contribuição condominial.

QUESITOS DO AUTOR (Dez):
SEM ASSISTENTE TÉCNICO INDICADO

1 – Queira o senhor perito informar se o imóvel da unidade 1.302 bloco 2, localizado na Av. Lucio Costa no 3.150 pertence a parte autora?

Resposta:
Sim, pertence.

2- Queira o senhor perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel da unidade 1.302 bloco 2, localizado na Av. Lucio Costa no 3.150?

Resposta:
Como o próprio nome sugere, zona comercial é aquela região onde está localizado o comércio de modo geral. E comércio, nesse caso, é aquele do dia-a-dia, com lojas de venda por miúdo, a retalho, varejo e por grosso, ou seja, por atacado. A Prefeitura Municipal é quem determina os horários de funcionamento desses estabelecimentos, os quais constituem, também, uma das molas mestras do desenvolvimento de uma cidade.

Nesse caso em tela, o imóvel é revestido de características hoteleiras, ou de apart hotel, o que seria o negócio em si, localizado na orla da praia da Barra da Tijuca. Poucas unidades de comércio, mas ao redor existem restaurantes, mercados e postos de gasolina com lojas de conveniência.

3- Queira o senhor perito informar qual o valor da cota condominial atribuída as unidades, localizado na Av. Lucio Costa no 3.150?

Resposta:
Com base nos autos, temos na data-base de junho de 2018, ao redor de R\$ 5.120,00 (cinco mil, cento e vinte reais) mensais.



4 – Queira o senhor perito informar qual o valor cobrado e pago pela unidade 1.302 bloco 2, localizado na Av. Lucio Costa no 3.150, no ano de 2012?

Resposta:

Não localizado nos autos essa informação. Além desse aspecto, cabe o questionamento de qual importância possui este questionamento, para uma dívida de condomínio em aberto, de 40 meses desde o início da inadimplência, (outubro de 2014) até a data dos autos (junho de 2018), fora, caso esse quadro geral de inadimplência tenha se mantido no segundo semestre de 2018 (mais 06 meses), mais o ano inteiro de 2019 (12 meses) e 06 meses do ano de 2020: total eventualmente em aberto de 64 meses.

5 – Queira o senhor perito informar se a tabela aplicada pela ré como cobrança das cotas condominiais os juros estão de acordo com as regras previstas na convenção coletiva?

Resposta:

Sim, estão em conformidade com as regras previstas na convenção coletiva, conforme cláusula 59ª da convenção condominial.

6- Queira o senhor perito informar se há discrepância nos valores cobrados a título cota condominial entre os meses de abril de 2012 e junho de 2012 e setembro e outubro de 2014?

Resposta:

Quesito prejudicado, pois além do fator tempo (oito anos atrás), não há nos autos detalhamento dos valores vis-à-vis a regra das colunas de atualização monetária, multa e juros e, sobretudo, datas envolvidas de pagamento para se ter o número de dias entre a data do vencimento e a data de quitação.

Se é que foi quitado, pois não foram acostados aos autos comprovantes de quitação.

7- No caso de positiva a resposta do quesito acima a que se atribui tal discrepância de valores?

Resposta:

Quesito prejudicado. Cumpre citar que, a coluna MULTA, traduz efetivamente 2% (dois por cento) do valor principal corrigido a valor presente via IGPM conforme rege o contrato.

8- Os valores cobrados ultrapassam a cobrança de juros de 1% (um por cento) ao mês?

Resposta:

Não sabemos e nem foi informado de quantos meses estamos falando, entre o vencimento e o pagamento. Ou seja, o período para cálculo. Quesito prejudicado.



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

Resposta:

Para tal cálculo precisaria ter sido apresentado nos autos comprovantes dos pagamentos em atraso com os devidos valores para que fossem efetuados os cálculos, o valor principal, período em aberto, multa e data de pagamento, conforme cálculos apresentados nos ANEXOS 01 e 02.

10 - Qual a fórmula aplicada pela ré, para calcular os valores de que trata o quesito supra; Em que patamar? Qual a fórmula aplicada? Em que se fundamentou tal flutuação?

Resposta:

Os cálculos apresentados por este perito consistem em atualização monetária via IGPM da data inicial até dia 31 de maio de 2020, em seguida o cálculo de juros simples de 1%a.m. sobre o valor corrigido somados a multa de 2% sobre o valor total corrigido. Estes cálculos constam nos Anexos 01 e 02.

(fim dos quesitos do Autor)

QUESITOS DO CONDOMÍNIO RÉU (Oito):

ASSISTENTE TÉCNICO: DR. CARLOS HENRIQUE MARQUES, economista, CORECON nº 20.075, E-mail: chmarques@openlink.com.br e telefones (21) 2421-5149 e (21) 97834-3373

1. Queira o ilustre Perito baseado na Convenção de Condomínio acostada, transcrever o teor da 59ª. Cláusula aos fls. 187;

Resposta:

“O atraso no pagamento de qualquer contribuição condominial, inclusive dos Fundos de Reserva, acarretará a automática incidência de correção monetária, pela variação pró rata dias do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), calculado pela Fundação Getúlio Vargas ou, na falta deste, pelo índice que o substituir, dos juros de mora de 1% ao mês (a.m.), ou fração, e da multa compensatória de 2% (dois por cento), ou da data máxima que vier a ser permitida em lei, ambos incidentes sobre o principal corrigido, encargos estes que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso, de acordo com critérios estabelecidos nesta CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, além de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), se houver intervenção de advogado, ainda que extrajudicialmente, além de custas processuais acaso pagas pelo CONDOMÍNIO.

2. Queira o ilustre Perito baseado 59ª. Cláusula da Convenção de Condomínio, informar se a mesma prevê, em caso de inadimplência de qualquer contribuição condominial e com a intervenção de advogados, ainda que extrajudicialmente, o pagamento de honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento)?

Resposta:



Sim, prevê.

3. Queira o ilustre Perito apurar os valores históricos e devidos pela empresa Autora até a data do Laudo Pericial, identificando os vencimentos e as importâncias de origem nos vencimentos;

Resposta:

Vide anexo 01 e 02 para maiores detalhes. O valor em resposta a este quesito, é de R\$215.870,66 (duzentos e quinze mil oitocentos e setenta reais e sessenta e seis centavos)

4. Queira o ilustre Perito baseado no quesito anterior e na 59ª. Cláusula da Convenção de Condomínio, apurar os valores devidos pela empresa Autora devidamente atualizados pelo IGP-M para a data do Laudo Pericial;

Resposta:

Vide anexo 01 e 02 para maiores detalhes. O valor principal corrigido via IGPM conforme 59ª cláusula do convenção do condomínio ficou em R\$265.786,76 (duzentos e sessenta e cinco mil setecentos e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos)

5. Queira o ilustre Perito baseado no quesito anterior e na 59ª. Cláusula da Convenção de Condomínio, apurar os valores devidos pela empresa Autora devidamente acrescidos de juros legais e da multa pelo atraso para a data do Laudo Pericial;

Resposta:

Vide anexo 01 e 02 para maiores detalhes. O valor principal corrigido acrescido dos juros legais de 1%a.m. ficou em R\$ 389.466,11 (trezentos e oitenta e nove mil quatrocentos e sessenta e seis reais e onze centavos), este valor acrescido da multa de 2% sobre o valor corrigido de R\$5.315,74 (cinco mil trezentos e quinze reais e setenta e quatro centavos) totaliza o valor de R\$ 394.781,84 (trezentos e noventa e quatro mil setecentos e oitenta e um reais e oitenta e quatro centavos).

6. Queira o ilustre Perito baseado no quesito anterior e na 59ª. Cláusula da Convenção de Condomínio, apurar os valores devidos pela empresa Autora devidamente acrescidos de honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) para a data do Laudo Pericial;

Resposta:

Vide anexo 01 e 02 para maiores detalhes. Os honorários advocatícios de 20% ficaram em R\$78.956,37 (setenta e oito mil novecentos e cinquenta e seis reais e trinta e sete centavos).

7. Queira o ilustre Perito baseado nos quesitos de números 3/6 informar a importância total devida pela empresa Autora até a data do Laudo Pericial;



Resposta:

Vide anexo 01 e 02 para maiores detalhes. O valor total a pagar é de R\$ 473.738,21 (quatrocentos e setenta e três mil setecentos e trinta e oito reais e vinte e um centavos), quando já foram computados atualização monetária pelo IGPM, Juros Simples de 1% a.m. até o mês julho de 2020, mais multa de 2% sobre o valor principal corrigido, inclusive.

Sobre este subtotal auferido, incluímos os honorários advocatícios em 20% seguindo a cláusula quinquagésima nona, da Convenção do Condomínio.

8. Todo e qualquer outro esclarecimento que entender relevante para o desate da lide;

Resposta:

Vale registrar que não é o síndico que tem o poder de aumentar ou diminuir o valor das cotas condominiais. Todas as cotas condominiais são deliberadas e aprovadas em assembleia, conforme o orçamento do corrente ano e a aprovação de contas pelos próprios condôminos.

Como em qualquer condomínio, via de regra.

Nada mais em especial a acrescentar.

(fim dos quesitos do Réu)

ANEXOS: 02 MEMÓRIA DE CÁLCULOS

CONCLUSÃO

Esperamos ter explorado e trazido aos autos às informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juízo, e assim colocamo-nos à vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a considerar, damos por encerrado o presente Laudo, constituído de 09 (nove) folhas, contando com a Capa e dois anexos, elaborado pelo perito judicial contábil Maurício Rocha Neves que subscreve e assina.

MAURÍCIO ROCHA NEVES

Perito cadastrado no CUP (Cadastro Único de Peritos) do TJRJ

Contador CRC/RJ 059.785/O

Perito Contábil cadastrado no CNPC – Cadastro Nacional de Peritos Contábeis, do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) sob no. 4728



ANEXO 01
MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Vencimento	Principal	Índice de Correção	Valor Corrigido	Data final	N. de Dias	N. de Meses	Juros de 1% a.m.	TOTAL
06/10/2014	R\$ 5.555,57	1,4094755	R\$ 7.830,44	30/06/2020	2094	70	R\$ 5.465,65	R\$ 13.296,09
05/11/2014	R\$ 5.642,83	1,4055400	R\$ 7.931,22	30/06/2020	2064	69	R\$ 5.456,68	R\$ 13.387,90
05/12/2014	R\$ 4.960,67	1,3918994	R\$ 6.904,75	30/06/2020	2034	68	R\$ 4.681,42	R\$ 11.586,18
07/01/2015	R\$ 4.838,69	1,3833228	R\$ 6.693,47	30/06/2020	2001	67	R\$ 4.464,54	R\$ 11.158,01
05/02/2015			R\$ -	30/06/2020	1972	66	R\$ -	R\$ -
05/03/2015	R\$ 4.828,82	1,3691920	R\$ 6.611,58	30/06/2020	1944	65	R\$ 4.284,30	R\$ 10.895,89
05/04/2015	R\$ 4.858,48	1,3559042	R\$ 6.587,63	30/06/2020	1913	64	R\$ 4.200,71	R\$ 10.788,35
05/05/2015	R\$ 4.753,82	1,3402235	R\$ 6.371,18	30/06/2020	1883	63	R\$ 3.998,98	R\$ 10.370,16
05/06/2015	R\$ 4.766,62	1,3347511	R\$ 6.362,25	30/06/2020	1852	62	R\$ 3.927,63	R\$ 10.289,88
05/07/2015	R\$ 4.991,56	1,3258677	R\$ 6.618,15	30/06/2020	1822	61	R\$ 4.019,42	R\$ 10.637,57
05/08/2015	R\$ 5.454,91	1,3167820	R\$ 7.182,93	30/06/2020	1791	60	R\$ 4.288,21	R\$ 11.471,13
05/09/2015	R\$ 5.464,30	1,3131053	R\$ 7.175,20	30/06/2020	1760	59	R\$ 4.209,45	R\$ 11.384,65
05/10/2015	R\$ 6.301,62	1,3007482	R\$ 8.196,82	30/06/2020	1730	58	R\$ 4.726,83	R\$ 12.923,65
05/11/2015	R\$ 6.306,16	1,2766200	R\$ 8.050,57	30/06/2020	1699	57	R\$ 4.559,31	R\$ 12.609,88
05/12/2015	R\$ 5.469,49	1,2575059	R\$ 6.877,92	30/06/2020	1669	56	R\$ 3.826,41	R\$ 10.704,33
05/01/2016			R\$ -	30/06/2020	1638	55	R\$ -	R\$ -
05/02/2016			R\$ -	30/06/2020	1607	54	R\$ -	R\$ -
05/03/2016			R\$ -	30/06/2020	1578	53	R\$ -	R\$ -
05/04/2016			R\$ -	30/06/2020	1547	52	R\$ -	R\$ -
05/05/2016			R\$ -	30/06/2020	1517	51	R\$ -	R\$ -
05/06/2016	R\$ 5.143,81	1,2014644	R\$ 6.180,10	30/06/2020	1486	50	R\$ 3.061,21	R\$ 9.241,32
05/07/2016	R\$ 5.480,12	1,1814971	R\$ 6.474,75	30/06/2020	1456	49	R\$ 3.142,41	R\$ 9.617,16
05/08/2016	R\$ 5.856,88	1,1793742	R\$ 6.907,45	30/06/2020	1425	48	R\$ 3.281,04	R\$ 10.188,49
05/09/2016	R\$ 5.861,71	1,1776078	R\$ 6.902,80	30/06/2020	1394	46	R\$ 3.207,50	R\$ 10.110,29
05/10/2016	R\$ 5.573,18	1,1752573	R\$ 6.549,92	30/06/2020	1364	45	R\$ 2.978,03	R\$ 9.527,95
05/11/2016	R\$ 6.473,95	1,1733799	R\$ 7.596,40	30/06/2020	1333	44	R\$ 3.375,33	R\$ 10.971,74
05/12/2016	R\$ 6.367,31	1,1737320	R\$ 7.473,52	30/06/2020	1303	43	R\$ 3.246,00	R\$ 10.719,51
05/01/2017	R\$ 5.483,60	1,1674279	R\$ 6.401,71	30/06/2020	1272	42	R\$ 2.714,32	R\$ 9.116,03
05/02/2017	R\$ 5.466,54	1,1600039	R\$ 6.341,21	30/06/2020	1241	41	R\$ 2.623,15	R\$ 8.964,35
05/03/2017	R\$ 5.466,54	1,1590766	R\$ 6.336,14	30/06/2020	1213	40	R\$ 2.561,91	R\$ 8.898,05
05/04/2017	R\$ 5.509,02	1,1589607	R\$ 6.384,74	30/06/2020	1182	39	R\$ 2.515,59	R\$ 8.900,32
05/05/2017	R\$ 5.466,54	1,1718511	R\$ 6.405,97	30/06/2020	1152	38	R\$ 2.459,89	R\$ 8.865,86
05/06/2017			R\$ -	30/06/2020	1121	37	R\$ -	R\$ -
05/07/2017			R\$ -	30/06/2020	1091	36	R\$ -	R\$ -
05/08/2017	R\$ 5.903,87	1,1994663	R\$ 7.081,49	30/06/2020	1060	35	R\$ 2.502,13	R\$ 9.583,62
05/09/2017	R\$ 5.468,18	1,1982680	R\$ 6.552,35	30/06/2020	1029	34	R\$ 2.247,45	R\$ 8.799,80
05/10/2017	R\$ 5.468,18	1,1926625	R\$ 6.521,69	30/06/2020	999	33	R\$ 2.171,72	R\$ 8.693,42
05/11/2017	R\$ 572,01	1,1902820	R\$ 680,85	30/06/2020	968	32	R\$ 219,69	R\$ 900,54
05/11/2017	R\$ 5.468,18	1,1902820	R\$ 6.508,68	30/06/2020	968	32	R\$ 2.100,13	R\$ 8.608,81
05/11/2017	R\$ 5.642,83	1,1902820	R\$ 6.716,56	30/06/2020	968	32	R\$ 2.167,21	R\$ 8.883,77
05/11/2017	R\$ 2.740,64	1,1902820	R\$ 3.262,13	30/06/2020	968	32	R\$ 1.052,58	R\$ 4.314,72
05/12/2017	R\$ 6.040,19	1,1841245	R\$ 7.152,34	30/06/2020	938	31	R\$ 2.236,30	R\$ 9.388,63
05/01/2018	R\$ 6.442,19	1,1736788	R\$ 7.561,06	30/06/2020	907	30	R\$ 2.285,96	R\$ 9.847,02
05/02/2018	R\$ 6.531,79	1,1648261	R\$ 7.608,40	30/06/2020	876	29	R\$ 2.221,65	R\$ 9.830,05
05/03/2018	R\$ 6.580,39	1,1640113	R\$ 7.659,65	30/06/2020	848	28	R\$ 2.165,13	R\$ 9.824,78



ANEXO 02
CONTINUAÇÃO

Vencimento	Principal	Índice de Correção	Valor Corrigido	Data final	N. de Dias	N. de Meses	Juros de 1% a.m.	TOTAL
05/04/2018	R\$ 6.426,49	1,1566090	R\$ 7.432,94	30/06/2020	817	27	R\$ 2.024,24	R\$ 9.457,17
05/05/2018	R\$ 5.121,49	1,1500537	R\$ 5.889,99	30/06/2020	787	26	R\$ 1.545,14	R\$ 7.435,13
05/06/2018	R\$ 5.121,49	1,1343990	R\$ 5.809,81	30/06/2020	756	25	R\$ 1.464,07	R\$ 7.273,89
05/07/2018			R\$ -	30/06/2020	726	24	R\$ -	R\$ -
05/08/2018			R\$ -	30/06/2020	695	23	R\$ -	R\$ -
05/09/2018			R\$ -	30/06/2020	664	22	R\$ -	R\$ -
05/10/2018			R\$ -	30/06/2020	634	21	R\$ -	R\$ -
05/11/2018			R\$ -	30/06/2020	603	20	R\$ -	R\$ -
05/12/2018			R\$ -	30/06/2020	573	19	R\$ -	R\$ -
05/01/2019			R\$ -	30/06/2020	542	18	R\$ -	R\$ -
05/02/2019			R\$ -	30/06/2020	511	17	R\$ -	R\$ -
05/03/2019			R\$ -	30/06/2020	483	16	R\$ -	R\$ -
05/04/2019			R\$ -	30/06/2020	452	15	R\$ -	R\$ -
05/05/2019			R\$ -	30/06/2020	422	14	R\$ -	R\$ -
05/06/2019			R\$ -	30/06/2020	391	13	R\$ -	R\$ -
05/07/2019			R\$ -	30/06/2020	361	12	R\$ -	R\$ -
05/08/2019			R\$ -	30/06/2020	330	11	R\$ -	R\$ -
05/09/2019			R\$ -	30/06/2020	299	10	R\$ -	R\$ -
05/10/2019			R\$ -	30/06/2020	269	9	R\$ -	R\$ -
05/11/2019			R\$ -	30/06/2020	238	8	R\$ -	R\$ -
05/12/2019			R\$ -	30/06/2020	208	7	R\$ -	R\$ -
05/01/2020			R\$ -	30/06/2020	177	6	R\$ -	R\$ -
05/02/2020			R\$ -	30/06/2020	146	5	R\$ -	R\$ -
05/03/2020			R\$ -	30/06/2020	117	4	R\$ -	R\$ -
05/04/2020			R\$ -	30/06/2020	86	3	R\$ -	R\$ -
05/05/2020			R\$ -	30/06/2020	56	2	R\$ -	R\$ -
Sub - TOTAL	R\$ 215.870,66		R\$ 265.786,76				R\$ 123.679,35	R\$ 389.466,11
Quesito 03 Réu			Quesito 04 Réu			Multa - 2%		
						R\$ 5.315,74		
						Sub - TOTAL		
						R\$ 394.781,84		
						Honorários Advocatícios 20%		
						R\$ 78.956,37		
						TOTAL		
						R\$ 473.738,21		