

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: 0027172-13.2013.8.19.0209

Autores: WALDOMIRO EIJU IWANO / LEANDRO ALVES DE OLIVEIRA.

**Réus: ZAYD RIO CONSTRUTORA LTDA / SORIEDEM INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS LTDA / COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SUMMER CLUB RESIDENCE RESORT /
PROHOUSE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA / ROSANGELA TEIEIRA
DAVID.**

Alex Paul da Cunha Meirelles, Economista com Corecon nº 25458, Perito Judicial nomeado nos autos desse processo à fl. 1.121, 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, 21 de julho de 2025.

I – BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA

1. Na 7ª Vara Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca, em 30/04/2013, os Autores, **WALDOMIRO EIJU IWANO / LEANDRO ALVES DE OLIVEIRA**, requereu uma ação de anulação de ato jurídico c/c com obrigação de fazer c/c indenizatória por danos morais.
2. Em r. despacho saneador à fl. 1.121, em 23/05/2022, 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;

III – Da liquidação de Sentença:

Sentença (index: 682/687):

“...JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para condenar a COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMINIO DO EDIFÍCIO SUMMER CLUB RESIDENCE RESORT a restituir o saldo oriundo da arrematação, após a dedução do saldo devedor e das despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, acrescido de juros de 1% ao mês desde a citação e correção monetária desde a data da arrematação, a ser apurado em fase de liquidação de sentença...

Considerando a sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa,

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

à razão de 50% para cada uma, tudo na forma do artigo 86 do Novo Código de Processo Civil”

De acordo com os documentos anexados aos autos, **o valor de arrematação do imóvel foi de R\$ 180.914,33** (fl. 300) em 09/09/2011.

O saldo devedor referente ao imóvel era de R\$ 61.858,44, em 15/05/2011 (fl. 493).

As custas judiciais observadas nos autos totalizam R\$ 13.098,95 (index: 310).

Não foram observados nos autos, lastros documentais referentes a outros tipos de despesas, como: honorário de advogado e anúncios, por exemplo.

Sendo assim, **o valor de arrematação com os descontos do saldo devedor e custas judiciais foi de R\$ 106.229,94.**

O saldo líquido atualizado apurado é de R\$ 571.519,98.

Cálculo de Débitos Judiciais	
Valor a ser atualizado:	R\$106.229,94
Período de atualização monetária:	de 09/09/2011 até 21/07/2025 (4997 dias)
Tipo de juros:	Juros Simples (360 dias no ano)
Taxa de juros:	12%
Período dos Juros:	de 27/09/2013 até 21/07/2025 (4254 dias)
Honorários:	0,00%
Índice de correção monetária:	2,22499063
Correção monetária:	R\$236.360,62
Valor dos juros:	R\$335.159,36
Valor corrigido + juros:	R\$571.519,98
Total de honorários:	R\$0,00
Subtotal:	R\$571.519,98
Total:	R\$571.519,98

O valor a **título de comissão no percentual de 5%** é de **R\$ 28.576,00** (R\$ 571.519,98 x 0,05).

O valor a **título de multa compensatória no percentual de 10%** é de **R\$ 57.152,00** (R\$ 571.519,98 x 0,10).

A referida sentença proferida determina o pagamento de custas judiciais e honorários de sucumbência no percentual de 10%. Sendo divididos entre as partes na proporção de 50% para cada. **O valor dos honorários apurados foi de R\$ 57.152,00. Sendo assim cada parte ficaria responsável pelo pagamento de R\$ 28.576,00 cada.**

Conclusão:



ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



O laudo pericial **está conclusivo.**

Do saldo líquido atualizado da parte Ré:

De acordo com os cálculos elaborados, **o saldo devedor atualizado da parte Ré é de R\$ 685.823,98.**

Do saldo líquido atualizado da parte Autora:

De acordo com os cálculos elaborados, **o saldo devedor atualizado da parte Autora é de R\$ 28.576,00.**

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 04 páginas impressas, somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta que segue assinada para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 21 de julho de 2025.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES