

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 46ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
DA CAPITAL – RJ.**

**PROCESSO Nº 0102270-41.2016.8.19.0001**

**AÇÃO : EMBARGOS À EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL OU EMBARGOS À  
EXECUÇÃO CONTRA A FAZENDA PÚBLICA - DIREITO DE PREFERÊNCIA /  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL.**

**EMBARGANTE: LUIZ CLÁUDIO DE SABOIA MERHY .**

**EMBARGANTE: JOSÉ CHUCRI MERHY.**

**EMBARGANTE: MARIA JOSÉ DE SABÓIA MERHY .**

**EMBARGADO: CARDEIROS IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA.**

**Marcelo Machado de Souza Auad**, perito nomeado e compromissado nos autos do processo acima, vem, respeitosamente, requerer a V. Exa.:

- ✓ Juntada do Laudo Pericial, anexo, aos autos do processo;
- ✓ Considerando a decisão de fl. 202, requer, a expedição do mandado de pagamento conforme guia depositada à fls. 226/228.

Termos em que,  
P. Juntada

Rio de Janeiro, 20 de março de 2018.

**Marcelo Machado de Souza Auad.**

CONTADOR - CRC 091.196/O-6

# Laudo Pericial

## 1 – Apresentação:

**Marcelo Machado de Souza Auad**, Perito nomeado e compromissado para atuar no supracitado processo, tendo concluído o que lhe foi determinado, vem apresentar a V. Exa. o resultado do seu trabalho com base no Laudo Pericial para os devidos fins legais.

### DADOS DO PROCESSO:

**COMARCA : CAPITAL**

**VARA CÍVEL: 46ª (QUARENTA E SEIS)**

**PROCESSO Nº 0102270-41.2016.8.19.0001**

**AÇÃO : EMBARGOS À EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL OU EMBARGOS À EXECUÇÃO CONTRA A FAZENDA PÚBLICA - DIREITO DE PREFERÊNCIA / LOCAÇÃO DE IMÓVEL.**

**EMBARGANTE: LUIZ CLÁUDIO DE SABOIA MERHY .**

**EMBARGANTE: JOSÉ CHUCRI MERHY.**

**EMBARGANTE: MARIA JOSÉ DE SABÓIA MERHY .**

**EMBARGADO: CARDEIROS IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA.**

## 2 – Considerações Iniciais:

Com o objetivo de elevar o conhecimento desse respeitável Juízo de Direito as elucidações lastreadas nos documentos anexados pelas Partes, apresento este Laudo Pericial a **METODOLOGIA E OS CRITÉRIOS DE TRABALHO, BREVE HISTÓRICO** com fatos e controvérsias narrados de forma cronológica, além das **INFORMAÇÕES PERTINENTES E RELEVANTES** contempladas nos pedidos, que guardam pertinência com o escopo dos trabalhos periciais, e que, no entanto não foram contemplados nos quesitos, bem como a **CONCLUSÃO TÉCNICA** dos estudos realizados.

## 3 – Metodologia e Critérios de Trabalho:

1. Cumpre ressaltar que não é ônus do Perito responder questões unicamente de direito, sobre legislação, bem como questões conceituais sobre fórmulas matemáticas e suas aplicações, desse modo se mantém a preocupação exclusiva com os esclarecimentos técnicos.
2. O objetivo da prova pericial é comunicar às Partes interessadas, em linguagem simples, os fatos observados a mercê dos exames procedidos, para o esclarecimento dos pontos dúbios e revelar a verdade que se quer conhecer.
3. A produção desta prova teve como base o trabalho investigativo e, abrangeu segundo a natureza e a complexidade da matéria até aqui tratada, o exame e a vistoria de documentos juntados, obedecendo assim aos limites técnicos determinados pelas Normas Brasileiras de Contabilidade.
4. Os levantamentos a que procedemos tiveram por base todos os documentos apensados aos autos, os quais embora não autenticados, como necessários, não foram contestados pelas partes.
5. Não houve necessidade de diligências externas, junto às pessoas litigantes.

6. Os textos dos quesitos formulados pelas Partes estão literalmente transcritos neste Laudo com os eventuais defeitos de linguagem que apresentam nas respectivas petições. Portanto, este Perito Judicial se responsabiliza pelas respostas técnicas dos referidos quesitos, até o limite de seu entendimento lógico.

7. Resumindo, o escopo (finalidade) desta Prova Pericial está diretamente relacionado a r. despacho de fls. 202, onde foi deferida a perícia contábil, para o deslinde da demanda.

## 4 – Breve Histórico:

Trata-se de ação de Embargos à Execução promovida por **LUIZ CLÁUDIO DE SABOIA MERHY, JOSÉ CHUCRI MERHY e MARIA JOSÉ DE SABÓIA MERHY**, em face de **CARDEIROS IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, alegando em síntese que ser credora da importância de R\$ 14.353,18 (quatorze mil trezentos e cinquenta e três reais e dezoito centavos), relativos a diferenças de aluguel e encargos da locação vencidos e não pagos no curso da locação do imóvel sito a Rua Saturnino de Brito, 74, Jardim Botânico, do mês de Maio a Setembro do ano de 2014.

Ante o exposto, requer preliminarmente que os autos sejam remetidos ao Contador para elaboração dos cálculos corretor, devendo os presentes embargos julgados procedentes, para que não seja fixado valor superior ao apresentado, com seus devidos acréscimos, condenando ainda a Embargada nas custas e honorários, sobre o valor depositado.

## 5 – Quesitação:

Ciente dos fatos em discussão, bem como do objetivo pericial proposto, a perícia constatou que apenas o Embargado, à fl. 207 formulou seus quesitos como passamos a demonstrar:

### 5.1 – Quesitos do Embargado – fl. 207:

#### 1. Queira o Sr. Perito esclarecer o objeto da perícia deferida pelo Juízo?

**Resposta:** Trata-se de ação de excesso de execução, sobre os valores vencidos e não pagos referente as diferenças dos pagamentos do aluguel da locação do imóvel, pactuado entre as partes.

#### 2. Queira esclarecer se na petição inicial dos presentes embargos à execução os embargantes alegaram excesso de execução e, caso positivo, se declararam o valor que entendiam devido a título de diferenças de aluguel e encargos da locação, apresentando memória discriminada e atualizada do seu cálculo?

**Resposta:** Trata-se de questão de mérito, não cabendo ao Perito emitir juízo de valor.

Ademais, informamos que acompanhado da petição inicial o autor juntou, apenas comprovantes de depósitos referentes aos aluguéis da locação.

O Parecer Técnico juntamente com a planilha de evolução contendo a memória de cálculo foi juntado posteriormente a inicial, às fls. 117/121.

**3. Queira informar, com base no contrato de locação celebrado entre as partes, qual era o valor atualizado devido pelo locatário à título de aluguel e encargos da locação durante o período da cobrança objeto da ação de execução em apenso?**

**Resposta:** Antes de procedermos ao cálculo como solicitado, a Perícia reproduz trechos das cláusulas contratuais que servirão de base para o referido cálculo, que segue:

*“CLAUSULA 3º— O aluguel mensal ajustado pelas partes é de R\$ 3.783,00 (três mil e setecentos e oitenta e três reais), e será reajustado anualmente pela variação positiva do índice Geral de Preços — Mercado, da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M) ou, na sua falta, por outro índice dentre aqueles que venham a ser publicados, prevalecendo sempre o de maior valor\_*

*Parágrafo Terceiro — A falta de pagamento das obrigações constantes nesta Cláusula, nos prazos estipulados, acarretará para o LOCATÁRIO o pagamento da multa Inuredúlia de 10% (dez por cento) e juros 'de 1% (um por cento) ao mês ou fração, ambos incidentes sobre o valor do débito corrigido monetariamente, tornando-se por base a variação positiva pio rata do IGP-1111, ou, na sua falta, por outro índice dentre aqueles que venham a ser publicados, prevalecendo sempre a de maior valor.”*

Desta forma procedendo-se ao cálculo, apuramos para a data do Laudo Pericial o montante de R\$ 16.569,54 (dezesesseis mil quinhentos e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos), como passamos a demonstrar:

| Mês        | Vencimento | Valor     | Prestação | Valor da         | Valor da         | Data       | Qde     | Juros           | Multa           | Valor            |
|------------|------------|-----------|-----------|------------------|------------------|------------|---------|-----------------|-----------------|------------------|
| Vencimento | Prestação  | Prestação | Paga      | Diferença        | Diferença        | do         | dias de | 1,00%           | 10,00%          | Prestação        |
|            |            |           |           |                  | Corrigida        | Cálculo    | Atraso  |                 |                 | Total            |
| mai/14     | 10/06/14   | 5.772,72  | 4.943,42  | 829,30           | 997,35           | 20/03/2018 | 1360    | 437,55          | 99,74           | 1.534,63         |
| jun/14     | 10/07/14   | 5.772,72  | 4.943,42  | 829,30           | 1.003,47         | 20/03/2018 | 1330    | 430,52          | 100,35          | 1.534,34         |
| jul/14     | 10/08/14   | 5.772,72  | 4.943,42  | 829,30           | 1.006,19         | 20/03/2018 | 1300    | 421,95          | 100,62          | 1.528,76         |
| ago/14     | 10/09/14   | 5.772,72  | 4.943,42  | 829,30           | 1.004,18         | 20/03/2018 | 1270    | 411,39          | 100,42          | 1.515,99         |
| set/14     | 10/10/14   | 5.772,72  | -         | 5.772,72         | 6.970,54         | 20/03/2018 | 1240    | 2.788,22        | 697,05          | 10.455,81        |
|            |            |           |           | <b>Somatório</b> | <b>10.981,74</b> |            |         | <b>4.489,63</b> | <b>1.098,17</b> | <b>16.569,54</b> |

**4. Queria informar se o locatário comprovou a pagamento integral do aluguel e encargos da locação devidos durante o período da cobrança objeto da referida ação de execução, inclusive com relação aos mês de setembro de 2014:**

**Resposta:** Os comprovantes de pagamentos encontram-se evidenciados nos autos.

Ressaltamos que nas planilhas elaboradas pelas partes, estas, consideram como parcelas em aberto/sem pagamento integral o período de maio/2014 a setembro/2014.

**5. Queira calcular as diferença de aluguel e correção devidas pelo locatário na data da propositura da ação de execução, com correção monetária, multa e juros, na forma do contrato?**

**Resposta:** Atendido no quesito nº 3 desta série.



6. Queira esclarecer se a exequente ajuizou perante a 14ª Vara Cível, sob o nº 0211794-41.2014.8.19.0001 outra ação de execução por título extrajudicial contra os embargantes, para cobrança de diferenças de alugueres e encargos da mesma locação, informando o valor e o período da cobrança.

**Resposta:** Sobre o indagado apenas reproduzimos a consulta processual efetuada no site do TJ/RJ, onde informa o seguinte:

**Processo Nº 0211794-41.2014.8.19.0001**

**TJ/RJ - 19/03/2018 18:38:35 - Primeira instância - Distribuído em 27/06/2014**

[Processo eletrônico - clique aqui para visualizar.](#) 

[Visualização dos Históricos dos Mandados](#)

**Comarca da Capital**    **14ª Vara Cível**  
**Cartório da 14ª Vara Cível**

**Endereço:**            Av. Erasmo Braga 115 Sla. 222-C, 224-C  
**Bairro:**                Centro  
**Cidade:**                Rio de Janeiro

**Ofício de Registro:**    4º Ofício de Registro de Distribuição  
**Ação:**                    Locação de Imóvel - Inadimplemento

**Assunto:** Locação de Imóvel - Inadimplemento

**Classe:** Execução de Título Extrajudicial - CPC

**Exequente** PONTAL IMOBILIÁRIA LTDA

**Executado** LUIZ CLÁUDIO DE SABOIA MERHY e outro(s)...  
[Listar todos os personagens](#)

**Advogado(s):** RJ067113 - FRANCISCO CLEMENTINO DE SAN TIAGO DANTAS QUENTAL

## 6 – Conclusão Técnica:

Dado estudo do processo, conforme os fatos relatados e transcritos, após análise de toda documentação acostada aos autos, respondendo aos quesitos formulados e em relação à lide, essa Perícia informa o seguinte:

Trata-se de ação de excesso de execução, sobre os valores vencidos e não pagos referente as diferenças dos pagamentos do aluguel da locação do imóvel, pactuado entre as partes.

Desta forma, a perícia calculou as diferenças de aluguel e correção devidas pelo locatário, com correção monetária, multa e juros, na forma do contrato, onde apuramos para presente data o montante de R\$ 16.569,54 (dezesesseis mil quinhentos e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos), como demonstrado em nosso quesito nº 3 do Embargado.

## 7 – Encerramento:

Concluídos os levantamentos necessários às circunstâncias, encerrou-se a presente perícia da qual se laborou o Laudo Técnico Pericial, em ordem a servir a instrução processual e a produzir legais efeitos, o qual é composto de doze (12) laudas, redigidos e escriturados somente no anverso, ao final assinada por mim.

Ficando este Perito à disposição do Emérito Magistrado, dos Ilustres Drs. Advogados, bem como, dos demais interessados, para esclarecimentos que forem julgados indispensáveis, a bem da verdade, do processo e, sobretudo da Justiça.

Esperando ter cumprido fielmente o dever de perito nomeado nos autos, subscreve mui atenciosamente.

Rio de Janeiro, 20 de março de 2018.

**Marcelo Machado de Souza Auad.**

CONTADOR - CRC 091.196/O-6