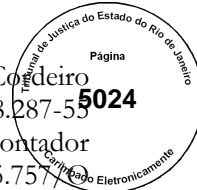




Leonardo Bastos Cordeiro  
CPF: 095.518.287-55  
Perito Contador  
CRC 115.757/7

E-mail: [peritocordeiro@gmail.com](mailto:peritocordeiro@gmail.com)



# Lauda Pericial

PJERJ - Poder Judiciário do  
Estado do Rio de Janeiro  
04ª Vara Cível da Comarca da Capital

**Processo Nº 0049375-74.2014.8.19.0001**  
**Autores: KREIMER ENGENHARIA e Outra.**  
**Ré: CONSTRUTORA CANADÁ.**

*AÇÃO DECLARATORIA  
DE EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA*



---

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ.**

Processo Nº 0049375-74.2014.8.19.0001  
Autores: KREIMER ENGENHARIA LTDA e Outra.  
Ré: CONSTRUTORA CANADÁ S/A.

LEONARDO BASTOS CORDEIRO, Brasileiro, Perito Criminal Contador do Instituto de Criminalística Carlos Éboli, CRC-RJ 115.757, inscrito no CPF sob o nº 095.518.287-55, e neste Egrégio Tribunal e no Cadastro Nacional dos Peritos Contadores do Conselho Federal de Contabilidade, vem mui honrosamente, apresentar seu Laudo Pericial Contábil dentro do prazo estipulado pelo Exmo. Juízo.

Na oportunidade, solicita que seja expedido o **mandado de pagamento** referente aos depósitos, para que possa receber os honorários periciais a que faz jus.

Rio de Janeiro, 16 de abril de 2019.



## 1. OBJETIVO

O presente Laudo Pericial Contábil tem o objetivo geral de analisar através das melhores práticas contábeis e tomando-se por base a documentação hábil acostada aos autos, os aspectos contábeis-financeiros avençados e levados a efeito sobre os valores envolvidos entre as partes.

Os objetivos específicos do estudo em tela seguem relacionados abaixo:

- (1) Análise da base documental acostada aos autos, identificando os parâmetros contábeis-financeiros que serão utilizados no processo de avaliação pretendido;
- (2) Avaliação e análise da relação jurídica e contábil 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, consolidando os convencimentos técnicos gerados pelos estudos desenvolvidos no presente trabalho intelectual.



## 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

Os honorários 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 por ele às partes, e que por elas tenham sido efetivamente disponibilizados.

## 3. SINOPSE DA DEMANDA

Trata-se de ação declaratória de existência de relação jurídica proposta pelas Autoras Kreimer Engenharia Ltda. e outra em face da Ré Construtora Canadá S/A.

Alegam os Autores que firmaram Instrumento Particular de Recibo de Sinal e Princípio de Pagamento com a Ré em 14 de abril de 2000 em caráter irrevogável e irretratável. Alegam ainda que as cotas do terreno não foram totalmente integralizadas pela Ré e que na data da incorporação existiam tributos, mormente IPTU, em atraso.



Alegam que a Construtora Canadá, por meio de uma notificação, denunciou o contrato entre as partes visto que havia se passado mais de 13 anos da assinatura do termo inicial e que ambos os Autores não envidaram esforços para atender ao projeto.

Ao apresentar sua resposta (indexador 741), a Ré argumentou sua defesa.

Decisão Interlocutória às fls. 4.606 que fixou como ponto controvertido:

*a) a existência de **inadimplemento por parte das promitentes-compradoras, construtoras Kreimer Engenharia e Nobel Engenharia Ltda.** quanto ao pagamento do preço ajustado.*



## 4. 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:

### 4.1 Análise dos autos

Nesta fase dos trabalhos periciais foram lidas as peças processuais contidas nos autos, buscando-se obter, fundamentalmente, todas as informações necessárias para os esclarecimentos pretendidos com o presente Laudo.

Os documentos utilizados pela perícia no desenvolvimento dos trabalhos referentes ao presente estudo encontram-se elencados no **Quadro 1**, apresentado abaixo:

**Quadro 1 - Documentos utilizados pela Perícia**

<i>Informações do Processo</i>	<i>Fls.</i>
Petição Inicial	Fls. 03/10
Compromisso de Compra e Venda	Fls. 471/476
Ponto Controvertido do Exmo Juízo	Fls. 4.520/4.521
Decisão Interlocutória	Fls. 4.606/4.607
Quesitos dos Autores	Fls. 4.625/4.626
Quesitos do Réu	Fls. 4.663
Certidão tributária	Fls. 4.918/4.949
Certidão tributária	Fls. 4.918/4.949
Quesitos do Réu	Fls. 4.663
Quesitos dos Autores	Fls. 4.625/4.626



## 4.2 Apuração de IPTU em atraso na data do laudo

Inicialmente, com o objetivo de responder aos quesitos propostos, o Perito apurou os montantes relativos aos débitos fiscais de cada fração ideal, conforme quadro a seguir.

Quadro 2 – Passivo Tributário

#	Index	Fração Ideal	Apto	Proprietária	Inscrição Municipal	CDA	Vencidos e não inscritos em dívida ativa
1	Fls. 4933/4949	3,4193%	104	Canadá	0986148-5	R\$ 43.971,43	R\$ 1.183,70
2	Fls. 4933/4949	3,4193%	203	Canadá	0986151-9	R\$ 52.896,20	R\$ 1.183,70
3	Fls. 4933/4949	3,4193%	301	Canadá	0986153-5	R\$ 40.776,33	R\$ 1.178,82
4	Fls. 4933/4949	3,4193%	302	Canadá	0986154-3	R\$ 47.829,89	R\$ 1.178,82
5	Fls. 4933/4949	3,4193%	303	Canadá	0986155-0	R\$ 43.684,18	R\$ 1.178,82
6	Fls. 4933/4949	3,4193%	304	Canadá	0986156-8	R\$ 46.797,47	R\$ 1.183,70
7	Fls. 4933/4949	3,4193%	401	Canadá	0986157-6	R\$ 52.809,70	R\$ 1.183,70
8	Fls. 4933/4949	3,4193%	402	Canadá	0986158-4	R\$ 43.858,77	R\$ 1.183,70
9	Fls. 4933/4949	3,4193%	403	Canadá	0986159-2	R\$ 43.913,74	R\$ 1.183,70
10	Fls. 4933/4949	3,4193%	501	Canadá	0986161-8	R\$ 47.603,74	R\$ 1.178,82
11	Fls. 4933/4949	3,4193%	601	Canadá	0986165-9	R\$ 40.458,89	R\$ 1.178,82
12	Fls. 4933/4949	3,4193%	603	Canadá	0986167-5	R\$ 40.458,89	R\$ 1.178,82
13	Fls. 4933/4949	3,4193%	604	Canadá	0986168-3	R\$ 38.295,89	R\$ 1.183,70
14	Fls. 4933/4949	3,4193%	702	Canadá	0986170-9	R\$ 34.997,87	R\$ 1.178,82
15	Fls. 4933/4949	3,4193%	703	Canadá	0986171-7	R\$ 35.115,94	R\$ 1.183,70
16	Fls. 4933/4949	4,2590%	Cob	Canadá	0986173-3	R\$ 43.598,24	R\$ 1.183,70



## Quadro 2 – Passivo Tributário (continuação)

#	Index	Fração Ideal	Apto	Proprietária	Inscrição Municipal	CDA	Vencidos e não inscritos em dívida ativa
17	Fls. 4921/4932	3,4193%	101	Nobel/Kreimer	0986145-1	R\$ 29.160,90	R\$ -
18	Fls. 4921/4932	3,4193%	102	Nobel/Kreimer	0986146-9	R\$ -	R\$ -
19	Fls. 4921/4932	3,4193%	103	Nobel/Kreimer	0986147-7	R\$ 16.863,91	R\$ -
20	Fls. 4921/4932	3,4193%	201	Nobel/Kreimer	0986149-3	R\$ 4.789,41	R\$ -
21	Fls. 4921/4932	3,4193%	202	Nobel/Kreimer	0986150-1	R\$ 24.445,40	R\$ -
22	Fls. 4921/4932	3,4193%	404	Nobel/Kreimer	0986160-0	R\$ -	R\$ -
23	Fls. 4921/4932	3,4193%	502	Nobel/Kreimer	0986162-6	R\$ 526,19	R\$ -
24	Fls. 4921/4932	3,4193%	503	Nobel/Kreimer	0986163-4	R\$ 16.455,76	R\$ -
25	Fls. 4921/4932	3,4193%	504	Nobel/Kreimer	0986164-2	R\$ 4.800,96	R\$ -
26	Fls. 4921/4932	3,4193%	701	Nobel/Kreimer	0986169-1	R\$ -	R\$ -
27	Fls. 4921/4932	3,4193%	704	Nobel/Kreimer	0986172-5	R\$ 15.834,71	R\$ -
28	Fls. 4918/4920	3,4193%	204	Adjudicação	0986152-7	R\$ 47.690,11	R\$ 1.183,70
29	Fls. 4918/4920	3,4193%	602	Adjudicação	0986166-7	R\$ 54.073,17	R\$ 1.178,82

Os valores seguem resumidos por proprietário:

## Quadro 3 – Resumo passivo tributário

Empresa	Divida Tributária - IPTU
Nobel/Kreimer	R\$ 112.877,24
Canadá	R\$ 715.972,21
Adjudicação	R\$ 104.125,80





### 4.3 Do Preço

Conforme cláusula terceira, o preço de venda das 13 (treze) frações ideais foi: - Uma parte em espécie no valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais) e outra em permuta de 3 (três) apartamentos de livre escolha da promitente vendedora, a serem construídos no terreno situado à Rua Senador Furtado.

### 4.4. Da Forma de pagamento

De acordo com a cláusula quarta o pagamento referente aos R\$70.000,00 seria da seguinte forma:

<i>Forma de pagamento</i>		
Dinheiro	R\$	70.000,00
(-) Sinal/Arras	-R\$	9.000,00
<b>(=) Saldo devedor</b>	<b>R\$</b>	<b>61.000,00</b>

O saldo devedor no montante de R\$61.000,00 (sessenta e um mil reais) seria quitado em 13 parcelas de R\$2.000,00 (dois mil reais), perfazendo o total de R\$26.000,00, pagas à medida que as promissárias compradoras adquirissem cada fração ideal. E os R\$35.000,00 (trinta e cinco mil) restantes seriam desembolsados no ato da aquisição da última fração ideal do terreno.



#### 4.5. Do ponto controvertido

Na busca por responder o ponto controvertido fixado pela Nobre Julgadora, qual seja, “a **existência de inadimplemento** por parte das promitentes-compradoras, construtoras Kreimer Engenharia e Nobel Engenharia Ltda. quanto ao pagamento do preço ajustado” o perito inspecionou os pagamentos realizados entre as partes.

De acordo com os recibos de pagamentos acostados aos autos, pelas promitentes compradoras foram pagas 11 (onze) parcelas das 13 (treze) acordadas, ficando 2 (duas) parcelas de R\$2.000,00 (valor nominal), pendentes de pagamento **sob condição futura incerta**, qual seja, a aquisição das 02 (duas) frações restantes. Portanto *conforme o contrato*, a condição para o pagamento destas duas parcelas restantes ainda não foi implementada.

Quanto ao saldo final de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil), conforme contrato, também ainda não é devido, porquanto o contrato aprazado entre as partes previa o pagamento somente ao final da aquisição da última fração ideal.

Nessa senda, o contrato, nas condições aprazadas entre as partes, encontra-se *adimplido* pois foram pagas as 11 (onze) frações ideais adquiridas de terceiros.

Entende este perito que a **declaração de abusividade de cláusulas ou imposição de correção monetária** em pagamentos é matéria de direito e não matéria de fato.

Tendo respondido o ponto controvertido fixado pelo Juízo, passa-se aos quesitos.



## 5. QUESITOS DOS AUTORES

*Fls. 4.625/4.626*

- *Kreimer Engenharia Ltda. & Nobel Engenharia Ltda.*

*Sobre a Cláusula Sétima do Contrato:*

35º) Qual a data de aquisição das 11 (onze) frações pelas Promissárias Compradoras?

*Resposta do perito:*

*Vide Fls. 34.*

<b>Data</b>	<b>Apt</b>
12/06/2000	502
28/06/2000	102
28/06/2000	701
04/07/2000	201
27/07/2000	404
31/07/2000	202
20/12/2000	103
09/07/2001	704
24/11/2003	503
19/09/2005	504
17/01/2006	101



36º) Qual o valor limite acordado para aquisição das 13 (treze) cotas de propriedade de terceiros, incluindo neste valor o total de impostos e taxas eventualmente em atraso até a data de aquisição por parte da Promissárias Compradoras? Caso o valor de aquisição fosse inferior, haveria um bônus para a Promitente Vendedora?

*Resposta do perito:*

A quesitação trata especificamente da cláusula sétima, *in verbis*:

**Cláusula sétima:** Fica certo e ajustado entre as partes contratantes, que à aquisição pelas **PROMISSÁRIAS COMPRADORAS** das 13 (treze) frações de terreno que são de propriedade de terceiros, não poderá ultrapassar o valor total de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), incluído neste total o valor dos impostos e taxas eventualmente em atraso até a data de sua aquisição. Em sendo este valor ultrapassado, a importância que exceder ao limite acima estabelecido será levada a crédito das **PROMISSÁRIAS COMPRADORAS** e abatida, em dinheiro, da parcela do item "b" ou do valor de venda das unidades que fará jus, em permuta, a **PROMITENTE VENDEDORA**, equivalente ao seu valor (diferença) em dobro que será abatido do valor de venda de uma das unidades permutadas, sendo a opção do critério para abatimento de exclusiva escolha da **PROMITENTE VENDEDORA**.

**Parágrafo único.** Em sendo adquiridas as 13 (treze) frações de terreno por valor inferior a R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a **PROMITENTE VENDEDORA** fará jus a metade da diferença apurada.

*O valor limite ajustado entre as partes foi de R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil).*



37º) A Promitente Vendedora comunicou as Promissárias Compradoras sobre a sua opção de sua preferência de como saldar a dívida referente ao valor que ultrapassasse os R\$ 65.000,00 acordado como limite?

*Resposta do perito:*

*Quesitação impertinente, pois não se trata de matéria de fato.*

38º) Qual o valor despendido até o momento na aquisição das 11 (onze) frações pertencentes a terceiros adquiridas pela Promissárias Compradoras, acrescido dos impostos e taxas em atraso até o momento de sua aquisição?

*Resposta do perito: De acordo com a documentação acostada aos autos às fls. 48 e 139 o **valor nominal despendido foi de R\$ 206.193,78** (Duzentos e seis mil cento e noventa e três reais e setenta e oito centavos).*

39º) Qual o valor ainda previsto para ser gasto com a aquisição das 2 (duas) frações dos ausentes, acrescido dos valores de imposto e taxas em atraso até a data de sua aquisição?

*Resposta do perito: O valor relativo ao atual passivo tributário é apresentado no corpo do laudo.*



## 6. QUESITOS DA RÉ

*Fls. 4663*

- *Construtora Canadá.*

(01) – Queira o i. Expert informar se a correção monetária, aplicada a parcela do preço avençado em espécie no Instrumento Particular de Recibo de Sinal firmado entre as partes, para as datas dos respectivos pagamentos à Promitente Vendedora Construtora Canadá, constitui uma majoração do contrato ou mero instrumento de atualização monetária da moeda que é desvalorizada pela inflação, proporcionando o equilíbrio contratual?

*Resposta do perito:*

*No campo das finanças, a correção monetária é mecanismo mediante o qual se empreende a recomposição da efetiva desvalorização da moeda, com o escopo de se preservar o poder aquisitivo original.*



(02) – Queira o i. Expert informar com base na Planilha de Cálculo “A” (vide fls. 66/67 dos autos – inicial) onde constam todos relacionados todos pagamentos efetivados pelas Promissárias Compradoras Kreimer e Nobel à Promitente Vendedora Construtora Canadá, com as respectivas datas de pagamento, as parcelas do sinal no valor cada de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), estabelecidas na cláusula 5ª, “a”, do Recibo de Sinal, se as mesmas foram pagas com atualização monetária o que pode ser aferido também pelo recibos colacionados pelas Promissárias Compradoras Kreimer e Nobel nos autos em apenso (fls. 34/46)?

*Resposta do perito:*

*Os pagamentos foram realizados no valor nominal de R\$2.000,00 (Dois mil reais). Portanto, não houve pagamento de nenhum valor sob a rubrica de correção/atualização monetária.*

(03) – Queira o i. Expert informar com base nas datas de pagamento da parcela do preço (sinal) estabelecido no item “a”, da cláusula quinta, do referido Instrumento de Recibo de Sinal, e relacionadas nas planilhas de fls. 66/67 desses autos ação de rescisão e as fls. 34 dos autos ação declaratória em apenso, se os valores pagos de R\$2.000,00 permaneceram inalterados, seja no primeiro pagamento ocorrido em 12/06/2000 a 17/01/2006, foram pagos pelas Promissárias Compradoras Kreimer e Nobel à Promitente Vendedora Construtora Canadá pelo seu valor nominal?

*Resposta do perito:*

*Sim. Vide Quesito anterior. Os valores nominais pagos pelas promissárias compradoras não sofreram nenhuma correção/atualização monetária.*



(04) – Queira o i. Expert, informar se a planilha de fls. 360/362, contempla o sinal de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) estabelecidos no Recibo de Sinal e Princípio de Pagamento, com aplicação da atualização monetária e abatimento a cada pagamento efetuado pelas Promissárias Compradoras Construtoras Kreimer Engenharia e Nobel Engenharia e se a mesma encontra-se correta para a data de sua elaboração 01/04/2013, e se acusa o saldo do sinal em favor da Promitente Vendedora de R\$ 31.385,06 (trinta e um mil, trezentos e oitenta e cinco reais, e seis centavos)?

*Resposta do perito:*

*Inicialmente, cabe esclarecer à Nobre Julgadora que a planilha encontra-se nos autos da ação 0093507-22.201.8.19.0001.*

*Contempla o sinal. A planilha mencionada no quesito foi recalculada aplicando-se os índices oficiais do IGP-M e não foram encontradas diferenças.*

*Mister ressaltar que trata-se apenas de uma resposta com base nas diretrizes do quesito.*

*A conclusão do perito está apartada em seção própria.*





(05) - Queira o i. Expert informar se a planilha de cálculo de fls. 359 do presente feito, representa a atualização do saldo verificado na planilha de fls. 360/362, em favor da Promitente Vendedora Construtora Canadá, atualizado para a data da distribuição da presente ação, 28/02/2014, monta em 33.219,96 (trinta e três mil, duzentos e dezenove reais e noventa e seis centavos) em favor da Promitente Vendedora e se a mesma está correta?

*Resposta do perito:*

*Positivo.*



(06) - Queira o i. Expert elaborar, com base na planilha de fls. 359/362, a atualização monetária do sinal de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), ajustado na cláusula terceira do Instrumento Particular de Recibo de Sinal, firmado em 14/04/2000, abatendo-se, nas respectivas datas, os pagamentos efetivados pelas Promissárias Compradoras Kreimer e Nobel à Promitente Vendedora e relacionados na planilha de fls. 359/362?

*Resposta do perito: Vide corpo do laudo.*

(07) Queira o i. Expert **informar** se a planilha de cálculo de fls. 637/641 da ação de rescisão do negócio jurídico, contempla a atualização monetária da verba de R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), estabelecida pelas Promissárias Compradoras Kreimer e Nobel, na cláusula sétima, do Instrumento Particular de Recibo de Sinal, firmado em 14/04/2000, como limite para aquisição das 13 (treze) frações ideais de terreno que acabou sendo somente destinada a aquisição de 11 (onze) frações, em virtude da adjudicação de 2 (duas) frações, através da ação de adjudicação compulsória à maioria, contendo o abatimento, nas respectivas datas, dos pagamentos de valores desembolsados pelas Promissárias Compradoras, a título de aquisição de fração ideal de terreno de Terceiros, acusando saldo disponível em 01/04/2013 (vide fls. 641 dos autos ação rescisão) em R\$ 54.682,04 e para a data da distribuição da ação de rescisão, 28/02/2014, R\$ 57.878,98 (vide tópico inicial – fls. 69/70) e se está correta? Queira o i. Expert trazer ditas atualizações para a data o laudo a ser elaborado.

*Resposta do perito:*

*O valor do limite atualizado e corrigido é de R\$76.848,71 (Setenta e seis mil oitocentos e quarenta e oito reais e setenta e um centavos).*



## 7. ENCERRAMENTO

E assim, dando por encerrado o presente laudo pericial, contendo - 19 - laudas impressas em uma única face, o subscreve, requerendo a sua juntada aos autos para os devidos fins legais.

Rio de Janeiro, 16 de abril de 2019.

Leonardo Bastos Cordeiro  
Perito Criminal Contador  
CRC 115.757/O  
CNPC 3.491