

R. Chagas Perícias

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara de Cível da Capital.

J. Conclusão
RJo, 09/11/18
De ordem da M.M. Juíza
Eveliton Silva Moraes
Matricula nº 3135A

Processo: 0214388-87.1998.8.19.0001

Autor: Condomínio do Edifício Usina da Tijuca

Réu: Arthur Valente Façanha e outra

Renato da Silva Chagas, economista inscrito no Conselho Regional de Economia (Corecon), sob o número 14052, nesta seção; e perito nomeado pôr esse R. Juízo vem mui respeitosamente, apresentar o seu Laudo Técnico para o qual pede a juntada aos Autos.

Desta forma, vem requerer a V. Excia. à liberação do depósito judicial de honorários (fls. 1046/1047 dos autos), com os devidos acréscimos.

São termos em que,

Solicita e Aguarda,

Deferimento.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2018.



Renato da S. Chagas
Perito

LAUDO PERICIAL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 3ª VARA CÍVEL DA CAPITAL.**

PROCESSO: 0214388-87.1998.8.19.0001

AÇÃO: SUMÁRIA

AUTOR: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO USINA DA TIJUCA

RÉU: ARTHUR VALENTE FAÇANHA E OUTRA

**ELABORADO POR: RENATO DA SILVA CHAGAS - PERITO
ECONOMISTA - CORECON - 14052**

SUMÁRIO

I - INTRODUÇÃO

II - APURAÇÃO CONFORME DECISÃO

III - QUESITOS DO AUTOR

IV - QUESITOS DO RÉU

V - ANEXOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 3ª VARA CÍVEL DA CAPITAL.**

PROCESSO: 0214388-87.1998.8.19.0001

AÇÃO: SUMÁRIA

AUTOR: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO USINA DA TIJUCA

RÉU: ARTHUR VALENTE FAÇANHA E OUTRA

MERITÍSSIMA JUIZA:

A SEGUIR O RESULTADO DO TRABALHO PERICIAL

I - INTRODUÇÃO

Nomeado Perito por deferência de V. Excia., face despacho de fl., iniciei o trabalho analisando os autos e a documentação existente.

O trabalho do Perito tem por objetivo levantar dados, pesquisar, constatar, comparar e narrar todos os elementos ao seu alcance, além daqueles já constantes dos autos, a fim de possibilitar um melhor julgamento da questão.

Para o completo esclarecimento do feito, estamos trazendo a V.Excia. tudo que pudemos constatar e calcular, tendo como base a documentação apresentada.

II - APURAÇÃO CONFORME DECISÃO

Às fls. 1037 a 1042 dos autos, em Decisão, esse Juízo determinou o seguinte:

Às fls. 958/961 foi proferida a seguinte decisão:

Demanda de cobrança de cotas condominiais distribuída em 18/12/1998.

Decisão às fls. 506, nos seguintes termos:

1 - Afigura-se inadmissível que o imóvel, objeto da lide, esteja fechado por mais de 6 (seis) anos sem pagamento das contas condominiais, mormente quando o valor de débito supera o valor de mercado do bem.

2 - Nomeio Depositário e Administrador do bem o próprio condomínio, representado, por seu síndico, o qual poderá alugar o imóvel ou dar-lhe destinação apropriada prestando contas a esse Juízo nos termos dos artigos 917 e 919 do CPC.

Expeça-se Mandado de Anotação do Depósito e Administração do bem ao Registro de Imóveis.

O senhor síndico fica desde logo autorizado, se assim desejar, a contratar empresa especializada para administrar o imóvel mediante remuneração de mercado.

3 - A despeito do rito sumário, e tendo em vista a ausência de prejuízo à parte ré pela adoção do rito ordinário, e considerando que o Juiz é o diretor do processo, cabendo velar pela rápida solução do litígio (art. 125, II do CPC e no art. 5º, inciso LXXXVIII, não se justifica, no caso de tramitação do feito sob o rito sumário, sobretudo porque não se justifica a designação de audiência, em razão da dificuldade de localização dos réus (10 anos transcorridos) e de acesso a este Juízo, caso o endereço que se obteve às fls. 475/476 esteja correto. Cite-se os réus para responder a presente, por AR.

Sentença de procedência que condenou o réu ARTHUR VALENTE PEÇANHA a pagar as contas condominiais vencidas e vincendas, com juros de 1% ao mês, contados da citação e correção monetária pelo índice estabelecido pela Corregedoria do E. TJRJ, contada de cada mora, reformada em sede recursal para que os juros de 1% incidam a partir do vencimento da cota condominial e que seja aplicada multa de 20% até 10/01/2003 e de 2%, a partir de 11/01/2003.

Determinada a intimação do devedor para pagamento do débito às fls. 675, este esclarece às fls. 676, que o Juízo deferiu a administração do apartamento objeto da lide ao síndico do prédio, e este vem alugando o imóvel desde agosto de 2009, visando o ressarcimento das despesas do condomínio. Destaca o executado que, estando o processo em fase de execução, torna-se necessário que o síndico preste contas da renda auferida com a locação do imóvel, para fins de abatimento do montante apurado na presente execução.

Verifica-se, que às fls. 506, foi nomeado pelo Juízo o próprio Condomínio como depositário e administrador do bem, representado por seu síndico, o qual poderá alugar o imóvel e dar-lhe destinação apropriada prestando contas nos termos da lei.

Informa o autor às fls. 679, que houve alugueres recebidos pelo Condomínio para abatimento do valor perseguido nos autos, porém, estes valores começaram a lhe ser repassados somente a partir de maio de 2010 e anexa planilha de débito às fls. 680/682.

Determinada novamente a intimação do devedor às fls. 702, este alega às fls. 703, a ausência de condições para pagamento de débito e informa que o imóvel está alugado e o Condomínio vem recebendo a importância mensal de R\$ 800,00 para abatimento do débito.

Às fls. 706 requer o exequente a penhora do imóvel objeto da lide e juntada de planilha atualizada do débito.

Na audiência de conciliação às fls. 711 as partes são compuseram acordo. Propôs a parte ré, a continuidade da locação e administração do imóvel pela atual empresa que o administra e com tais recursos seja abatida mensalmente a dívida, com o que não concordou a parte autora e reiterou o pedido contido às fls. 706.

Às fls. 717 foi aplicada a pena de multa de 10% sobre o valor remanescente do débito, considerando a inércia da ré em pagar o valor devido e, deferida, também, a penhora do imóvel.

Às fls. 719/720 há manifestação do interessado requerendo ao Juízo que requisite uma prestação de contas dos bens de valor que estavam dentro do imóvel quando este foi aberto pelo ex-síndico, bem como de todos os valores recebidos ao longo de todos estes anos pelos alugueres, desde que foi determinada por este Juízo a comercialização do imóvel em prol dos condôminos.

O autor às fls. 736 informa que o imóvel se encontra alugado e que o valor dos aluguéis está sendo retido pelo síndico, requerendo, assim, sua intimação para que apresente o demonstrativo atualizado do débito exequendo.

Aduz o Condomínio autor que a prestação de contas dever ser requerida por via própria, através de propositura de Ação de Prestação de Contas, devendo assim ser indeferido o pedido de fls. 719.

Às fls. 739 foi determinada juntada pelo credor da Certidão do Registro de Imóveis que contenha o número da matrícula cuja penhora foi requerida, a fim de se possibilitar os procedimentos para a penhora do imóvel.

Esclarecido pelo autor às fls. 740, foi determinado pelo Juízo às fls. 742 o cumprimento da decisão proferida às fls. 717.

Junta o condomínio autor planilha atualizada do débito às fls. 743/745.

Certidão para o Registro Geral de Imóveis expedida às fls. 747 e Termo de Penhora às fls. 748.

O Condomínio autor às fls. 761 requer a juntada da planilha atualizada do débito e dos comprovantes para o abatimento dos valores obtidos com a referida administração do bem e informa que recebeu os aluguéis de maio de 2010 a março de 2014, e assim, foi dando baixa nas cotas, esclarecendo que devem ser observadas as planilhas anteriores, pois constam períodos não existentes na planilha que ora requer a juntada.

Informa ainda que não conseguiu realizar o registro da penhora em virtude de exigências feitas pelo Registro de Imóveis.

O executado às fls. 894 informa que o valor do débito condominial vem sendo corrigido mensalmente acrescido de juros e multa, estando atualizado até 28.11.2014, entretanto, o que não vem ocorrendo em relação aos créditos dos valores dos aluguéis, que não estão sofrendo qualquer correção. Requer a intimação do autor a apresentar novos cálculos.

Determinada a intimação do autor, este apresenta seus esclarecimentos às fls. 901/904, e informa que vem abatendo os valores devidos e junta planilha às fls. 905/906.

Informa ainda o exequente que não foi possível realizar o registro da penhora do imóvel.

Determinada pelo Juízo às fls. 936 a manifestação das partes, manifesta-se o interessado às fls. 937/938 e o executado às fls. 939.

Às fls. 941, foi determinada a manifestação do credor, que às fls. 944/945 ressalta que ainda não foi possível realizar o registro da penhora determinada pelo Juízo.

Na decisão de fls. 951 foi determinada expedição de ofício ao Banco do Brasil para informar o saldo da conta referente aos depósitos realizados pela antiga locatária do imóvel, mencionada às fls. 938, retornou o ofício às fls. 953 com informação de conta zerada.

Foi determinado também que o condomínio informasse se o imóvel já se encontra locado e a data do início da nova locação, bem como prestação de contas e apresentação de planilha atualizada do débito e ainda manifestação dos executados para cumprimento do item 1 de fls. 930.

Em manifestação às fls. 956 requereu o autor consulta on line para verificação do saldo na conta referente aos depósitos realizados pela Sra. Magda.

É o relatório. Decido.

1 -

2 - Considerando que o Condomínio autor até a presente data não prestou as contas dos alugueres recebidos em razão de decisão judicial proferida nestes autos desde 23 de março de 2009 (fls. 506) e, nem sequer soube informar sobre os depósitos que teriam sido consignados pela Locatária Magda, o que já foi objeto, inclusive, de insatisfação da Condômina interessada Regina Célia de Carvalho Santos, a qual destacou que o imóvel estaria há mais de 1 ano fechado, determino produção de prova pericial.

Designo e nomeio perito do Juízo

3 -

Desta forma, a fim de atender ao determinado por esse Juízo, a perícia analisou os autos e, requereu a parte autora a documentação pertinente os pagamentos dos aluguéis, que deveriam ser revertidos para abatimento do débito de despesas condominiais dos réus, conforme determinação do Juízo, tendo apurado o seguinte:

- a perícia identificou os seguintes contratos de locação do apartamento n. 204 do condomínio em questão, objeto da presente ação:

- Contrato de Locação, firmado com a Sra. Magda Ribeiro Mendes de Almeida, pelo prazo de 30 meses, iniciando-se em 26 de agosto de 2009 e com término em 25 de fevereiro de 2012, com valor mensal inicial de R\$ 490,00. Após, foi firmado um Aditivo ao contrato em questão, que vigorou até 01 de abril 2015, sendo que o valor mensal, a partir de 26 de abril de 2012, passou a ser de R\$ 800,00 (**ANEXO I**).

- Contrato de Locação, firmado com a Sra. Carla Vianna Falcão, pelo prazo de 30 meses, iniciando-se em 28 de março de 2017 e com término em 28 de setembro de 2019, com valor mensal inicial de R\$ 1.100,00 (**ANEXO II**).

- assim, a perícia identificou que o apartamento em questão, ficou vago no período de 02 de abril de 2015 a 27 de abril de 2017, não havendo qualquer valor a ser abatido do débito condominial, neste período.

- outro fato identificado pela perícia foi de que o condomínio autor, por conta da necessidade de realizar obras no apartamento em questão, visando permitir o seu aluguel, vez que o mesmo se encontrava deteriorado, efetivou acordo com a primeira inquilina, Sra. Magda, dando uma carência no pagamento do aluguel, em troca da compra do material a ser utilizado na reforma do imóvel, conforme pode ser verificado na Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 28 abril de 2009, juntada às fls. 535/538 dos autos, confirmado pelo Demonstrativo de fls. 539 dos autos, num montante de R\$ 7.063,01.

- assim, a perícia identificou que do total de R\$ 7.063,01, gasto na obra de recuperação do imóvel em questão, um total de R\$ 3.511,65, era relativo ao contrato de locação firmada com a Sra. Magda, conforme demonstrativo - **ANEXO III** do presente trabalho, razão pela qual este montante, que se refere aos aluguéis de setembro de 2009 a abril de 2010, será considerado como abatimento do débito condominial.

- a perícia, também, identificou que a Sra. Magda, passou a fazer depósitos judiciais, tanto do valor da locação do imóvel, quanto das cotas condominiais e encargos, a partir da competência de abril de 2014 até a competência de dezembro de 2014, conforme explicitado na cópia do Acordo Extrajudicial, cuja cópia segue como **ANEXO IV** do presente, sendo que o condomínio autor, através de sentença proferida pela 16ª Vara Cível da Capital, cuja cópia segue como **ANEXO V**

do presente trabalho recebeu o montante de R\$ 13.787,74, ou seja, recebeu os aluguéis pagos, relativos ao período citado.

Desta forma, a perícia elaborou a planilha demonstrativa, que compõe o **ANEXO VI** do presente trabalho, onde apurou o seguinte montante, relativo aos aluguéis pagos, pertinentes ao imóvel em questão:

- Montante de Aluguéis = **R\$ 66.547,63**

Outrossim, SMJ, apesar de não haver determinação expressa para apuração do débito condominial, a perícia apresenta ao Juízo os valores das contas condominiais, relativas ao período de janeiro de 1998 a outubro de 2018, conforme também, demonstrado no Anexo VI do presente trabalho, tendo apurado o seguinte montante:

- Montante de Cotas Condominiais = **R\$ 122.840,80**

Finalmente, apurou a diferença entre os valores mensais das cotas condominiais e os valores de aluguéis nos meses em que houve este pagamento e, efetuou a devida atualização destas diferenças com base na sentença, parcialmente modificada por acórdão, ou seja, correção monetária com base na Tabela do TJ/RJ, juros de mora de 1% ao mês, a contar de cada vencimento e multa de 20%, até 10/01/23003 e de 2%, a partir de 11/01/2003, conforme demonstrado na planilha que compõe o

ANEXO VII do presente trabalho, tendo apurado o seguinte montante final, na data do laudo.

- Diferença Devida p/ Réu (jan/98 a Out/18) = **R\$ 294.742,64**

- Em Ufir/RJ = **89.481,36**

Obs.: apesar de requerido não foram apresentados até o momento da entrega do presente trabalho, os valores das cotas condominiais do período de fevereiro de 1991 a novembro de 2002 e, as dos meses de junho, julho e agosto de 2009. Caso sejam anexados os comprovantes em questão nos autos, poderá a perícia, se for o caso, efetuar a complementação do trabalho.

III - QUESITOS DO AUTOR (não apresentou)

IV - QUESITOS DO RÉU (não apresentou)

Nada mais tendo a acrescentar, no momento, dou por concluído o presente **LAUDO PERICIAL**, com 17 folhas impressas em computador que vão devidamente assinadas.

Peço a juntada destes aos Autos, para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 28 de outubro de 2018



Renato da Silva Chagas
Perito do Juízo