

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA REGIONAL  
DA BARRA DA TIJUCA – RJ.**

Tipo de Ação : **Indenização com Pedido de Liminar Inaudita Altera Pars e Outros**  
Processo n. : 0038542-18.2015.8.19.0209  
Autor : RIOBARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
Réu : HAMAM E ROMAGNOLI PROJETOS E GERENCIAMENTO LTDA

**Cézio Rodrigues Consoli**, Bacharel em Ciências Contábeis, legalmente habilitados a realizar perícia judicial de natureza contábil conforme registro no Conselho Regional de Contabilidade do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 49.327/O-8, honrosamente nomeado para o encargo de realizar a prova pericial técnica nos autos do processo em referência, vem, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado pelo seguinte

**LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

**I - Considerações Iniciais:**

Iniciando o cumprimento de perícia contábil determinado pelo MM. Juízo através do respeitável despacho de fl. 951. Examinou, no ponto de vista estritamente técnico, o conteúdo das diversas peças dos autos, notadamente quanto à documentação a ele apensada, constatando desse exame, que, para bem cumprir o encargo a si confiado, não há necessidade de obter outros elementos ou documentos, sendo suficientes os constantes dos autos para exarar o parecer pericial contábil.

## **II - Objeto da Perícia:**

O conteúdo específico do objeto da perícia se resume na necessidade de posicionamento quanto ao montante real envolvido quando da ~~Rescisão~~ Rescisão Contratual+ do Contrato de Prestação de Serviços de Projeto de Arquitetura de Interiores e Gerenciamento de Implantação Hoteleira firmado entre as Partes.

## **III - Análises da Perícia:**

De posse dos elementos e documentos acostados nos autos, passamos, a seguir, à descrição das análises desta prova pericial, segundo os critérios, técnicas e exames levados a efeito, na profundidade que julgamos cabível para o caso, como segue:

1. Levantamento de todos os valores pagos antecipadamente pelo Autor à Ré;
2. Composição de pagamento apurado pelo Perito/Engenheiro Civil;
3. Apuração, por cada tipo de serviço, levantado pelo Perito/Engenheiro Civil.

## **IV - Quesitos:**

### **Quesitos do Autor (fls.982/983)**

#### **Quesito n.º 01:**

Queiram os Srs. Louvados informar as principais características do contrato ora alvo de discussão, em especial no que tange: (i) a natureza do contrato; (ii) o objeto e; (iii) a forma de remuneração prevista contratualmente. Neste último item, solicita-se maior detalhamento sobre a forma de pagamento pactuada?

Resposta: *A Perícia responde na mesma ordem: (i) A natureza do contrato é de prestação de serviços de projeto*

**de arquitetura de interiores e gerenciamento de implantação hoteleira; (ii) o objeto deste contrato é esclarecer os termos da prestação de serviços de elaboração de projeto de arquitetura de interiores e gerenciamento de implantação hoteleira para o empreendimento Hotel Evandro Lins e Silva (Courtyara by Marriott Rio de Janeiro), nos termo da proposta de trabalho n.º 152.12 que fará parte do presente contrato; e iii) conforme cláusula 4-PREÇO, o preço pelos serviços prestados se dividem em 03(três) partes, a saber:(a) Pelo projeto de arquitetura interior = R\$ 220.000,00, pago da seguinte forma: 10% na assinatura do contrato, 40% - 60 dias após a assinatura, 35% - 90 dias após assinatura, 15% - 120 dias após a assinatura. (b) pelos serviços de gerenciamento de implantação hoteleira = R\$ 1.360.800,00, pago na seguinte forma: R\$ 960.800,00 dividida em 30 parcelas de R\$ 32.026,67, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer em 60 dias após a assinatura do contrato e R\$ 400.000,00 em duas frações do Empreendimento Hoteleiro no valor de R\$ 200.000,00 cada uma; e (c) pela performance em compra (bônus) - 40% incidentes sobre o montante das reduções em relação ao valor base - corrigido pelo INCC do mês corrente, obtidas a partir da negociações com os fornecedores. Este bônus, caso devido, será pago no prazo de 30 (trinta dias) após a conclusão de todas as negociações e do efetivo fechamento de todos os contratos com os fornecedores mediante depósito em conta corrente de titularidade da Contratada ou via boleto bancário.**

**Quesito n.º 02:**

Queiram os Srs. Louvados informar se a cláusula 4.1 (b) do contrato celebrado entre as partes, estabelece que, para o pagamento referente aos serviços de gerenciamento de implantação hoteleira previstos, a Ré seria remunerada pelo valor correspondente à 8%

(oito por cento) do montante efetivamente gasto pela contratante, ora Autora, na implantação do projeto objeto do contrato?

Resposta: **Afirmativo. Confere com o determinado na referida cláusula contratual.**

**Quesito n.º 03:**

Queiram os Srs. Louvados informar, de acordo com a cláusula 7.4 do contrato celebrado entre as partes, se %havendo necessidade de interrupção ou realização dos trabalhos, por qualquer motivo fica asseguradas a %Hamam Development+ o direito de recebimento integral dos valores referentes aos produtos/serviços ou etapas já realizadas/entregues até a data de interrupção ou paralização?

Resposta: **Afirmativo. Novamente, confere com o acordado na referida cláusula.**

**Quesito n.º 04:**

Queiram os Srs. Louvados informar o que estabelece a cláusula 4.1.1 do contrato de prestação de serviços de projeto de arquitetura de interiores e gerenciamento de implantação de hotelaria celebrado entre as partes?

Resposta: **A Perícia transcreve na íntegra a cláusula 4.1.1 do contrato, como segue abaixo:**

*“no que concerne ao valor base e o pagamento antecipado durante a obra previsto no item “b” da cláusula 4.1, este valor será consolidado ao final dos serviços ora contratados, apurando-se, assim, o valor efetivamente gasto. Verificando as Partes que o investimento foi superior ao estimado na cláusula 4.1.1, será devida uma parcela final de ajuste. Porém, caso se verifique que o investimento foi inferior ao estimado previsto na cláusula 4.1.1, o que foi pago em excesso será devolvido pela Contratada, podendo ser descontado do bônus previsto na aliena “c” acima.*”

**Quesito n.º 05:**

Com base nas respostas oferecidas aos quesitos de nºs 2,3 e 4 desta série, queiram os Srs. Louvados informar, se no caso de interrupção do contrato, por qualquer motivo, antes do prazo previsto, a Ré faria jus ao recebimento de 8% do valor efetivamente gasto pela contratante na implantação do projeto, com base no investimento realizado até a data de interrupção do contrato?

Resposta: ***Afirmativo. Consta contratualmente o correspondente a 8% do valor efetivamente gasto pela Contratante na implantação do projeto objeto deste contrato.***

**Quesito n.º 06:**

No que tange as antecipações realizadas pela empresa Autora referentes aos serviços de gerenciamento de implantação hoteleira, queiram os Srs. Louvados relacionar as parcelas pagas à Ré, bem como apurar o total pago até a data de interrupção do contrato?

Resposta: ***Pelos documentos trazidos aos autos, constam pagos as seguintes parcelas contratadas na cláusula b.1:***

<b><i>Fls.</i></b>	<b><i>Vencimento</i></b>	<b><i>valor</i></b>
<b>064</b>	<b>21/10/13</b>	<b>32.026,67</b>
<b>065</b>	<b>20/10/14</b>	<b>32.026,67</b>
<b>066</b>	<b>21/11/13</b>	<b>32.026,67</b>
<b>067</b>	<b>19/11/14</b>	<b>32.026,67</b>
<b>068</b>	<b>15/12/13</b>	<b>32.026,67</b>
<b>069</b>	<b>19/12/14</b>	<b>32.026,67</b>
<b>070</b>	<b>19/03/15</b>	<b>32.026,67</b>
<b>071</b>	<b>22/04/14</b>	<b>32.026,67</b>
<b>072</b>	<b>20/04/15</b>	<b>32.026,67</b>
<b>073</b>	<b>19/08/14</b>	<b>32.026,67</b>
<b>074</b>	<b>19/08/15</b>	<b>32.026,67</b>
<b>075</b>	<b>20/09/13</b>	<b>32.026,67</b>
<b>076</b>	<b>19/09/14</b>	<b>32.026,67</b>
<b>077</b>	<b>23/07/15</b>	<b>32.026,67</b>
<b>078</b>	<b>21/08/13</b>	<b>32.026,67</b>
<b>079</b>	<b>27/01/14</b>	<b>32.026,67</b>
<b>080</b>	<b>15/01/14</b>	<b>32.026,67</b>

081	19/02/14	32.026,67
082	13/02/15	32.026,67
083	19/03/14	32.026,67
084	19/05/15	32.026,67
085	26/05/14	32.026,67
086	20/06/14	32.026,67
087	15/06/15	32.026,67
088	19/07/13	32.026,67
089	21/07/14	32.026,67

**SOMATÓRIO** **832.693,42**

**Quesito n.º 07:**

Considerando os serviços de gerenciamento de implantação hoteleira a serem executados pela empresa Ré, queira os Srs. Louvados relacionar e apurar a totalidade dos serviços realizados e compras efetuadas na implantação do projeto objeto do contrato, desde a assinatura até a interrupção do instrumento?

Resposta: *Conferindo o montante apurado pelo Perito/Engenharia Civil no quesito de n.º 12 de seu Laudo Pericial, temos que no momento da rescisão contratual, o valor adquirido/contratado em compras pela Autora foi de R\$ 4.224.451,41 (quatro milhões, duzentos e vinte e quatro mil, quatrocentos e cinqüenta e um reais e quarenta e um centavos.*

**Quesito n.º 08:**

Considerando o percentual de 8% estabelecido na cláusula 4.1 (b) para remuneração pelos serviços de gerenciamento de implantação hoteleira e ainda, o montante apurado na resposta ao quesito precedente de n.º 07, queiram os Sr. Louvados apurar o valor que seria devido pela Autora em razão da prestação de serviços realizada pela Ré, até a data de interrupção do contrato?

Resposta: *Respeitando a cláusula contratual 4.1 (b), a Ré tem direito o correspondente a 8% (oito por cento), sobre o valor efetivamente gasto pela Contratante,*

**que no caso, foi de R\$ 4.224.461,41, que resulta na quantia devida à Ré de R\$ 337.956,11.**

**Quesito n.º 09:**

Com base nas respostas oferecidas aos quesitos precedentes de n.º 6 e 8, queiram os Srs. Louvados apurar eventual valor antecipado a maior em razão dos serviços de gerenciamento de implantação hoteleira realizados pela Autora até a interrupção do contrato celebrado entre as partes?

Resposta: **A diferença entre o valor de R\$ 832.693,42 e o valor de R\$ 337.956,11., temos a diferença paga a maior pelo Autor de R\$ 494.737,31.**

**Quesito n.º 10:**

Queiram os Srs. Louvados informar tudo o mais que julgar necessário para o deslinde da controvérsia?

Resposta: **A Perícia oferece seus comentários nas “Considerações Finais” deste Laudo Pericial.**

**Quesito n.º 11:**

Por fim, protesta por quesitos suplementares, na forma do permissivo legal do artigo 469, do NCPC?

Resposta: **A Perícia fica ao seu inteiro dispor.**

**V - Considerações Finais:**

Consideradas as análises e conclusões expostas anteriormente e a necessidade de atendimento dos objetivos do presente trabalho, submete este profissional, às Partes e ao MM.Juízo as seguintes conclusões a respeito da matéria examinada, a saber:

- 1) A princípio destacamos que o caso em pauta envolve o Contrato de Prestação de Serviços de Projeto de Arquitetura de

Interiores e Gerenciamento de Implantação Hoteleira, firmado em 25/06/2013, que será analisado conforme cláusula ~~%~~ PREÇO~~+~~, como segue:

4.1 (a) - pelo projeto de arquitetura de interiores: R\$ 220.000,00, que deverá ser pago da seguinte forma:

a) 10% (dez por cento) na assinatura do contrato;

b) 40% (quarenta por cento) 60 dias após a assinatura ou na captação de recursos por parte da Contratante;

c) 35% (trinta e cinco por cento) 90 dias após a assinatura;

d) 15% (quinze por cento) 120 dias após a assinatura.

4.1 (b) - pelos serviços de gerenciamento de implantação hoteleira, o correspondente a 8% (oito por cento) do valor efetivamente gasto pela Contratante na implantação do Projeto objeto deste contrato. As partes entendem que este valor está estimado em aproximadamente R\$ 1.360.800,00, que será o pagamento parcelado e antecipado durante a obra:

b1) R\$ 960.800,00 em 30 parcelas de R\$ 32.026,67, sendo o primeiro pagamento 60 dias após a assinatura da proposta;

b2) R\$400.000,00 em 02 frações do Empreendimento Hoteleiro no valor de R\$ 200.000,00, cada uma.

4.1 (c) - pelo performance em compra (bônus): 40% incidentes sobre o montante total das deduções em relação ao Valor Base - corrigido pelo INCC (do mês corrente) obtidas a partir da negociação com os fornecedores. Este bônus, caso devido, será pago no prazo de 30 dias após a conclusão de todas as

negociações e do efetivo fechamento de todos os contratos com os fornecedores mediante depósito em conta corrente de titularidade da Contratada ou via boleto bancário.

2) Do contrato de prestação de serviços, temos a seguinte evolução financeira até a data da rescisão do contrato:

- (a) Pelo projeto de arquitetura de interiores: R\$ 220.000,00 (Consta como totalmente pago);
- (b) Pelos serviços de gerenciamento de implantação hoteleira: 8% = R\$ 1.360.800,00 (R\$ 960.800,00+R\$ 400.000,00)
  - b1. R\$ 960.800,00 = 32 x R\$ 32.026,67 (foi pago o equivalente a 26 parcelas = R\$ 832.693,42);
  - b2. R\$ 400.000,00 = 2 unidades do Empreendimento Hoteleiro (não foi concedida nenhuma das duas unidades)
- (c) Pelo performance em compra (bônus): 40% incidentes sobre o montante total das reduções em relação ao Valor Base. (também não houve pagamento por conta de bônus).

## CONCLUSÃO

De posse dos elementos, informações e documentos relatados anteriormente, passamos, a seguir, à descrição de cada dívida por cada item do contrato:

4.1 (a) - pelo projeto de arquitetura de interiores, foi devido e pago a totalidade contratado:

Valor Contratual	=	R\$ 220.000,00,
Valor Pago	=	R\$ 220.000,00

4.1 (b) - pelos serviços de gerenciamento de implantação hoteleira consta no Laudo Pericial do Engenheiro Civil que só

foram gastos efetivamente pela Contratante, o valor de R\$ 4.224.451,41, que seu ganho de 8% corresponde à quantia de R\$ 337.956,11, como segue:

b1) Valor Contratado Devido	=	R\$ 337.956,11
Valor Pago	=	<u>R\$ 832.693,42</u>
Total	=	R\$ 494.737,31

b2) Valor Contratado Devido	=	-
Valor Pago	=	-

- 4.1 (c) - Considerando o próprio acordo, que pelo performance em compra (bônus): 40% incidentes sobre o montante total das deduções em relação ao Valor Base . corrigido pelo INCC(do mês corrente) . obtidas a partir da negociação com os fornecedores.

No levantamento da documentação pelo Perito de Engenharia Civil, na resposta oferecida ao quesito de nº 09 do Laudo Pericial, alega não ter como apurar se houve ou não superfaturamento por falta de documentos.

No entanto, não consta na cláusula acordada que seria glosado qualquer valor, muito menos por superfaturamento, o que consta é que **“40% incidentes sobre o montante total das reduções em relação ao Valor Base obtidas a partir da negociação com os fornecedores”**, S.M.J. , no ponto de vista deste Perito, o valor apurado na planilha de fl. 922 elaborada pela Autora, demonstra a redução do preço, como segue:

Orçado pela Hamam	-	R\$ 7.371.897,18
Valor Reduzido pela Autora	-	R\$ 4.345.514,02
Total da Redução	-	R\$ 3.025.983,16
<b>Bônus 40%</b>	-	<b>R\$ 1.210.393,26</b>

Resumindo, constatamos que na cláusula n.º 4.1 (b1) se apurou o quanto foi pago a maior pelo Autor à Ré, no valor de R\$494.737,31 (quatrocentos e noventa e quatro mil, setecentos e trinta e sete reais e trinta e um centavos), enquanto que na cláusula 4.1 (c) do contrato, a Ré teria a receber por conta de bônus a quantia de R\$ 1.210.393,26 (hum milhão, duzentos e dez mil, trezentos e noventa e três reais e vinte e seis centavos). Desta maneira, o Autor deve à Re a quantia de R\$ 715.655,95(setecentos e quinze mil, seiscentos e cinqüenta e cinco reais e noventa e cinco centavos).

Nada mais havendo a considerar, damos por encerrado o presente trabalho, constituído de 11(onze) folhas de Texto, somente no anverso, ao final assinado.

Rio de Janeiro, 6 de novembro de 2017.

**Cézio Rodrigues Consoli**  
CRC/RJ.: 49.327/O-8