

*Alailson Almeida Cruz Filho*

Perito Judicial Contábil  
CRC/RJ N° 110267/O-9



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – RJ.

PROCESSO : 0124136-03.2019.8.19.0001

EMBARGANTE: ELIE JOSEPH EL MANN E OUTRO(S)...

EMBARGADO: CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING

**ALAILSON ALMEIDA CRUZ FILHO**, perito contábil nomeado por esse Juízo para atuar no processo em epígrafe (**fls.148**), tendo realizado os procedimentos periciais e por fim concluído o seu **Laudo Pericial Contábil**, vem solicitar a V.Ex<sup>a</sup>., a sua juntada aos autos para que surta seus efeitos legais.

**LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

Na forma como segue:

## 1 - RESUMO DO PROCESSO

Trata-se de ação – EMBARGOS À EXECUÇÃO (POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL), (CONTRA A FAZENDA PÚBLICA) E (CARTA PRECATÓRIA) – COBRANÇA DE ALUGUÉIS – SEM DESPEJO / LOCAÇÃO DE IMÓVEL / ESPÉCIES DE CONTRATOS / OBRIGAÇÕES em que os Embargantes: **ELIE JOSEPH EL MANN E ARLETTE EL MANN** movem em face do Embargado: **CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD RIO SHOPPING**, cujo objeto são os negócios financeiros mantidos pelas partes.

## 2 - INTRODUÇÃO

1) **O pedido dos Embargantes que trata a presente ação e é objeto da presente perícia está definido como segue abaixo:**

“Requerem os embargantes que sejam acolhidos os presentes **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, tendo em vista os pagamentos realizados e não considerados, bem assim a concessão do desconto de 60%, aos alugueres e fundos de promoção do período de março a julho de 2018, devendo ser fixado este R. Juízo o valor correto devido na importância de R\$140.327,33 (cento e quarenta mil, trezentos e vinte e sete reais e trinta e três centavos), evitando-se, com isso, enriquecimento sem causa pelo ora embargado.”

2) **Em sua petição inicial os Embargantes esclarecem que tal pedido procede a partir das seguintes premissas:**

“2. O exequente firmou, em 16/05/2017, Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Aditamento e Outros Pactos ao Contrato de Locação e Outras Avenças de Espaço Comercial no “Boulevard Rio Shopping”, na qual o locatário confessou dever ao locador a importância de R\$60.000,00 (sessenta mil reais), referente a valores vencidos e não pagos de aluguel mensal mínimo, encargos e fundo de promoções coletivas, atualizados (vide contrato de fls.)”

“3. Ainda, constou do referido Instrumento, em sua cláusula 4.1., a concessão de um desconto nos meses de janeiro a maio de 2017, ficando o locatário obrigado a pagar ao locador, a título de “custo de ocupação” de 15% do faturamento bruto, sendo certo que o montante arrecadado seria destinado, inicialmente, ao pagamento dos encargos comuns e, havendo saldo, o mesmo seria recebido como aluguel mínimo mensal.”

“4. Igualmente, firmou-se um aditamento ao mesmo, em 20/09/2017, com a concessão de um desconto nos meses de agosto a novembro de 2017, ficando o locatário obrigado a pagar ao locador, a título de “custo de ocupação” o valor de 15% do faturamento bruto, sendo certo que o montante arrecadado seria destinado, inicialmente, ao pagamento dos encargos comuns e, havendo saldo, o mesmo seria recebido como aluguel mínimo mensal e fundo de promoções coletivas.”

# Alailson Almeida Cruz Filho

Perito Judicial Contábil  
CRC/RJ N° 110267/O-9



“5. Mais adiante, foi firmado, em 09/03/2018, novo Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Aditamento ao Contrato de Locação e Outras Avenças de Espaço Comercial no “Boulevard Rio Shopping”, onde o locatário confessou dever ao locador agora a importância de R\$107.101,63 (cento e sete mil, cento e um reais e sessenta e três centavos), referente a valores vencidos e não pagos de aluguel mensal mínimo, fundo de promoções coletivas e encargos comuns, atualizados.”

“6. Vale frisar que constou do referido documento (vide fl. 90, cláusula 4.1.), **a concessão de um DESCONTO ESPECIAL DE 60% (sessenta por cento) sobre o ALUGUEL MÍNIMO MENSAL E FUNDO DE PROMOÇÕES, no período de MARÇO A JULHO DE 2018.**”

“7. Ocorre que o locatário deixou de honrar com o adimplemento de parcelas do referido ajuste, uma vez que tornou-se impossível manter o estabelecimento, pois verificou-se, através do faturamento mensal, que o empreendimento não estava gerando lucro, mesmo com a dispensa do pagamento dos alugueres mensais, concedidas pelo exequente.”

“8. Diante disso, o locatário foi obrigado a fechar as portas do estabelecimento, tendo o locador e locatário firmado, **de um comum acordo, DISTRATO** com relação a esta locação, em 29/08/2018.”

“9. Entretanto, apesar de toda a crise que vinha sendo enfrentada pelo locatário, o mesmo ainda foi surpreendido com a cobrança, pelo exequente, de todos os alugueres e fundos de promoções em aberto, relativos ao período (março a julho/2018) em que havia lhe sido concedido o desconto especial de 60%, anteriormente mencionado.”

“10. Assim, com relação a tais alugueres e fundos de promoção, **estes não poderiam ser cobrados em sua integralidade no bojo da presente execução, pois, como já dito, foi concedido pelo exequente ao locatário um desconto especial no valor de 60%**, nos termos do ajuste celebrado.”

“11. Outrossim, conforme se vê dos documentos inclusos, o locatário realizou alguns pagamentos (vide docs. anexos), que não foram abatidos da presente execução, quais sejam: **R\$5.000,00 no dia 25/01/2018; R\$5.887,77 no dia 26/02/2018; R\$4.855,09 no dia 20/03/2018; R\$5.000,00 no dia 25/03/2018; R\$4.855,09 no dia 30/04/2018; R\$801,50 no dia 10/05/2018 e R\$4.855,09 no dia 30/05/2018, totalizando o valor de R\$31.254,54** (trinta e um mil reais, duzentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), que será atualizado mais adiante.”

“12. Portanto, além de estarem sendo cobradas pelo exequente a **integralidade dos alugueres e fundos de promoção do período em que havia lhe sido concedido um desconto especial de 60% ao locatário, o exequente também faz cobrança de competências já pagas pela parte, razão pela qual estamos diante de claro EXCESSO DE EXECUÇÃO.**”

3) **O Embargado apresenta sua contestação às (fls.55/65), em sua peça de bloqueio contesta no mérito a demanda dos Embargantes e rechaça a existência de abusividade na relação contratual entre as partes, e em função dos seus argumentos requer julgar improcedentes os embargos à execução.**

**3 - DOCUMENTOS VERIFICADOS E AVALIADOS**

- a) Pagamentos 1 – às (fls.21/23);
- b) Pagamentos 2 – às (fls.24/27);
- c) Autos do processo 0319335-94.2018.8.19.001 e seus documentos anexos na sua inicial, e que serviram de base para a definição do valor pleiteado na presente ação de cobrança;
- d) DOC 3: Instrumentos Particulares de Contratos de Locações e Outros Avenças de Espaço Comercial no Boulevard Rio Shopping às (fls.69/95);
- e) DOC 4: Posição de Inadimplência em: 08/08/2018 e Notas de Débito às (fls.96/119);
- f) DOC 5: PLANILHA DE DÉBITO às (fls.120).

Desta feita, as respostas aos quesitos deste atual processo serão apresentadas com base no que consta dos presentes autos.

**4 - QUESITOS INICIAIS DAS PARTES EMBARGANTES (fls.175)**

1º) Queira o Dr. Perito descrever o objeto da perícia;

**Resposta:**

**Trata-se de ação de Embargos à Execução (por Título Extrajudicial) – Cobrança de Aluguéis – Sem despejo / Locação de Imóvel / Espécies de Contratos / Obrigações. Tendo como pano fundo os pagamentos realizados e não considerados, bem assim a concessão do desconto de 60%, aos alugueres e fundos de promoção do período de março a julho de 2018.**

2º) Queira o Dr. Perito, considerando os descontos concedidos pelo embargado, bem assim os pagamentos efetuados pelos embargantes, informar qual o real valor devido em questão e o excesso cobrado;

**Resposta:**

**A presente resposta está prejudicada, uma vez que a interpretação dos Embargantes em relação ao que viria a ser os pagamentos realizados e não considerados, bem assim a concessão do desconto de 60%, aos alugueres e fundos de promoção do período de março a julho de 2018 previstas nas Cláusulas 3.3. e 4.2. do Instrumento particular de Confissão de Dívidas, Aditamento e outras avenças, firmado em 09.03.2018, juntado na ação de execução às (fls.89/91) – Processo nº 031.9335-94.2018.8.19.0001 diverge da interpretação do Embargado, extrapola a alçada técnica da perícia, e se insere num dos pontos controversos da presente ação.**

3º) Queira o Dr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos úteis ao desate desta lide.

**Resposta:**

**Nada a acrescentar.**

**5 - QUESITOS DO EMBARGADO (FLS.178)**

- 1) Queira o Ilustre Perito informar o valor reconhecido e confesso da dívida do locatário perante o Locador e a forma de pagamento;

**Resposta: De acordo com o Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Aditamento AO Contrato DE Locação E Outras Avenças DE Espaço Comercial NO "Boulevard Rio Shopping", juntado aos autos às (fls.89/92) – Processo nº 0319335-94.2018.8.19.0001**

III – DA Confissão de Dívida

3.1. O Locatário reconhece e confessa dever ao **Locador** a importância total de **R\$107.101,63 (cento e sete mil, cento e um reais e sessenta e três centavos)**, referente aos valores vencidos e não pagos de ALUGUEL MENSAL MÍNIMO, FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS E ENCARGOS COMUNS, atualizado com correção monetária, juros e multa conforme planilha anexa, parte integrante deste Contrato, que será pago pelo **Locatário**, da seguinte forma:

**3.1.1. O valor mencionado no item 3.1 será pago da seguinte forma.**

- a) **09 (nove) parcelas, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 4.855,09 (quatro mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e nove centavos) cada, sendo a primeira com vencimento no dia 20 de março de 2018, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;**
- b) **01 (uma) parcela, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com vencimento no dia 20 de março de 2018; e**
- c) **11 (onze) parcelas, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 4.855,09 (quatro mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e nove centavos) cada, sendo a primeira com vencimento no dia 20 de janeiro de 2019, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.**

- 2) Queira o Ilustre Perito informar se o atraso no pagamento de qualquer parcela acarreta a perda do parcelamento;

**Resposta: Segue abaixo cláusula prevista em contrato.**

**3.3. O atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas acima, nas datas assinaladas, acarretará na perda do parcelamento ora concedido, e, já a partir do dia seguinte até a data dos respectivos e efetivos pagamentos, implicará na incidência de correção monetária do débito, pelo mesmo índice de correção previsto no contrato, considerando o mês da assinatura deste instrumento de Confissão de Dívida como o mês base de referência para o reajuste, quando admitida por lei, mais juros de mora de**

# *Alailson Almeida Cruz Filho*

Perito Judicial Contábil

CRC/RJ N° 110267/O-9



1% (um por cento) ao mês, além de uma multa moratória convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito já acrescido de correção monetária e juros, mais 20% (vinte por cento) de honorários sobre o valor total do débito, inclusive acrescido da multa, se, para reaver o crédito tiver o LOCADOR que recorrer aos serviços de advogado e da adoção das demais medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis objetivando o recebimento do débito.

- 3) Queira o Ilustre Perito informar o teor das Cláusulas 3.4. e 4.2 do Instrumento Particular de Confissão de Dívidas, Aditamento e outros pactos, firmado em 16.05.2017, juntado na ação de execução;

**Resposta: Segue abaixo cláusulas previstas em contrato às (fls.82/85) - Processo nº 0319335-94.2018.8.19.0001**

3.4. O atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas acima, nas datas assinaladas, acarretará na perda do parcelamento ora concedido, e, já a partir do dia seguinte até a data dos respectivos e efetivos pagamentos, implicará na incidência de correção monetária do débito, pelo mesmo índice de correção previsto no contrato, considerando o mês da assinatura deste instrumento de Confissão de Dívida como o mês base de referência para o reajuste, quando admitida por lei, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de uma multa moratória convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito já acrescido de correção monetária e juros, mais 20% (vinte por cento) de honorários sobre o valor total do débito, inclusive acrescido da multa, se, para reaver o crédito tiver o LOCADOR que recorrer aos serviços de advogado, sem prejuízo da competente ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e demais encargos da locação e da adoção das demais medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis objetivando o recebimento do débito.

4.2. Dado o caráter essencialmente transitório do item 4.1. supra, a validade do desconto ali concedido estará vinculada ao pontual e integral pagamento dos aluguéis e demais encargos previstos no CONTRATO, bem como ao cumprimento das cláusulas previstas neste subitem, a condição especial ora concedida perderá automaticamente qualquer valor para todos os fins de direito.

- 4) Queira o Ilustre Perito informar o teor da Cláusula 3.2. do Instrumento particular de Aditamento e outros pactos, firmado em 20.09.2017, juntado na ação de execução;

**Resposta: Segue abaixo teor da cláusula prevista no Contrato às (fls.87/88) - Processo nº 0319335-94.2018.8.19.0001**

3.2. Dado o caráter essencialmente transitório do item 3.1. supra, a validade do desconto ali concedido estará vinculada ao pontual e integral pagamento dos aluguéis e demais encargos previstos no CONTRATO, bem como ao cumprimento das cláusulas previstas nas Normas Gerais. Deixando ao LOCATÁRIO de atender a quaisquer das condições previstas neste subitem, a condição especial ora concedida perderá automaticamente qualquer valor para todos os fins de direito.

- 5) Queira o Ilustre Perito informar o teor das Cláusulas 3.3 e 4.2. do Instrumento particular de Confissão de Dívidas, Aditamento e outras avenças, firmado em 09.03.2018, juntado na ação de execução;

**Resposta: Segue abaixo teor das cláusulas previstas no Contrato às (fls.89/91) - Processo nº 0319335-94.2018.8.19.0001**

# *Alailson Almeida Cruz Filho*

Perito Judicial Contábil  
CRC/RJ N° 110267/O-9



3.3. O atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas acima, nas datas assinaladas, acarretará na perda do parcelamento ora concedido, e, já a partir do dia seguinte até a data dos respectivos e efetivos pagamentos, implicará na incidência de correção monetária do débito, pelo mesmo índice de correção previsto no contrato, considerando o mês da assinatura deste instrumento de Confissão de Dívida como o mês base de referência para o reajuste, quando admitida por lei, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de uma multa moratória convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito já acrescido de correção monetária e juros, mais 20% (vinte por cento) de honorários sobre o valor total do débito, inclusive acrescido da multa, se, para reaver o crédito tiver o LOCADOR que recorrer aos serviços de advogado e da adoção das demais medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis objetivando o recebimento do débito.

4.2. Dado o caráter essencialmente transitório do item 4.1. supra, a validade do desconto ali concedido estará vinculada ao pontual e integral pagamento dos alugueis e demais encargos previstos no CONTRATO, bem como ao cumprimento das cláusulas previstas nas Normas Gerais. Deixando ao LOCATÁRIO de atender a quaisquer das condições previstas neste subitem, a condição especial ora concedida perderá automaticamente qualquer valor para todos os fins de direito.

6) Queira o Ilustre Perito informar se houve atraso no pagamento de qualquer parcela;

**Resposta: Afirmativa é a resposta. Conforme DOC 04 juntado às (fls.96/119) nos autos do Processo nº 0319335-94.2018.8.19.0001**

7) Queira o Ilustre Perito informar se o Locador concedeu algum desconto especial sobre o Aluguel Mínimo Mensal e o Fundo de Promoção Coletiva, e em qual período;

**Resposta: Tal previsão estava previsto em contrato, cujo período de março a julho de 2018.**

8) Queira o Ilustre Perito informar se o atraso no pagamento dos Aluguéis e demais encargos acarreta a perda do desconto;

**Resposta: Conforme previsto em contrato há previsão para a perda do desconto.**

9) Queira o Ilustre Perito informar se houve atraso no pagamento dos Aluguéis e demais encargos;

**Resposta: Favor reportar-se ao quesito nº 6 desta série.**

10) Queira o Ilustre Perito informar se os comprovantes de pagamento acostados pelos embargantes aos autos são referentes aos boletos cobrados na ação de execução e se são referentes aos mesmos encargos.

**Resposta:**

**Por partes :**

**Os Embargantes realizaram alguns pagamentos a seguir relacionados, conforme abaixo:**

# Alailson Almeida Cruz Filho

Perito Judicial Contábil  
CRC/RJ N° 110267/O-9



DATA	VALOR	REFERÊNCIA
25/01/2018	R\$ 5.000,00	PARCELA (01/04) INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E ADITAMENTO AO CONTRATO DE 16/05/2017, ITEM 3.1.c)
26/02/2018	R\$ 5.887,77	PARCELA DE CONFISSÃO
20/03/2018	R\$ 4.855,09	PARCELA (01/09) INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E ADITAMENTO AO CONTRATO DE 09/03/2018, ITEM
25/03/2018	R\$ 5.000,00	PARCELA (03/04) INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E ADITAMENTO AO CONTRATO DE 16/05/2017, ITEM 3.1.c)
30/04/2018	R\$ 4.855,09	PARCELA (02/09) INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E ADITAMENTO AO CONTRATO DE 09/03/2018, ITEM
10/05/2018	R\$ 801,50	ALUGUEL PERCENTUAL (04/2018)
30/05/2018	R\$ 4.855,09	PARCELA (03/09) INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA E ADITAMENTO AO CONTRATO DE 09/03/2018, ITEM
TOTAL	R\$ 31.254,54	

OBS.: PARCELAS PAGAS PELOS EMBARGANTES REFERENTE A AÇÃO DE EXECUÇÃO

Por outro lado, tendo em vista que o pedido no quesito extrapola os limites da perícia, por diferentes questões, a saber:

- 1- Conforme petição inicial, os embargantes alegam que os pagamentos realizados não foram abatidos da presente execução pelo embargado;
- 2- A questão das normas contratuais celebrados entre as partes tem natureza de mérito, alheia à alçada técnica da perícia.

## 7 - CONCLUSÃO

Em relação ao objeto da ação, e conseqüentemente, ao objeto da presente perícia, pode-se resumir o que segue daquilo que se apurou neste laudo:

- 1) O Valor pleiteado pelo Embargado na presente ação de execução, tomando como base o que foi apurado na planilha de débito do Processo n° 0319335-94.2018.8.19.0001, de acordo com inicial de fls.03/06 (juntado por ele próprio – CONDOMÍNIO CIVIL BOULEVARD SHOPPING – a este seu processo) resume-se da seguinte forma:

PLANILHA DE DÉBITO								
AUTOR: BOULEVARD RIO SHOPPING								
RÉU: ELIE JOSEPH EL MANN E OUTRA (PONTAPÉ)								
VCTO	ALUGUEL	ENCARGOS	FUNDO	TOTAL DEVIDO	VALOR CORRIGIDO	JUROS	MULTA	VALOR TOTAL DEVIDO
abr/16	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.518,91	R\$ 1.518,91	R\$ 1.666,43	R\$ 533,26	R\$ 166,64	R\$ 2.366,34
mai/16	R\$ -	R\$ -	R\$ 962,57	R\$ 962,57	R\$ 1.056,06	R\$ 327,38	R\$ 105,61	R\$ 1.489,04
mai/16	R\$ -	R\$ -	R\$ 566,34	R\$ 566,34	R\$ 621,35	R\$ 192,62	R\$ 62,13	R\$ 876,10
jun/16	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.518,91	R\$ 1.518,91	R\$ 1.666,43	R\$ 499,93	R\$ 166,64	R\$ 2.333,01
out/16	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.704,33	R\$ 1.704,33	R\$ 1.869,86	R\$ 486,16	R\$ 186,99	R\$ 2.543,01
nov/16	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.704,33	R\$ 1.704,33	R\$ 1.869,86	R\$ 467,47	R\$ 186,99	R\$ 2.524,32
dez/16	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.704,33	R\$ 1.704,33	R\$ 1.869,86	R\$ 448,77	R\$ 186,99	R\$ 2.505,62
jan/17	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.408,66	R\$ 3.408,66	R\$ 3.508,79	R\$ 807,02	R\$ 350,88	R\$ 4.666,69
set/17	R\$ -	R\$ -	R\$ 59,08	R\$ 59,08	R\$ 60,82	R\$ 9,12	R\$ 6,08	R\$ 76,02
nov/17	R\$ -	R\$ 1.465,35	R\$ 542,72	R\$ 2.008,07	R\$ 2.067,06	R\$ 268,72	R\$ 206,71	R\$ 2.542,48
dez/17	R\$ -	R\$ 4.005,10	R\$ 503,65	R\$ 4.508,75	R\$ 4.641,20	R\$ 556,94	R\$ 464,12	R\$ 5.662,26
jan/18	R\$ -	R\$ 10.257,58	R\$ 3.408,66	R\$ 13.666,24	R\$ 13.666,24	R\$ 1.503,29	R\$ 1.366,62	R\$ 16.536,15
fev/18	R\$ 5.999,70	R\$ 10.753,82	R\$ 1.704,33	R\$ 18.457,85	R\$ 18.457,85	R\$ 1.845,79	R\$ 1.845,79	R\$ 22.149,42
mar/18	R\$ 8.521,66	R\$ 10.735,69	R\$ 1.704,33	R\$ 20.961,68	R\$ 20.961,68	R\$ 1.886,55	R\$ 2.096,17	R\$ 24.944,40
mai/18	R\$ 7.720,16	R\$ 10.750,18	R\$ 1.704,33	R\$ 20.174,67	R\$ 20.174,67	R\$ 1.412,23	R\$ 2.017,47	R\$ 23.604,36
jun/18	R\$ 8.521,66	R\$ 10.806,22	R\$ 1.704,33	R\$ 21.032,21	R\$ 21.032,21	R\$ 1.261,93	R\$ 2.103,22	R\$ 24.397,36
jul/18	R\$ 8.521,66	R\$ 10.827,69	R\$ 1.704,33	R\$ 21.053,68	R\$ 21.053,68	R\$ 1.052,68	R\$ 2.105,37	R\$ 24.211,73
ago/18	R\$ 9.111,46	R\$ 8.210,21	R\$ 1.822,92	R\$ 19.144,59	R\$ 19.144,59	R\$ 765,78	R\$ 1.914,46	R\$ 21.824,83
set/18	R\$ 9.111,46	R\$ 4.632,04	R\$ 1.822,29	R\$ 15.565,79	R\$ 15.565,79	R\$ 466,97	R\$ 1.556,58	R\$ 17.589,34
TOTAL 12/2018								R\$ 202.842,50



# Alailson Almeida Cruz Filho

Perito Judicial Contábil  
CRC/RJ Nº 110267/O-9



Por outro lado, o valor segundo o conceito “*pacta sunt servanda*” no que foi possível à perícia certificar, ou seja, segundo a posição do embargado revisada por este auxiliar.

## 2) TESES DEFENDIDAS PELOS EMBARGANTES

### Crítérios considerados:

O locatário realizou alguns pagamentos, que não foram abatidos da presente execução, além de não considerar a concessão de um desconto de **60%** quanto aos alugueres e fundos de promoção relativos aos meses de março a julho de 2018, razão pela qual deverá ser **recalculado os alugueres e fundos de promoção deste período, aplicando-se o desconto especial concedido no importe de 60% (sessenta por cento)**, nos moldes da planilha de cálculo devidamente atualizada abaixo:

Vcto.	Aluguel	Fundo	Total	Desconto (60%)	Desconto Atualização Conforme execução
mar/18	R\$ 8.521,66	R\$ 1.704,33	R\$ 10.225,99	R\$ 6.135,59	R\$ 7.421,81
mar/18	R\$ 7.720,16	R\$ 1.704,33	R\$ 9.424,49	R\$ 5.654,69	R\$ 6.609,81
jun/18	R\$ 8.521,66	R\$ 1.704,33	R\$ 10.225,99	R\$ 6.135,59	R\$ 7.219,34
jul/18	R\$ 8.521,66	R\$ 1.704,33	R\$ 10.225,99	R\$ 6.135,59	R\$ 7.151,85
			<b>R\$ 40.102,46</b>	<b>R\$ 24.061,47</b>	<b>R\$ 28.402,81</b>

<b>SUBTOTAL MARÇO/JULHO 2018</b>	<b>R\$28.401,81</b>
----------------------------------	---------------------

Data Pagamento	Valor histórico	Valor corrigido	Juros	Valor Atualizado
24/01/2018	5.000,00	5.000,00	560,00	5.560,00
26/02/2018	5.887,77	5.887,77	596,63	6.484,40
20/03/2018	4.855,09	4.855,09	453,14	5.308,23
25/03/2018	5.000,00	5.000,00	458,33	5.458,33
30/04/2018	4.855,09	4.855,09	388,41	5.243,50
10/05/2018	801,50	801,50	61,45	862,95
30/05/2018	4.855,09	4.855,09	339,86	5.194,95
	<b>31.254,54</b>			<b>34.112,36</b>

Memória de cálculo execução	
Valor executado (fl.121)	R\$202.842,50
Desconto 60% alugueres e fundos	R\$28.402,81
Subtotal	R\$174.439,69
Pagamentos efetuados (anexo)	R\$34.112,36
Total do débito	R\$140.327,33
<b>EXCESSO DE EXECUÇÃO</b>	<b>R\$62.515,17</b>

*Alailson Almeida Cruz Filho*

**Perito Judicial Contábil**  
CRC/RJ N° 110267/O-9



Assim sendo, ressalvados os aspectos jurídicos e a primazia decisória da instância julgadora, a vontade dos Embargantes depende de decisão de mérito e, melhor serão atendidos por ocasião da prolação de Sentença, devendo ser apurado em sede de execução no momento oportuno.

## **8 - ENCERRAMENTO**

E nada mais havendo a acrescentar, encerro o presente Laudo em 10 (dez) laudas digitadas de um só lado. Ficando o Perito à disposição deste Juízo para prestar outros esclarecimentos, se necessário.

Nestes Termos,

Pede Deferimento,

Rio de Janeiro, 13 de março de 2020.

**ALAILSON ALMEIDA CRUZ FILHO**  
**Contador CRC/RJ N° 110267/O-9**  
**Perito do Juízo**