

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA.**

**PROCESSO Nº 0031369-79.2011.8.19.0209**

**AUTOR : LUIS FERNANDO DUARTE ELIAS E OUTRA**

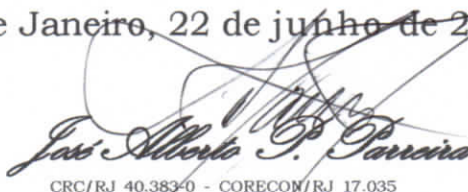
**RÉU : MARCIO LUIZ CATHARINO ESPIÚCA E OUTRA**

**JOSÉ ALBERTO P. PARREIRA**, Perito nomeado neste processo, vem, respeitosamente, requerer a V. Exa.:

- (a) Juntada do Laudo Pericial anexo;
- (b) Expedição do Mandado de Pagamento dos honorários periciais, conforme guia às fls. 414, 418 e 422.

P. Deferimento

Rio de Janeiro, 22 de junho de 2017.

  
CRC/RJ 40.383-0 - CORECON/RJ 17.035

# José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17 035  
CONTADOR - CRC - 40.383-0  
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



**2ª VARA CÍVEL REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA**

**PROCESSO Nº 0031369-79.2011.8.19.0209**

**AÇÃO ORDINÁRIA**

**AUTOR : LUIS FERNANDO DUARTE ELIAS E OUTRA**

**RÉU : MARCIO LUIZ CATHARINO ESPIÚCA E OUTRA**

*LAUDO PERICIAL*

## I - I N T R O D U Ç Ã O

Trata-se de ação ordinária promovida por **LUIS FERNANDO DUARTE ELIAS E OUTRA** em face de **MARCIO LUIZ CATHARINO ESPIÚCA E OUTRA**, onde alegam, em síntese:

- que no dia 04 de janeiro de 2008, contrataram com os réus, através da escritura pública lavrada nas notas do Tabelião do 15º Ofício, a promessa de compra e venda do imóvel designado por lote 6 do PAL 44.645, situado na Via 04, PAA 5596, Barra da Tijuca, inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 2067893-4;
- O preço contratado foi de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 103.976,51 pagos no ato a título de sinal, e o saldo do preço a ser satisfeito: a) R\$ 150.170,29 representado pelo débito do IPTU existente na época da promessa de compra e venda, referente aos anos de 2001, 2003, 2005, e 2007; b) R\$ 70.853,20 representado pelo débito cobrado indevidamente a título de taxa da Associação de Proprietários do Interlagos Quality, referente ao período de abril 2002 a fevereiro de 2006, bem como meses de maio de 2006 a novembro de 2007, representado pelo processo nº 2007.209.003136-3, ação ajuizada pela referida Associação;

# José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035  
CONTADOR - CRC - 40.383-0  
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



- que, conforme processos 04/24/319.194/2009 e 04/66/302.193/2009, referentes a questionamentos com a Prefeitura da Cidade de Rio de Janeiro, sobre a veracidade de tais débitos, os autores restaram vencedores e os débitos foram cancelados; tendo, inclusive, a Douta Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro enviado petições ao MM Juízo da 12ª Vara da Fazenda Pública requerendo a extinção dos feitos relativos à execução fiscal que lá tramitava;
- que, com relação às taxas cobradas pela Associação de Proprietários do Interlagos Quality, tanto a ação movida em relação ao lote dos autores, como em relação ao lote prometido vender aos réus, a referida Associação foi vencida em primeira e segunda instâncias;
- que, mesmo com as evidências da inexistência de qualquer impedimento para que os réus efetivem o pagamento das parcelas restantes da tratativa com os autores, embora exaustivamente cobrados, os mesmos se furtam a pagar os valores devidos aos autores.

Postulam os Autores, entre outros pedidos, o seguinte:

- *Sejam os Réus condenados ao pagamento das quantias acima, no valor total de R\$ 221.023,49 (duzentos e vinte e um mil, vinte e três reais e quarenta e nove centavos, mais juros e correção monetária, desde a data da escritura pública de compra e venda, mais multa a ser arbitrada por esse magistrado; bem como custas processuais e honorários de sucumbência.*

Na contestação de fls. 124/131, o réu pede a improcedência da ação, alegando, em resumo:

- que, no que concerne ao IPTU, é mister esclarecer que ato concomitante ao contrato de compra e venda, os autores contrataram com o primeiro réu os seus serviços, para que este buscasse a solução destes IPTUS;
- que, diante da incerteza de resultado positivo, no que concerne ao cancelamento do débito do IPTU, que em 04/01/2008 totalizava o montante de R\$ 150.170,29 (cento e cinquenta mil, cento e setenta reais e vinte e nove centavos), buscou em primeiro plano um parcelamento total da dívida, no qual efetuou diversos pagamentos, totalizando o montante de R\$ 26.269,11 (vinte e seis mil, duzentos e sessenta e nove reais e onze centavos);
- que, os autores não têm direito a receber o valor de R\$ 150.170,29 (cento e cinquenta mil, cento e setenta reais e vinte e nove centavos). A título de informação aduzem que o valor correto é de R\$ 48.816,03 (quarenta e oito mil, oitocentos e dezesseis reais e três centavos), ou seja, R\$ 150.170,29 menos os honorários pactuados de 50%, o que restaria R\$ 75.085,14, valor sobre o qual deve ser deduzido o valor pago no parcelamento pelo réu de R\$ 26.269,11;
- que, no que concerne às cobranças de taxa associativa, os autores afirmam ter sido vencedores nas demandas promovidas pela Associação de Proprietários do Interlagos Quality, em face da sua pessoa, referente aos 2 lotes (lote 6A e 6B), pois trata-se de terreno bi-

# José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035  
CONTADOR - CRC - 40.383-0  
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



familiar. Ocorre que os autores só comprovam nos autos terem sido vencedores na ação referente ao lote 6 A, processo nº 0000314-60.2007.8.19.0209.

- que, no que concerne ao lote vendido aos Réus (lote 6 B), tal demanda teve julgamento extinto sem mérito, ou seja, não se discutiu a questão de direito na decisão terminativa de primeira instância, tendo a mesma sido mantida pelo Tribunal.

# José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17.035  
CONTADOR - CRC - 40.383-0  
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



## II - OBJETO DA PERÍCIA

A presente perícia, determinada à fl. 351, tem por objetivo elucidar o ponto controvertido fixado no V. Acórdão de fls. 337/343, verbis:

*“A controvérsia desta lide consiste em definir os valores corretos de crédito e débito de cada parte, apurando as diferenças de valores a serem pagos pelo Réu.”*

## III - DOCUMENTOS EXAMINADOS

O presente trabalho foi desenvolvido com base na seguinte documentação acostada aos autos:

- *Escritura de Promessa de Compra e Venda lavrada no 15º Ofício de Notas em 04/01/2008 (fls. 26/30);*
- *Contrato de Honorários Advocatícios (fl. 117);*
- *Requerimento de Cancelamento de Cobrança de IPTU e Restituição de Pagamento Indevido (fl. 120);*
- *Decisão da Restituição do IPTU (fls. 214/215);*
- *Requerimento de extinção da Execução Fiscal nº 2005.120.063765-1 (fl. 43);*
- *Comprovante do depósito no valor de R\$ 22.898,01, relativo à restituição do IPTU pago indevidamente (fl. 213);*
- *Planilhas dos pagamentos realizados relativos ao IPTU (fls. 122/123);*
- *Guias de pagamento do IPTU (fls. 124/152).*



**IV - C O N C L U S Ã O**

A presente perícia tem por objetivo elucidar o ponto controvertido fixado no V. Acórdão de fls. 337/343, *verbis*:

*“A controvérsia desta lide consiste em definir os valores corretos de crédito e débito de cada parte, apurando as diferenças de valores a serem pagos pelo Réu.”*

De acordo com os documentos acostados aos autos, constata-se que:

- Na Escritura de Promessa de Compra e Venda consta que o valor do imóvel é de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), para ser pago da seguinte forma:
  - a) Sinal de R\$ 103.976,51 (cento e três mil, novecentos e setenta e seis reais e cinquenta e um centavos);
  - b) R\$ 150.170,29 (cento e cinquenta mil, cento e setenta reais e vinte e nove centavos) representado pelo débito de IPTU junto à Prefeitura;
  - c) R\$ 70.853,20 (setenta mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte centavos) representado pelo débito da Taxa da Associativa da Associação de Proprietários do Interlagos Quality;

*d) Se caso ocorresse diminuição dos valores pertinentes às dívidas, os respectivos valores seriam repassados pelo réu ao autor.*

- Foi obtido o parcelamento do IPTU pleiteado pelo réu, sendo que algumas parcelas chegaram a ser pagas. Também, e a pedido do réu, houve repetição do indébito, sendo este pago ao réu, conforme comprovado pelo depósito de fls. 213;
- Houve extinção integral de ambas as dívidas, a do IPTU com a intervenção do Réu junto à Prefeitura, e a relativa à taxa associativa por extinção da Ação de Cobrança. Esta ação foi impetrada pela Associação dos Proprietários do Interlagos Quality, e sem a participação do réu;
- As partes celebraram um contrato de honorários advocatícios que previa a ação do réu, na qualidade de advogado, visando a redução ou extinção das referidas dívidas. Em caso de sucesso o réu seria remunerado com 50% do valor da redução ou extinção a título de honorários;
- Quanto à dívida do IPTU, observa-se que o réu atuou no feito, que resultou na extinção da dívida;
- Em relação à taxa associativa, não houve nenhuma participação do réu.

# José Alberto P. Parreira

ECONOMISTA - CORECON - RJ 17 035  
CONTADOR - CRC - 40.383-0  
MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



Assim, em conformidade com os exames e as análises procedidas nos documentos disponibilizados a perícia, apura-se que o débito dos réus em favor dos autores corresponde, em 04/01/2008, a **R\$ 145.938,34 (cento e quarenta e cinco mil, novecentos e trinta e oito reais e trinta e quatro centavos)**, assim representado:

*(em R\$)*

Descrição	Valor
50% referente à extinção da dívida do IPTU*	75.085,14
Taxa Associativa da Associação de Proprietários do Interlagos Quality (não paga)	70.853,20
<b>Total</b>	<b>R\$ 145.938,34</b>