

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ**

**PROCESSO Nº : 0398831-17.2014.8.19.0001**

**AÇÃO : PAGAMENTO EM CONSIGNAÇÃO**

**AUTOR : IRMÃOS NETO PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA**

**RÉU : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO REX**

**RODRIGO PANTOJA COSTA**, Perito nomeado por este Juízo, nos autos do processo em epígrafe, tendo concluído o seu **Laudo Pericial**, vem solicitar a sua juntada aos Autos para os devidos fins legais, requerendo a V.Exa. a expedição do **Mandado de Pagamento** de seus honorários profissionais, os quais estão judicialmente depositados, às fls. 369 (ID nº 081010000039794360)

***LAUDO PERICIAL***

Na forma como segue:

## 1 – DOS FATOS EM LITÍGIO

Trata-se de **AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO** proposta por **IRMÃOS NETO PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA** em face de **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO REX**, alegando, em síntese, que: **a)** na qualidade de proprietário da loja “A” e sobreloja 201, teve que consignar extrajudicialmente os valores referentes ao condomínio e a cota de obra, nos valores de R\$2.122,00 e R\$1.451,78, respectivamente, em razão de não concordar com dos valores lançados na “tabela” e no boleto de pagamento; **b)** compulsando os documentos do condomínio percebeu a existência de disparidade entre as áreas atribuídas pelo Réu, para efeito da base de cálculo do rateio, e as áreas atribuídas na Convenção do Edifício, fazendo com que algumas unidades, notadamente o Cinema e o Teatro, sobrecarregassem as demais unidades; **c)** o produto obtido pela divisão da parcela fixa e mensal de R\$94.837,03, pela área total do edifício de 13.692,00 m<sup>2</sup>, correspondia a R\$6,92 / metros quadrados, e que multiplicando pela área do imóvel do Autor de 209,60 m<sup>2</sup>, alcançaria o valor da parcela de R\$1.451,78, e não o valor de R\$1.991,20, lançado pelo Réu; **d)** não foi atendido o pedido de divisão do boleto das cotas condominiais em duas parcelas; **e)** a falta de detalhamento das despesas comprovadamente realizadas pelo Réu levou o Autor a consignar os valores da cota condominial; **f)** o Réu estaria atribuindo despesas indevidas ao Autor, contrariando a convenção do Edifício, a Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de janeiro de 2006 e o Termo de Transação e acordo firmado entre o Condomínio e o Cinema em 02 de dezembro de 1977;

Diante de tais fatos, requer o Autor a procedência do pedido para declarar, ao final, extinta as obrigações periódicas e o deferindo os depósitos mensais nos valores de R\$1.451,70, para a cota de obra da fachada e R\$464,99, referente à cota condominial.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 16/112.

O Réu, após devidamente citado, apresentou **CONTESTAÇÃO**, às fls. 162/167, alegando, em síntese que: **a)** não assiste razão ao Autor, tendo em vista que a correção da metragem do Cinema e Teatro foi objeto de ação judicial, na qual foi julgada procedente para corrigir a metragem inicial, modificando, por conseguinte, o rateio do condomínio; **b)** o desmembramento das cotas condominiais em duas parcelas acarretaria maior gastos para o condomínio, tendo em vista que a obra e a forma de cobrança foi objeto de deliberação em assembleia; **c)** não cabe ao Autor requerer revisão das cotas condominiais, uma vez que tais cotas foram aprovadas em assembleia das contas do exercício de 2014 e previsão orçamentária para 2015.

Pelo exposto, requer a improcedência da ação.

Com a contestação vieram os documentos de fls. 168/171.

Réplica, às fls. 196/199.

## **2 – DO OBJETIVO DA PERÍCIA**

O presente trabalho tem como escopo verificar a regularidade dos depósitos promovidos pelo Autor, conforme decisão de fls. 281.

## **3 – DOS EXAMES REALIZADOS**

Ciente dos fatos em litígio, o Perito examinou toda a documentação carreada aos autos, bem como as fornecidas pelo Réu que instruíram o presente trabalho pericial, a saber:

### **3.1 – Cópia do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – fls. 24**

Com base no registro de imóveis, a Loja 06 do Edifício na Rua Álvaro Alvim nº 33/37, corresponde à fração ideal de 0,65451776% do respectivo terreno, medindo 51,80m de frente; 26,80m do lado direito; 17,00m do lado esquerdo; e 62,50m nos fundos.

### **3.2 – Convenção do Condomínio do Edifício Rex – fls. 29/55**

Com base da convenção do condomínio do Edifício Rex, ficou estabelecido o seguinte:

- Cláusula 4ª da Convenção - A Loja 06, com sobreloja faz parte do pavimento térreo, tendo a área de 209,60m<sup>2</sup> e fração de 1,53082% do terreno e coisas comuns;
- Cláusula 5ª da Convenção – *“São coisas de propriedade comum, insuscetíveis de decisão ou de alienação destacada da respectiva unidade; o terreno, fundações e estruturas de cimento armado; os montantes; as vigas; os pisos de concreto armado; as paredes externas e seus ornamentos – excetuadas as esquadrias de cada unidade autônoma; as escadas, halls, corredores e vestíbulos de cada pagamento; as passagens de serviço, elevadores, caldeira e portaria; as paredes internas divisórias das unidades autônomas; os compartimentos destinados aos medidores de eletricidade, gás, encanamentos troncos de água, gás e esgoto, a cobertura do prédio, condutores de água pluviais, poço e caixas de água, cabos, troncos de eletricidade e força, assim como os ramis que se destinam a servir dependências do uso comum, bombas de sucção ou recalque de água, calçadas, o apartamento do porteiro, as áreas internas, os lugares onde estão instalados os depósitos de lixo, lenha, hidrômetro, bombas, casas de máquinas, poço dos elevadores e incinerador do lixo; § único – a mesa telefônica a respectivas redes não são coisas comuns e são de uso exclusivo da Cia. Industrial Minas Gerais;”*

- Cláusula 40<sup>a</sup> da Convenção – *“Constituem encargos comuns, que ressalvado o disposto na cláusula 46, devem se suportados por todos os co-proprietários: o prêmio de seguro, com exclusão do valor das benfeitorias úteis ou voluptuárias de cada unidade, e qualquer acréscimo resultante de instalações aí existentes ou de condições especiais; salários do síndico, vice-síndico e administrador, porteiros faxineiros, cabineiros e outros empregados, despesas de conservação do Edifício, inclusive bombas, elevadores, asseio e limpeza geral das partes de propriedade comum; despesas de força elétrica para bombas, aquecimento de água (inclusive lenha cuja despesa será rateada entre as unidades que dela se beneficiarem) e partes comuns, corredores e entradas; impostos, taxas e licenças que incidam sobre as partes de propriedade comum do prédio e as coisas do Edifício; consumo de luz elétrica e gás dos medidores comuns; taxa de água (...);”*
- Cláusula 45<sup>a</sup> da Convenção – *“As despesas gerais, respeitado o disposto na cláusula 40 e seus parágrafos e na cláusula 46, serão rateadas na proporção da área de cada unidade.”*
- Cláusula 46<sup>a</sup> da Convenção – *“Os co-proprietários das lojas, cinema e teatro, não contribuirão para despesas decorrentes do que não utilizam, mas participam do custeio daquilo que lhes beneficiar.”*
- Cláusula 51<sup>a</sup> da Convenção – *“O edifício tem a área total construída – de 19.263,00m<sup>2</sup>, sendo 5.571,00m<sup>2</sup> de áreas comuns.”*

### **3.3 – Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 30.01.2006 – fls. 72/75.**

Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30.01.2006, foi deliberada a previsão orçamentária no total de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), referente às verbas salariais e despesas gerais do condomínio.

### **3.4 – Instrumento de Transação e Acordo – fls. 76/79**

No instrumento supra, ficou definido que o cinema participaria, a partir de 01.08.1977, na proporção de 22,01287% do rateio das despesas comprovadamente realizadas, bem como das despesas que não lhe beneficiaria, a saber:

*“a) a partir de 01 de agosto de 1977 o cinema participará, na proporção estabelecida (22,01287%) do rateio das despesas comprovadamente realizadas com tudo aquilo que lhe beneficia, tais como obras na fachada, cobertura, calçadas, estruturas e alicerces do edifício, prêmio de seguro contra fogo, taxa de água e esgoto, conservação e aquisição de bombas para elevação de água, mão de obra de bombeiros e eletricitistas quando os serviços forem diretamente relacionados com o cinema, tudo devidamente comprovado;*

*b) não participará do rateio das despesas do que não lhe beneficia, tais como empregados do edifício, consumo de luz e energia dos elevadores, corredores, partes comuns do edifício, consertos dos elevadores e partes internas do prédio, material de limpeza, etc.;*

*c) considerando que o grande número de unidades em que se divide o edifício exige, para administração eficiente, que dela participe além do síndico, um advogado e um contador, considerando que a unidade “CINEMA” não acarreta mais trabalho, mais despesas ou mais serviços do que as outras unidades menores, considerando que o objetivo deste acordo é encontrar uma forma justa de divisão de despesas, fica estabelecido que a unidade “CINEMA” participará das despesas de administração do edifício, pagando uma cota correspondente ao dobro da maior sala (a de nº 102) ou seja 2 x 0,2598, isto é, 0,51856.*

### **3.5 – Ata da Reunião do Conselho Consultivo do Edifício Rex, de 12.08.2014 – fls. 210/211**

Em reunião datada de 12.08.2014, o Conselho Consultivo do Condomínio Réu aprovou a obra da fachada no valor de R\$3.414.133,00 (três milhões, quatrocentos e quatorze mil, centos e trinta e três reais), a ser realizada pela empresa JR Reformas e Revestimentos Ltda.

O valor total da obra de R\$3.414.133,00, foi dividido em 36 parcelas mensais fixas de R\$94.837,03, previsto para ser rateado de acordo com o metro quadrado de cada unidade.

#### **4 – DA ANALISE E DOS CÁLCULOS DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA**

No estudo da documentação constante dos autos, bem como da disponibilizada pelo Réu, identificamos que, com base na cláusula 51<sup>a</sup>, o edifício tem a área total construída de 19.263 m<sup>2</sup>, sendo 5.571 m<sup>2</sup> de área comum. Desse modo, conclui-se que o total da área construída das unidades perfaz o total de 13.692 m<sup>2</sup>.

No que diz respeito ao rateio das despesas, a respectiva convenção estabelece, em sua cláusula 45<sup>a</sup>, que as despesas gerais seriam rateadas na proporção da área de cada unidade, respeitando as cláusulas 40<sup>a</sup> e 46<sup>a</sup>. Assim, a cláusula 46 estabelece que os proprietários das lojas, cinema e teatro contribuirão para despesas que utilizarem, bem como contribuirão com os custos que lhes beneficiarem, enquanto a cláusula 4<sup>a</sup> estabelece que área do Autor é de 209,60 m<sup>2</sup>.

Por ser uma unidade autônoma do edifício, o Autor entende que deveria se enquadrar nos termos do acordo do cinema, às fls. 76/79. Ou seja, não deveria participar do rateio das despesas com empregados do edifício, consumo de energia de luz dos elevadores, corredores, partes comuns do edifício, consertos dos elevadores e partes interiores do prédio, material de limpeza e etc.

O Autor entende, ainda, que sua participação na despesa deveria ser relativa à obra da fachada, cobertura, calçadas, estruturas, alicerces do edifício, prêmio de seguro, taxa de água, conservação e aquisição de bombas, mão de obra de bombeiros e eletricista.

Assim, no exame das contas de despesas do condomínio, separamos as despesas que beneficiam o Autor no período de janeiro a agosto/2014, onde apuramos a média das respectivas despesas mensais no valor de R\$66.862,29.

Despesas	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto
Água	29.852,30	32.512,23	35.110,57	29.852,30	35.323,53	29.420,44	35.706,42	29.411,80
Seguro	9.511,37	10.161,05	-		1.174,86			
Desintupimento da coluna de água / Mat. Hidraulico	720,00	1.322,25	1.923,70		483,00		2.341,37	125,00
Bomba					476,85			
Síndico	6.780,00	7.240,00	7.240,00	8.236,58	7.240,00	7.240,00	7.240,00	7.240,00
Contador	3.390,00	3.620,00	3.620,00	3.565,70	3.565,70	3.565,70	3.565,70	3.620,00
Luz	5.613,33	5.885,29	6.420,48	6.216,73	6.572,09	6.686,81	6.188,40	6.025,17
Custas		399,85	1.073,38	1.170,48	175,45	2.207,25	2.215,73	91,89
Contribuição Federativa	397,86	397,86	397,86	397,86	397,86	397,86	40,26	119,71
Reformas e Reparos	4.690,50	1.549,20	1.156,30	1.591,75	251,82	1.369,70		1.515,10
Fachada dos Fundos	4.875,63	4.875,63	4.875,64	4.875,64	4.875,64	4.875,64	4.875,64	4.875,64
Telefone	326,44	586,84	480,03	467,48	467,54	769,20	491,88	520,00
Publicação Assembleia / Edital	980,00	5.109,75		1.767,50				6.853,50
Retirada de Entulho	120,00	168,53		168,53		112,35		
Honorários Advocáticos	-	1.790,44	834,31	4.664,38			600,00	8.000,00
Despesas Administrativas		149,55		757,75	67,95	59,95	188,00	
Instalação de Câmeras			6.541,70			2.741,70		
Material de Incêndio						940,00		183,59
Laudo técnico - Restauração da Fachada						3.000,00	1.420,00	
Limpeza Cisterna e Caixa D'água				552,11				
<b>TOTAL DAS DESPESAS MENSAIS</b>	<b>67.257,43</b>	<b>75.768,47</b>	<b>69.673,97</b>	<b>64.284,79</b>	<b>61.072,29</b>	<b>63.386,60</b>	<b>64.873,40</b>	<b>68.581,40</b>
						<b>DESPESA MEDIA MENSAL</b>		<b>66.862,29</b>

Para apurar a cota do condomínio, dividimos o valor da despesa média mensal de R\$66.862,29, da qual participaria o Autor pelo o total da área construída das unidades de 13.692 m<sup>2</sup>, sendo encontrado o valor de **R\$4,88 / m<sup>2</sup>**.

$$M^2 = \text{Despesa Média Mensal} \div \text{Área Total Construída das Unidades}$$

$$M^2 = R\$66.862,29 \div 13.692$$

$$M^2 = R\$4,88$$

Em seguida, multiplicamos do M<sup>2</sup> de R\$4,88 pela área da unidade do Autor de R\$209,60 m<sup>2</sup>, resultando no valor da cota condominial de **R\$1.023,54**.

$$\text{Cota Condominial} = M^2 \times \text{Área do Autor}$$

$$\text{Cota condominial} = R\$4,88 \times 209,60$$

$$\text{Cota Condominial} = 1.023,54$$

Em relação à parte devida pelo Autor na obra da fachada, utilizamos os mesmos critérios acima e identificamos que o valor da cota da obra da fachada para o Autor seria de **R\$1.451,78**, conforme demonstrado abaixo:

$M^2 = \text{Cota Mensal da Obra} \div \text{Total da área construída das unidades imobiliárias}$

$$M^2 = R\$94.837,03 \div 13.692,00m^2$$

$$M^2 = R\$6,926455595$$

$\text{Valor Mensal da Lj 06} = \text{Vr. por } m^2 \times m^2 \text{ da Loja 06, conforme convenção}$

$$\text{Valor Mensal da Lj 06} = R\$6,926455595/m^2 \times 209,60m^2$$

$$\text{Valor Mensal da Lj 06} = R\$1.451,78$$

Sendo assim, somando o valor da cota condominial com o valor da cota da obra da fachada, encontramos o valor de **R\$2.475,32** (dois mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e trinta e dois centavos), devido pelo Autor, conforme demonstrado abaixo:

Cota Condominial	1.023,54
Obra da Fachada	1.451,78
<b>Total</b>	<b>2.475,32</b>

Identificamos nos autos que o Autor realizou 39 depósitos judiciais, sendo a maior parte no valor de R\$1.916,77. Os valores depositados pelo Autor são inferiores ao valor apurado pela perícia de **R\$2.475,32**.

Sendo assim, com base nas guias de depósito, a perícia identificou os valores depositados, data do depósito, bem como a que competência pertencia. Verificamos que os alguns depósitos foram realizados em atraso, ou seja, fora da data de vencimento. Desta forma, calculamos os juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% entre a data de vencimento até a data do depósito e, em seguida, apuramos a diferença entre o valor depositado e o valor apurado pela perícia como cota condominial, somado a cota da obra da fachada.

Sobre a diferença apurada aplicamos os índices do TJRJ e juros legais desde a data de cada depósito até a data do laudo pericial, em 21.05.2018, perfazendo a quantia de R\$22.988,68 (vinte e dois mil, novecentos e oitenta e oito reais e sessenta e oito centavos), devida pelo Autor ao Condomínio do Edifício Rex, conforme demonstrado abaixo:

Competência	Dt. Vencido	Dt. Deposito	Atraso	Valor	Cota Devida	Multa 2%	Jrs Mora 1% a.m	Total	Diferença	TJRJ	Dif. Atual.	Dias Atraso	Jrs Legais	Total
out/14	05/10/2014	06/10/2014	1	3.573,78	2.475,32	-	49,51	2.525,65	1.048,13	1,2930947	1.355,33	1304	589,12	1.944,44
nov/14	05/11/2014	29/10/2014	-7	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2930947	-	1281	- 308,41
dez/14	05/12/2014	03/12/2014	-2	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2930947	-	1247	- 300,22
jan/15	05/01/2015	02/01/2015	-3	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	1218	- 275,44
fev/15	05/02/2015	05/02/2015	0	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	1185	- 267,98
mar/15	05/03/2015	03/02/2015	-30	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	1187	- 268,43
abr/15	05/04/2015	02/04/2015	-3	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	1128	- 255,09
mai/15	05/05/2015	04/05/2015	-1	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	1096	- 247,85
jun/15	05/06/2015	01/06/2015	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	1069	- 241,74
jul/15	05/07/2015	01/07/2015	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	1039	- 234,96
ago/15	05/08/2015	03/08/2015	-2	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	1007	- 227,72
set/15	05/09/2015	01/09/2015	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	979	- 221,39
out/15	05/10/2015	01/10/2015	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	949	- 214,61
nov/15	05/11/2015	03/11/2015	-2	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,2146097	-	917	- 207,37
dez/15	05/12/2015	30/11/2015	-5	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	890	- 181,80
jan/16	05/01/2016	04/01/2016	-1	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	856	- 174,85
fev/16	05/02/2016	01/02/2016	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	829	- 169,34
mar/16	05/03/2016	01/03/2016	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	799	- 163,21
abr/16	05/04/2016	01/04/2016	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	769	- 157,08
mai/16	05/05/2016	02/05/2016	-3	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	738	- 150,75
jun/16	05/06/2016	01/06/2016	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	709	- 144,83
jul/16	05/07/2016	01/07/2016	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	679	- 138,70
ago/16	05/08/2016	01/08/2016	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	649	- 132,57
set/16	05/09/2016	01/09/2016	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	619	- 126,44
out/16	05/10/2016	06/10/2016	1	1.916,77	2.475,32	-	49,51	2.525,65	608,88	1,0971255	668,02	584	130,04	798,06
nov/16	05/11/2016	01/11/2016	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0971255	-	559	- 114,19
dez/16	05/12/2016	01/12/2016	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0293759	-	529	- 101,38
jan/17	05/01/2017	02/01/2017	-3	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0293759	-	498	- 95,44
fev/17	05/02/2017	01/02/2017	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0293759	-	469	- 89,89
mar/17	05/03/2017	02/03/2017	-3	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0293759	-	438	- 83,94
abr/17	05/04/2017	04/04/2017	-1	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0293759	-	406	- 77,81
mai/17	05/05/2017	02/05/2017	-3	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0293759	-	378	- 72,44
jun/17	05/06/2017	01/06/2017	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0293759	-	349	- 66,89
jul/17	05/07/2017	03/07/2017	-2	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0293759	-	317	- 60,75
ago/17	05/08/2017	01/08/2017	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0293759	-	289	- 55,39
set/17	05/09/2017	01/09/2017	-4	1.916,77	2.475,32	-	-	2.475,32	-	558,55	1,0293759	-	259	- 49,64
out/17	05/10/2017	29/09/2017	-6	1.916,77	1.023,54	-	-	1.023,54	893,23	1,0293759	919,47	231	70,80	990,27
nov/17	05/11/2017	01/11/2017	-4	1.916,77	1.023,54	-	-	1.023,54	893,23	1,0293759	919,47	199	60,99	980,46
dez/17	05/12/2017	04/12/2017	-1	1.916,77	1.023,54	-	-	1.023,54	893,23	1,0293759	919,47	166	50,88	970,34
<b>TOTAL A PAGAR PELO AUTOR</b>														<b>- 22.988,68</b>

## 5 – DOS QUESITOS FORMULADOS

O Autor apresentou quesitos, às fls. 300/305, ao passo que indicou como assistente técnico o Sr. Gustavo Licks.

O Réu, às fls. 312/313, formulou quesitos, indicando como assistente técnico o Sr. Caetano Antônio de Andrade.

Isto posto, passa a perícia a transcrever e a responder os quesitos formulados pelas partes na forma como adiante seguem.

**QUESITOS DO AUTOR** – Fls. 300/305

Quesitos relativos à **COTA DE OBRA** devida pelo imóvel do Autor Irmãos Neto:

**1 – a Loja 6 do edifício na Rua Álvaro Alvim nº 33/37 é de propriedade da Irmãos Neto (folhas 24)?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa, conforme cópia do 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, às fls. 24.

**2 – consta no item “4” (folhas 31) da Convenção Condominial e da planilha para “RATEIO DA OBRA” elaborada pelo Réu, (folhas 26) que a Loja 6 de propriedade do Autor, possui 209,60 m<sup>2</sup> ? É incontroversa essa área?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Conforme a Convenção do Condomínio a Loja 06 de propriedade do Autor possui 209,60m<sup>2</sup>.

**3 - consta no item “51” da Convenção Condominial, (folhas 55) que o edifício tem a área total de 19.263,00 m<sup>2</sup> sendo 5.571,00 m<sup>2</sup> de áreas comuns?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. A cláusula 51ª da Convenção do Condomínio, às fls. 55, informa que o edifício tem a área total construída de 19.263,00m<sup>2</sup>, sendo 5.571,00m<sup>2</sup> de áreas comuns.

**4 – por conseguinte, podemos afirmar que, ao subtrair as áreas comuns de 5.571,00 m<sup>2</sup> da área total construída do edifício de 19.263,00 m<sup>2</sup> obteremos a área total das unidades imobiliárias propriamente ditas de 13.692,00 m<sup>2</sup>, onde está contida a área do imóvel do Consignante de 209,60 metros<sup>2</sup>?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Subtraindo da área total construída de 19.263,00m<sup>2</sup> da área comum de 5.571,00m<sup>2</sup>, tem-se o total construído das unidades imobiliárias de 13.692,00.

**5 – Na Ata da Reunião do Conselho Consultivo do Condomínio do Edifício Rex, realizada no dia 12 de agosto de 2014 às 9:00 hs, (folhas 28) consta aprovação para a obra da fachada do prédio, pelo valor de R\$ 3.414.133,00 para ser satisfeito em 36 parcelas mensais de R\$ 94.837,03 devidas a partir de 05/10/2014 até setembro de 2017?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa, conforme Ata de Reunião do Conselho Consultivo do Condomínio do Edifício Rex, às fls. 28.

**6 – O produto obtido pela divisão do valor mensal relativo à cota da obra, de R\$ 94.837,03 pela área total das unidades imobiliárias de 13.692,00 m<sup>2</sup> corresponde a cota de obra por metro quadrado de R\$ 6,92?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Dividindo R\$94.837,03 por 13.692,00m<sup>2</sup>, tem-se o valor por metro quadrado de R\$6,92.

$M^2 = \text{Cota Mensal da Obra} \div \text{Total da área construída das unidades imobiliárias}$

$$M^2 = R\$94.837,03 \div 13.692,00m^2$$

$$M^2 = R\$6,926455595$$

**7 – multiplicando-se a cota de obra por metro quadrado de R\$ 6,92 pela área da loja 6, com 209,60 m<sup>2</sup> de propriedade do Autor, obtem-se um valor mensal de R\$ 1.451,00, o que se constitui no valor consignado para rateio da obra de fachada?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Multiplicando 209,60m<sup>2</sup> por R\$6,92m<sup>2</sup>, tem-se o valor de R\$1.451,00.

*Valor Mensal da Lj 06 = Vr. por m<sup>2</sup> × m<sup>2</sup> da Loja 06, conforme convenção*

$$\text{Valor Mensal da Lj 06} = \text{R\$6,926455595/m}^2 \times 209,60\text{m}^2$$

$$\text{Valor Mensal da Lj 06} = \text{R\$1.451,78}$$

**8 – por conseguinte, pode-se concluir que o valor contido na planilha denominada de “RATEIO OBRA” (folhas 26) respectivamente com cota de R\$ 9,50 m<sup>2</sup> no valor mensal de R\$ 1.991,20, (considerando área incontroversa de 209,60 m<sup>2</sup>) foi superestimada e equivocada?**

**RESPOSTA:** Primeiramente, observamos que o valor da área construída utilizada para apurar o valor m<sup>2</sup> de R\$9,50 foi de 9.982,84, conforme demonstrado abaixo:

$$\text{Total da área construída das unidades imobiliárias} = \text{Cota Mensal da Obra} \div \text{M}^2$$

$$\text{Total da área construída das unidades imobiliárias} = \text{R\$94.837,03} \div 9,50$$

$$\text{Total da área construída das unidades imobiliárias} = 9.982,84$$

Desta forma, resta evidenciado que o rateio não foi realizado pelo total da área construída, superestimando os valores devidos das unidades.

**09 – Estabelece a convenção, expressamente em sua cláusula 45, (folhas 54) que o critério de rateio seja realizado na “proporção da área de cada unidade”?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. A cláusula 45<sup>a</sup> estabelece que o rateio das despesas serão rateadas na proporção da área de cada unidade.

Quesitos relativos ao valor que cabe ao Autor Irmãos Neto, a título de **CONDOMÍNIO PROPRIAMENTE DITO**:

**10 - a CLÁUSULA 46 da soberana convenção, (folhas 54) isenta o Autor dentre outros condôminos proprietários das lojas, cinema e teatro das “despesas decorrentes do que não utilizam, mas participam do custeio daquilo que lhes beneficiar”?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Vide transcrição da clausula abaixo:

*“46) Os co-proprietários das lojas, cinema e teatro, não contribuirão para as despesas decorrentes do que não utilizam, mas participam do custeio daquilo que lhes beneficiar.”*

**11 - a CLÁUSULA 45 da soberana convenção, (folhas 54) dispõe que “As despesas gerais, respeitado o disposto na cláusula 40 e seus parágrafos e na cláusula 46, serão rateados na proporção da área de cada unidade.”**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Vide transcrição abaixo:

*“45) As despesas gerais, respeitando o disposto na cláusula 40 e seus parágrafos e na cláusula 46, serão rateadas na proporção da área de cada unidade.”*

**12 – a CLÁUSULA 40 da soberana convenção, (folhas 53) ao especificar o que são encargos comuns à serem suportados por todos os proprietários, ressalva e reitera o disposto da CLÁUSULA 46, (folhas 54) que isenta o Autor dentre outros condôminos proprietários das lojas, cinema e teatro dispondo que “não contribuirão para as despesas decorrentes do que não utilizam, mas participam do custeio daquilo que lhes beneficiar”**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Vide transcrição da cláusula abaixo:

*“40 – Constituem encargos comuns, que ressalvado o disposto na cláusula 46, devem ser suportados por todos os co-proprietários: o prêmio de seguro, com exclusão do valo das benfeitorias úteis ou voluptuárias de cada unidade, e de qualquer acréscimo resultante de instalações aí existentes ou de condições especiais; salários do síndico, vice-síndico e administrado, porteiros, faxineiros, cabineiros e outros empregados, despesas de conservação do Edifício, inclusive bombas, elevadores, asseios e limpeza geral das partes de propriedade comum; despesas de força elétrica para bombas, aquecimento de água, (inclusive lenha cuja despesa será rateada entre as unidades que dela se beneficiarem) e partes comuns, corredores e entradas; impostos, taxas e licenças que incidam sobre as partes de propriedade comum do prédio e as coisas do Edifício; consumo de luz elétrica e gás dos medidores comuns; taxa de água; § 1º - as unidades que possuírem medidores de gás e luz, contribuirão de acordo com o consumo verificado; para as demais o consumo de cada medidor geral será rateado por unidades entre as que, desprovidas de medidores subsidiários, dele se utilizarem. - § 2º “ad referendum “da assembleia geral, o síndico poderá fazer um acréscimo na taxa cobrada, para atender as perdas eventuais.”*

**13 – Abstrai-se do acordo firmado entre o condomínio REX com o cinema juntado e não impugnado às folhas 76 usqüe 79, item 4 letra a) – frise-se, unidade que também só participa das despesas comprovadamente realizadas naquilo que o beneficiar, tal e qual estabelecido pela soberana Convenção à loja de propriedade do Autor Irmãos Neto - que O RATEIO DEVE INCIDIR na obra da fachada, cobertura, calçada, estruturas e alicerces do edifício, prêmio de seguro contra fogo, taxa de água e esgoto, conservação e aquisição de bombas de elevação da água, mão de obra de bombeiros e eletricitas quando os serviços forem diretamente relacionados com o cinema, tudo devidamente comprovado?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Vide transcrição do item 4 letra “a” do acordo entre o Condomínio do Edifício Rex e o cinema:

*“a) a partir de 01 de agosto de 1977 o cinema participará, na proporção estabelecida (22,01287%) do rateio das despesas comprovadamente realizadas com tudo aquilo que lhe beneficia, tais como obras na fachada, cobertura, calçadas, estruturas e alicerces do edifício, prêmio de seguro contra fogo, taxa de água e esgoto, conservação e aquisição de bombas para elevação de água, não de obra de bombeiros e eletricitas quando os serviços forem diretamente relacionados com o cinema, tudo devidamente comprovado;”*

**14 – Ainda, reforçando o mesmo acordo, fls. 77, item 4 letra b), eliminando quaisquer dúvidas sobre o que se deve participar e o que não se deve, estabeleceu-se que “NÃO se participará do rateio das despesas do que não lhe beneficia, tais como empregados do edifício, consumo de luz e energia dos elevadores, corredores, partes comuns do edifício, consertos dos elevadores e partes internas do prédio, material de limpeza, etc.,”?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Vide transcrição do item 4 letra “b”:

*“b) não participará do rateio das despesas do que não beneficia, tais como empregados do edifício, consumo de luz e energia dos elevadores, corredores, partes comuns do edifício, consertos dos elevadores e partes internas do prédio, material de limpeza, etc.”*

**15 – Utilizando-se o critério aceito pelo Condomínio no mencionado acordo, à luz da soberana convenção e das despesas efetiva e comprovadamente realizadas pelo condomínio à época do ajuizamento da presente ação, queira o Senhor perito responder qual seria o valor equivalente tão somente ao condomínio devido pelo Autor Irmãos Neto?**

**RESPOSTA:** Quesito prejudicado por não ter sido disponibilizado a perícia a documentação de outubro/2014, relativa à data da propositura da presente ação.

**16 – Queira o senhor perito esclarecer, à luz da Convenção condominial; do Livro de ATAS das Assembleias AGO, AGE e do Conselho Consultivo; das pastas de balancetes analíticos; das cotas condominiais cobradas e pagas; do Livro Caixa e Diário; os comprovantes das despesas; extratos bancários; da previsão orçamentária; da contabilidade; da declaração de rendas e dos demais documentos necessários ao trabalho que será realizado, quais rubricas e valores dentre as efetivamente comprovadas pelo Réu, desde que idôneas, são efetivamente devidas pelo Autor?**

**RESPOSTA:** Quesito prejudicado por ausência de alguns documentos.

**17 – Qual a despesa operacional TOTAL do condomínio, à luz do Balancete Analítico do período de Janeiro a Agosto (inclusive) de 2014 e o seu correspondente valor mensal, considerando que o balancete correspondeu ao intervalo de 8 (oito) meses (folhas 87 e 81/86)?**

**RESPOSTA:** Com base no Balancete Analítico de janeiro a agosto/2014, às fls. 81/86, identificamos que as despesas operacionais, correspondente a este período perfaz a quantia de R\$1.314.599,36.

**18 – Queira o senhor perito responder e concluir, em sendo a Loja do Autor, externa e independente do condomínio, À LUZ DA SOBERANA CONVENÇÃO, em especial as cláusulas que limitam as despesas do Autor, em cotejo com as despesas comprovadas documentalmente e insertas no Balancete Analítico do período de Janeiro a Agosto (inclusive) de 2014. (fls. 87) QUAIS DAQUELAS RUBRICAS SÃO DEVIDAS PELO AUTOR E REPRESENTAM A MELHOR INTERPRETAÇÃO E EXEGESE DA CONVENÇÃO?**

**RESPOSTA:** Considerando que a loja do Autor é externa e não se beneficia de algumas despesas, entendemos que as despesas inerentes das quais ela participa seriam as mesmas do teatro e o cinema, como: obra da fachada, cobertura, calçadas, estruturas, alicerces do edifício, prêmio de seguro, taxa de água, conservação e aquisição de bombas, mão de obra de bombeiros e eletricitas.

***19 – Qual era, à época do ajuizamento da presente ação, o consumo mensal de água da Loja do Autor em metros cúbicos e qual a potência do motor e a vazão da bomba de recalque da água?***

**RESPOSTA:** Quesito prejudicado por ausência de documentação.

**Em suma:**

***20 - Queira o Dr. Perito apurar o valor devido pelo autor alusivo à cobrança do condomínio, considerando as seguintes premissas:***

***a) Despesa média mensal de R\$ 30.375,69 (referentes a reforma da fachada e da portaria; consumo de água – Cedae; honorários do síndico, advocatícios e contábeis, suprimento de informática; cópia e reprodução; seguro do prédio, despesas financeiras e tributárias); desde que comprováveis por documentação fidedigna e auditada pelo perito;***

***b) Área da loja de 209,60 m2;***

***c) Área total das unidades imobiliárias de 13.692 m2;***

***Dessa forma, queira o Expert multiplicar a área da loja (item b) pela despesa mensal (item a) e após, dividir pela área total das unidades imobiliárias (item c).***

**RESPOSTA:** Considerando as premissas supra, o valor do condomínio a ser cobrado do Autor seria de R\$465,00, conforme demonstrado abaixo:

$$\text{Cota Condominial por } M^2 = \text{Despesa Média Mensal} \div \text{Area Total Construída}$$

$$\text{Cota Condominial por } M^2 = R\$30.375,69 \div 13.692 \text{ m}^2$$

$$\text{Cota Condominial por } M^2 = R\$2,218499 \text{ m}^2$$

**Cota Condominial da Lj 06 = Cota Cond  $M^2$   $\times$   $m^2$  da Loja 06, conforme convenção**

$$\text{Cota Condominial da Lj 06} = R\$2,218499 \times 209,60_{m^2}$$

$$\text{Cota Condominial da Lj 06} = R\$465,00$$

**21 - Queira o Dr. Perito apurar o valor devido pelo autor alusivo à cota da obra, considerando as seguintes premissas:**

**a) Valor da obra R\$ 3.414.133,00;**

**b) Área do condomínio de 13.692 m<sup>2</sup>;**

**c) Área da loja de 209,60 m<sup>2</sup>;**

**Dessa forma, queira o Expert dividir o valor da obra (item a) pela área do condomínio (item b) e após, dividir por 36 (quantidade de parcelas para o pagamento da obra). Em seguida, multiplicar pela área da loja (item c).**

**RESPOSTA:** Considerando as premissas supra, o valor da obra da fachada seria de R\$1.451,78, conforme demonstrado abaixo:

***Pagamento Mensal Obra = Vr.Total da Obra ÷ Prazo de Pagamento***

***Pagamento Mensal Obra = R\$13.414.133,08 ÷ 36 meses***

***Pagamento Mensal Obra = R\$94.837,03***

***M<sup>2</sup> = Cota Mensal da Obra ÷ Total da área construída das unidades imobiliárias***

***M<sup>2</sup> = R\$94.837,03 ÷ 13.692,00m<sup>2</sup>***

***M<sup>2</sup> = R\$6,926455595***

***Valor Mensal da Lj 06 = Vr. por m<sup>2</sup> × m<sup>2</sup> da Loja 06, conforme convenção***

***Valor Mensal da Lj 06 = R\$6,926455595/m<sup>2</sup> × 209,60m<sup>2</sup>***

***Valor Mensal da Lj 06 = R\$1.451,78***

***22 - Queira o Dr. Perito confirmar se o valor devido mensalmente pelo autor referente a cobrança do condomínio e a cota da obra perfaz R\$ 1.916,77, conforme os dois quesitos anteriores.***

***Em caso negativo, queira o Dr. Perito justificar a sua resposta.***

**RESPOSTA:** Conforme as premissas adotadas no quesito anterior, sim, porém, compulsando as despesas comprobatórias, verificamos que o valor médio das despesas inerentes ao Autor seria de R\$66.862,29.

Neste caso o valor da cota condominial mais o valor da obra da faixa montaria a quantia de R\$2.475,32.

Cota Condominial	1.023,54
Obra da Fachada	1.451,78
<b>Total</b>	<b>2.475,32</b>

**23 - Queira o Dr. Perito relacionar os pagamentos que foram feitos pelo autor através da consignação extrajudicial e judicial e, ao final, informar o total pago até a data do laudo.**

**RESPOSTA:** O total depositado judicial pelo Autor foi de R\$76.411,04 até dezembro/2017.

Dt. Deposito	Valor	Fls.	Dt. Deposito	Valor	Fls.	Dt. Deposito	Valor	Fls.
06/10/2014	3.573,78	137	03/11/2015	1.916,77	227	01/12/2016	1.916,77	322
29/10/2014	1.916,77	141	30/11/2015	1.916,77	230	02/01/2017	1.916,77	323
03/12/2014	1.916,77	145	04/01/2016	1.916,77	239	01/02/2017	1.916,77	324
02/01/2015	1.916,77	148	01/02/2016	1.916,77	246	02/03/2017	1.916,77	357
05/02/2015	1.916,77	151	01/03/2016	1.916,77	249	04/04/2017	1.916,77	358
03/02/2015	1.916,77	152	01/04/2016	1.916,77	256	02/05/2017	1.916,77	359
02/04/2015	1.916,77	160	02/05/2016	1.916,77	259	01/06/2017	1.916,77	360
04/05/2015	1.916,77	181	01/06/2016	1.916,77	264	03/07/2017	1.916,77	361
01/06/2015	1.916,77	186	01/07/2016	1.916,77	269	01/08/2017	1.916,77	362
01/07/2015	1.916,77	189	01/08/2016	1.916,77	279	01/09/2017	1.916,77	366
03/08/2015	1.916,77	200	01/09/2016	1.916,77	285	29/09/2017	1.916,77	377
01/09/2015	1.916,77	206	06/10/2016	1.916,77	295/296	01/11/2017	1.916,77	386
01/10/2015	1.916,77	222	01/11/2016	1.916,77	297	04/12/2017	1.916,77	389
							<b>76.411,04</b>	

**24 - Queira o Dr. Perito apurar o excesso entre o valor cobrado pelo réu e o efetivo valor devido pelo autor mensalmente.**

**RESPOSTA:** Queira reportar-se a resposta do item “4 – DA ANÁLISE E DOS CÁLCULOS PERICIAIS”.

**QUESITOS DO RÉU – Fls. 312/313**

**1. Queira o Sr. Perito informar se consta na Convenção às fls. 31, a medida da propriedade e a expressão “e coisas comum”?**

**RESPOSTA:** Pela afirmativa. Vide transcrição da cláusula quatro abaixo:

“4) São unidades autônomas: No sub-solo: - o teatro, com área útil de 1.115,00m<sup>2</sup> e tração de 8.14348% do terreno e coisas comuns: No pavimento térreo: Loja nº 01 com área útil de 9,10 m<sup>2</sup> e a fração de 0,06646% do terreno e coisas comuns; Loja nº 2, com sobreloja e a área útil de 70,50 m<sup>2</sup> e fração de 0,51490% do terreno e coisas comuns; Loja nº 3 - 4 com a área útil de 12,30 m<sup>2</sup> e a fração de 0,08983% do terreno e coisas comuns; Loja nº 5, com área útil de 7,50 m<sup>2</sup> e a fração de 0,05478% do terreno, coisas comuns; **Loja nº 6, com sobreloja e a área de 209,60 m<sup>2</sup> e a fração de 1,53082% do terreno e coisas comuns;** e cinema com a área útil de 3.014,00 m<sup>2</sup> e a fração de 22,01287% do terreno e coisas comuns (...).” (grifo nosso).

**2. Queira o Sr. Perito informar se a expressão “e coisas comuns” dizem respeito a áreas comuns do prédio?**

**RESPOSTA:** Com base na cláusula 51 da Convenção do Condomínio do Edifício Rex, fls. 55, a área total construída é de 19.263,00 m<sup>2</sup>, sendo 5.571,00 m<sup>2</sup> de áreas comuns. Quanto à definição de “coisa comum” é toda coisa cuja posse pertence a mais de uma pessoa.

**3. Queira o Sr. Perito informar qual o valor da cota extra para a obra da fachada, sendo certo que o valor da cota mensal da obra é de R\$94.837,03 (noventa e quatro mil e oitocentos e trinta e sete reais e três centavos) à época?**

**RESPOSTA:** O Réu calculou o valor da cota extra para o Autor de R\$1.991,20, conforme fls. 136.

Para apurar este valor, o Réu dividiu o valor da cota mensal de R\$94.837,03 pela área de 9.982,84, apurando o valor do m<sup>2</sup> de R\$9,50. Posteriormente, multiplicou o valor do m<sup>2</sup> de R\$9,50 pelo valor da área do Autor de 209,60.

**4. Informe o Sr. Perito se o valor por metro quadrado na proporção de R\$9,50 (nove reais e cinquenta centavos) se encontra correto?**

**RESPOSTA:** O valor da área total construída conforme convenção é de 13.692 m<sup>2</sup>. O valor de R\$9,50 foi apurado sobre o valor da área construída de 9.982,84 m<sup>2</sup>. Neste caso, o valor cobrado pelo Réu encontra-se indevido.

**5. Queira o Sr. Perito informar se a unidade se encontra no todo do condomínio ou se a mesma se encontra separada do mesmo?**

**RESPOSTA:** A unidade encontra-se independente do condomínio.

**6. Queira o Sr. Perito informar se as contas e o rateio das despesas, incluindo a obra da fachada foram aprovadas na Assembleia Geral Ordinária?**

**RESPOSTA:** Foi aprovada por meio de Ata da Reunião do Conselho Consultivo do Edifício Rex, de 12.08.2014 – fls. 210/211.

**7. Queira o Sr. Perito informar baseado na cláusula 27, da Convenção (fls. 51), se a determinação do rateio e seus valores pelas unidades é soberana?**

**RESPOSTA:** Pela Afirmativa, no entanto, faz-se necessário observar a cláusula 46 da convenção, a qual prevê:

*“Cláusula 46) Os co-proprietários das lojas, cinema e teatro, não contribuirão para as despesas decorrentes do que não utilizam, mas participam do custeio daquilo que lhes beneficiar.”*

**8. Queira o Sr. Perito informar se os valores aprovados nas assembleias e nas prestações de contas pela AGO, prevista na cláusula 17 da convenção podem ser modificadas ou é soberana?**

**RESPOSTA:** Queira reportar-se a resposta do quesito precedente.

**9. Queira o Sr. Perito informar se as decisões da assembleia são soberanas em relação aos valores cobrados para cada unidade?**

**RESPOSTA:** Queira reportar-se a resposta do quesito nº 7 desta sequência.

**10. Queira o Sr. Perito informar se o valor consignado corresponde ao valor da cota do rateio do autor junto ao condomínio?**

**RESPOSTA:** Pela negativa. Vide item 4 – DA ANÁLISE E DOS CÁLCULOS PERICIAIS.

**11. Queira o Sr. Perito informar qual a diferença mês a mês do valor correspondente a cota condominial?**

**RESPOSTA:** Quesito prejudicado, uma vez que não foram trazidos aos autos os valores do condomínio cobrados pelo Réu.

**12. Queira o Sr. Perito acrescentar caso entenda relevante outras questões?**

**RESPOSTA:** Nada mais a aduzir.

## **5 - ENCERRAMENTO**

E nada mais havendo a acrescentar, encerro o presente Laudo em 23 (vinte e três) folhas digitadas de um só lado e anexos, ficando o Perito à disposição deste Juízo prestar outros esclarecimentos, se necessário.

Rio de Janeiro, 30 de maio de 2018.

**RODRIGO PANTOJA COSTA**

**PERITO JUDICIAL**

CRA/RJ Nº 20-35978-1

CRC/RJ Nº 095760/O-4

CPF 974.118.507-30