



ROBERTO MOYSES

PERITO JUDICIAL

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Fórum Regional da Barra da Tijuca - Comarca da Capital do Rio de Janeiro.

FRTJ CV05 281702622368 26/04/17 12:44:28126732 107817777

Laudo Pericial

PROCESSO: 0002765-45.2010.8.19.0209

AUTOR: Condomínio Residencial Sardenha

RÉU: Espólio de Rosemarie Coutinho da Silva

RÉU: Luciano Pereira da Silva

"Trata-se de Ação Sumária de Cobrança"

Os Réus são coproprietários da unidade residencial de número 202- bloco 02, do Condomínio-Autor, e, estão em débito com as cotas condominiais referentes aos meses de janeiro/maio e outubro/dezembro do ano de 2009, e, janeiro de 2010, conforme documentação/Exordial.

O Condomínio-Autor assevera que "fora celebrado um acordo com os Réus em 25 de maio de 2009, porém só foram honradas 05 das 18 parcelas".

O 2º Réu apresenta Contestação às fls.229.

Em réplica, o Autor ressalta que o 2º Réu confessa o débito condominial, objeto da presente ação, alegando "que sempre cumpriu com as suas obrigações, pagando em dia as taxas condominiais no valor ajustado. Porém, circunstâncias alheias a sua vontade, o impossibilitaram de arcar regularmente com os valores àquele título". (fls. 246)

O Condomínio-Autor atualiza o débito até o mês de julho de 2016. (fls.346/361)



ROBERTO MOYSES

PERITO JUDICIAL

Quesitos do Autor
(Não há quesitos do Autor)

Quesitos do 2º Réu
- fls.235/236 -

- 1) Queira o I. Perito proceder a apuração dos balancetes mensais do condomínio, verificando a totalidade das despesas nos meses objeto da ação de cobrança, bem como informando se todos os gastos do condomínio encontram-se comprovados por meio de recibos arquivados no condomínio ou na administradora;

Resposta:

A resposta fica prejudicada, por não se tratar de ponto controvertido diagnosticado pela tecnicidade pericial empregada.

- 2) Queira o I. Perito proceder à apuração dos valores mensais das cotas condominiais e extras, se houver, no período indicado na presente ação, apurando os rateios cabíveis.

Resposta:

O Expert oferece a mesma resposta do quesito precedente.

- 3) Queira o I. Perito informar se rateio decorre da fração ideal ou do número de unidades;

Resposta:

O Expert oferece a mesma resposta do quesito precedente.

- 4) Queira o I. Louvado esclarecer se houve previsão orçamentária e aprovação de contas dos períodos na presente ação;

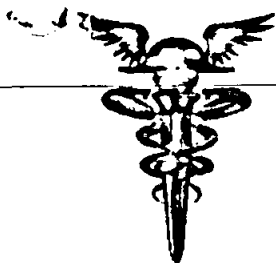
Resposta:

O Expert oferece a mesma resposta do quesito precedente.

- 5) Queira o I. Perito elaborar planilha contendo os valores cobrados e aqueles que se apurar efetivamente devidos, consoantes as respostas aos quesitos anteriores;

Resposta:

O Expert oferece a mesma resposta do quesito precedente.



ROBERTO MOYSES

PERITO JUDICIAL

6) Queira o esclarecer tudo o mais necessário ao deslinde da demanda.

Resposta:

O Louvado oferece a Conclusão desta peça pericial, em alusão a este quesito.

OBJETIVO DESTA PERÍCIA

- * REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL DE INADIMPLÊNCIA
- * PROVISÃO DOS ELEMENTOS TÉCNICOS PARA O JUÍZO
- * LEVANTAMENTO DO DÉBITO CONDOMINIAL EM ABERTO

Conclusão I

Em cumprimento ao r. Despacho de fls.362 e como se vê deste Laudo Pericial e seus Anexos de Sustentação, o Perito do Juízo exerceu o seu múnus adstrito do débito atualizado representado pelas cotas condominiais em mora extratadas no Anexo I.

Provisão dos Elementos Técnicos Para o Juízo Débito Atualizado Anexo I

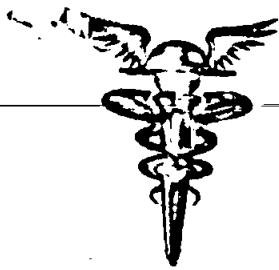
Este anexo tem por objetivo demonstrar a inadimplência dos Condôminos-Réus e o consequente levantamento, extrato do Débito Judicial originado pelas cotas condominiais não pagas, acrescidas dos encargos moratórios previstos no Capítulo 12, da Convenção de Condomínio-Autor, de fls.34.

Constatando que as Partes consolidaram o débito das cotas condominiais (do período de Jan/Mai de 2009) em acordo a ser pago em 18 parcelas mensais;

Constatando que foram liquidadas cinco parcelas das dezoito acordadas, a técnica pericial empregada rateia 13/18 avos (débito aberto) para os meses de Jan/Mai de 2009, conforme demonstrado neste anexo.

Conclusão Final

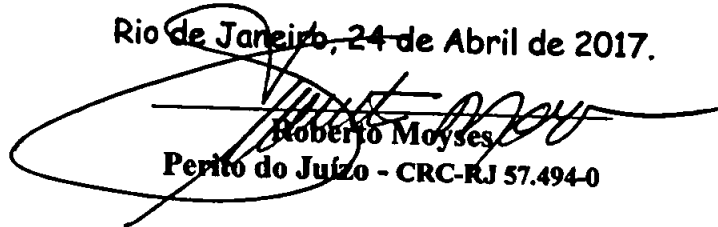
Face a tudo exposto, na esteira objetiva da provisão do elemento técnico para o Juízo e deslinde da presente lide, o Louvado apresenta um débito em desfavor dos Condôminos-Réus da ordem de R\$265.816,91 (Duzentos e Sessenta e Cinco Mil. Oitocentos e Dezesesseis Reais e Noventa e Um Centavos), equivalentes nesta data a 83.070,43 UFIRs, conforme apurado no Anexo I.



ROBERTO MOYSES
PERITO JUDICIAL

Nada mais a acrescentar, o signatário da presente conclui este Laudo Pericial e coloca-se à disposição do Juízo e das Partes para quaisquer esclarecimentos reputados necessários.

Rio de Janeiro, 24 de Abril de 2017.


Roberto Moyses
Perito do Juízo - CRC-RJ 57.494-0

INVENTÁRIO/EXTRATO
COTAS CONDOMINIAIS NÃO PAGAS,

Ref. fls.	Mês Vcto.	Valor Histórico	Correção IGP-M	Valor Corrigido	Multa 2%	Juros 1% a.m.	Débito Total
046	05.01.09	748,67	1,618926	1.212,04	24,24	1.187,80	2.424,08
047	Fev	728,98	1,626081	1.185,37	23,71	1.149,81	2.358,89
048	Mar	732,82	1,621864	1.188,53	23,77	1.140,99	2.353,29
049	Abr	741,30	1,633955	1.211,24	24,22	1.150,68	2.386,15
050	Mai	759,03	1,636410	1.242,09	24,84	1.167,57	2.434,50
	Jun		1,637556	-	-	-	-
	Jul		1,639195	-	-	-	-
	Ago		1,646274	-	-	-	-
	Set		1,652222	-	-	-	-
260	Out	1.159,47	1,645312	1.907,69	38,15	1.697,84	3.643,69
261	Nov	1.127,12	1,644490	1.853,54	37,07	1.631,11	3.521,72
262	Dez	1.181,42	1,642847	1.940,89	38,82	1.688,58	3.668,29
263	Jan'2010	1.090,27	1,647129	1.795,82	35,92	1.544,40	3.376,13
264	Fev	1.065,46	1,636817	1.743,96	34,88	1.482,37	3.261,21
265	Mar	1.127,38	1,617728	1.823,79	36,48	1.531,99	3.392,26
266	Abr	1.127,38	1,602663	1.806,81	36,14	1.499,65	3.342,60
267	Mai	1.005,97	1,590417	1.599,91	32,00	1.311,93	2.943,84
268	Jun	1.017,92	1,571714	1.599,88	32,00	1.295,90	2.927,78
269	Jul	1.040,41	1,558467	1.621,44	32,43	1.297,16	2.951,03
270	Ago	1.053,10	1,556132	1.638,76	32,78	1.294,62	2.966,16
271	Set	1.053,10	1,544242	1.626,24	32,52	1.268,47	2.927,23
272	Out	1.084,89	1,526685	1.656,29	33,13	1.275,34	2.964,75
273	Nov	1.197,31	1,511420	1.809,64	36,19	1.375,33	3.221,16
274	Dez	1.173,66	1,489817	1.748,54	34,97	1.311,40	3.094,91
275	Jan'2011	1.230,31	1,479608	1.820,38	36,41	1.347,08	3.203,86
276	Fev	1.203,53	1,468011	1.766,80	35,34	1.289,76	3.091,89
277	Mar	1.212,32	1,453476	1.762,08	35,24	1.268,70	3.066,02
278	Abr	1.540,31	1,444520	2.225,01	44,50	1.579,76	3.849,26
279	Mai	1.547,78	1,438049	2.225,78	44,52	1.558,05	3.828,35
280	Jun	1.663,18	1,431892	2.381,49	47,63	1.643,23	4.072,35
281	Jul	1.693,65	1,434474	2.429,50	48,59	1.652,06	4.130,14
282/3	Ago	1.702,61	1,436197	2.445,28	48,91	1.638,34	4.132,53
284	Set	1.671,21	1,429905	2.389,67	47,79	1.577,18	4.014,65
285	Out	1.682,46	1,420671	2.390,22	47,80	1.553,64	3.991,67
286	Nov	1.735,21	1,413181	2.452,17	49,04	1.569,39	4.070,60
287	Dez	1.714,14	1,406150	2.410,34	48,21	1.518,51	3.977,06
288	Jan'2012	1.281,01	1,407840	1.803,46	36,07	1.118,14	2.957,67
289	Fev	1.278,52	1,404329	1.795,46	35,91	1.095,23	2.926,60
290	Mar	1.275,53	1,405172	1.792,34	35,85	1.075,40	2.903,59
291	Abr	1.510,39	1,399156	2.113,27	42,27	1.246,83	3.402,37
292	Mai	1.293,22	1,387363	1.794,17	35,88	1.040,62	2.870,66
293	Jun	1.412,61	1,373355	1.940,02	38,80	1.105,81	3.084,62
294	Jul	1.357,06	1,364350	1.851,50	37,03	1.036,84	2.925,38
295	Ago	1.317,27	1,346310	1.773,45	35,47	1.737,98	3.546,91
296	Set	1.321,74	1,327329	1.754,38	35,09	964,91	2.754,38
297	Out	1.328,17	1,314577	1.745,98	34,92	942,83	2.723,73
298	Nov	1.493,17	1,314315	1.962,50	39,25	1.040,12	3.041,87
299	Dez	1.407,52	1,314709	1.850,48	37,01	962,25	2.849,74

Ref. fls.	Mês Vcto.	Valor Histórico	Correção IGP-M	Valor Corrigido	Multa 2%	Juros 1% a.m.	Débito Total
300	Jan'2013	1.375,86	1,305829	1.796,64	35,93	916,29	2.748,86
301	Fev	1.424,12	1,301405	1.853,36	37,07	926,68	2.817,10
302	Mar	1.345,15	1,297641	1.745,52	34,91	855,31	2.635,74
303	Abr	1.301,82	1,294922	1.685,76	33,72	809,16	2.528,63
304	Maí	1.429,52	1,292983	1.848,35	36,97	868,72	2.754,03
305	Jun	1.384,65	1,292983	1.790,33	35,81	823,55	2.649,69
306	Jul	1.414,74	1,283357	1.815,62	36,31	817,03	2.668,96
307	Ago	1.461,56	1,280029	1.870,84	37,42	823,17	2.731,43
308	Set	1.760,09	1,278112	2.249,59	44,99	967,32	3.261,91
309	Out	1.651,36	1,259224	2.079,43	41,59	873,36	2.994,38
310	Nov	1.604,26	1,248487	2.002,90	40,06	821,19	2.864,14
311	Dez	1.562,08	1,244877	1.944,60	38,89	777,84	2.761,33
312	Jan'2014	1.495,57	1,237452	1.850,70	37,01	721,77	2.609,48
313	Fev	1.542,40	1,231541	1.899,53	37,99	721,82	2.659,34
314	Mar	1.592,08	1,226879	1.953,29	39,07	722,72	2.715,07
315	Abr	1.533,56	1,206726	1.850,59	37,01	666,21	2.553,81
316	Maí	1.610,63	1,197387	1.928,55	38,57	674,99	2.642,11
317	Jun	1.606,83	1,198945	1.926,50	38,53	655,01	2.620,04
318	Jul	1.682,42	1,207884	2.032,17	40,64	670,62	2.743,43
319	Ago	1.670,01	1,215297	2.029,56	40,59	649,46	2.719,61
320	Set	1.780,12	1,218587	2.169,23	43,38	672,46	2.885,08
321	Out	1.813,77	1,216155	2.205,83	44,12	661,75	2.911,69
322	Nov	1.881,42	1,212759	2.281,71	45,63	661,70	2.989,04
323	Dez	1.787,14	1,200989	2.146,34	42,93	600,97	2.790,24
324	Jan'2015	1.784,20	1,193589	2.129,60	42,59	574,99	2.747,19
325	Fev	1.698,42	1,184586	2.011,92	40,24	523,10	2.575,26
326	Mar	1.737,25	1,181396	2.052,38	41,05	513,10	2.606,52
327	Abr	1.687,27	1,169931	1.973,99	39,48	473,76	2.487,23
328	Maí	1.717,70	1,156401	1.986,35	39,73	456,86	2.482,94
329	Jun	1.711,48	1,151679	1.971,08	39,42	433,64	2.444,13
330	Jul	1.768,57	1,144014	2.023,27	40,47	424,89	2.488,62
331	Ago	1.719,45	1,136175	1.953,60	39,07	390,72	2.383,39
332	Set	1.738,60	1,133002	1.969,84	39,40	374,27	2.383,50
333	Out	1.862,79	1,122340	2.090,68	41,81	376,32	2.508,82
334	Nov	1.896,66	1,101521	2.089,21	41,78	355,17	2.486,16
258	Dez	1.851,48	1,085029	2.008,91	40,18	321,43	2.370,51
348	Jan'2016	1.833,06	1,079738	1.979,22	39,58	296,88	2.315,69
	Fev	1.842,08	1,067568	1.966,55	39,33	275,32	2.281,19
	Mar	1.777,19	1,053972	1.873,11	37,46	243,50	2.154,07
	Abr	1.760,00	1,048624	1.845,58	36,91	221,47	2.103,96
	Maí	1.744,36	1,045175	1.823,16	36,46	200,55	2.060,17
	Jun	1.752,78	1,036674	1.817,06	36,34	181,71	2.035,11
	Jul	1.744,87	1,019445	1.778,80	35,58	160,09	1.974,47
	Ago		1,017614	-	-	-	-
	Set	1.804,57	1,016089	1.833,60	36,67	128,35	1.998,63
	Out	1.804,93	1,014061	1.830,31	36,61	109,82	1.976,73
	Nov	1.859,82	1,012441	1.882,96	37,66	94,15	2.014,77
	Dez	1.781,36	1,012745	1.804,06	36,08	72,16	1.912,31
	Jan'2017	1.552,87	1,007306	1.564,22	31,28	46,93	1.642,43
	Fev	1.651,41	1,000900	1.652,90	33,06	33,06	1.719,01
	Mar	1.779,81	1,000100	1.779,99	35,60	17,80	1.833,39
	Abr		1,000000	-	-	-	-
Totals		138.662,71		177.737,44	3.554,77	84.524,71	265.816,91

6,