

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO 46ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO

PROCESSO: 0199675-43.2017.8.19.0001

AUTORA: ASSOCIAÇÃO DE PAIS E AMIGOS DOS
EXCEPCIONAIS / APAE-RIO

RÉU: VICENTINI MOTTA & COMYN SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

JOSÉ CLAUDIUS AUGUSTUS MONIZ DE ARAGÃO AFFONSO FERREIRA, perito honradamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo concluído o seu LAUDO PERICIAL, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer o que se segue:

1 - Juntada do Laudo Pericial aos autos a fim de que produza os efeitos de direito;

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2018.

José Claudius Augustus Moniz de Aragão Affonso Ferreira
- Perito do Juízo -

PROCESSO: 0199675-43.2017.8.19.0001

AUTORA: ASSOCIAÇÃO DE PAIS E AMIGOS DOS
EXCEPCIONAIS / APAE-RIO

RÉU: VICENTINI MOTTA & COMYN SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - Princípios e Ressalvas

O Laudo Pericial obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, que foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- O Laudo Pericial observará as normas profissionais do Perito previstas na Resolução CFC nº 857/99;
- Os honorários profissionais do Perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- O objetivo da Perícia é trazer à prova, técnica dos elementos necessários para o julgamento da questão;
- No melhor conhecimento e crédito do Perito, as análises,

opiniões e conclusões expressadas no presente trabalho são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos, de acordo com os padrões normalmente aceitos.

2.0 - OBJETIVO DA PERÍCIA

O trabalho pericial consiste em verificar as prestações de contas realizadas por Vicentini Motta & Comyn Sociedade de Advogados no período entre janeiro de 2016 e maio de 2017, bem como os contratos de locações de seus imóveis.

3.0 - DO CONTRATO ASSINADO PELAS PARTES

A Autora contratou os serviços do Réu para administrar seus imóveis em locações a terceiros, sendo eles:

- a) Sala nº 610 do Edifício situado na Rua Dom Geraldo, nº 63, Centro, Rio de Janeiro - RJ;
- b) Loja "F", com vaga de garagem, na Rua Figueiredo Magalhães, nº 286, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ;
- c) Sobreloja nº 207, com vaga de garagem, na Rua Figueiredo Magalhães, nº 286, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ;
- d) Sala nº 505, na Rua Figueiredo Magalhães, nº 286, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ;
- e) Sala nº 506, na Rua Figueiredo Magalhães, nº 286, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ;
- f) Sala nº 513, na Rua Figueiredo Magalhães, nº 286, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ;

- g) Sala nº 705, na Rua Figueiredo Magalhães, nº 286, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ;
- h) Sala nº 706, na Rua Figueiredo Magalhães, nº 286, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ;
- i) Sala nº 713, na Rua Figueiredo Magalhães, nº 286, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ;
- j) Sala nº 902, na Rua Figueiredo Magalhães, nº 286, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ;
- k) Sala nº 903, na Rua Figueiredo Magalhães, nº 286, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ;
- l) 14,32836% da Loja "A", na Rua Barata Ribeiro, nº 449, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ; e
- m) Casa situada em Cascadura, Rio de Janeiro - RJ.

O contrato de administração dos imóveis está anexados aos autos em fls. 74/78.

O Réu em fls. 133/188 apresentou os contratos de locações do imóveis citados nos itens "c", "d", "e", "f", "g", "h" e "j", além de outro contrato da Figueiredo Magalhães, nº 286, sem especificar a sala. O Réu citou que "não teve acesso a todos os contratos citados na exordial, estando todos em poderes da antiga patrona, Dra. Juliene da Silva Ribeiro".

Os contratos de locações constantes nos autos são:

Imóvel	Fls.	Data da Assinatura	Vigência		Valor do Contrato
			Início	Término	
R. Dom Gerardo, nº 63, sala 610	Não consta nos autos				
R. Figueiredo Magalhães, 286, Loja F	Não consta nos autos				
R. Barata Ribeiro, 449, Loja A	Não consta nos autos				
R. Figueiredo Magalhães, 286, Sala 207	154/163	06/06/2013	05/06/2013	05/06/2015	R\$2.900,00
R. Figueiredo Magalhães, 286, Sala 505	152	Possui somente a primeira folha.			
R. Figueiredo Magalhães, 286, Sala 506					
R. Figueiredo Magalhães, 286, Sala 513	142/150	05/06/2013	05/06/2013	04/06/2015	R\$1.100,00
R. Figueiredo Magalhães, 286, Sala 705	164/177	05/06/2013	05/06/2013	04/06/2014	R\$1.000,00
R. Figueiredo Magalhães, 286, Sala 706	178/183	20/06/2014	21/06/2014	21/12/2016	R\$1.200,00
R. Figueiredo Magalhães, 286, Sala 713	Não consta nos autos				
R. Figueiredo Magalhães, 286, Sala 902	184/188	30/09/2012	01/10/2012	30/09/2015	R\$650,00
R. Figueiredo Magalhães, 286, Sala 903	Não consta nos autos				

O Réu apresentou as prestações de contas em fls. 239/253, as quais teceremos nossos comentários na conclusão do Laudo Pericial.

4.0 - RESPOSTAS AOS QUESITOS

4.1 - QUESITOS DA AUTORA (fls. 478/482)

" *QUESITO 01: De acordo com o Contrato de Administração de Imóveis acostados às fls. 74/77, e sua respectiva renovação às fls. 78 (index. 0000003), queira o Senhor Perito indicar: a) quais eram os imóveis que compreendiam o objeto do contrato; b) o período de duração do contrato; c) a forma de remuneração ajustada para a Administração dos imóveis; e, d) as atribuições conferidas à Administradora Contratada.* "

Resposta: a) Vide o item 3 do Laudo Pericial; b) Pelo período de 12 (doze) meses a partir de 01/01/2016, sendo renovado para o período de 02/01/2017 a 02/01/2018. c) A remuneração da contratada se fará pelo o valor equivalente a 10% (dez por cento)

do valor mensal dos aluguéis, sendo que para o novos contratos de locação, o valor de remuneração seria de 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel. e) Quanto às atribuições, copiamos:

Cláusula Segunda Dos serviços prestados

A **Contratada** prestará os seus serviços especializados na administração do imóvel quanto a locação propriamente dita, bem como na seleção e escolha de candidatos à locação, cuidando especialmente da confecção dos cadastros dos pretensos locatários e dos fiadores, ou ainda, se for o caso, da avaliação do potencial de garantias oferecidas, elaborando os contratos respectivos e posteriormente gerenciando a cobrança dos respectivos aluguéis;

Na hipótese de ser necessária a prestação de serviços jurídicos, a **Contratada** arcará com os custos respectivos, por seu pessoal interno, exceto quanto ao pagamento das custas judiciais e demais despesas decorrentes da demanda que serão adiantadas pelo **Contratante** ou abatidas nos seus eventuais créditos, se disponíveis;

Inclui-se na prestação de serviços da **Contratada** a veiculação de anúncios de ofertas de imóveis para locação; a confecção dos cadastros dos interessados; a discussão e negociação dos contratos; o levantamento e elaboração do laudo de vistoria das condições do imóvel, antes durante e depois da locação; a cobrança e recebimento dos aluguéis; o ajuizamento de ações destinadas a despejar o inquilino; retomar o imóvel, ou ainda reajustar ou rever o valor dos aluguéis, tudo nos termos e limites da lei vigente à época dos fatos;

"QUESITO 02: Às fls. 109/110, consta Decisão que deferiu o pedido de Tutela Antecipada formulado pela Autora, no sentido de determinar que a Ré apresentasse os Contratos de Locação relativos aos imóveis colocados sob a sua Administração. Considerando o Contrato de Administração firmado, queira o Ilustre Expert informar se a Administradora Ré cumpriu integralmente a determinação judicial."

Resposta: Os contratos de locações das unidades constantes nos autos foram citados no item 3 do Laudo Pericial, cabendo ao Juízo o entendimento "se a Ré cumpriu integralmente a determinação judicial".

"QUESITO 03: A norma do art. 551 do Código de Processo Civil preceitua que as Contas devem ser apresentadas de "forma adequada, especificando-se as receitas, a aplicação das despesas e os investimentos", instruídas com os documentos justificativos. Em

termos contábeis, como a norma acima deveria ser cumprida? Poderia exemplificar? "

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"QUESITO 04: Analisando os Autos, verifica-se que a Administradora Ré apresentou voluntariamente as "Contas" exigidas pela Autora, acostando, às fls. 239/248, Planilhas referentes ao ano de 2016; e, às fls. 249/253, do ano de 2017. O Ilustre Perito poderia informar se: a) tais Planilhas foram elaboradas de forma adequada e acompanhadas dos documentos justificativos dos lançamentos, conforme determina a Legislação? b) foram apresentadas Planilhas de todo o período da execução do Contrato de Administração de Imóveis? "

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"QUESITO 05: Nas Planilhas apresentadas, em termos contábeis, houve respeito à lógica de receitas e despesas? O Ilustre Perito poderia relacionar as impropriedades constantes nas Planilhas apresentadas, com base no padrão contábil recomendado? "

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"QUESITO 06: Foram apresentados os documentos justificadores de cada receita e despesas lançadas nas Planilhas apresentadas, de modo a permitir a verificação das datas de efetivo ingresso da receita, assim como o efetivo pagamento da despesa informada? "

Resposta: Respondemos pela negativa.

"*QUESITO 07: No que tange ao desconto da verba denominada "Administração das Salas", o valor informado reflete a remuneração ajustada no Contrato de Administração firmado entre as Partes? "*

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"*QUESITO 08: Nas Planilhas, constam lançamentos denominados "Valores Devidos à APAE" e "Valores Devidos ao Escritório". Tais lançamentos possuem algum lastro? Foi apresentado algum documento que os justificasse?"*

Resposta: Respondemos pela negativa.

"*QUESITO 09: Em relação aos lançamentos constantes na Planilha a título de "Serviços Jurídicos", foi apresentado algum documento que conferisse substância à quantia indicada? O mesmo ocorre com os lançamentos indicados como sendo "Acordos"?"*

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"*QUESITO 10: Durante a evolução da Administração realizada pela Ré, percebese ter havido drástica redução do valor que deveria ser repassado à Autora, conforme demonstram as Planilhas apresentadas? Existe documento que justifique tal fato? "*

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"*QUESITO 11: Há demonstração que Ré teria apresentado mensalmente prestação de contas de sua gestão à Autora? Haveria*

irregularidade em tal prática? Era obrigação da Ré prestar contas à Autora?"

Resposta: Não constatamos nos autos qualquer indicação dos envios mensais das prestações de contas, sendo a obrigação do Réu um conceito de mérito.

"QUESITO 12: Em determinado momento, as Planilhas passaram a apresentar quantias sob a rubrica "Saldo Devedor", indicando um possível débito da Autora. Foi apresentado algum documento que permitisse a aferição do valor indicado? Este "Saldo Devedor" é compatível com os lançamentos contidos nas "Contas" apresentadas pela Ré? "

Resposta: Respondemos pela negativa, sendo que a Perícia ficou impossibilitada de responder o restante do quesito em face de não existir documentos nos autos.

"QUESITO 13: Nas Planilhas apresentadas, a Ré realizou deduções pertinentes à prestação de serviço diversa da Administração de Imóveis? Existe documento autorizando tal procedimento? É possível informar como o valor indicado foi alcançado? "

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"QUESITO 14: De acordo com o Contrato de Administração firmado com a Ré, esta tinha o dever de reajustar os alugueis devidos à Autora, respeitando a periodicidade anual prevista em cada um dos contratos de locação? A Ré cumpriu tal obrigação?"

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"QUESITO 15: Considerando os valores dos alugueis constantes nos contratos e nas Planilhas apresentadas, realizando-se os devidos reajustes, deduzindo-se, porém, as despesas efetivamente comprovadas, além da Taxa de Administração contratualmente prevista, quanto deveria ser repassado à Autora, mês a mês, durante toda a relação mantida entre as Partes? Qual seria o somatório da diferença entre o que foi repassado para a Autora e o que deveria ter sido, de acordo com as proposições acima? "

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"QUESITO 16: Os indicativos da rubrica de Condomínio deveriam ser pagos pelos Locatários? A Ré, em seus demonstrativos, considerou valores pagos e reembolsados por aqueles? Ou evidenciou que debitava tais quantias da Autora, sem demonstrar que os recebida dos locatários?"

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"QUESITO 17: Os lançamentos sobre as rubricas de IPTU eram devidas pela AUTORA ou pelos Locatários? A RÉ em algum momento demonstrou que estaria recebendo tais valores dos Locatários?"

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"QUESITO 18: Na administração da RÉ ela evidenciou ter ajuizado algum Locatário inadimplente? Pelos relatórios há alguma evidencia

de atraso de algum deles? Esta sua atitude - não ajuizamento de débitos - pode representar desídia no desempenho do serviço contratado?"

Resposta: Não encontramos nos autos documentos que possibilitem a resposta ao quesito.

"QUESITO 19: Diante das irregularidades acima, trazendo o contrato de administração de imóveis à regularidade, a Autora seria credora da Ré? Qual seria o valor total devido pela Ré à Autora, devidamente atualizado?"

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

"QUESITO 20: Queira o Sr. Perito contribuir com informações adicionais que contribuam para o melhor entendimento da questão proposta pela Autora e o que foi efetivamente praticado pela RÉ."

Resposta: Outras informações serão prestadas na série de quesitos seguintes.

4.2 - O RÉU NÃO APRESENTOU QUESITOS

5.0 - CONCLUSÃO

Mediante análise dos documentos acostados aos autos, apresentamos nossas considerações e conclusões.

O contrato assinado entre as partes, objeto do presente processo, refere-se a administração dos imóveis da Autora pelo Réu, iniciando em

janeiro de 2016 com término previsto para 02/01/2018.

Conforme as prestações contas contidas em fls. 239/253, referem-se ao contrato de administração dos imóveis da Autora e de outros contratos de serviços advocatícios, ou seja, o Réu não realizava a prestação de contas exclusivamente para o contrato em questão.

Os contratos de aluguéis dos imóveis da Autora estão descritos no item 3.0 do Laudo Pericial, observando que os mesmos foram assinados antes da assinatura do contrato entre as partes, faltando alguns contratos e outro incompleto. Com isto, não podemos afirmar quais seriam os valores dos aluguéis a partir de janeiro de 2016, bem como os valores que deveriam ser cobrados dos locatários.

Quanto às prestações de contas apresentadas pelo Réu, entendemos serem difíceis de entendimento em face às informações prestadas e sem qualquer padronização. Desta forma, apresentamos algumas inconsistências encontradas nas planilhas apresentadas em fls. 239/253:

- a) Muitas planilhas apresentadas em fls. 239/253 não possuem a informação de qual mês pertence.
- b) O Réu não apresentou qualquer documento que comprovem as despesas apresentadas nas prestações de contas.
- c) Não constam nas prestações de contas quaisquer modificações ocorridas nos contratos de locações, tais como reajustes, entrega de imóvel pelo locatário ou mesmo a inadimplência.
- d) Em fl. 242, consta o valor do aluguel do imóvel à Rua Figueiredo Magalhães nº 286, sala 207, o valor de aluguel de R\$ 1.147,93, possivelmente de abril de 2016, o que no entanto, no contrato de locação de fls. 154/163, o valor do aluguel em 06/06/2013 era de R\$ 2.900,00.

- e) Na prestação de contas de fl. 240, a qual não possui o indicativo do mês a que se refere, além de não possuir os valores relativos aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, não discriminou as "despesas sem comissão de administração".
- f) Em prestação de contas de fl. 239, foi indicado o valor do imóvel da Rua Figueiredo Magalhães nº 286, sala 506, no valor de R\$ 1.200,00, no entanto, em fl. 240, o valor indicado foi de R\$ 444,14. Não existe nos autos qualquer documento que justifique estes valores.
- g) Na prestação de contas de janeiro de 2017, fl. 249, consta o valor de aluguéis no total de R\$ 11.000,00 e condomínio a pagar de R\$ 5.910,97. Conforme os poucos contratos de alugueis, os valores de condomínios seriam pagos pelos locatários. Conforme a planilha em questão:

Total Recebido	R\$	11.000,00
Total Despesas com Condomínio	R\$	5.910,97
Acordo	R\$	500,00
Total	R\$	4.589,03
Total despesa com comissão de Administração	R\$	1.100,00
Total a pagar contrato de Partido do mês de 02	R\$	4.200,00
Repasse feito a maior ou a menor mês anterior		0,00
Saldo Positivo ou negativo para APAE	-R\$	710,97
SALDO DEVEDOR APAE 2016	R\$	13.057,08

Observa-se que os valores de condomínios são subtraídos do valores de aluguéis, contrariando os poucos contratos de locações existentes nos autos.

- h) Na prestação de contas de fevereiro de 2017, fl. 250, consta o valor de aluguéis no total de R\$ 11.000,00, condomínio a pagar de R\$ 5.899,20 e IPTU de R\$ 1.526,91. Conforme os poucos contratos de alugueis, os valores de condomínios e IPTU e seriam pagos pelos locatário. Conforme a planilha em questão:

Total Recebido	R\$ 11.000,00
Total Despesas com Condomínio	R\$ 5.899,20
Despesa com IPTU	R\$ 1.526,91
Acordo	R\$ 500,00
Despesas referente a cartório (Certidões)	R\$ 980,00
Total	R\$ 2.093,89
Total despesa com comissão de Administração	R\$ 1.100,00
Total a pagar contrato de Partido do mês de 03	R\$ 4.200,00
Saldo Positivo ou negativo para APAE	-3.206,11

SALDO DEVEDOR APAE 2016

R\$ 13.057

Os valores de condomínios e IPTU foram subtraídos dos valores de aluguéis.

Concluimos desta forma, visto que as prestações de contas apresentadas pelo Réu possuir várias inconsistências, além de não possuírem os documentos que justifiquem os valores indicados em suas planilhas, a impossibilidade deste Perito apresentar qualquer valor de saldo.

6.0 - ENCERRAMENTO

Entendendo ter abordado todas as premissas necessárias à elucidação da causa, encerro o presente em 14 (quatorze) páginas digitadas.

E colocando-se desde já à disposição do Juízo, para prestar os eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários ao desate da lide, este Perito requer a sua juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2018.

José Claudius Augustus Moniz de Aragão Affonso Ferreira
- Perito do Juízo -