



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO GONÇALO- RJ.**

**PROCESSO: 0017393-6662.2016.8.19.0004**

**AÇÃO: PRESTAÇÃO DE CONTAS.**

**AUTOR: ALESSANDRA MARTINS COVIELLO; RENATA MARTINS COVIELLO;  
RENATO MARTINS COVIELLO; GERALDO MARTINS COVIELLO; ALESSANDRO  
COVIELLO E MARIA MARTINS COVIELLO.**

**RÉU: MARIANGELA COVIELLO.**

**FABIANA NUNES RIBEIRO CAFFARO**, Perita nomeada por este Juízo para atuar no supracitado processo, vem requer a V.Exa. juntada para os devidos fins legais e que os honorários periciais sejam deduzidos da parte sucumbente no momento da partilha, ocasião onde haverá proveito econômico.

Nestes Termos,

P. deferimento.

São Gonçalo, 28 de maio de 2019.

Fabiana Nunes Ribeiro Caffaro

CRC/RJ 108362/O-0



# LAUDO PERICIAL

Na forma como segue:

## DOS FATOS

Trata-se de Ação de Prestação de Contas referente ao espólio de GERALDO COVIELLO (falecido em 17/08/2004, conforme Certidão de óbito fls. 08 Proc. Nº 0018085-95.2015.8.19.2004) E ASSUNTA DE FIGLIO COVIELLO, (falecido em 08/04/2015, conforme Certidão de óbito fls. Proc. Nº 0018085-95.2015.8.19.2004).

Os requerentes são herdeiros por representação de ALESSANDRO COVIELLO (filhos do PRÉ-MORTO).

Requerem os autores que se declare a obrigação de prestar contas, bem como juntar nos autos os contratos de locação e informar ao juízo os valores atuais de alugueis de cada imóvel; Planilha com todos os valores recebidos a título de aluguel desde o óbito da segunda inventariada em 08/04/2015 (ASSUNTA DE FIGLIO COVIELLO), determinação de abertura de conta a ser aberta no Banco do Brasil objetivando o depósito dos valores dos alugueres, incluindo o valor referente aos 2(dois) imóveis utilizados pela inventariante, entre outros pedidos a serem apreciados às fls. 05.

A Parte Ré (**MARIANGELA COVIELLO – Herdeira/Inventariante**) às fls. **62/65**, faz sua defesa, juntando suas prestações de contas e comprovantes, requerendo que sejam julgadas a ação de prestação de contas improcedentes, ratificando o pedido de



designação de audiência especial para fins de partilhar os bens, entre outros pedidos a serem apreciados.

### **OBJETIVO DA PERÍCIA.**

Elaboração da Prestação de contas corresponde ao período de 04/2015 até a data do Laudo, visando o acerto final entre os Herdeiros.

O Laudo Pericial abrange a prestação de contas apresentada pela Ré MARIANGELA COVIELLO na qualidade de inventariante dos bens deixados pelo falecimento de GERALDO COVIELLO E ASSUNTA DE FIGLIO COVIELLO nos autos do Processo nº 0018085-95.2015.8.19.0004, conforme Termo de Inventariante de fls. 33, assinado em 06/05/2015.

A apuração pericial consistiu em contabilizar os frutos dos imóveis dos 7 (sete) imóveis de propriedade do Espólio, bem como as despesas a eles inerentes.

Verifica-se em cada ano de Inventariança se os saldos anuais apurados foram devidamente depositados em conta corrente do espólio pela Inventariante no período, caso não os tenha feito, a perícia atualiza os saldos encontrados até a data do Laudo.

Por fim, apura-se os valores a serem compensados da cota parte de cada Inventariante e/ou Herdeiros, decorrente de adiantamentos feitos no período da prestação de contas, com o objetivo de igualdade entre as partes.

### **Das contas prestadas pela Inventariante:**

Às fls.121/122, presta contas do período de 08/2014 até 03/2015; fls. 143/144, presta contas do período de 04/2015; fls. 153 presta contas do período de 05/2015; fls. 160 presta contas do período de 06/2015; fls. 169 presta contas do período de 07/2015; fls. 175 presta contas do período de 08/2015; fls. 181 presta contas do período de 09/2015; fls. 187 presta contas do período de 10/2015; fls. 195 presta contas do período de 11/2015; fls. 201 presta contas do período de 12/2015; fls. 207 presta contas do período de 01/2016; fls. 216 presta contas do período de 02/2016; fls. 222 presta contas do período de 03/2016; fls. 236 presta contas do período de 04/2016; fls. 244 presta contas do período de 05/2016; fls. 264 presta contas do período de 06/2016; fls. 278 presta contas do período de 07/2016; fls. 297 presta contas do período de 08/2016; fls. 305 presta contas do período de 09/2016; fls. 313 presta contas do período de 10/2016; fls. 327 presta contas do período de 11/2016; fls. 338 presta contas do período de 12/2016; fls.351 presta contas do período de 01/2017; fls. 366 presta contas do período de 03/2017; fls. 372 presta contas do período de 04/2017; fls. 382 presta contas do período de 05/2017; fls. 389 presta contas do período de 06/2017; fls. 395 presta contas do período de 07/2017; fls. 407 presta contas do período de 08/2017; fls. 417 presta contas do período de 09/2017; fls. 426 presta contas do período de 10/2017; fls. 431 presta contas do período de 11/2017; fls.440 presta contas do período de 12/2017; fls. 449 presta contas do período de 01/2018; fls. 470 presta contas do período de 02/2018; fls. 475 presta contas do período de 03/2018; fls. 499 presta contas do período de



05/2018; fls. 509 presta contas do período de 06/2018; fls. 517 presta contas do período de 07/2018; fls. 542 presta contas do período de 07/2018; fls. 549 presta contas do período de 08/2018; fls. 560 presta contas do período de 09/2018; fls. 565 presta contas do período de 10/2018; fls. 571 presta contas do período de 11/2018; fls. 575 presta contas do período de 12/2018.

**Observação:** Considerando o óbito de ASSUNTA DE FIGLIO COVIELLO em 08/04/2015 e Termo de Inventariante assinado pela herdeira/inventariante Mariângela Coviello em 06/05/2015, a controvérsia das partes gira em torno das contas prestadas a partir de 04/2015.

Cumprе ressaltar que a parte Ré nesta ação trouxe aos autos as contas desde 08/2014 até 12/2018 com ausência de prestação de contas nos meses 02/2017 e 04/2018). A perícia se aterá ao período objeto do litígio, qual seja, a partir de 04/2015 até 12/2018.

## DOS EXAMES REALIZADOS

A Perita iniciou seus trabalhos analisando a documentação juntada nos autos, bem como as fornecidas pela inventariante-Ré na sua prestação de contas, indispensáveis ao deslinde da controvérsia.

O presente trabalho foi deferido pelo MM. Juízo, através da respeitável decisão da produção da prova pericial contábil às fls.462 haja vista ser efetivamente necessária à apreciação judicial devido à controvérsia a respeito dos valores apresentados pela inventariante-Ré.

## DOS HERDEIROS NECESSÁRIOS DOS INVENTARIADOS: GERALDO COVIELLO E ASSUNTA DE FIGLIO COVIELLO. (Proc. Nº 0018085-95.2015.8.19.0004)

### 2 (dois) HERDEIROS:

- ✓ . **Mariângela Coviello** (divorciada fls. 13/14, Proc. Nº 0018085-95.2015.8.19.2004)
- ✓ **Alessandro Coviello** (falecido em 29/04/2014, conforme Certidão de óbito fls. 015 Proc. Nº 0018085-95.2015.8.19.2004), casado com Maria Martins Coviello (falecida em 22/07/1998, conforme certidão de óbito de fls. 52, Proc. Nº 0018085-95.2015.8.19.2004), deixou os seguintes herdeiros:



- 1- Geraldo Martins Coviello fls. 16
- 2- Renata Martins Coviello fls. 17
- 3- Alessandra Martins Coviello, fls. 18
- 4- Renato Martins Coviello, fls. 19.

**Conclusão:** Possui cada Herdeiro 50% da cota parte da herança.

Sendo: 50% - Mariângela Coviello

50%- Alessandro Coviello, herdeiro pré-morto, a ser distribuído em 4 partes iguais.

### **DOS BENS DOS INVENTARIADOS:**

Os inventariados deixaram os bens relacionados abaixo, onde seus frutos foram contabilizados na prestação de contas apresentada.

#### **DOS BENS**

1. Casa 1 – localizada à Rua Antônio de Menezes nº 124;
2. Casa 2 – localizada à Rua Antônio de Menezes nº 124;
3. Casa 3 – localizada à Rua Antônio de Menezes nº 124;
4. SOBRADO – localizado à Rua Antônio de Menezes nº 136;
5. Casa - localizado à Rua Antônio de Menezes nº 136; (ocupado pela Inventariante – não é ponto controverso).
6. FUNDOS 01 – localizado à Rua Antônio de Menezes nº 136;
7. FUNDOS 02 - localizada à Rua Antônio de Menezes nº 136;

### **Da utilização do imóvel do Espólio / Avaliação Locatária Mercadológica.**

Importante registrar que não é fato controverso que a inventariante ocupa o imóvel - Casa - localizada à Rua Antônio de Menezes nº 136, a mais de 50 (cinquenta) anos.

Nesta consonância, a perícia procede uma Avaliação Locatária Mercadológica para se atribuir um valor justo de aluguel pelo Imóvel ocupado pela inventariante, tendo em vista a igualdade entre os herdeiros.

Importante registrar que não se encontra nos autos de quaisquer pagamentos de alugueres da referida inventariante.

Considerando-se o espelho do IPTU, todos os imóveis possuem metragens, áreas edificadas e características semelhantes com o mesmo valor do metro quadrado, mesma localização etc.



Desta forma, entende a perícia que um critério justo de valor de aluguel, é a média do valor do m<sup>2</sup> locado dos imóveis já existentes (Amostras), apurando-se o valor justo do m<sup>2</sup> do imóvel utilizado pela inventariante em 2015, reajustando-o anualmente o valor inicial da média pelo IGPM nos anos subsequentes:

Matrícula IPTU	Endereço	Fls.	Área Privativa Edificada m <sup>2</sup>	Valor do Aluguel em 2015	Valor Aluguel/ m <sup>2</sup>
Nº 140092	Rua Antônio de Meneses nº 136 – Sobrado	Fls. 108	60	R\$ 489,78	R\$ 8,16
Nº 527966	Rua Antônio de Meneses nº 136 – Apto 101	Fls. 107	50	R\$ 286,88	R\$ 5,74
Nº 131240	Rua Antônio de Meneses nº 136 – Apto 102	Fls. 106	50	R\$ 560,00	R\$ 11,20
Nº 2098*	Rua Antônio de Meneses nº 124 casa 3	Fls. 111	56	R\$ 372,77	R\$ 6,66
Nº 527964*	Rua Antônio de Meneses nº 124 – casa 1	Fls. 110	48	R\$ 398,58	R\$ 8,30
Nº 527965*	Rua Antônio de Meneses nº 124 – casa 2	Fls. 109	63	R\$ 398,58	R\$ 6,33
					<b>R\$ 46,39</b>
	<b>Média m<sup>2</sup> ( 46,39/6)</b>	<b>R\$ 7,73</b>			

✓ **Avaliação Locatária:**

Matrícula IPTU	Endereço	Fls.	Área Privativa Edificada m <sup>2</sup>	Valor do Aluguel 2015
Nº 71708*	Rua Antônio de Meneses nº 136	Fls. 112	56	R\$ 432,95

**Conclusão:** Apura-se R\$ 432,96 (quatrocentos e trinta e dois reais e noventa e seis centavos) como valor justo de aluguel em 2015.

✓ **Reajuste para os anos subsequentes:**



Ano	Reajuste IGPM	Quant. Meses	Valor Mensal	Total Devido	Valor a ser Depositado 50%	Índice TJRJ	Atualização TJRJ até 2019
a partir de 01/04/2015 -	-	9	R\$ 432,95	R\$ 3.896,56	R\$ 1.948,28	1,26151407	R\$ 2.457,78
2016	11,57%	12	R\$ 483,04	R\$ 5.796,52	R\$ 2.898,26	1,13949306	R\$ 3.302,55
2017	0,20%	12	R\$ 484,01	R\$ 5.808,12	R\$ 2.904,06	1,06912716	R\$ 3.104,81
2018	8,28%	12	R\$ 524,09	R\$ 6.289,03	R\$ 3.144,51	1,03861684	R\$ 3.265,95
				<b>R\$ 21.790,23</b>	<b>R\$ 10.895,11</b>		<b>R\$ 12.131,08</b>

**Conclusão: O valor a ser depositado pela inventariante ou compensado no monte da Herdeira Mariângela Coviello, segundo apuração pericial é de R\$ 12.131,08 (doze mil, cento e trinta e um reais e oito centavos) atualizados até 2019, referente a utilização do imóvel no período de 04/2015 até 12/2018 pela mesma em favor dos requerentes.**

#### **CRITÉRIO DE APURAÇÃO PERICIAL DAS CONTAS PRESTADAS:**

- 1- As receitas serão conferidas e apuradas de acordo com os Recibos de alugueres.
- 2- Se a inventariante informar receita auferida maior que a apurada pela perícia, considerar-se-á a informação da Inventariante.
- 3- As despesas serão rigorosamente apuradas pelos comprovantes em anexo.
- 4- Se faltar comprovantes de despesas, mesmo que informada a despesa no balancete pela inventariante, não será considerado na apuração. Reitera-se, despesa sempre comprovada.
- 5- Apurará a perícia os Recebimentos das Receitas e Pagamentos das despesas, verificando se o saldo foi depositado judicialmente ou se fora feito adiantamento de legítima.
- 6- A perícia apresentará o saldo que deve estar à disposição do espólio para efetuar a partilha da cota parte de cada herdeiro.
- 7- Existindo Adiantamentos de Legítima, ao final procede-se as compensações em nome de cada Herdeiro.
- 8- Os valores apurados para compensação ao final serão atualizados desde a data em que deveriam ser depositados até a data presente.
- 9- Em virtude da ausência dos contratos de Alugueres serão considerados os recibos apresentados e a continuidade no mês que não foi apresentado recibo (CONT. S/REC.), procedendo a inclusão na receita mensal, com a apuração anual.



NOTAS E COMENTÁRIOS - DA PRESTAÇÃO DE CONTAS DA  
INVENTARIANTE - MARIÂNGELA COVIELLO

**1- PERÍODO** - Consta-se que a Inventariante MARIÂNGELA COVIELLO, apesar de legalmente investida como inventariante em 05/2014, prestou contas no período de 04/2014 até 12/2018 - com ausência de prestação de contas nos meses 02/2017 e 04/2018.

**2- ADIANTAMENTO DE LEGÍTIMA / DEPÓSITO JUDICIAL** – Efetuou Adiantamento de legítima e depósitos judiciais dos saldos encontrados nas suas prestações de contas, somente referente ao herdeiro pré-morto, retendo os seus 50% da cota parte em todo período.

No presente caso foi feito adiantamento de legítima no período de referência da prestação de contas de 08/2014 até 09/2015 e, a partir de 10/2015 até 12/2018 foi efetuado depósito judicial pela inventariante.

**3- CONTRATOS DE LOCAÇÃO:** Ausência dos contratos de Locação dos imóveis do espólio, o que deve ser trazidos aos autos pelo inventariante, s.m.j. para evidenciar a transparência das relações. **RESSALVA.**

**4- ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS** – Ressalta-se a existência de Administradora de imóveis responsáveis pelas locações dos imóveis do espólio. A emissão dos recibos de alugueres configura a continuidade e recebimento dos alugueres. Os registros contábeis das receitas de alugueres foram realizados com os documentos hábeis – os recibos.

**5- FORMALIDADE** - No presente caso, faltou formalidade em quase todos os atos praticados pela inventariante (Recibos de alugueres e pagamentos de despesas), ou seja, a inventariante praticou os atos em nome próprio.

**6- DESPESAS INERENTES AO LOCATÁRIO** – As despesas de IPTU, LUZ, Água, taxa de incêndio, são de responsabilidade do Locatário. Ocorre que se observou nos recibos de alugueres a inclusão de algumas dessas despesas, cobradas do locatário de maneira não uniforme (Alguns locatários pagam as despesas diretamente a Administradora; outros não). Sendo inclusas nos recibos de alugueres, deve ser apresentado as guias pagas das respectivas despesas para inclusão nas contas prestadas (havendo, assim, a compensação – como efetuado pela perícia). Contudo, rateios de luz, não foram explicados de forma clara seu mecanismo e critério de divisão, sendo considerados despesas no monte.

**6- DOS RECIBOS QUE CONFIGURAM OS CONTRATOS DE ALUGUERES** - Importante frisar que a Parte Ré não anexou aos autos contratos de Alugueres, contudo, a perícia evidencia as locações em continuidade, através dos recibos constantes, apurando as receitas mensais auferidas com identificação dos locatários:



1- **Casa 1 – localizada à Rua Antônio de Menezes nº 124;**

Locador: EDSON RODRIGUES DA SILVA.

Período constante nos Autos: 08/2014 até 12/2017

Valor Mensal Inicial 08/2014: R\$ 570,08

Valor Mensal Final 12/2017: R\$ 700,26

\* Os recibos constam o nome da Inventariante.

2- **Casa 2 – localizada à Rua Antônio de Menezes nº 124;**

Locador: NADIA REGINA GOMES DE OLIVEIRA E LUCIANA G. RIBEIRO.

Período constante nos Autos: 08/2014 até 12/2018

Valor Mensal Inicial 08/2014: R\$ 442,86

Valor Mensal Final 12/2018: R\$ 540,62

\* Os recibos constam o nome da Inventariante.

3- **Casa 3 – localizada à Rua Antônio de Menezes nº 124;**

Locador: GILVAN PEREIRA DA SILVA.

Período constante nos Autos: 08/2014 até 05/2015

Valor Mensal Inicial 08/2014: R\$ 400,02

Valor Mensal Final 05/2015: R\$ 414,18

\* Os recibos constam o nome da Inventariante.

Locador: LUIZ ALBERTO FERREIRA DA COSTA.

Período constante nos Autos: 06/2016 até 12/2017

Valor Mensal Inicial 06/2016: R\$ 500,00

Valor Mensal Final 12/2017: R\$ 500,00

\* Os recibos constam o nome da Inventariante.

Locador: JOSUÉ GUIMARÃES MACHARETE.

Período constante nos Autos: 01/2018 até 12/2017

Valor Mensal Inicial 01/2018: R\$ 500,00

Valor Mensal Final 12/2018: R\$ 500,00

\* Os recibos constam o nome da Inventariante.

4- **SOBRADO – localizado à Rua Antônio de Menezes nº 136;**

Locador: ALCEU PIRES E CÉLIA REGINA PIRES

Período constante nos Autos: 08/2014 até 12/2018

Valor Mensal Inicial 08/2014: R\$ 491,75

Valor Mensal Final 12/2018: R\$ 626,98



\* Os recibos constam o nome do Espólio Geraldo Coviello.

5- **Casa - localizado à Rua Antônio de Menezes nº 136; (ocupado pela Inventariante – não é ponto controverso).**

- A perícia adotou o critério das médias para arbitrar um valor justo referente ao aluguel mensal pela ocupação pela inventariante, apresentando suas apurações com valor encontrado.

6- **FUNDOS 01 – localizado à Rua Antônio de Menezes nº 136;**

Locador: JOSUÉ GUIMARÃES MACHARETE.

Período constante nos Autos: 08/2014 até 03/2018

Valor Mensal Inicial 08/2014: R\$ 318,75

Valor Mensal Final 12/2017: R\$ 375,74

\* Os recibos constam o nome da Inventariante.

Locador: GIRLAYNE DA CUNHA OLIVEIRA MUNIZ

Período constante nos Autos: 01/2018

Valor Mensal Inicial 10/2018: R\$ 470,00

APENAS 1 (UM) MÊS constante.

\* Os recibos constam o nome da Inventariante.

7- **FUNDOS 02 - localizada à Rua Antônio de Menezes nº 136;**

Locador: ADÍLIO LANDES PEREIRA ALBERNOZ E GRACYELLE ALBERNOZ LANDES.

Período constante nos Autos: 09/2016 até 01/2019

Valor Mensal Inicial 09/2016: R\$ 550,00

Valor Mensal Final 01/2019: R\$ 595,43

\* Os recibos constam o nome da Inventariante

**APURAÇÃO PERICIAL - PRESTAÇÃO DE CONTAS**

**04/2015 até 12/2018**

Com relação ao período da Prestação de Contas, a perícia verificou toda documentação acostada nos autos, utilizando o seguinte critério:

- 1- Receitas Lançadas, se maior que Receita Comprovada.
- 2- Despesas Comprovadas.



Prestação de Contas 04/2015 até 12/2018	Resultado Geral de 04/2015 até 12/2018	Por herdeiro 50%	Total depósitos/ ou adiant. Legítima Aos representantes do Pré-morto.	Valor a depositar Alugueres Inventariante	Índice TJRJ	Valor Atualizado 2019
2015	R\$ 18.292,91	R\$ 9.146,46	R\$ 7.391,76	R\$ 1.754,70	1,26151407	R\$ 2.213,57
2016	R\$ 23.623,49	R\$ 11.811,75	R\$ 10.730,84	R\$ 1.080,91	1,13949306	R\$ 1.231,68
2017	R\$ 31.586,84	R\$ 15.793,42	R\$ 13.197,11	R\$ 2.596,31	1,06912716	R\$ 2.775,79
2018	R\$ 8.468,51	R\$ 4.234,26	R\$ 1.842,97	R\$ 2.391,29	1,03861684	R\$ 2.483,63
<b>Total:</b>	<b>R\$ 81.971,75</b>	<b>R\$ 40.985,88</b>	<b>R\$ 33.162,68</b>	<b>R\$ 7.823,19</b>		<b>R\$ 8.704,67</b>

Apresenta-se:

Anexo I – Balancete 2015

Anexo II – Balancete 2016

Anexo III – Balancete 2017

Anexo IV- Balancete 2018.

**Conclusão: Apura-se o valor de R\$ 8.704,67 a ser depositado pela Inventariante, referente a diferenças dos saldos (receitas – despesas) que, à época, dever-se-ia ter sido efetuado depósitos pela Inventariante. Os saldos foram atualizados até a data do Laudo.**

#### APURAÇÃO PERICIAL

##### ADIANTAMENTO DE LEGÍTIMA e DEPÓSITOS JUDICIAIS EFETUADOS:

##### HERDEIROS:

1- Mariângela Coviello

2- Alessandro Coviello (Requerentes: Geraldo Martins Coviello; Renata Martins Coviello; Alessandra Martins Coviello e Renato Martins Coviello).

Constata-se que foi feito pela Inventariante Mariângela Coviello adiantamentos de legítima do período de 07/2014 (data do falecimento de Alessandro Coviello) até o período de 04/2015 (data do falecimento de Assunta de Filho Coviello), conforme recibos de fls. 123.

Também, no período inicial de sua gestão, a Inventariante fez diversos adiantamento de legítima aos requerentes referentes aos períodos de 04/2015 até 09/2015, conforme recibos de fls. 145; 154; 161; 170; 176; 182.

A partir do período de 10/2015 até 10/2018, a inventariante passa a efetuar Depósitos Judiciais nos Autos principais Processo nº. 0018085-95.2015.8.9.0004.



Constatou a perícia a ausência de depósitos Judiciais nos meses de 08/2018; 09/2018; 11/2018 e 12/2018 em virtude de a apurações apresentadas pela inventariante resultarem déficit. Ressalva-se, apesar de resultado positivo apresentado nas contas prestadas, a falta de depósito judicial no mês de 12/2015 no valor de R\$ 964,32.

O trabalho pericial consistiu em apurar os adiantamentos de legítima e os depósitos judiciais efetuados, compensando-os nos resultados apresentados, para finalmente apresentar o saldo remanescente a ser depositado pela inventariante ou compensado em favor dos requerentes.

+ Total Adiantamento de Legítima (04/2015 até 09/2015)	R\$	5.640,20
+ Total de Depósito Judicial (10/2015 até 10/2018)	R\$	27.522,48
<b>= Total</b>	<b>R\$</b>	<b>33.162,68</b>
+ Saldo Remanescente para depósito ou compensação	R\$	18.718,31
<b>= Por Herdeiro 50%</b>	<b>R\$</b>	<b>51.880,99</b>
<b>Saldo Remanescente Atualiz. 2019</b>	<b>R\$</b>	<b>20.835,76</b>

#### **DOS QUESITOS:**

Os requerentes apresentaram seus quesitos a serem respondidos pela perícia, como a seguir se transcreve:

##### ➤ **QUESITOS DA PARTE AUTORA:**

1. Queira a ilustre Perita informar se os imóveis que estão locados, indicados nas fls. 291/293 possuem Contratos de Locação nos autos? Quais sejam:  
- Rua Antônio Menezes **124, casa 1**; Antônio Menezes **124, casa 2**; Antônio Menezes **124, casa 3**; Antônio Menezes **124/sobrado**; Antônio Menezes **136**; Antônio Menezes **136 fundos (1) e fundos (2)**.

**R: A inventariante não anexou nos autos os contratos de locação.**

2. Queira a Sra. Perita informar, se os documentos acostados às fls. 254, 265, 336, 354, 356 (comprovantes de compras de material e pagamento de serviços), **estão comprovadas** por nota fiscal ou por orçamento, identificado um a um.

##### **Resposta:**

**Fls. 254** refere-se a Recibo de mão de obra – Roberto Albuquerque Pereira no valor de **R\$ 100** (abril/2016) – considerado valido, tendo em vista diversos outros no mesmo modelo.

**Fls. 265** refere-se a depósito judicial efetuado pela Inventariante – considerado válido pela perícia. (ref. 06/2016 no valor de R\$ 1.052,12)

**Fls. 336** refere-se a Recibo de mão de obra – Roberto Albuquerque Pereira no valor de **R\$ 200** em 17/12/2016 e Compra de duas tomadas dupla no comércio Ducelio LTDA no valor



de R\$ **24,00** em 17/12/20016, considerado pela perícia como material utilizado no serviço executado.

**Fls. 354** refere-se pedido sem identificação de comercio, excluído pela perícia no valor de R\$ **8,50**.

**Fls. 356** refere-se a Compra de reparo de registro no Elétrica e Hidráulica – Pedido 1411 no valor de R\$ **14,00**. Considerado válido pela perícia.

**A perícia se manifestou apenas sobre as notas impugnadas (controversas entre as partes), observa-se que são de pequeno valor, existindo outros documentos em situação semelhante, contudo, não impugnados.**

2.1. Queira informar a Sra. Perita se, esses documentos comprobatórios de gastos têm validade jurídica e contábil para efeitos de prestação de contas. E, mas, se estão de acordo com valores lançados no RESUMO das despesas.

**R: Os documentos são válidos para o registro da prestação de prestação de contas, considerando que comprovam despesas, em sua maioria, de conservação e manutenção dos imóveis locados. Observa-se a concomitância entre as notas de serviços executados e notas de compra de material com a mesma finalidade, pintura, conserto telhado, parte elétrica etc.**

**Apresentou-se documentos como: Cupons Fiscais, recibos comuns para pagamento de Autônomo, sendo o documento hábil o RPA (Recibo de Pagamento de autônomo); pedidos; etc. Apesar da falta de formalidade, são recibos de pequenos valores que habitualmente são emitidos por alguns estabelecimentos, referentes a pequenas despesas corriqueiras de obras. Todo esse cuidado observou esta profissional com vista a igualdade entre as partes.**

3. Queira a ilustre Peita informar se as despesas descritas pela inventariante, no QUADRO RESUMO, mês a mês, a partir da pág. 188, onde descreve, receita, despesas e crédito a dividir entre os herdeiros, estão perfeitamente corretos? Devendo ser observado, apenas documentos válidos.

**R: Conforme apuração pericial, existe valor a ser depositado pela inventariante ou compensado na cota parte dela.**

3.1. Considerando os valores repassados aos autores mensalmente, demonstre, se houver, diferença mês a mês, com os depósitos judiciais efetuados, para menos ou para mais.

**R: De acordo com a prestação de contas apresentada pela perícia, faltou a inclusão do valor da receita dos alugueres do imóvel ocupado pela inventariante e diferença de saldo a ser depositado na prestação de contas em favor dos requerentes. A Apuração pericial foi efetuada ano a ano.**

4. Queira a Sra. Perita informar se os depósitos efetuados no Banco do Brasil, estão de acordo com o quadro RESUMO, mês a mês. Além de informar se foram depositados



todos os meses, a conta do mês de outubro de 2015, informar a data do último depósito e mês correspondente.

**R: Todos os adiantamentos de legítima foram apurados, bem como os depósitos judiciais efetuados mês a mês pela inventariante, segundo os saldos apresentados em suas prestações de contas mensalmente. Informa-se que o depósito referente ao mês de outubro de 2015 foi efetuado em 16/12/2015.**

**Constam nos autos depósitos até o mês de referência 10/2018 efetuado em 11/04/2019. Constata-se a inexistência de depósito nos meses de referência 08/2018; 09/2018; 11/2018; 12/2018, em virtude de resultado deficitário nas contas apresentada pela Inventariante.**

5. Queira a Sra. Perita informar se há nos autos comprovantes e pagamentos de aluguel referente ao imóvel ocupado pela inventariante, ou seja, Rua Antônio Menezes 136, a partir do óbito da inventariada ASSUNTA DE FIGLIO COVIELLO.

**R: Resposta Negativa.**

6. Queira a Sra. Perita informar se os encargos (IPTU, água, taxa de incêndio) do imóvel de nº 136, ocupado pela inventariante estão sendo pagos por todos os herdeiros, ou em separados pela inventariante? Identificando-os, se for o caso.

**R: Constam como despesas dentro da prestação de contas da inventariante, não tendo a perícia as expurgado, pois não se apresentam critérios claros de inclusão ou não no valor pago dos alugueres.**

**Esclarece-se: Alguns recibos incluem o valor das referidas despesas de responsabilidade do Locatário, com a finalidade da guia ser paga pelo locador, mero repasse.**

**O fato é que essas guias pagas não se encontram em sua totalidade nos autos, porém foram cobradas ao locatário, consideradas, então, receitas.**

**A Perícia considera todas as guias apresentadas como despesas, que vem a compensar quando se contabiliza a receita com a inclusão delas.**

**Exemplo: Valor pago pelo Locatário (Receita de aluguel + IPTU + água + Luz) -  
- Guia de despesas contabilizada (IPTU + água + Luz) = Receita auferida.**

7. Queira a Sr. Perita informar se há quadro RESUMO, bem como despesas e comprovação de depósitos bancários, referente ao mês de dezembro de 2015, informando em caso negativo quais valores devem ser depositados a título de pagamento aos autores, ou compensado ao final, na planilha.

**R: Verificou-se a falta o depósito do mês de 12/2015. Contudo, a apuração pericial anual aponta o valor total a ser depositado pela inventariante ou compensado ao final entre os herdeiros/representados.**

8. Queira a ilustre perita judicial, informar tudo o mais que for necessário para esclarecimento dos questionamentos acima.

**R: Nada mais a aduzir, remete-se às Conclusões finais.**



**CONCLUSÕES ALCANÇADAS.**

Diante de todo exposto, cumpre apresenta-se as compensações de cada herdeiro a ser efetuadas em partilha, reiterando-se que os valores foram somente atualizados até 2019, conforme quadro abaixo.

	TOTAL APURADO 04/2015 ATÉ 12/2018	% Por herdeiro / 2 = 50%	Total depósitos/ ou adiant. Legítima Aos representantes do Pré-morto.	Total a DEPOSITAR/ COMPENSAR	Valor Atualizado 2019
Resultado Prestação de contas 04/2015 até 12/2018	R\$ 81.971,75	R\$ 40.985,88	R\$ 33.162,68	R\$ 7.823,19	R\$ 8.704,67
Receita de Aluguel imóvel ocupado pela - Inventariante	R\$ 21.790,23	R\$ 10.895,11	R\$ -	R\$ 10.895,11	R\$ 12.131,08
<b>Total</b>	<b>R\$ 103.761,98</b>	<b>R\$ 51.880,99</b>	<b>R\$ 33.162,68</b>	<b>R\$ 18.718,31</b>	<b>R\$ 20.835,76</b>

1 – Resultado por Herdeiros:

Apura-se que cabe a cada Herdeiro originário o valor de R\$ R\$ 51.880,99 (cinquenta e um mil oitocentos e oitenta reais e noventa e nove centavos), referente a apuração total do período de 04/2015 até 12/2018.

Considerando que a parte Ré (Inventariante) vem retendo os seus 50% da cota parte (Adiantamento de Legítima), os valores a serem depositados ou compensados na cota parte da inventariante, referem-se: 1) a receita de alugueres do imóvel utilizado pela mesma (R\$ 12.131,008 = 50%) e, 2) Diferenças de saldos apurados anualmente entre a prestação de contas da perícia e as da inventariante no período de 04/2015 até 12/2018 (R\$ 8.704,67 = 50%); totalizando o valor de R\$ 20.835,76 a ser depositado ou compensado do monte da inventariante em favor dos requerentes, valor este a ser dividido entre os herdeiros por representação juntamente com os depósitos judiciais já efetuados.



**DO ENCERRAMENTO**

E nada mais havendo a acrescentar, encerro este presente laudo em 16 (dezesseis) laudas e ANEXOS, ficando esta profissional à disposição deste juízo para prestar quaisquer outros esclarecimentos, inclusive, se assim entender necessária a presença desta profissional em Audiência.

N. Termos  
P. Juntada.

São Gonçalo, 28 de maio de 2019.  
FABIANA NUNES RIBEIRO CAFFARO  
Perita do Juízo  
CRC nº108362/O-0