



Processo nº



0018181-14.2014.8.19.0209

LAUDO PERICIAL

3ª Vara Cível da Comarca da Barra da Tijuca - RJ

Data-Base: 04 de Outubro 2020

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA BARRA DA TIJUCA – RJ**

Processo nº 0018181-14.2014.8.19.0209

Autor: GARANTIA REAL SERVIÇOS LTDA e OUTROS

Réu: CONDOMÍNIO JARDINS DE MONET

TATYANA TONANI DA SILVA, perito nomeado nos Autos da **AÇÃO DE COBRANÇA**, movida por **GARANTIA REAL SERVIÇOS LTDA**, contra **CONDOMÍNIO JARDINS DE MONET**, em cumprimento ao determinado em Despacho fls. 771, após haver elaborado o presente Laudo Pericial, vem, respeitosamente, solicitar a V. Exª a juntada do mesmo aos Autos, para que produzam os devidos fins legais.



SUMÁRIO

1. OBJETIVO	4
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
3. SINOPSE DA DEMANDA.....	6
4. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS	9
5. DESENVOLVIMENTO.....	10
6. QUESITOS RÉU	13
7. QUESITOS AUTORA	14
8. CONCLUSÃO.....	16
9. ENCERRAMENTO	17



1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por **objetivo geral** analisar, através das melhores práticas de Prestação de Contas e tomando-se por base a documentação hábil acostada aos Autos, os aspectos econômico-financeiros avançados e levados a efeito sobre os valores envolvidos nas operações realizadas entre as partes, seguindo as etapas abaixo relacionadas.

- (1) Análise da base documental acostada aos Autos, identificando os parâmetros econômico-financeiros que serão utilizados no processo de avaliação pretendido;
- (2) Avaliação e análise do contrato celebrado entre as partes, bem como das obrigações eventualmente não cumpridas pelas partes, com base nas informações levantadas no item anterior;
- (3) Formulação de itens de caráter conclusivo, relacionadas em tópico específico, consolidando os convencimentos técnicos gerados pelos estudos desenvolvidos no presente trabalho intelectual.

Os **objetivos específicos** do estudo em tela seguem o Acórdão de fls. 570/574, transcrito a seguir:

“EM FACE DO EXPOSTO, voto no sentido de conhecer do recurso para anular a sentença e determinar a realização de prova oral, consubstanciada em depoimento de testemunhas e pericial técnica contábil.”



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O subscritor esclarece, inicialmente, que não possui qualquer inclinação corporativa ou pessoal em relação à matéria envolvida no presente estudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nesse sentido.

Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, relacionados às conclusões exaradas no presente estudo.

O *Expert* levou a cabo a análise de toda a documentação acostada aos Autos e demais documentos eventualmente solicitados às partes, e que por elas tenham sido efetivamente disponibilizados.

Os cálculos financeiros contidos no presente Laudo Pericial podem não resultar sempre em soma precisa, em razão de eventuais arredondamentos que tenham sido levados a efeito ao longo das etapas de desenvolvimento.



3. SINOPSE DA DEMANDA

Trata-se de da AÇÃO DE COBRANÇA, movida por GARANTIA REAL SERVIÇOS LTDA, contra CONDOMÍNIO JARDINS DE MONET, pelas razões a seguir aduzidas.

Em petição inicial, fls. 04/10, relata a parte Autora que firmou com a Ré contato de prestação de serviço de vigilante com postos de 24 horas com início em 23/08/2011.

Relata que em 06/06/2012, as Empresas contratadas receberam um email comunicando a rescisão do contrato com cumprimento de aviso prévio de 30 dias.

Destaca os Autores que o condomínio ora Réu não cumpriu com sua obrigação de contratante, inadimplendo diversas notas fiscais referente aos serviços prestados.

Diante disso requer a parte Autora o recebimento das seguintes notas fiscais no total de R\$ 100.933,80:

- Nota nº 61398 – R\$ 8.349,78.
- Nota nº 61399 – R\$ 2.014,44.
- Nota nº 6219 – R\$ 2.207,19.
- Nota nº 63102 – R\$ 1.669,96.
- Nota nº 63103 – R\$ 402,91.
- Nota nº 61420 – R\$ 527,41.
- Nota nº 379 – R\$ 39.597,97.
- Nota nº 388 – R\$ 5.575,86.
- Nota nº 427 – R\$ 4.969,69.



Em contestação, fls. 369/376 inicia informando que o início da prestação de Serviços se deu em 23/08/2011; o Aviso Prévio para a Rescisão de Contrato ocorreu em 07/05/2012 tendo chegado ao Término da Prestação de Serviços na data de 06/06/2012.

Destaca a parte Ré que qualquer nota fiscal emitida em data posterior ao término da relação contratual (06/06/2012) não deve ser considerada para efeitos de eventual condenação.

Relata o Réu às notas-fiscais de n.º 61398; 61399; 61420; 62179; 379 e 388, emitidas respectivamente nos valores de R\$ 8.349,78; R\$ 2.014,44; R\$ 527,41; R\$ 2.207,19, (Fls. 54/55); R\$ 33.894,76 e R\$ 5.575,86 (Fls. 56/ 57), o Réu – Condomínio – não reconhece como devidos ditos valores, posto que os serviços não foram prestados na forma pactuada.

Reafirma a Ré, que os documento de Fls. 68 [NF 61398 (R\$ 8.349,74) – 10/05/2012], tem-se que os valores e critérios relativos aos seus respectivos lançamentos não possuem qualquer embasamento plausível, posto a flagrante ausência de especificidade do contrato, o que inviabiliza as obrigações, assim como as Notas Fiscais 62179 (R\$2.207,19)]; Fls. 76 [NF 61420 (R\$ 664,66)] e Fls. 84 [NF 388 (R\$5.575,86)], os autores transferem ao Réu a obrigatoriedade de arcar com o pagamento de obrigações/responsabilidades trabalhistas, relativas à uma Convenção Coletiva retroativa.

E mais, dita imposição diz respeito a período posterior à rescisão contratual por justa causa. Ademais, os documentos acostados às Fls. 72 [NF 63102 (R\$1.669,96)]; Fls. 74 [NF 63103 (R\$ 402,91)]; Fls. 79 [NF 61399 (R\$ 2.014,44)]; Fls. 82 [NF 379 (R\$ 33.894,76)] e Fls. 86 [NF 427 (R\$ 5.774,59)], não possuem o reconhecimento do réu, eis que os serviços ali expressados não foram efetivamente prestados, pelo menos na forma mensurada/apresentada e/ou “medida”. Registre-se, por oportuno, que não há como produzir, para esse caso, prova negativa do fato.

Diante do exposto acima, requer a parte Ré, o acolhimento das preliminares acima suscitadas para se julgar extinto o feito nos moldes acima explicitados



A prova pericial contábil foi deferida em acórdão de fls. 543/550, tendo os honorários homologados no valor de R\$ 8.260,00 em Decisão de fls. 706.

Os honorários foram comprovados em fls. 739 pela parte Autora e em fls. 768 pela parte Ré.



4. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

Do ponto de vista técnico e à luz do que recomendam as boas práticas periciais em face à matéria em objeto, o *Expert* que subscreve o presente estudo entende relevante esclarecer o que se segue:

No tocante das condições contratuais:

Cláusula 3.2 (fls. 642):

“3.2 – O não pagamento do preço na data de vencimento acarretará multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido à CONTRATADA, corrigido monetariamente e acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.”

No tocante do índice de Correção Monetária:

A correção monetária é uma característica da economia brasileira. São os ajustes financeiros com relação do Real com outras moedas e do Real com a inflação.

Também conhecida como atualização monetária, a correção monetária é basicamente a adequação da moeda perante à inflação, dentro de um período determinado. O intuito é compensar a perda econômica com os reajustes, as correções econômicas levam o nome de Princípio da Atualização Monetária. É por isso que vemos frequentemente os dois termos sendo usados, tanto atualização quanto correção monetária.



5. DESENVOLVIMENTO

Objetivando proporcionar extrema clareza e objetividade, no que tange aos procedimentos realizados e aos resultados obtidos, as análises desenvolvidas pelo subscritor sobre o caso em tela, foram divididas em etapas apresentadas na forma de subitens, na sequência exata das atividades desenvolvidas, como se segue:

5.1 Análise dos Autos

Nesta fase dos trabalhos periciais, foi levantada a base documental acostada aos autos, buscando-se obter, fundamentalmente, todas as informações necessárias para os esclarecimentos pretendidos com o presente estudo, demonstrado no **Quadro 1** a seguir:

Quadro 1 – *Relação de documentos*

Documentos	
Rescisao Contatual	50/52
Nota Fiscal nº 61398	68
Nota Fiscal nº 62179	70
Nota Fiscal nº 63102	72
Nota Fiscal nº 63103	74
Nota Fiscal nº 61420	76
Nota Fiscal nº 61399	79
Nota Fiscal nº 379	82
Nota Fiscal nº 388	84
Nota Fiscal nº 427	86
Guia GFIPs	92/134
Folha de Pagamento 09/2011	135/138
Folha de Pagamento 10/2011	139/142
Folha de Pagamento 11/2011	143/146
Folha de Pagamento 12/2011	147/150
Folha de Pagamento 01/2012	151/158
Folha de Pagamento 02/2012	159/162
Folha de Pagamento 03/2012	163/166
Folha de Pagamento 04/2012	167/170
Folha de Pagamento 05/2012	171/174
Folha de Pagamento 06/2012	175/182



Quadro 1 – Relação de documentos (continuação)

Documentos	
Guia GFIPs	183/216
Folha de Pagamento 09/2011	217/221
Folha de Pagamento 10/2011	222/225
Folha de Pagamento 11/2011	226/230
Folha de Pagamento 12/2011	231/236
Folha de Pagamento 01/2012	237/240
Folha de Pagamento 02/2012	241
Folha de Pagamento 03/2012	242/246
Folha de Pagamento 04/2012	247/253
Folha de Pagamento 05/2012	254/260
Folha de Pagamento 06/2012	261/267
Contrato	628/645

5.2 Da apuração dos Resultados:

Após análise das Notas Fiscais e do contrato celebrado entre as partes, foi possível identificar os seguintes parâmetros:

- ✓ As Notas Fiscais nº 61398, nº 62179, nº 61399, nº 379, nº 388 e nº 427, se refere ao serviço executado em 05/2012, diante disso são notas devidas pela parte Ré.
- ✓ As Notas Fiscais nº 63102 e nº 63103 se refere ao proporcional de 06/2012, diante disso são notas devidas pela parte Ré.
- ✓ A nota fiscal nº 61420, no que se refere a convecção a perícia deixa de aplicar tendo em vista que não há previsão no contrato celebrado entre as partes.

Conforme análise dos documentos juntado aos autos, a perícia transcreve abaixo a clausula 3.2 (fls. 642):



“3.2 – O não pagamento do preço na data de vencimento acarretará multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido à CONTRATADA, corrigido monetariamente e acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.”

Diante de todo exposto acima, a perícia procedeu com a apuração do valor em aberto pela parte Ré, conforme demonstrado no **Quadro 2** a seguir:

Quadro 2 – Apuração das faturas em aberto

Nota Fiscal	Valor	Venc.	Data Cálculo	Qts Dias atraso	Índice de Correção	Valor Corrigido	Juros de Mora	Multa	Valor Total
Nota Fiscal nº 61398	R\$ 10.454,58	10/06/2012	02/10/2020	3036	1,5625000	R\$ 16.335,28	10.580,03	209,09	27.124,41
Nota Fiscal nº 62179	R\$ 2.781,60	10/06/2012	02/10/2020	3036	1,5625000	R\$ 4.346,25	2.814,98	55,63	7.216,86
Nota Fiscal nº 63102	R\$ 2.090,92	10/07/2012	02/10/2020	3006	1,5625000	R\$ 3.267,06	2.095,10	41,82	5.403,98
Nota Fiscal nº 63103	R\$ 498,15	10/07/2012	02/10/2020	3006	1,5625000	R\$ 778,36	499,15	9,96	1.287,47
Nota Fiscal nº 61399	R\$ 2.490,71	10/06/2012	02/10/2020	3036	1,5625000	R\$ 3.891,73	2.520,60	49,81	6.462,15
Nota Fiscal nº 379	R\$ 39.597,97	10/06/2012	02/10/2020	3036	1,5625000	R\$ 61.871,83	40.073,15	791,96	102.736,93
Nota Fiscal nº 388	R\$ 6.610,38	10/06/2012	02/10/2020	3036	1,5625000	R\$ 10.328,72	6.689,70	132,21	17.150,63
Nota Fiscal nº 427	R\$ 5.774,59	10/07/2012	02/10/2020	3006	1,5625000	R\$ 9.022,80	5.786,14	115,49	14.924,43
Total									182.306,86



6. QUESITOS RÉU

(fls. 615)

1) *“Queira o Sr. Perito analisar os documentos acostados nos autos e apontar as irregularidades encontradas;”*

Resposta: A perícia não identificou irregularidades no contrato celebrado entre as partes.

2) *“Protesta por quesitos suplementares.”*



7. QUESITOS AUTORA

(fls. 625)

1) ***“Há evidências da relação contratual entre as Partes?”***

Resposta: Positivo é a resposta.

2) ***“Qual o período de execução dessa relação e qual o objeto?”***

Resposta: Se refere a serviços prestados ao Réu no período até 06/06/2012 (fls. 50)

3) ***“O Réu alegou que os serviços não foram adequadamente prestados. Há alguma prova de que as Autoras tenham descumprido o pactuado?”***

Resposta: Negativo é a resposta, conforme trecho do email da rescisão contratual de fls. 51

Conforme informações, uma das causas da rescisão foi que entrou um novo administrador independente, que optou por uma empresa de sua confiança.

Conforme contato com o Sr. Frederico, o motivo da rescisão é pelo fato da GR não estar atendendo as necessidades. Não foi muito nos detalhes por achar que a esta altura não seja tão importante tratar, mas comentou a respeito de problemas com falta de funcionários, cobranças indevidas (Serviços de Courier), dentre outros como extravio/roubo de 1 Rádio e 01 Câmera. Disse que decisão foi tomada sem o motivo de justa causa, quer resolver tudo amigavelmente. Disse ainda ter respeitado todos os preceitos legais para a transação.

4) ***“Há prova de que o condomínio Réu ficou desassistido de porteiro/vigilante, mensageiro ou servente de limpeza que justificasse alegação de falha e, conseqüentemente, não pagamento das notas?”***

Resposta: Negativo é a resposta.

5) ***“Considerando o rol de empregados das Autoras à disposição do serviço prestado ao Réu, é possível concluir pela adequação dos valores cobrados?”***

Resposta: Resposta prejudicada por fugir ao objetivo da perícia.

6) ***“As notas fiscais preenchem os requisitos para identificação da cobrança?”***

Resposta: Positivo é a resposta.



7) *“Considerando os valores pagos pelo Réu em período anterior à inadimplência cobrada, pode-se fazer um paralelo de adequação aos valores cobrados nas notas fiscais.”*

Resposta: A perícia informa que não se faz necessário tal comparação, tendo em vista as notificações, notas fiscais e e-mails juntados aos autos.

8) *“As Autoras constituíram o Réu em mora para pagamento do débito? Houve resposta do Réu as cobranças administrativas?”*

Resposta: Negativo é a resposta.

9) *“Considerando as folhas analíticas e GFIP’s juntadas, é possível quantificar o número de empregados que as Autoras alocaram para prestação do serviço?”*

Resposta: Negativo é a resposta, tendo em vista que não consta o registro dos funcionários alocados na empresa Ré.

10) *“Da mesma forma, é possível identificar o serviço prestado e a sua frequência de escala e valores respectivos, de acordo com a categoria laboral?”*

Resposta: Reporta-se ao quesito anterior.



8. CONCLUSÃO

As análises e avaliações dos dados e informações, constantes nos Autos, à luz das melhores práticas de finanças, foram suficientes para que a Perícia, por convencimentos técnicos, levasse o *Expert* a concluir e expor à apreciação do M.M. Juiz, o que se segue:

➤ **Saldo devedor da parte Ré, tendo em vista os serviços prestados pela parte Autora, corrigido monetariamente pelo índice do TJ/RJ, com juros de mora de 1% ao mês e Multa de 2%, assumiu o montante de:**

R\$182.306,86

(Cento e oitenta e dois mil, trezentos e seis reais e oitenta e seis centavos)



9. ENCERRAMENTO

E assim, dando por encerrado o presente LAUDO PERICIAL, contendo 17 (dezesete) laudas impressas em uma única face, o subscrevemos, requerendo a sua juntada aos Autos para os devidos fins legais, a bem do processo, da verdade, e, sobretudo, da Justiça.

Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2020.



TATYANA TONANI DA SILVA

Perito Judicial
Contadora - CRC-115440/O-9 RJ
CPF-056.760.777-19

