

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE  
MADUREIRA - RJ

PROCESSO: 0019944-42.2012.8.19.0202

AUTOR: MARIA GOMES BARBOSA

RÉU: VANTUIL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA

**JOSÉ CLAUDIUS AUGUSTUS MONIZ DE ARAGÃO AFFONSO FERREIRA**, perito honradamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo concluído o seu LAUDO PERICIAL, vem, respeitosa-mente, à presença de V. Exa., requerer o que se segue:

- 1 - Juntada do Laudo Pericial aos autos a fim de que produza os efeitos de direito.
- 2 - Requerer a expedição do mandado de pagamento conforme depósito de fl. 292.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 1 de setembro de 2020.

**José Claudius Augustus Moniz de Aragão Affonso Ferreira**  
- Perito do Juízo -

PROCESSO: 0019944-42.2012.8.19.0202

AUTOR: MARIA GOMES BARBOSA

RÉU: VANTUIL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA

## **LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

### 1.0 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Laudo Pericial obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, que foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- O Laudo Pericial observará as normas profissionais do Perito, NBC PP 01 e da Perícia NBC TP 01, ambas de 27/02/2015;
- Os honorários profissionais do Perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

### 2.0 - OBJETIVO DA PERÍCIA

Tem-se como objetivo da perícia, trazer aos autos os valores relativos aos aluguéis recebidos pela Ré e não repassados à parte autora.

### 3.0 - ANÁLISE DOS DOCUMENTOS E CÁLCULOS DOS VALORES DEVIDOS

O processo de prestações de contas é relativo aos aluguéis do imóvel situado à Rua Maria José nº 940, Oswaldo Cruz, conforme contrato de locação administrado pela Ré (fls. 6/11), conforme cópia a seguir.

VANTUIL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA  
ADMINISTRAÇÃO - COMPRA - VENDA - CONDOMÍNIOS  
RUA HENRIQUE BRAGA, 498, - TEL 3350-3186 - FAX 3359-6364  
OSVALDO CRUZ - RIO DE JANEIRO - RJ  
CNPJ 08.188.445/0001-59  
E-Mail: fsmilk@gmail.com

#### CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, **MARIA GOMES BARBOSA**, inscrita no CPF-MF sob o nº 425.890.617-49, neste ato representado pela **VANTUIL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita, no CNPJ sob o nº 08.188.445/0001-59, neste ato denominado (a) LOCADOR (A) e **IGREJA EVANGÉLICA MINISTÉRIO MARAVILHAS DE DEUS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.070.187/0001-13, neste ato representada pelo seu presidente **ELIAS JOSÉ DE SANTANA**, brasileiro, casado, pastor evangélico, portador da Carteira de Identidade nº 06.995.403-0, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 068.510.207-69, residente e domiciliado na Rua Pinto Gomes, nº 24 - casa 01 - Oswaldo Cruz - Rio de Janeiro RJ - CEP 21341-010, neste ato denominado (a) LOCATÁRIO (A) e **ANTONIA MARIA DE SANTANA**, brasileira, aposentada, viúva, portadora da Carteira de Identidade nº 03378401-8, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 631.608.897-34, residente e domiciliado na Rua Pinto Gomes, 253 - apto 304 - Oswaldo Cruz - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 21341-010, aqui denominada LOCATÁRIA, tem justo e contratado:

1. **DO IMÓVEL**: O imóvel objeto da presente locação é o situado na Rua Maria José, 940 - Oswaldo Cruz - Rio de Janeiro - RJ

Rio de Janeiro, 16 de setembro de 2009.

*Bernardo S. Willbaum*  
VANTUIL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA  
LOCADOR



Mês	Cota do Acordo	Aluguel	Outros Crédito	Débitos	Total	Dt. Pagto	Fl.
mai/11	1	486,52	34,07	48,12	472,47	06/06/2011	42
ago/11	2	486,52	34,07	100,90	419,69	19/11/2009	43
ago/11	3	486,52	92,21		578,73	19/11/2009	43
out/11	4	486,52	34,07	144,36	376,23	05/10/2011	44
out/11	5	486,52	34,07		520,59	05/10/2011	44
out/11	6	486,52	34,07		520,59	05/10/2011	44
out/11	7	486,52	34,07	48,12	472,47	27/10/2011	45
nov/11	8	486,52	34,07	48,12	472,47	08/11/2011	46
nov/11	9	486,52	34,07	48,12	472,47	17/11/2011	47
dez/11	10	486,52	68,14	96,24	458,42	14/12/2011	48
dez/11	11	486,52			486,52	14/12/2011	48
dez/11	12	486,52	68,14	96,24	458,42	20/12/2011	49
dez/11	13	486,52			486,52	20/12/2011	49
jan/12	14	486,52	34,07	48,12	472,47	05/01/2012	50
fev/12	15	486,52	34,07	48,12	472,47	15/02/2012	51
mar/12	16	486,52	34,07	48,12	472,47	07/03/2012	52
abr/12	17	486,52	34,07	82,80	437,79	02/04/2012	53
mai/12	18	486,52	34,07	48,12	472,47	10/05/2012	54
jun/12	19	486,52	34,07	48,12	472,47	01/06/2012	55
jul/12	20	486,52	68,14	96,24	458,42	02/07/2012	56
jul/12	21	486,52	102,21	144,36	444,37	02/07/2012	56
ago/12	22	486,52	68,14	96,24	458,42	01/08/2012	80
ago/12	23	486,52			486,52	01/08/2012	80
ago/12	24	486,52			486,52	31/08/2012	57
ago/12	25	486,52			486,52	31/08/2012	57
ago/12	26	486,52			486,52	31/08/2012	57
out/12	27	486,52	136,28	192,48	430,32	19/10/2012	81
out/12	28	486,52			486,52	19/10/2012	81
out/12	29	486,52			486,52	19/10/2012	81
out/12	30	486,52			486,52	19/10/2012	81
Total					14.192,90		

Não consta quais os meses referentes ao acordo que foi realizado nos documentos da Ré, ressaltando que conforme quadro acima, não constatamos nos autos os recibos referentes aos meses de agosto de 2010 a março de 2011.

A Autora trouxe em fls. 66/79 os recibos que a Ré emitiu para o locador, sendo seus valores:

Data	Valor	Fl.	Manuscrito
17/05/2011	R\$3.500,00	66	
04/10/2011	R\$2.000,00	67	set/11
03/10/2011	R\$500,00	68	set/11

18/10/2011	R\$1.000,00	70	out/11
16/11/2011	R\$2.500,00	69	
03/01/2012	R\$2.000,00	71	dez/11
16/02/2012	R\$2.000,00	72	jan/12
15/03/2012	R\$2.500,00	73	fev/12
15/05/2012	R\$2.000,00	74	abr/12
15/06/2012	R\$2.000,00	75	mai/12
17/07/2012	R\$2.000,00	76	jun/12
16/08/2012	R\$2.000,00	77	jul/12
18/09/2012	R\$2.500,00	78	ago/12
17/10/2012	R\$3.000,00	79	set/12
Total	R\$26.500,00		

Observamos que não consta o mês da locação nos recibos que a Ré emitia para o locador.

VANTUIL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA  
ADMINISTRAÇÃO - COMPRA - VENDA - CONDOMÍNIOS  
RUA HENRIQUE BRAGA, 498, - TEL 3350-3186 - FAX  
3359-6364  
OSVALDO CRUZ - RIO DE JANEIRO - RJ  
CNPJ 08.188.445/0001-59  
E-Mail: fsmill@gmail.com

### R E C I B O

Recebi da IGREJA EVANGELICA MIN. MARAVILHASAS DE DEUS , a importância supra de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) , do imóvel sito à Rua Maria José , nº 940 , em Madureira , nesta cidade.

Rio de Janeiro, 03/01/2012

03 JAN 2012

VANTUIL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA

Este recibo foi emitido em 03/01/2012 e é indicado o mês "DEZ/2011" manuscritamente, o que entendemos ser o mês de referência do aluguel.

Visto que não constam nos autos os repasses dos valores indicados em quadro anterior, atualizamos os mesmos até a presente data pelos índices da Justiça e juros moratórios de 1% a.m. a partir da data da citação.

Data	Valor	Índice de Correção	Valor Corrigido	Juros 1% a.m.	Total
17/05/2011	R\$3.500,00	1,66494942	R\$5.827,32	R\$5.695,24	R\$11.522,56
04/10/2011	R\$2.000,00	1,66494942	R\$3.329,90	R\$3.254,42	R\$6.584,32
03/10/2011	R\$500,00	1,66494942	R\$832,47	R\$813,61	R\$1.646,08
18/10/2011	R\$1.000,00	1,66494942	R\$1.664,95	R\$1.627,21	R\$3.292,16
16/11/2011	R\$2.500,00	1,66494942	R\$4.162,37	R\$4.068,03	R\$8.230,40
03/01/2012	R\$2.000,00	1,56250000	R\$3.125,00	R\$3.054,17	R\$6.179,17
16/02/2012	R\$2.000,00	1,56250000	R\$3.125,00	R\$3.054,17	R\$6.179,17
15/03/2012	R\$2.500,00	1,56250000	R\$3.906,25	R\$3.817,71	R\$7.723,96
15/05/2012	R\$2.000,00	1,56250000	R\$3.125,00	R\$3.054,17	R\$6.179,17
15/06/2012	R\$2.000,00	1,56250000	R\$3.125,00	R\$3.054,17	R\$6.179,17
17/07/2012	R\$2.000,00	1,56250000	R\$3.125,00	R\$3.054,17	R\$6.179,17
16/08/2012	R\$2.000,00	1,56250000	R\$3.125,00	R\$3.054,17	R\$6.179,17
18/09/2012	R\$2.500,00	1,56250000	R\$3.906,25	R\$3.817,71	R\$7.723,96
17/10/2012	R\$3.000,00	1,56250000	R\$4.687,50	R\$4.581,25	R\$9.268,75
Total					R\$93.067,19
Tx ADM 8%					-R\$7.445,37
Valor Devido					R\$85.621,81

### 3.0 - RESPOSTAS AOS QUESITOS

#### 3.1 - QUESITOS DO AUTOR (fls. 253/254)

Quesito 1 - "Queira o senhor Perito informar se há nos autos algum comprovante de pagamento por parte da Ré efetuado a Autora constante do documento da Ré de fls. 90;"

Resposta: O solicitado no quesito está descrito no item 2 do Laudo Pericial.

Quesito 2 - *"Queira o senhor Perito informar se os documentos de fls. 80/81, consta assinatura da Autora como ela recebeu aqueles valores;"*

Resposta: Não consta a assinatura da Autora. Observamos que a Autora que anexou os documentos nos autos, sendo ela a possuidora destes documentos. Desta forma não consideramos estes valores em nossos cálculos.

Quesito 3 - *"- Queira o senhor Perito informar se os documentos de fls. 69/84, tem assinatura da Autora que comprove que ela recebeu aqueles valores;"*

Resposta: Não existe a assinatura da Autora nestes documentos, ressaltando a resposta ao quesito anterior. Não existem nos autos a comprovação dos recebimentos destes valores pela Autora.

Quesito 4 - *"Queira o senhor Perito informar se nos documentos de fls. 30/57 consta assinatura da Autora como ela recebeu aqueles valores;"*

Resposta: Respondemos pela afirmativa.

Quesito 5 - *"Queira o senhor Perito informar se a planilha de débito apresentada pela Autora de fls. 230 encontra-se correta com relação ao seu crédito de fls. 69/84;"*

Resposta: O solicitado no quesito está descrito no item 2 do Laudo Pericial.



Quesito 6 - *"Queira o senhor Perito informar se os aluguéis recebidos pela Ré e não repassados a Autora de fls. 69/84, são os que constam da planilha de fls. 230;"*

Resposta: O solicitado no quesito está descrito no item 2 do Laudo Pericial.

Quesito 7 - *"Queira o senhor Perito informar se as contas apresentadas pela Ré de fls. 90, está de acordo com os recibos de pagamentos por ela recebidos de fls. 69/84, e se tem nos autos comprovantes de pagamentos como se refere a planilha;"*

Resposta:

Quesito 8 - *"Queira o senhor Perito informar caso exista outros elementos encontrados no processo que possa trazer algum benefício para as partes."*

Resposta: Outras informações serão prestadas nas respostas aos quesitos da série seguinte.

### 3.2 - QUESITOS DO RÉU (fls. 247/248)

Quesito 1 - *"Diga o Dr. Perito se o contrato de locação entre as partes se encontra juntado nos autos;"*

Resposta: O solicitado no quesito está descrito no item 2 do Laudo Pericial.

Quesito 2 - *"Diga o Dr. Perito sobre o valor da locação estabelecido no contrato entre as partes, e mês a mês, até a desocupação do imóvel;"*

Resposta: Quesito prejudicado visto que o objetivo da Perícia é verificar os valores recebidos pelo Réu e não repassados à Autora.

Quesito 3 - *"Diga o Dr. Perito quando teve início o inadimplemento do locatário, e em que base se deu o acordo com este, visando o pagamento dos créditos locativos pendentes, então;"*

Resposta: O solicitado no quesito está prejudicado visto que tal documento não foi trazido aos autos e conforme documentos emitidos pela Ré, resta a impossibilidade de identificar a formalidade do acordo.

Quesito 4 - *"Diga o Dr. Perito se há informação nos autos a respeito do cumprimento pelo locatário, do acordo firmado com o réu, na qualidade de administrador dos interesses locativos da autora;"*

Resposta: Vide resposta ao quesito anterior.

Quesito 5 - *"Diga o Dr. Perito se a autora tomou ciência e aquiesceu quanto ao acordo e ajuizamento da ação despejo, mencionados nos quesitos "3" e "4";"*

Resposta: Quesito prejudicado visto que o objetivo da Perícia é verificar os valores recebidos pelo Réu e não repassados à Autora.

Quesito 6 - *"Diga o Dr. Perito se as contas foram prestadas pelo réu à autora, nesta demanda"*

Resposta: Quesito prejudicado por tratar de matéria de Direito e, portanto, fugir à atribuição técnica da presente Perícia.

Quesito 7 - *"Diga o Dr. Perito em que medida encontra discrepância entre as informações contidas nos documentos vindos com a inicial e contestação, e demais juntados pelas partes nestes autos;"*

Resposta: As informações necessárias para a elaboração do Laudo Pericial foram descritas no item 2 do Laudo Pericial, não cabendo ao Perito dizer se houve *"encontra discrepância entre as informações contidas nos documentos vindos com a inicial e contestação"*.

Quesito 8 - *"É possível ao Dr. Perito informar precisamente, com base no que consta nestes autos, se o réu deixou de repassar à autora seus créditos locativos? Em caso afirmativo, quanto deixou o réu de repassar à autora e correspondente a quais meses relativos ao contrato de locação?"*

Resposta: O solicitado no quesito está descrito no item 2 do Laudo Pericial.

Quesito 9 - *"Diga o Dr. Perito se necessita de documentos outros à sua conclusão"*

Resposta: A Perícia foi realizado com os documentos constantes nos autos.

#### 4.0 - CONCLUSÃO

Mediante os documentos acostados aos autos, apresentamos nossas considerações e conclusões.

- 1) Restou a Perícia analisar todos os documentos constantes nos autos e verificar os valores de aluguéis recebidos pelo Réu e não repassados à Autora.

- 2) A análise dos documentos constantes nos autos e o cálculo dos valores que não possuem evidências de que não foram repassados para a parte autora estão descritos no item 2 do Laudo Pericial.
- 3) Considerando o descrito no item 2 do Laudo Pericial, deixando a critério do Douto Julgador sua aceitação, o valor devido pelo Réu na presente data é de R\$ 85.621,81.

Consta em Sentença de 17/12/2015 o valor de R\$ 600,00 relativos aos honorários advocatícios, os quais atualizados na presente data totaliza R\$ 786,53 (R\$ 600,00 x 1,31088904).

O valor total devido pelo Réu na presente data é de R\$ 86.408,34 (oitenta e seis mil e quatrocentos e oito reais e trinta e quatro centavos).

Estamos à disposição deste Juízo para que a partir de outros parâmetros determinados por V.Exa., possamos apresentar cálculos necessários para o deslinde da presente questão.

## 7.0 - ENCERRAMENTO

Entendendo ter abordado todas as premissas necessárias à elucidação da causa, encerro o presente em 7 (sete) páginas.

E colocando-se desde já à disposição do Juízo, para prestar os eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários ao desate da lide, este Perito requer a sua juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito.

Rio de Janeiro, 1 de setembro de 2020.

**José Claudius Augustus Moniz de Aragão Affonso Ferreira**  
- Perito do Juízo -