

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DA CAPITAL - RJ**

PROCESSO Nº 0258369-34.2019.8.19.0001

Classe/Assunto Procedimento Comum – Contratos – Art. 784, III – Código de Processo Civil

Autor RACHEL DE ALMEIDA
Réu CE IMOVEIS LTDA e Outros

WALDER DE SOUZA GOMES, Contador, perito nomeado por este Juízo para atuar nos autos em epígrafe, tendo concluído o **LAUDO PERICIAL**, vem requerer de Vossa Excelência:

- Juntada do mesmo aos Autos, para os devidos efeitos legais;
- Expedição de mandado de pagamento referente aos honorários periciais depositados em index 339, com os devidos acréscimos legais.

Nestes termos,
Pede Deferimento

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2020.

WALDER DE SOUZA GOMES

Membro da Associação dos Peritos Judiciais do Estado do RJ – APJERJ nº. 1106
Cadastro Nacional de Peritos Contábeis nº. 5640
Cadastro na DIPEJ TJRJ nº. 10263
CRC nº. RJ-072936-O/9
CPF nº. 932.831.057/15

LAUDO PERICIAL

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A autora em inicial de index 03, vem informar que celebrou com os réus, em 19/06/2004, o Contrato de Prestação de Serviços de Administração de seus imóveis, vindo a rescindir o referido contrato em meados de 2018, por quebra de confiança e inadimplemento de locatários administrados pelos réus.

Relata que houve a celebração do contrato de locação nº 038-12-01102011, do apartamento de nº. 306 da Rua Cardeal Sebastião Leme, de propriedade da autora, tendo como locatária THALITA CRISTINA MATIA LIMA, com duração de contrato de 01/10/2011 a 31/03/2014, no valor do aluguel de R\$ 800,00 (oitocentos reais), mais encargos.

O mesmo imóvel foi posteriormente alugado pelo período de 10/01/2017 a 09/06/2019, através do contrato nº 038-12-100120107, tendo como locatária JUSSARA MARIA DE JESUS, pelo Valor de R\$ 1.200,00 (um mil de duzentos reais), mais encargos.

Alega que em ambos os contratos, os locatários se tornaram inadimplentes por negligência nos cuidados de análise das fichas cadastrais das locatárias, como também pela falta de providências cabíveis para o levantamento dos valores pendentes de recebimento.

Face a todo o exposto, requer:

- ✓ Procedência total dos pedidos, para condenar os réus ao pagamento dos valores dos alugueis num total de R\$ 46.600,00 (quarenta e seis mil e seiscentos reais), mais encargos; taxa; condomínios e impostos, corrigidos monetariamente desde seus vencimentos;
- ✓ Condenação dos réus em danos morais; pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Vem os réus MANOEL GUSTAVO EVARISTO DA SILVA e CELSO EVARISTO DA SILVA (index 127); CARLOS EVARISTO DA SILVA e CELSO EL-JAICK DA SILVA (index 139) e; CE IMÓVEIS LTDA (index 154), em contestações juntadas todas nos mesmos moldes, quanto ao mérito, dizerem que a ação de cobrança é improcedente, visto que

os réus cumpriram todas as obrigações assumidas em contrato, particularmente quanto à administração do apartamento nº 306 objeto da demanda.

Que foram observadas pela administradora todas as cautelas ordinárias concernentes às informações apresentadas pelas pretendentes locatárias, sobre a análise de crédito, referências pessoais, documentos apresentados e comprovantes de renda.

Que após laudo de empresa especializada, confirmando a veracidade das informações fornecidas e capacidade financeira para arcar com o aluguel mensal, as conclusões foram submetidas à aprovação da proprietária que anui e autorizou a contratação das locações.

Relata ter seguido todos os procedimentos necessários à cobrança dos valores inadimplidos, sendo que os procedimentos adotados transcorreram com o conhecimento e participação direta da autora, que na posição de síndica do condomínio, se fazia presente com frequência no prédio.

Por fim, esperam os réus serem acolhidas as preliminares suscitadas e julgada totalmente improcedente a ação, com a condenação da autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

II – DOCUMENTAÇÃO QUE SERVE DE PARÂMETRO PARA A PERÍCIA

Descrição	Autos (índices)
Contrato Prest. Serviços e Administração	9
Notificação e Ação de Despejo	12 e 19
Cadastros pela Imobiliária	29
Entrega das Chaves	38/39
Quadro de Sócios	51
Anexos juntados pela Autora (Aluguéis Inadimplidos)	Index 286 (fls. 292/300)

III – QUESITOS ELABORADOS PELA PARTE RÉ (CE IMÓVEIS LTDA) (index 263)

Assistente Técnico:
Dr. Roberto Salomão Balassiano
e-mail: robertosbalassiano@gmail.com

1º queira o Perito informar há quantos anos a CE IMÓVEIS presta serviços administrando os imóveis da Autora.

RESPOSTA: O Contrato de Prestação de Serviços de Administração celebrado entre as partes (index 009), foi assinado em 19/07/2004.

2º queira o Perito informar se dentre as atividades comerciais da CE IMÓVEIS está o do levantamento cadastral dos pretendentes a locação;

RESPOSTA: Afirmativa a resposta, como estipula a cláusula nº 1 do Contrato que segue *in verbis*:

1. **A CONTRATADA** se obriga a prestação dos serviços de administração contratando locação ou outra modalidade de arrendamento, promovendo sua oferta pública, selecionando candidatos mediante dados cadastrais, celebrando contratos de locação ou arrendamento, estipulando cláusulas e condições, fixando preços de alugueres e modalidades de pagamento, emitindo recibos e dando respectiva quitação, recolhendo impostos, taxas, tarifas, contratando seguros, comparecendo às assembleias de condomínio quando necessário, vistoriando as condições de manutenção do imóvel e promovendo reparos de irregularidades, representar perante repartições públicas, autarquias, empresas públicas, sociedades de economias mista e concessionárias do serviço público, tudo mediante autorização por escrito da **CONTRATANTE**, ou seu procurador.

Quadro 1: Fragmento de fl. 009 dos autos

3º se toda a atividade financeira da locação envolve riscos inerentes;

RESPOSTA: Pela afirmativa.

4º se nos contratos celebrados das duas locações apontadas na inicial foram observadas a cláusulas formais e as regulamentares;

RESPOSTA: Prejudicada fica a resposta, pela forma subjetiva do quesito.

A questão de direito é prerrogativa do Douto Juízo.

5º se autora RACHEL DE ALMEIDA vem exercendo há mais de vinte anos a administração do condomínio do Edifício Rio Nilo onde está a unidade locada;

RESPOSTA: A perícia não identificou nos autos a informação referida.

6º se, como síndica perpétua, a autora tem escritório e esta sempre presente nas dependências do Edifício Rio Nilo exercendo a fiscalização de todas as atividades e controle dos moradores;

RESPOSTA: A perícia não identificou nos autos a informação referida.

7º se é regular nos casos de inadimplemento no pagamento de alugures as tentativas de cobrança amigável antes da propositura da ação da despejo;

RESPOSTA: Pela afirmativa, período em que o locatário deverá ser notificado do débito e sanções impostas caso não regularize a dívida.

8º se nas duas ocorrências apontadas a CE IMÓVEIS adotou os procedimentos regulares da administração;

RESPOSTA: Questão de mérito a ser apreciada pelo douto Juízo.

9º se a CE IMÓVEIS fez a pesquisa cadastral através de empresa especializada, e

RESPOSTA: Consta nos autos pesquisas de apontamentos em relação à 2ª locação (fls. 175/180), datadas de 04/01/2017, em nome de JUSSARA MARIA DE JESUS (locatária) e FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO JARDIM (fiadora), informando não haver à época pendências: de ordem financeira; junto à Receita Federal; cheques sem fundos CCF BACEN.

10º queira o Perito informar tudo o mais que possa servir de esclarecimento ao julgamento da ação, trazendo subsídios como publicações, informes e outros elementos de convicção.

RESPOSTA: Demais esclarecimentos são prestados nas respostas aos quesitos da parte autora, considerações finais e conclusão do laudo.

IV – QUESITOS ELABORADOS PELA PARTE AUTORA (index 286)

1. Pode o Sr. Perito confirmar que pelo contrato de prestação de serviços (fls 9 e 10) , a ré CE IMÓVEIS se obrigou à administração de imóveis da Autora?

0

RESPOSTA: Pela afirmativa, conforme contrato referido.

2. Pode o Sr. Perito confirmar se o objeto do referido contrato de prestação de serviços previa a seleção de candidatos mediante avaliação de seus dados cadastrais para a locação de móveis de propriedade da Autora, seleção essa a que se obrigou a Ré CE Imóveis?

RESPOSTA: Afirmativa a resposta, como estipula a cláusula nº 1 do Contrato que segue *in verbis*:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. A CONTRATADA se obriga a prestação dos serviços de administração contratando locação ou outra modalidade de arrendamento, promovendo sua oferta pública, selecionando candidatos mediante dados cadastrais, celebrando contratos de locação ou arrendamento, estipulando cláusulas e condições, fixando preços de alugueres e modalidades de pagamento, emitindo recibos e dando respectiva quitação, recolhendo impostos, taxas, tarifas, contratando seguros, comparecendo às assembleias de condomínio quando necessário, vistoriando as condições de manutenção do imóvel e promovendo reparos de irregularidades, representar perante repartições públicas, autarquias, empresas públicas, sociedades de economias mista e concessionárias do serviço público, tudo mediante autorização por escrito da CONTRATANTE, ou seu procurador. |
|---|

Quadro 1: Fragmento de fl. 009 dos autos

3. Entendendo que a atividade financeira da locação, como qualquer outra, envolve riscos inerentes, pode o Sr. Perito confirmar se a boa seleção e avaliação de candidatos à locação é fundamental para um bom contrato e para mitigar riscos?

RESPOSTA: Pela afirmativa.

4. Pode o Sr. Perito, então, confirmar que uma seleção e avaliação deficientes de dados cadastrais de candidatos à locação podem comprometer o resultado do contrato de locação e causar danos ao Locador?

RESPOSTA: Correta a indagação.

5. Considerando que a relação entre a Autora e os réus era pautada na confiança, o Sr. Perito pode afirmar se as Autorizações de Entrega das Chaves de fls. 38 e 39, respectivamente a THALITA CRISTINA MATIAS DE LIMA e JUSSARA MARIA DE JESUS, se referem ao apartamento 306 do edifício da Rua Cardeal Dom Sebastião Leme, 404?

RESPOSTA: Consta as seguintes informações nas autorizações de entrega de chaves citadas, transportando dos autos:

IMÓVEL: RUA CARDEAL DOM SEBASTIÃO LEME, 404, APTO. 307

LOCADORA: RACHEL DE ALMEIDA

LOCATÁRIA: THALITA CRISTINA MATIAS DE LIMA

Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2011.

Quadro 2: fragmento fl. 38 dos autos

IMÓVEL: RUA CARDEAL DOM SEBASTIÃO LEME, 404, APTO. 402

LOCADORA: RACHEL DE ALMEIDA


LOCATÁRIA : JUSSARA MARIA DE JESUS

Rio de Janeiro, 06 de DEZEMBRO de 2016


Quadro 3: fragmento fl. 39 dos autos

6. Pode Sr. Perito confirmar se foi a Autora, Rachel de Almeida, que assinou as Autorizações de Entregas das Chaves de fls. 38 e 39? O Sr. Perito pode confirmar se as mesmas foram assinadas pela CE IMÓVEIS?

RESPOSTA: Autorizações assinadas pela **CE IMÓVEIS**, como segue *in verbis*:


CE IMÓVEIS
Av. Almirante Barroso, 91 Gr. 1201 - Centro
Rio de Janeiro - RJ CEP 20031-005
Tel. 2532-6251

Quadro 4: fragmento fl. 38 dos autos


CE IMÓVEIS
Av. Almirante Barroso, 91 Gr. 1201 - Centro
Rio de Janeiro - RJ CEP 20031-005
Tel. 2532-6251

Quadro 5: fragmento fl. 39 dos autos

7. O Sr. Perito pode confirmar a data da Autorização de Entrega das Chaves de fls. 39, a JUSSARA MARIA DE JESUS?

RESPOSTA: 06 de dezembro de 2016, conforme consta na resposta ao quesito de nº. 5 acima.

8. Considerando que a ré CE IMÓVEIS se obrigou a prestar serviços de administração que incluíam a seleção de candidatos, como avaliação dos dados cadastrais dos locatários; e, considerando que a Autorização de Entrega das Chaves a JUSSARA MARIA DE JESUS data de 6 de dezembro de 2016, pode o Sr. Perito confirmar a data de emissão dos relatórios de consulta a dados cadastrais da locatária JUSSARA MARIA DE JESUS e da sua fiadora FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS, emitidos por “COMERCIAL REDESIA EIRELI”, acostados às fls. 175 a 180?

RESPOSTA: Consta nos autos pesquisas de apontamentos em relação à 2ª locação (fls. 175/180), datadas de 04/01/2017, em nome de JUSSARA MARIA DE JESUS (locatária) e FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO JARDIM (fiadora).

9. Considerando que as consultas cadastrais realizadas pela ré CE IMÓVEIS acerca de JUSSARA MARIA DE JESUS e FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS foram realizadas em 4 de janeiro de 2017, o Sr. Perito pode confirmar que houve irregularidade na prestação do serviço de administração, uma vez que as chaves do apartamento foram entregues bem antes da avaliação da ficha cadastral da locatária e de sua fiadora, de forma temerária?

RESPOSTA: A perícia confirma com base nos documentos juntados aos autos, assim como nas respostas aos quesitos anteriores de nºs. 5 a 9, que as chaves do apartamento foram entregues em 06/12/2016, ocorrendo a avaliação das fichas cadastrais pelos réus em momento posterior, na data de 04/01/2017.

10. Pode o Sr. Perito considerar que a negociação da ré CE IMÓVEIS com JUSSARA MARIA DE JESUS e FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS fugiu à normalidade das cautelas que exigem a avaliação cadastral para um contrato de locação, bem como o seu desleixo na entrega das chaves antes da consulta cadastral, são fatores para que a ré CE IMÓVEIS assumisse os riscos financeiros da locação e possíveis danos à Autora?

RESPOSTA: Prejudicada fica a resposta, por se tratar de questão de mérito a ser apreciada pelo Emérito Magistrado.

11. Em relação à COMERCIAL REDESIA EIRELI, o Sr. Perito pode confirmar que, conforme o seu CNPJ acostado na fl. 174, consta da sua atividade “serviços de informações cadastrais, código CNAE 8291/1-00, conforme a classificação do IBGE?

RESPOSTA: No CNPJ da referida empresa consta as seguintes informações quanto às atividades econômicas, transportadas dos autos:

NOME EMPRESARIAL COMERCIAL REDESIA EIRELI	
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) REDE SIA DE INFORMACOES CADASTRAIS	PORTE EPP
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 63.99-2-00 - Outras atividades de prestação de serviços de informação não especificadas anteriormente	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 63.19-4-00 - Portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet 82.99-7-99 - Outras atividades de serviços prestados principalmente às empresas não especificadas anteriormente	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 230-5 - Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (de Natureza Empresári	

Quadro 6: fragmento fl. 174 dos autos

12. Pode o Sr. Perito afirmar ter sido a pesquisa cadastral de JUSSARA MARIA DE JESUS e FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS realizada por empresa especializada, no caso, a COMERCIAL REDESIA EIRELI?

RESPOSTA: A pesquisa foi realizada pela empresa citada (fls. 175/180).

13. Pode, ainda, o Sr. Perito afirmar que a CE IMÓVEIS adotou e observou os procedimentos regulares da administração dos bens da Autora, *in casu*?

RESPOSTA: Prejudicada fica a resposta, por se tratar de questão de mérito a ser apreciada pelo Emérito Magistrado.

14. Compulsando aos autos, o Sr. Perito pode confirmar a existência de relatórios emitidos pela CE IMÓVEIS, da prestação de serviços com referência a unidade 306?

RESPOSTA: Os réus não juntaram aos autos as prestações de contas do imóvel objeto da demanda.

15. Considerando a avaliação espúria da ficha cadastral de JUSSARA MARIA DE JESUS e de FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS, pode o Sr. Perito afirmar que a ré CE IMÓVEIS assumiu o risco de causar danos à Autora, pela locação temerária dos seus imóveis?

RESPOSTA: Prejudicada fica a resposta, por se tratar de questão de mérito a ser apreciada pelo Emérito Magistrado.

16. Pode o Sr. Perito confirmar se a certidão de ônus reais acostada às fls. 46 a 50 de referem ao imóvel da Rua Ferreira Viana nº 44, apartamento 806? Considerando essa certidão de ônus, datada de 26/03/2019, o Sr. Perito pode confirmar que é a sua proprietária NOELI MAGALHÃES DE MESQUITA?

RESPOSTA: Afirmativa a resposta quanto à localização e propriedade do imóvel, conforme trechos transcritos dos autos abaixo:

IMÓVEL	RUA FERREIRA VIANNA nº 44, apartamento 806 com a fração de 2/100 do terreno.- FREGUESIA DA GLÓRIA.- INSCRIÇÃO NO FRE nº 683.924-5 CL nº 7.174-6.- CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES - O terreno mede: 19,80m de frente e fundos por 38,72m de ambos os lados, confrontando à direita com o nº 46, à esquerda com o nº 40, ambos da rua Ferreira Viana e nos fundos com o terreno do Palácio do Catete.- PROPRIETÁRIO: - PAULO GARGIONE, brasileiro, viúvo, médico, IFP nº 515.052, C.P.F. nº 001.355.777-72, residente nesta cidade.- TÍTULO AQUISITIVO: Lº 3-HU fls. 117 nº 112.150.- Rio de Janeiro, 16 de setembro de 1986.- Tec. jud. juramentado O Oficial
--------	--

Quadro 7: fragmento fl. 46 dos autos

R-01	DOAÇÃO (COM TRANSFERÊNCIA DA NUA PROPRIEDADE) - Pela escritura de 28 de julho de 1986, Lº 4036 fls. 092 ato 030 do 10º Ofício de Notas, PAULO GARGIONE, antes qualificado, doou a NOELI MAGALHÃES DE MESQUITA, brasileira, do lar, IFP nº 040711793-6, CPF nº 702.634.267-34, casada pelo regime da separação de bens com Damião Magalhães Mesquita, residente nesta cidade, transferindo a nua propriedade do imóvel, dando para efeitos fiscais o valor de Cz\$46.570,08.- O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464.137.647-2 em 09/06/86. Rio de Janeiro, 16 de setembro de 1986.- Tec. jud. juramentado O Oficial
------	--

Quadro 8: fragmento fl. 46 dos autos

Eu, <u>Walder de Souza Gomes</u> , conferi esta certidão de ônus reais. Rio de Janeiro, 26 de março de 2019.
--

Quadro 9: fragmento fl. 49 dos autos

17. Comparando a certidão de ônus reais de fls. 46 a 50, com a certidão de ônus reais apresentada por CE IMÓVEIS à Autora conforme fls.56 a 58, do imóvel da Rua Ferreira Viana nº 44, apartamento 806, como garantia da locação à JUSSARA MARIA DE JESUS e sua fiadora FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS, pode o Sr. Perito constatar a irregularidade ou indício de falsificação da segunda certidão, quando faz constar FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO como sua proprietária, conforme R-07, de fls. 58?

RESPOSTA: Conforme consulta da perícia ao Portal Extrajudicial – Consulta de Selos Extrajudiciais: www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/ConsultaSelo/selo/index, que segue em forma de ANEXO ao laudo pericial, digitando-se o código de Selo de Fiscalização Eletrônico nº. ECWM65047 BRO, obtido da Certidão de fls. 46/50, constata-se a veracidade desta certidão, conferida pelo cartório em 26/03/2019.

Não consta nesta certidão acima referida a anotação destacada na Certidão juntada às fls. 56/58, quanto à venda do imóvel a FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS (R-07 – fragmento de fl. 58).

18. Cumprindo à CE IMÓVEIS a obrigação de avaliar documentos e a ficha cadastral de pretensos locatários e fiadores, principalmente quanto ao imóvel, objeto da fiança, apresentado por JUSSARA MARIA DE JESUS e FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS, pode o Sr. Perito dizer que a ré CE IMÓVEIS falhou na sua prestação de serviços, por não diligenciar sobre a garantia locatícia, causando danos financeiros à Autora?

RESPOSTA: Depende de julgamento do MM Juízo quanto às questões apresentadas nos autos.

19. Pode o Sr. Perito atestar que conforme documento de fls. 60, existe alerta de fraude com relação à FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS, figurando como fiadora de contrato de locação, conforme Comunicado da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo?

RESPOSTA: Afirmativa a resposta, conforme transcrito dos autos abaixo:

Comunicados

Comunicado nº 1955/2017
23/08/2017

COMUNICADO CG Nº 1955/2017

PROCESSO Nº 2017/145451 - SÃO PAULO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A Corregedoria Geral da Justiça **COMUNICA**, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando a comunicação do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 18º Subdistrito - Ipiranga – desta Comarca acerca da suposta ocorrência de fraude em reconhecimentos de firma, em Contrato de Locação Não Residencial, da locadora Livia Maria de Queiroz Teles Gomes, portadora do RG nº 2.416.262 e inscrita no CPF nº 033.365.308-45, e da fiadora Fernanda Aparecida Nascimento Martins, portadora do RG nº 41.846.715-8 SSP/SP e inscrita no CPF nº 367.914.958-12, constando como locatário João Tavares da Hora, portador do RG nº 13.992.376-7 SSP/SP e inscrito no CPF nº 164.155.948-93, tendo por objeto o imóvel localizado na Rua João de Souza Dias, 317, Campo Belo, mediante uso de suposto selo falso, bem como da assinatura, etiqueta e carimbo fora dos padrões adotados pela unidade. Informa, ainda, a unidade comunicante que, apesar a fiadora possuir cartão de assinatura arquivada na serventia, a assinatura aposta no documento é divergente.

Quadro 10: fragmento fl. 60 dos autos

20. Com base na comparação dos documentos de fls. 46 a 50 e de fls. 56 a 58, pode o Sr. Perito concluir que a ré CE IMÓVEIS não diligenciou quanto ao imóvel objeto de fiança na locação de imóvel da Autora a JUSSARA MARIA DE JESUS e FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS.

RESPOSTA: Depende de julgamento do MM Juízo quanto às questões apresentadas nos autos.

21. Compulsando as fls. 20 a 28, o Sr. Perito pode dizer em face de quem estão distribuídas ações de despejo, no Rio de Janeiro e em São Paulo?

RESPOSTA: JUSSARA MARIA DE JESUS figura como parte ré nas ações de despejo por falta de pagamento descritas às fls. 20/28.

22. Pode o Sr. Perito confirmar se, além das fls. 174 a 180, constam dos presentes autos cópia dos documentos pessoais de JUSSARA MARIA DE JESUS e FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS, acostados pelos réus?

RESPOSTA: A perícia não identificou nos autos outros documentos acostados pelos réus, além daqueles juntados às fls. 174/180.

23. Pode o Sr. Perito afirmar se o fato da Autora ser síndica do Condomínio Rio Nilo há anos, se administra pessoalmente ou por profissionais terceiros, se fiscaliza suas atividades e controle de moradores teria alguma relação ou se confunde com a presente demanda ou com as irregularidades por ela apontadas na prestação de serviços prestados pela CE IMÓVEIS, como a empresa ré pretende sugerir?

RESPOSTA: Questão de direito a ser apreciada pelo Emérito Magistrado.

24. O Sr. Perito pode afirmar que um dos pilares do contrato de prestação de serviços de administração seria a confiança da Autora nos serviços dos réus?

RESPOSTA: Pela afirmativa.

25. Considerando que a tentativa de cobrança amigável de valores inadimplidos de alugueis deve preceder qualquer propositura de ação de despejo, pode o Sr. Perito afirmar ser normal, tendo em vista a locatária ter ficado inadimplente já no primeiro mês de locação, a distribuição da ação de despejo depois de 15 (quinze) meses? O Sr. Perito pode informar a data da distribuição da ação de despejo nº 0090616-86.2018.8.19.0001, em face de JUSSARA MARIA DE JESUS E FERNANDA APARECIDA NASCIMENTO MARTINS, por consulta ao sítio do TJRJ?

RESPOSTA: A ação de despejo de nº. 0090616-86.2018.8.19.0001 foi distribuída em 18/04/2018, conforme consulta ao sítio do TJRJ.

Processo Nº 0090616-86.2018.8.19.0001

TJ/RJ - 10/11/2020 19:33:26 - Primeira instância - Distribuído em 18/04/2018

<http://www4.tjrj.jus.br/consultaProcesso>

26. O Sr. Perito pode informar a data da notificação extrajudicial de fls. 12 a 17?

RESPOSTA: Conforme Certidão em fl. 14 certificando que a carta-notificação foi entregue a CE IMÓVEIS LTDA em 07/03/2019, conforme segue *in verbis*:

C E R T I D ã O

DURVAL HALE, Oficial Titular do
5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro

CERTIFICA E DÁ FÉ QUE a Carta-Notificação sob o nº 982360 foi entregue a CE IMÓVEIS LTDA na pessoa do SR. CARLOS EVARISTO DA SILVA à AV ALMIRANTE BARROSO Nº 91 SL 1201 A onde recebeu e exarou o ciente. EU, OFICIAL A ASSINO. Rio de Janeiro, 07/03/2019

Quadro 11: fragmento fl. 14 dos autos

27. Pode o Sr. Perito confirmar se a relação contratual entre a Autora e a CE IMÓVEIS é a da locação de imóveis ou da prestação de serviços de administração?

RESPOSTA: O contrato firmado entre as partes (fls. 9/10) tem com objeto a prestação de serviços de administração dos imóveis pertencentes a autora.

28. Compulsando as fls. 139, 127 e 154, pode o Sr. Perito concluir que os réus CE IMÓVEIS, Carlos Evaristo da Silva, Manoel Gustavo Evaristo da Silva, Celso Evaristo da Silva, compartilham do mesmo endereço comercial na Avenida Almirante Barroso nº 91, grupo 1201, Centro, Rio de Janeiro?

RESPOSTA: Afirmativa a resposta quanto aos réus citados.

29. Consultando minuciosamente as contestações de fls. 139 a 149, fls. 127 a 130 e fls. 154 a 165, pode o Sr. Perito concluir que todos os réus possuem conhecimento pleno e permenorizado, dos fatos inerentes aos contratos de locação 038-12-01102011 e 038-12-1001201?

RESPOSTA: A perícia confirma a indagação.

30. O Sr. Perito pode informar a profissão dos réus Carlos Evaristo da Silva, Manuel Gustavo Evaristo da Silva, Celso El-Jaick da Silva e Celso Evaristo da Silva?

RESPOSTA: Segue as profissões informadas pelos réus nos autos:

- ✓ **Carlos Evaristo da Silva → Advogado, OAB nº. 012.269**
- ✓ **Manuel Gustavo Evaristo da Silva → Advogado, OAB nº. 110.630**
- ✓ **Celso El-Jaick da Silva → Técnico Trans. Imobiliárias, CRECI nº. 28.316**
- ✓ **Celso Evaristo da Silva → Arquiteto, identidade nº. 0463-4 CAU/BR**

31. O Sr. Perito pode informar quem são os sócios de CE IMÓVEIS?

RESPOSTA: Em fl. 51 à época da distribuição da demanda, a autora juntou a consulta ao Quadro de Sócios e Administradores (QSA) da empresa ré, como segue *in verbis*:

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	CARLOS EVARISTO DA SILVA
Qualificação:	49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial:	CELSO EL JAICK DA SILVA
Qualificação:	49-Sócio-Administrador

Quadro 12: fragmento fl. 51 dos autos

Em nova consulta realizada pela perícia ao *site* da Receita Federal, não há alterações no quadro societário, como segue:

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	04.714.740/0001-40
NOME EMPRESARIAL:	CE IMOVEIS LTDA
CAPITAL SOCIAL:	

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	CARLOS EVARISTO DA SILVA
Qualificação:	49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial:	CELSO EL JAICK DA SILVA
Qualificação:	49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 11/11/2020 às 09:53 (data e hora de Brasília).

32.As atividades de advocacia, arquitetura, transações imobiliárias são inerentes ao ramo da administração de bens imobiliários?

RESPOSTA: Em relação os sócios que representam a empresa ré, ambos têm registros junto ao CRECI, conforme juntada de documentos às fls. 181/182.

33. O Sr. Perito pode informar se os réus Carlos Evaristo da Silva e Celso El-Jaick da Silva se apresentam como corretores de imóveis e se estão regulares com o CRECI-RJ, conforme fls. 181/182?

RESPOSTA: Situação atual dos sócios da empresa ré, conforme consulta ao *site* do CRECI-RJ:

11/11/2020 Spiderware

 **SERVIÇOS ONLINE** 

 ACESSO PÚBLICO \ CONSULTA CADASTRAL

Pesquisa

Informe o tipo de pesquisa

Selecione o tipo de busca

Cidade

Pesquisar 

Nº Registro	Nome	Categoria	Situação
RJ-028314/O	CARLOS EVARISTO DA SILVA	INSCRITO	Baixado

Página 1 de 1 1 Visualizar:

11/11/2020 Spiderware

 **SERVIÇOS ONLINE** 

 ACESSO PÚBLICO \ CONSULTA CADASTRAL

Pesquisa

Informe o tipo de pesquisa

Selecione o tipo de busca

Cidade

Pesquisar 

Nº Registro	Nome	Categoria	Situação
RJ-028316/O	CELSON EL-JAICK DA SILVA	INSCRITO	Ativo

Página 1 de 1 1 Visualizar:

34.O Sr. Perito pode concluir se os réus formam grupo econômico, ou se suas atividades profissionais e comerciais são conexas à CE IMÓVEIS, com base nas suas contestações?

RESPOSTA: Depende de julgamento do MM Juízo quanto às questões apresentadas nos autos.

35.Pode o Sr. Perito informar se, além do documento de fls. 183, existem nos autos, quaisquer outros comprovantes de pagamentos efetuados pelos réus à Autora, referentes aos contratos de locação do seu imóvel a JUSSARA MARIA DE JESUS e THALITA CRISTINA MATIAS DE LIMA?

RESPOSTA: Os réus não juntaram relatórios ou comprovantes de pagamentos em favor da autora, com exceção do voucher "OPERAÇÕES DE CAIXA", que informa saída de caixa em favor de RACHEL DE ALMEIDA, em 30/08/2011, referente a "ADIANTAMENTO / CAUÇÃO AP. 306", no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais).

36.O Sr. Perito pode confirmar se há nos autos qualquer anuência por escrito da Autora, aprovando a locação de seu imóvel a JUSSARA MARIA DE JESUS e THALITA CRISTINA MATIAS DE LIMA?

RESPOSTA: A perícia não identificou documentos nos autos que atestem a indagação.

37. Conforme a formalidade e a regulamentação do Contrato de Prestação de Serviços de fls. 9 e 10, seria possível uma autorização verbal da Autora?

RESPOSTA: Os atos praticados pela contratada, conforme contrato de fls. 9/10, teriam que ser formalizados mediante autorização por escrito do contratante, ou seu procurador, como estipulado na cláusula nº. 1 do contrato, transportada dos autos a seguir:

1. **A CONTRATADA** se obriga a prestação dos serviços de administração contratando locação ou outra modalidade de arrendamento, promovendo sua oferta pública, selecionando candidatos mediante dados cadastrais, celebrando contratos de locação ou arrendamento, estipulando cláusulas e condições, fixando preços de alugueres e modalidades de pagamento, emitindo recibos e dando respectiva quitação, recolhendo impostos, taxas, tarifas, contratando seguros, comparecendo às assembleias de condomínio quando necessário, vistoriando as condições de manutenção do imóvel e promovendo reparos de irregularidades, representar perante repartições públicas, autarquias, empresas públicas, sociedades de economias mista e concessionárias do serviço público, tudo mediante autorização por escrito da **CONTRATANTE**, ou seu procurador.

Quadro 13: fragmento fl. 9 dos autos

38. Considerando a precária prestação de serviços de administração pelos réus, como a não prestação de relatórios, demonstrativos de contas, com respectivos créditos, pode o Sr. Perito concluir pela nulidade dos efeitos da Cláusula 9 do referido contrato, conforme fls. 10?

RESPOSTA: Trata-se de questão de direito a ser apreciada pelo Emérito Magistrado.

39. Compulsando os autos, o Sr. Perito pode afirmar a, existência de comprovantes de depósitos bancários em favor da Autora, efetuados por CE IMÓVEIS?

RESPOSTA: As partes réis não juntaram aos autos comprovantes de depósitos em favor da autora, com exceção do voucher "OPERAÇÕES DE CAIXA", que informa saída de caixa em favor de RACHEL DE ALMEIDA, em 30/08/2011, referente a "ADIANTAMENTO / CAUÇÃO AP. 306", no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) .

40. Pode, portanto, o Sr. Perito concluir que tivessem a CE IMÓVEIS e seus associados, todos réus, observado os procedimentos da boa administração, poderiam ter evitado os danos causados à Autora, decorrentes da gestão temerária do seu imóvel nas locações a JUSSARA MARIA DE JESUS e THALITA CRISTINA MATIAS DE LIMA?

RESPOSTA: Depende de julgamento do MM Juízo quanto às questões apresentadas nos autos.

V – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A metodologia de trabalho adotada pela perícia contábil empregou plenamente todos os procedimentos técnicos sumarizados na Norma Brasileira de Contabilidade – NBC T 13 – Da Perícia Contábil, aprovada pela Resolução nº 858, de 21 de outubro de 1999, do Conselho Federal de Contabilidade.

As etapas de trabalho percorridas pela perícia podem ser assim relacionadas:

- 1º. Leitura e compreensão das controvérsias expressas nos autos;
- 2º. Planejamento detalhado das ações requeridas para elucidação das questões e para o desenvolvimento e conclusão dos trabalhos;
- 3º. Pesquisas, análises e estudos dos documentos e demais informações componentes do conjunto de evidências julgadas relevantes para o deslinde demandado da perícia,
- 4º. Elaboração do laudo pericial contábil, circunstanciado e conclusivo.

VI – CONCLUSÃO

A parte autora questiona em sua peça inicial que ficou ser receber os alugueis de dois contratos geridos pela empresa/ré, por desídia e descaso no trato da administração de seu patrimônio, requerendo o ressarcimento de todos os valores referentes aos alugueis inadimplidos dos contratos.

Em fls. 292/300, junta 2 (dois) Anexos contendo memória de cálculo com atualização da dívida, onde relacionada as parcelas dos alugueis vencidos de THALITA CRISTINA MATIAS DE LIMA (ANEXO 1) e JUSSARA MARIA DE JESUS (ANEXO 2).

Quanto aos valores históricos inadimplidos dos alugueis e seus vencimentos apresentados na petição referida juntada pela autora, a perícia não identificou nos autos ter havido algum questionamento dos réus.

Conforme o exposto e para que o douto Juízo e as partes tenham um norte de referência em relação aos valores dos alugueis pendentes de pagamento, a perícia elaborou os demonstrativos que seguem anexos ao laudo, utilizando os seguintes critérios:

- **Demonstrativo I** → Valores dos alugueis devidos em nome de TALHITA CRISTINA MATIAS DE LIMA, com atualização até esta data de entrega do laudo pericial (**11/11/2020**) pelo índice do TJRJ; aplicação de juros de mora de 1% ao mês e multa de mora de 2%, chegando ao valor atualizado da dívida de **R\$ 21.872,02** (vinte e um mil, oitocentos e setenta e dois reais e dois centavos), no quantum equivalente a **6.152,4657** UFIR-RJ;
- **Demonstrativo II** → Valores dos alugueis devidos em nome de JUSSARA MARIA DE JESUS, com atualização até esta data de entrega do laudo pericial (**11/11/2020**) pelo índice do TJRJ; aplicação de juros de mora de 1% ao mês e multa de mora de 2%, chegando ao valor atualizado da dívida de **R\$ 56.036,38** (vinte e um mil, oitocentos e setenta e dois reais e dois centavos), no quantum equivalente a **15.762,6960** UFIR-RJ.

Diante do exposto, fica este Perito à disposição de Vossa Excelência e das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos adicionais necessários.

Nestes termos
Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2020.

WALDER DE SOUZA GOMES

Membro da Associação dos Peritos Judiciais do Estado do RJ – APJERJ nº. 1106
Cadastro Nacional de Peritos Contábeis nº. 5640
Cadastro na DIPEJ TJRJ nº. 10263
CRC nº. RJ-072936-O/9
CPF nº. 932.831.057/15