



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ

**PROCESSO:** 0254093-96.2015.8.19.0001  
**AUTOR:** CONDOMINIO DO EDIFÍCIO CONSENTINO  
SÍNDICO: IRENE RODRIGUES DE CASTRO  
**RÉU:** ADALBERTO LEOCARDIO DA SILVA

**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**, Perita Judicial nomeada nos autos do processo acima referenciado, requer a juntada aos autos do Laudo Pericial, encerrado e lavrado em 02 de junho de 2019, contendo 10 (dez) páginas, numeradas sequencialmente, com 1 (um) apêndice, também devidamente numerados.

Aproveita a oportunidade para solicitar a expedição do competente ofício de pagamento dos honorários periciais depositados para os dados bancários abaixo:

Banco 237 – Bradesco - Agência 0799-4 - Conta corrente  
0023027-8

CPF: 048.265.937-83

Termos em que,

Pede Deferimento

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2019.

**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**

CRC/RJ 087.107/O-0

Perita Judicial



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA  
PERÍCIAS JUDICIAIS**

Exma. Sr. Dr. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível da Comarca da Capital - RJ

**PROCESSO:** 0254093-96.2015.8.19.0001  
**AUTOR:** CONDOMINIO DO EDIFÍCIO CONSENTINO  
SÍNDICO: IRENE RODRIGUES DE CASTRO  
**RÉU:** ADALBERTO LEOCARDIO DA SILVA

**LAUDO PERICIAL**

**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**, Perita Contadora, nomeada e compromissada nos autos do processo em epígrafe, ao concluir o que lhe fora determinado, apresenta a Vossa Excelência o LAUDO PERICIAL, com base no escopo a seguir:

**ÍNDICE**

<b>CAPÍTULOS</b>	<b>PÁGINA</b>
I – Considerações Iniciais	3
II – Metodologia e Critérios de Trabalho	3
III – Breve Histórico deste Processo segundo escopo da Perícia	5
IV – Considerações Acerca da Prestação de Contas	6
V – Procedimentos de Perícia	9
VI – Conclusão Técnica	10



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA  
PERÍCIAS JUDICIAIS**

VII – Encerramento

10

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Com o objetivo de levar ao conhecimento desse Juízo as elucidações lastreadas nos documentos anexados pelas partes, apresento por meio deste Laudo Pericial, a METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE TRABALHO, BREVE HISTÓRICO, com fatos e controvérsias narrados de forma cronológica, além das INFORMAÇÕES PERTINENTES E RELEVANTES contempladas nos pedidos, que guardam ligação com o escopo do trabalho pericial e a CONCLUSÃO TÉCNICA dos estudos realizados.

**METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE TRABALHO**

Cumprе ressaltar que não é alçada da perita responder questões unicamente de direito, sobre legislação, bem como questões conceituais sobre fórmulas matemáticas e suas aplicações, de modo que nos mantemos sempre na preocupação exclusiva com os esclarecimentos técnicos e financeiros.

O escopo da prova pericial contábil ou financeira é comunicar às partes interessadas, em linguagem simples, os fatos observados e os exames procedidos, para o esclarecimento dos pontos dúbios e revelar a verdade que se quer conhecer.

A produção desta prova teve como base o trabalho investigativo e, dentro do possível, abrange segundo a natureza e a complexidade da matéria até aqui tratada, o exame e a vistoria de documentos juntados, obedecendo assim aos limites técnicos determinados pelas Normas Brasileiras de Contabilidade: NBC TP 01 – Perícia Contábil e NBC PP 01 – Perito Contábil.



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

Analisou-se o sistema de argumentação e contra argumentação usada nesta lide; sua lógica e sua coerência com prática de usos e costumes aplicados a investigações de perícias de cunho contábil, financeiro, econômico e comercial, em casos congêneres.

Os documentos obtidos por meio de diligência eletrônica, de ambas partes foram tão somente os balancetes do exercício 2014, produzidos na gestão do Réu a frente da administração do condomínio;

Resumindo, o escopo desta prova pericial está em verificar a prestação de contas substitutiva de fls. 133/134, e esclarecer ao Juízo se houve o cumprimento das normas contábeis e fidedignidade dos registros e documentos apresentados à sua comprovação.

Foi juntada petição de aviso às partes do início dos trabalhos às fls. 205.

**BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA**

1 - Trata-se de Ação de Prestação de Contas Promovida pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONSENTINO, em 12/06/2015, em face de ADALBERTO LEOCARDIO DA SILVA, onde o Autor (fls. 03/07) alega:

Que o réu exerceu mandato de síndico no exercício 2014, até a assembleia de janeiro 2015, quando foi eleito outro condômino, em virtude de divergências no mandato anteriormente ocupado pelo réu.

O autor promove a ação em tela para requerer, entre outras solicitações de fls. 03/07:

- Citação do réu, para que apresentasse suas contas no prazo de 5 dias;
- Deferimento do pedido de prestação de Contas nos moldes do art. 915 do CPC;
- Condenação do réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios de sucumbência na forma da lei.



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

Estipulado valor da causa em R\$ 1.000,00 (mil reais).

2 – O réu foi citado e apresentou contestação às fls.51/113;

3 – Em Sentença de fls. 99/101 foi determinado que réu prestasse contas em 48 horas, o que não foi apresentado;

4 – Às fls. 133/134 o Autor apresentou a prestação de contas substitutiva;

5 – Às fls. 136 o réu peticionou impugnação à prestação apresentada pelo autor, contudo foi indeferida pelo juízo, uma vez que não era cabido na fase processual da lide;

6 – Às fls. 168/169 foi determinada perícia para que as contas substitutivas fossem examinadas;

**CONSIDERAÇÕES ACERCA DA PRESTAÇÃO DE CONTAS APRESENTADA**

Juntados às fls. 133/134, descritos em períodos mensais de janeiro de 2014 a dezembro de 2014;

A referida prestação destacou algumas rubricas entre as despesas, que a parte autora contesta, em forma cronológica e tão somente atualização do numerário original (registrados nos balancetes mensais).

As despesas não reconhecidas em sua maioria são despesas variáveis e pontuais, tais como: obras, pinturas, troca de fiação elétrica; e algumas fixas como manutenção de elevadores e serviços jurídicos (que podem ser eventuais ou permanentes dependendo da demanda do tomador de serviço), que por boa prática mercantil são prestados em forma de contratos de prestação de serviços e estes não foram apresentados à perícia até o presente momento;



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

Não há justificativa ou documentos comprobatórios para confrontar a fidedignidade dos fatos registrados, nem pela parta autora, nem pela parte ré;

Quadros a seguir:

**RUBRICA OBRA REF A TROCA DA COLUNA**

DATA	BALANCETE ORIGINAL		PRESTAÇÃO DE CONTAS SUBSTITUTIVA	VARIAÇÃO %	DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS
22/01/2014	R\$ 1.600,00	R\$	2.226,43	39,15	Não Apresentados
06/03/2014	R\$ 2.000,00	R\$	2.751,45	37,57	Não Apresentados
24/03/2014	R\$ 535,30	R\$	719,19	34,35	Não Apresentados
03/04/2014	R\$ 2.750,00	R\$	3.752,98	36,47	Não Apresentados
08/04/2014	R\$ 350,00	R\$	477,06	36,30	Não Apresentados
<b>TOTAL</b>	<b>7.235,30</b>		<b>9.927,11</b>		

**RUBRICA DESPESAS COM OBRAS**

DATA	BALANCETE ORIGINAL		PRESTAÇÃO DE CONTAS SUBSTITUTIVA	VARIAÇÃO %	DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS
07/01/2014	R\$ 2.600,00	R\$	3.633,15	39,74	Não Apresentados
01/08/2014	R\$ 750,00	R\$	989,66	31,95	Não Apresentados
26/08/2014	R\$ 279,28	R\$	365,96	31,04	Não Apresentados
01/10/2014	R\$ 250,17	R\$	324,33	29,64	Não Apresentados
01/10/2014	R\$ 1.550,00	R\$	2.009,50	29,65	Não Apresentados
03/10/2014	R\$ 2.890,00	R\$	3.743,67	29,54	Não Apresentados
03/10/2014	R\$ 3.300,00	R\$	4.274,78	29,54	Não Apresentados
07/10/2014	R\$ 1.923,00	R\$	2.488,98	29,43	Não Apresentados
07/10/2014	R\$ 468,50	R\$	606,39	29,43	Não Apresentados
08/10/2014	R\$ 7.500,00	R\$	9.703,44	29,38	Não Apresentados
09/10/2014	R\$ 480,00	R\$	620,77	29,33	Não Apresentados
22/10/2014	R\$ 231,00	R\$	297,64	28,85	Não Apresentados
03/11/2014	R\$ 81,00	R\$	104,02	28,42	Não Apresentados
03/11/2014	R\$ 142,00	R\$	182,36	28,42	Não Apresentados
03/11/2014	R\$ 167,00	R\$	214,47	28,43	Não Apresentados
06/11/2014	R\$ 6.000,00	R\$	7.695,77	28,26	Não Apresentados
19/11/2014	R\$ 4.000,00	R\$	5.111,18	27,78	Não Apresentados
03/12/2014	R\$ 109,00	R\$	138,70	27,25	Não Apresentados
03/12/2014	R\$ 2.890,00	R\$	3.677,37	27,24	Não Apresentados
03/12/2014	R\$ 3.300,00	R\$	4.199,07	27,24	Não Apresentados
08/12/2014	R\$ 2.000,00	R\$	2.541,60	27,08	Não Apresentados
09/12/2014	R\$ 480,00	R\$	609,72	27,03	Não Apresentados
15/12/2014	R\$ 296,00	R\$	375,34	26,80	Não Apresentados
<b>TOTAL</b>	<b>41.686,95</b>		<b>53.907,87</b>	<b>29,32</b>	

**Rubrica MANUTENÇÃO DE ELEVADORES**

data	Balancete Ex-sindico		Prestação de contas Substitutiva	variação %	Documentos comprobatórios
17/02/2014	R\$ 1.332,55	R\$	1.841,21	38,17	Não Apresentados
17/03/2014	R\$ 1.332,55	R\$	1.828,08	37,19	Não Apresentados
15/04/2014	R\$ 1.082,55	R\$	1.472,53	36,02	Não Apresentados
15/10/2014	R\$ 6.457,62	R\$	8.337,69	29,11	Não Apresentados
<b>TOTAL</b>	<b>10.205,27</b>		<b>13.479,51</b>		



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**Rubrica MATERIAL DE CONSTRUÇÃO**

<b>data</b>	<b>Balancete Ex-sindico</b>	<b>Prestação de contas Substitutiva</b>	<b>variação %</b>	<b>Documentos comprobatórios</b>
13/02/2014	R\$ 1.000,00	R\$ 1.382,80		38,28 Não Apresentados
27/03/2014	R\$ 436,50	R\$ 596,90		36,75 Não Apresentados
08/04/2014	R\$ 179,90	R\$ 245,21		36,30 Não Apresentados
09/05/2015	R\$ 380,00	R\$ 513,72		35,19 Não Apresentados
12/05/2014	R\$ 46,00	R\$ 62,16		35,13 Não Apresentados
06/06/2014	R\$ 178,10	R\$ 238,80		34,08 Não Apresentados
23/07/2014	R\$ 538,00	R\$ 711,96		32,33 Não Apresentados
12/09/2014	R\$ 1.247,03	R\$ 1.625,37		30,34 Não Apresentados
10/12/2014	R\$ 765,50	R\$ 971,95		26,97 Não Apresentados
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 4.771,03</b>	<b>R\$ 6.348,87</b>		

**Rubrica MATERIAL DE LIMPEZA E ELETRICO**

<b>data</b>	<b>Balancete Ex-sindico</b>	<b>Prestação de contas Substitutiva</b>	<b>variação %</b>	<b>Documentos comprobatórios</b>
04/09/2014	R\$ 3.279,50	R\$ 4.285,01		30,66 Não Apresentados
16/10/2014	R\$ 1.970,00	R\$ 2.542,50		29,06 Não Apresentados
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 5.249,50</b>	<b>R\$ 6.827,51</b>		

**Rubrica TROCA DA FIAÇÃO ELETRICA**

<b>data</b>	<b>Balancete Ex-sindico</b>	<b>Prestação de contas Substitutiva</b>	<b>variação %</b>	<b>Documentos comprobatórios</b>
22/08/2014	R\$ 3.000,00	R\$ 3.934,32		31,14 Não Apresentados

**Rubrica DESPESA COM PINTURA**

<b>data</b>	<b>Balancete Ex-sindico</b>	<b>Prestação de contas Substitutiva</b>	<b>variação %</b>	<b>Documentos comprobatórios</b>
01/10/2014	R\$ 5.200,00	R\$ 6.741,55		29,65 Não Apresentados
09/10/2014	R\$ 199,80	R\$ 258,39		29,32 Não Apresentados
09/10/2014	R\$ 227,80	R\$ 294,60		29,32 Não Apresentados
13/10/2014	R\$ 326,80	R\$ 422,29		29,22 Não Apresentados
17/10/2014	R\$ 191,30	R\$ 246,79		29,01 Não Apresentados
27/10/2014	R\$ 325,90	R\$ 419,40		28,69 Não Apresentados
11/11/2014	R\$ 325,00	R\$ 416,33		28,10 Não Apresentados
13/11/2014	R\$ 296,80	R\$ 379,89		28,00 Não Apresentados
28/11/2014	R\$ 329,50	R\$ 419,40		27,28 Não Apresentados
03/10/2014	R\$ 109,00	R\$ 141,20		29,54 Não Apresentados
08/10/2014	R\$ 2.000,00	R\$ 2.587,59		29,38 Não Apresentados
15/10/2014	R\$ 296,00	R\$ 382,18		29,11 Não Apresentados
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 9.827,90</b>	<b>R\$ 12.709,61</b>		

**Rubrica SERVIÇOS JURIDICOS**

<b>DATA</b>	<b>BALANCETE ORIGINAL</b>	<b>PRESTAÇÃO DE CONTAS SUBSTITUTIVA</b>	<b>VARIAÇÃO %</b>	<b>DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS</b>
08/01/2014	1500	2095,26	39,68	Não Apresentados
18/03/2014	1000	1382,8	38,28	Não Apresentados
25/04/2014	1000	1356,9	35,69	Não Apresentados
12/05/2014	1000	1351,34	35,13	Não Apresentados
10/06/2014	1000	1339,74	33,97	Não Apresentados
19/09/2014	329,69	428,83	30,07	Não Apresentados
13/10/2014	1500	1938,3	29,22	Não Apresentados
06/11/2014	1000	1282,63	28,26	Não Apresentados
08/12/2014	1000	1270,8	27,08	Não Apresentados
<b>TOTAL</b>	<b>9.329,69</b>	<b>12.446,60</b>		



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

**Rubrica DESPESAS COM CARTÓRIO**

<b>DATA</b>	<b>BALANCETE ORIGINAL</b>	<b>PRESTAÇÃO DE CONTAS SUBSTITUTIVA</b>	<b>VARIAÇÃO %</b>	<b>DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS</b>
06/11/2014	R\$ 17,50	R\$ 22,45	28,29	Não Apresentados
14/11/2014	R\$ 5,86	R\$ 7,50	27,99	Não Apresentados
14/11/2014	R\$ 5,86	R\$ 7,50	27,99	Não Apresentados
14/11/2014	R\$ 77,18	R\$ 98,74	27,93	Não Apresentados
14/11/2014	R\$ 181,59	R\$ 232,33	27,94	Não Apresentados
14/11/2014	R\$ 23,44	R\$ 29,99	27,94	Não Apresentados
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 311,43</b>	<b>R\$ 398,51</b>		

**RUBRICA DESPESA C/ MATERIAL**

<b>DATA</b>	<b>BALANCETE ORIGINAL</b>	<b>PRESTAÇÃO DE CONTAS SUBSTITUTIVA</b>	<b>VARIAÇÃO %</b>	<b>DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS</b>
07/10/2014	R\$ 175,30	R\$ 226,89	29,43	Não Apresentados
30/10/2014	R\$ 144,63	R\$ 185,90	28,53	Não Apresentados
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 319,93</b>	<b>R\$ 412,79</b>		

Tais rubricas foram apresentadas correções que variam entre 26,80 % (vinte e seis vírgula oitenta) por cento e 39,74% (trinta e nove vírgula setenta e quatro) por cento, contudo a perícia não logrou êxito na pesquisa de quais índices monetários se aproximariam desses percentuais no período em que a prestação foi apresentada aos autos.

**PROCEDIMENTOS DA PERÍCIA**

Mediante ao impasse quanto a apresentação de documentos comprobatórios dos efetivos serviços ou materiais e do efetivo pagamento dos mesmos, a perícia procedeu à atualização das rubricas contestadas, pela parte autora, pelos valores originais (balancete) a partir da data da citação do réu pelos índices TJRJ acrescido de juros de 12%(doze por cento) ao ano. Atualizados até a presente data (02/06/2019).



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**  
**PERÍCIAS JUDICIAIS**

DATA: 02/06/2019

<b>RUBRICA</b>	<b>VALOR ORIGINAL</b>	<b>INDICE TJRJ</b>	<b>VALOR ATUALIZADO</b>	<b>JUROS %</b>	<b>JUROS R\$</b>	<b>TOTAL ATUALIZADO</b>
DESPESAS COM OBRAS	R\$ 41.686,95	1,26151407	R\$ 52.588,67	45,40	R\$ 23.875,26	R\$ 76.463,93
OBRA REF A TROCA DA COLUNA	R\$ 7.225,30	1,26151407	R\$ 9.114,82	45,40	R\$ 4.138,13	R\$ 13.252,94
MANUTENÇÃO DE ELEVADORES	R\$ 10.205,27	1,26151407	R\$ 12.874,09	45,40	R\$ 5.844,84	R\$ 18.718,93
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 4.771,03	1,26151407	R\$ 6.018,72	45,40	R\$ 2.732,50	R\$ 8.751,22
MATERIAL DE LIMPEZA E ELETRICO	R\$ 5.249,50	1,26151407	R\$ 6.622,32	45,40	R\$ 3.006,53	R\$ 9.628,85
TROCA DA FIAÇÃO ELETRICA	R\$ 3.000,00	1,26151407	R\$ 3.784,54	45,40	R\$ 1.718,18	R\$ 5.502,72
SERVIÇOS JURIDICOS	R\$ 9.329,69	1,26151407	R\$ 11.769,54	45,40	R\$ 5.343,37	R\$ 17.112,90
DESPESA COM PINTURA	R\$ 9.827,90	1,26151407	R\$ 12.398,03	45,40	R\$ 5.628,71	R\$ 18.026,74
DESPESAS COM CARTÓRIO	R\$ 311,43	1,26151407	R\$ 392,87	45,40	R\$ 178,36	R\$ 571,24
DESPESA C/ MATERIAL	R\$ 319,93	1,26151407	R\$ 403,60	45,40	R\$ 183,23	R\$ 586,83
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 91.927,00</b>		<b>R\$ 115.967,20</b>		<b>R\$ 52.649,11</b>	<b>R\$ 168.616,31</b>

**CONCLUSÃO TÉCNICA**

Cabe ressaltar que o processo está em fase de conhecimento, e as hipóteses acima apresentadas têm a função de subsidiar o MM Juízo em suas decisões, não estando esta perita entrando no mérito da questão.

Dado estudo do processo, conforme os fatos relatados e transcritos, após análise de toda documentação acostada aos autos, se considerados os valores questionados às fls. 133/134 pela parte autora, sua atualização pelo índice TJRJ contados da data da citação do réu e acrescido de juros moratórios de 1% a. m, somaria a importância de **R\$ 168.616,31 (cento e sessenta e oito mil seiscentos e dezesseis reais e trinta e um centavos)**. Conforme descrito no quadro apresentado acima.

**ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a considerar, é dado como encerrado o presente trabalho constituído de 10 (dez) laudas e 01 (um) apêndice.

Espera-se ter explorado e trazido aos autos informações técnicas necessárias para convicção das partes; ao MM. Juízo de ter cumprido fielmente o determinado por V. Exa.



**ANA LUCIA NONATO DA SILVA  
PERÍCIAS JUDICIAIS**

Coloca-se esta perita à disposição, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários. Subscrevendo-me,

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2019.

**ANA LUCIA NONATO DA SILVA**

**Perita Judicial**

**CRC/RJ 087.107/O-0**

**CNPC Nº 161**

**CPF Nº 048.265. 937-83**