

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO GONÇALO-RJ.**

REF.: **Processo nº. 0052119-62.2016.8.19.0004**

Autor: CONDOMÍNIO JORNALISTA TORÍBIO DA ROSA TINOCO
Réu: ADENIR FIGUEIREDO BOTELHO

Silvana Alvaro Gomes Pita, Contadora CRC RJ nº 101.968/O-5, Perita do Juízo nomeada nos autos da ação em epígrafe, tendo concluído o seu **LAUDO PERICIAL**, vem respeitosamente à presença de V. Ex.^a requerer a juntada do Laudo aos autos, a fim de que produza os efeitos de direito.

Aproveita a oportunidade para solicitar a este Juízo a expedição do OFÍCIO para o SEJUD, no tocante à liberação do pagamento da ajuda de custo aos peritos, por se tratar de perícia gratuita e de profissional devidamente cadastrada, segundo Resolução CM 02/2018.

Finalizando e agradecendo a oportunidade, ressalta a sua disponibilidade para os esclarecimentos que se fizerem necessários a esse respeitável Juízo.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

São Gonçalo (RJ), 14 de junho de 2019.

SILVANA ALVARO GOMES PITA
Perita do Juízo
Contadora
CRC RJ 101.968/O-5

TJRJ SGO CV02 201904533314 14/06/19 20:41:46136510 PROGER-VIRTUAL

LAUDO PERICIAL

1. Introdução

Silvana Alvaro Gomes Pita, Contadora CRC RJ nº 101.968/O-5, Perita Judicial já devidamente qualificada no presente processo, apresenta suas conclusões consubstanciadas no Laudo Pericial, que esta subscreve a seguir:

1.1. Breve Histórico

Trata a presente demanda de Ação de Prestação de Contas – Exigidas – Administração / Condomínio em Edifício. Proposta pelo Condomínio Jornalista Toríbio da Rosa Tinoco, em face de Adenir Figueiredo Botelho.

1.1.1. Resumo das Alegações do Autor

Alega a parte Autora às fls. 03 a 06, em síntese, que é um Condomínio com 40 unidades autônomas, instituído pela CEHAB para beneficiar famílias de baixa renda, onde em 23/10/2001 foi eleita a Ré como síndica para um período de 2 (dois) anos, sendo reeleita por diversas vezes (reeleição chamada nas atas de “prorrogação”), permanecendo no cargo até 18/05/2016, quando foi nomeado o novo síndico José Antônio Alves.

Informa que em todo o período como síndica do Condomínio Autor, a parte Ré nunca apresentou Balancete Financeiro ou prestou qualquer informação aos Condôminos ou Conselho Fiscal sobre a situação financeira do Condomínio.

Ao sair do cargo de síndica, a Ré deixou o saldo da conta corrente nº 0019938-9 – Agência 2812 – Bradesco - do Condomínio Autor completamente zerado, embora tivesse recebido em Setembro/2014 a quantia de R\$ 13.041,41 (Treze mil, quarenta e um reais e quarenta e um centavos), proveniente de um acordo judicial (proc. 0286937-70.2013.8.19.001), e feito retiradas sem explicações até que o saldo fosse zerado em 15/05/2015. Destaca que em 17/05/2016 (um dia antes da assembleia de eleição do novo síndico), a Ré restituiu o valor recebido do acordo judicial na citada conta corrente do Condomínio Autor, mas no último dia de sua gestão como síndica, fez um saque do mesmo valor, sem prestar contas dessa movimentação.

Sobre as cotas condominiais, alega a parte Autora que eram mantidas em poder da síndica, parte Ré na presente lide, quando o correto seria tê-las depositado na conta corrente do Condomínio Autor. Assim como algumas taxas extras para obras, que nunca foram realizadas na gestão desta síndica, sendo as poucas melhorias realizadas em regime de mutirão pelos próprios condôminos.

Requer o Condomínio Autor, além de outros, a citação da parte Ré para que apresente as devidas contas relativas ao seu período como síndica, delimitando-as por meio de documentos hábeis, adicionalmente, que sejam julgados procedentes os pedidos formulados condenando a Ré a prestar contas no período retro e a pagar o saldo credor declarado na sentença, bem como, protesta pelo uso de todas as provas de direito admitidas.

1.1.2. Resumo das Alegações do Réu

A parte Ré apresentou contestação dos fatos, fazendo várias alegações jurídicas às fls. 81/82 e 207/210 (complemento), rechaçando veementemente a tese de ter “limpado” a conta do condomínio, sem passar saldo algum ao novo síndico, informando que prestava contas mensalmente sem sequer ter alguma impugnação nas AGO realizadas no período, juntando aos autos os respectivos balancetes financeiros, concluindo em requerer ao Juízo por todos os motivos expostos que julgue improcedentes os pedidos autorais, bem como, pugnar pela produção de todos os meios de provas admitidos pelo direito.

1.2. Objeto da Perícia

Trata-se de perícia contábil, requerida pela parte Ré às fls. 241 e deferida pela Emérita Magistrada às fls. 244 dos autos, com o objetivo de

avaliar os balancetes e respectivas documentações comprobatórias da prestação de contas juntados pela Ré.

2. Análise Técnica

A análise técnica realizada, bem como, os procedimentos de perícia utilizados e a conclusão do Laudo Pericial Contábil foram baseados no exame minucioso dos itens abaixo listados, cujo principal objetivo é prestar todos os esclarecimentos que se entendem necessários ao deslinde da questão:

- a.** Ata da Assembleia Geral Extraordinária em 18/05/2016 com a Nomeação do atual síndico (fls. 08 a 11);
- b.** Extrato Bancário do Condomínio Autor – período: 31/01/2014 (abertura da conta corrente) até 31/05/2016 (fls.16 a 19);
- c.** Termo de Abertura do Livro de Atas do Condomínio Toríbio da Rosa Tinoco e Ata da 1ª Assembleia Geral Ordinária em 26/06/1999 com a Nomeação da parte Ré como Subsíndica – gestão 1999 (fls. 20 a 24);
- d.** Ata da Assembleia Geral Extraordinária em 23/10/2001 com a Nomeação da parte Ré como síndica – gestão 2001 (fls. 25 a 30);
- e.** Ata da Assembleia Geral Extraordinária em 25/10/2003 com a Prorrogação da parte Ré como síndica – gestão novembro/2003 a novembro/2004 (fls. 31 a 32);
- f.** Ata da Assembleia Geral Extraordinária em 13/05/2006 com a Prorrogação da parte Ré como síndica – gestão dezembro/2003 a setembro/2006 (fls. 33);
- g.** Ata da Assembleia Geral Extraordinária em 30/03/2012 com a Prorrogação da parte Ré como síndica – gestão março/2012 a março/2014 (fls. 34 a 39);
- h.** Ata da Assembleia Geral Extraordinária em 18/05/2016 com a Prorrogação da parte Ré como síndica – gestão até 31/05/2016 e eleição de novo síndico (fls. 43 a 45);
- i.** Comprovante de recebimento de acordo judicial referente ao processo 0286937-70.2013.8.19.001 e transferência para conta do Condomínio Autor (fls. 47 a 48);
- j.** Balancetes do Condomínio Autor juntados pela parte Autora – período: junho/2016 a novembro/2016 (fls. 56 a 67)
- k.** Balancetes do Condomínio Autor juntados pela Ré – período: junho/2006 a maio/2016 (fls. 84 a 201 – Faltam os meses: outubro/2006 - setembro/2008 – novembro/2009);

- l.** Contrato de Prestação de Serviço – Fornecedor Gabriel de Mello – GDM Telecom (fls. 202 a 205);
- m.** Recibo no valor de R\$ 888,60 (oitocentos e oitenta e oito reais e sessenta centavos), referente a valor repassado pela parte Ré ao Condomínio Autor em 27/10/16 (fls.223);
- n.** Recibo referente aos relatórios pertinentes às receitas e despesas do Condomínio Autor entregue pela parte Ré ao Condomínio Autor em 27/10/16 (fls.224);
- o.** Comprovantes de Despesas e Receitas juntados pela parte Ré – período 2011 a 2016 (fls. 274 a 912);
- p.** Extrato Bancário pela parte Ré – período: 31/01/2014 (abertura da conta corrente) até 15/05/2016 (fls.913 a 916);
- q.** Nota Fiscal de Prestação de Serviços – Instalação de sistema condominial de interfonia Intelbras comunicação 48, com 40 aparelhos internos, cabeamento e 3 interfones externos xpe. Emissão em 07/05/2019. (Vide ANEXO 3)
- r.** Convenção do Edifício Jornalista Turíbio da Rosa Tinoco (Vide ANEXO 1)
- s.** Regulamento Interno do Condomínio do Edifício Jornalista da Rosa Tinoco (Vide ANEXO 2)
- t.** Resposta à quesitação formulada pelas partes, sendo do Autor às fls. 249 e 250 e da parte Ré às fls. 252 a 254. Não há quesitos do Juízo.

OBS:

- A parte Autora não indicou Assistente Técnico.
- A parte Ré não indicou Assistente Técnico.

3. Diligenciamento

Após exame minucioso dos autos, onde se verificou que as documentações juntadas pelas partes eram insuficientes para o cumprimento do objetivo desta perícia, a elaboração e conclusão do Laudo Pericial, esta perita realizou a diligência pericial agendada às fls.936, que ocorreu no dia 02/05/2019 às 14:00 h, na sala de perícia do Fórum de São Gonçalo (andar térreo), onde estiveram presentes as partes e seus respectivos patronos.

4. Metodologia

O presente laudo pericial foi desenvolvido de forma técnica e científica baseado em:

- I. NBC - Normas Brasileiras de Contabilidade, regulamentadas pelo Conselho Federal de Contabilidade:
 - NBC PP 01 – do Perito – Resolução nº NBC PP01/2015
 - NBC TP 01 – da Perícia Contábil – Resolução nº NBC TP01/2015
- II. Seção X – Da Prova Pericial, do Novo CPC, Lei 13.105/2015.
- III. Fundamentos Contábeis baseados nas Normas Técnicas que estabelecem conceitos doutrinários, regras e procedimentos aplicados de Contabilidade, de acordo com a Estrutura das Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC), regulamentada na Resolução CFC nº. 1.328/11.

5. Quesitos do Autor: (Fls. 249 e 250)

5.1) *O Sr. Perito pode informar se os "balancetes" apresentados obedecem aos padrões contábeis e a forma mercantil?*

RESPOSTA: Os balancetes do Condomínio Autor juntados pela Ré – período: junho/2006 a maio/2016 (fls. 84 a 201 – Faltam os meses: outubro/2006 - setembro/2008 – novembro/2009) são demonstrações simples, aparentemente não desenvolvidas por um contador, com a apresentação de saldo inicial, receitas, despesas e saldo final, onde as receitas e despesas foram demonstradas de forma agrupada, dificultando a análise. Cabe ressaltar que o Conselho Federal de Contabilidade não determina a obrigatoriedade de contador para condomínios, bem como, não existe nenhuma determinação legal.

5.2) *Pode o Sr. Perito dizer se existe nos autos documentos e/ou registros anteriores a JUNHO/2006 (primeiro balancete apresentado pela Ré – fls. 84), que justifique o saldo inicial do referido mês?*

RESPOSTA: Não foi localizado nos autos nenhum registro anterior a Junho/2006 que justifique o saldo inicial de R\$ 79,00 para o mês de Junho/2006 (fls.84).

5.3) *Os comprovantes de despesas apresentados pela Ré são documentos fiscais válidos e aptos a comprovar gastos? Pode o Sr.*

Perito indicar aqueles que não podem ser considerados como documentos fiscais e/ou não comprovam pagamento de despesas?

RESPOSTA: Embora os balancetes apresentados iniciem a prestação de contas em Junho/2006 (fls.84), a documentação comprobatória juntada aos autos se restringe ao período de Janeiro/2011 a Maio/2016 (fls. 274 a 924). Esta é composta de notas fiscais e recibos. Todos os documentos foram verificados detalhadamente e a análise está demonstrada nos Apêndices 1.1 a 1.6 do presente laudo, onde foram desconsiderados documentos ilegíveis, em duplicidade e aqueles sem conteúdo mínimo para a devida comprovação da despesa.

5.4) Existe alguma despesa declarada nos balancetes apresentados pela Ré, que não possui nota fiscal? Pode o Sr. Perito identificá-la?

RESPOSTA: Vide resposta ao quesito 5.3).

5.5) O Sr. Perito pode discriminar todos os valores recebidos pela Ré, por ela declaradas, não só relativo a cotas condominiais, mas também taxas extras e outras receitas provenientes de ações judiciais ou de terceiros, no período de sua gestão, ou a partir do mês de junho/2006 (primeiro balancete por ela apresentado – fls. 84), até 31/05/2016 (último dia de sua gestão), assim como as despesas comprovadas ?

RESPOSTA: Vide resposta ao quesito 5.3).

5.6) O Sr. Perito pode informar se, diante dos valores recebidos pela Ré durante o período mencionado no quesito "5" e as despesas comprovadas, existe saldo credor a ser devolvido pela Ré ao Autor na data de 31/05/2016 (último dia de sua gestão)? Em havendo, pode o Sr. Perito informar o saldo devidamente corrigido até a data do laudo?

RESPOSTA: Periciando exclusivamente a documentação comprobatória e respectivos balancetes de 2011 a maio/2016 é possível afirmar que neste período as contas do Condomínio Autor foram superavitárias em R\$ 15.200,45, enquanto a parte Ré apresentou o montante de R\$ 9.417, 03, restando uma diferença a favor do Condomínio Autor da ordem de R\$ 5.783,02, como segue (vida Apêndice 1):

	ANO REF.	RECEITAS PERÍCIA	DESPESAS PERÍCIA	SALDO ANO PERÍCIA	SALDO ANO RÉU	DIFERENÇA DEVIDA
TOTAL	2011	10.300,00	11.315,85	-1.015,85	-1.369,99	354,14
TOTAL	2012	14.558,00	13.866,96	691,04	212,18	478,86
TOTAL	2013	16.490,00	15.579,32	910,68	287,20	623,48
TOTAL	2014	31.944,41	13.496,19	18.448,22	17.509,37	938,85
TOTAL	2015	14.290,00	12.191,77	2.098,23	914,78	1.183,45
JAN/MAI	2016	8.048,00	13.979,87	-5.931,87	-8.136,51	2.204,64
TOTAL		95.630,41	80.429,96	15.200,45	9.417,03	5.783,42

5.7) *Pode o Sr. Perito prestar outras informações que entender pertinentes para a instrução do feito?*

RESPOSTA: Vide Conclusões.

6. Quesitos do Réu: (Fls. 252 a 254)

6.1) *Queira o Sr. Perito responder se consta dos autos a Convenção Condominial do Autor e seu Regulamento Interno?*

RESPOSTA: Não constam nos autos a Convenção do Condomínio Autor e o Regulamento Interno. No entanto, foram solicitados ao Condomínio Autor e juntados no presente laudo pericial (vide ANEXO 2 e 3)

6.2) *Queira o Sr. Perito responder se existem nos autos atas de AGE rasuradas, ou tornadas sem efeito?*

RESPOSTA: Sim, existem atas sem efeito e rasuradas.

6.3) *Se as atas da AGE referentes às prorrogações do mandato da Ré estão em ordem cronológica, ou se existem peças faltantes?*

RESPOSTA: As atas estão em ordem cronológica (fls. 20 a 45).

6.4) *Se as atas da AGE referentes às prorrogações do mandato da Ré na sindicatura, o condomínio já apresentava déficit orçamentário?*

RESPOSTA: Na ata de eleição da parte Ré como síndica de 23/10/2001, consta às fls. 27, que o síndico apresentou as contas desde 1998 a outubro/2001, sendo que o Condomínio Autor apresentava em outubro/2001 o saldo superavitário em R\$ 324,71. No entanto, consta a seguinte observação às fls.28 – “Conclusão não foi aprovada a prestação de contas, apresentada nesta Assembleia Extraordinária.”

6.5) *Se na gestão anterior (Sr. João) teve as suas contas aprovadas na AGE de 23/10/2001, de fls. 26/29? Se o mesmo deixou contas pendentes?*

RESPOSTA: Vide resposta ao quesito 6.4).

6.6) *Na mesma AGE que elegeu a Ré, decidiu-se que: "Dna. Adenir receberá as contas do bloco "A", e Dna. Alverinda receberá do bloco "B".*

Na dita AGE deliberou-se que: "Serão feitos relatórios trimestrais, tanto da Dna. Adenir (Ré), quando pela Dna. Alverinda."

Consignou-se ainda que: "Caso não ocorra prestação de contas, será feita reunião extraordinária." Fls.29.

Dito isso, queira o Sr. Perito responder se durante a gestão da Ré foi designada alguma "reunião" extraordinária exigindo-lhe a prestação de contas ou cobrando-lhe os relatórios trimestrais?

RESPOSTA: A perícia responde pela negativa. Não consta nada nos autos que confirme essa convocação.

6.7) *Se nos documentos juntados nos autos pelo Autor (atas das AGE's) constam manifestações de inconformismo dos condôminos ou impugnações das contas durante a gestão da Ré?*

RESPOSTA: Analisadas todas as atas das Assembleias do Condomínio, foram localizadas somente duas observações registradas às fls. 44 na AGE de 18/05/2016 na qual foi eleito o novo síndico. São elas:

"Será feito pela nova administração uma prestação de contas trimestrais para que não ocorra o período longo igual a atual administração."

"Foi prorrogado até 31 de maio de 2016 a gestão da atual administração. A atual administração terá o prazo de 60 dias para finalizar a prestação de contas devido a um período muito grande sem prestação. Prazo até 17 de julho de 2016."

6.8) *Na AGE realizada em 30/03/2012, fls. 37, nota-se que o condomínio Autor já apresentava um significativo déficit orçamentário da ordem de R\$ 33.375,00 (trinta e três mil trezentos e setenta e cinco reais), isto com relação às unidades inadimplentes.*

Na AGE realizada em 18/05/2016, na qual se elegeu o seu atual síndico, o Sr. José Antônio Alves, dentre as questões colocadas em pauta, deliberou-se o seguinte tópico: "Anistia para todos os moradores em atraso até o mês de dezembro de 2014."

Convencionou-se, também, que o morador que aderir à anistia pagará duas parcelas do condomínio, uma referente ao ano de 2015, junto com uma de 2016.”

Assim, queira o Sr. Perito responder se a dita anistia, levada a efeito por um ato soberano da Assembleia, ocasionou prejuízos ao Condomínio?

Se tal benesse agravou ainda mais a situação financeira da instituição?

RESPOSTA: Consta registrada às fls. 37, a ata da AGE de 30/03/2012 a seguinte observação: “DA INADIMPLÊNCIA: Foi apresentado um total de R\$ 33.375,00 (trinta e três mil, trezentos e setenta e cinco reais) da dívida acumulada dos condôminos INADIMPLENTES. Onde ficou acordado que os condôminos iriam procurar a administração para um acordo amigável EXTRAJUDICIAL. Os condôminos que não for procurar a administração para fazer o acordo, a cobrança será feita através de um escritório de advocacia a ser determinado pela administração. Todos os condôminos com inadimplência recebeu uma carta com o seu valor de débito.”

A informação acima não significa necessariamente que o Condomínio estaria na época com déficit orçamentário, mas literalmente que existia uma inadimplência no montante descrito. Para comprovar o déficit orçamentário deveria constar a prestação de contas naquela AGE demonstrando tal situação.

Sobre a anistia concedida na AGE de 18/05/2016, é certo que ao abrir mão de receita, o orçamento fica mais restrito. No entanto, já registrado aqui, na AGE de 30/03/2012 ficou acordado que os condôminos que não fechassem o acordo amigável extrajudicial teria a cobrança realizada por um escritório de advocacia. Sendo assim, a perícia não pode afirmar o saldo inadimplente em 2016 e qual foi o impacto dessa anistia.

6.9) Além da concessão da anistia, deliberou-se também a instalação de portão social e para entrada de veículos no condomínio.

Naquela oportunidade, a pedido dos condôminos presentes, deliberou-se pela instalação de um sistema de interfonia (fls. 43/44), a fim de possibilitar a comunicação e abertura dos portões de dentro das unidades.

Feito o orçamento, optou-se pelo de menor valor, conforme contrato de fls. 202/205, sendo feito o pagamento à vista, com desconto, no importe de R\$ 7.980,00 (nove mil oitocentos reais).

Por questões de intolerância do atual gestor, este não permitiu a realização do serviço, sequer requisitando a devolução das quantias pagas.

Assim queira o Sr. Perito responder se a conduta do atual gestor também ocasionou abalos nas finanças do Condomínio? Quem deverá ser responsabilizado pelo ônus da não execução do contrato? A Ré ou o atual gestor?

RESPOSTA: Prejudicada é a resposta. Pela documentação juntada aos autos não é possível responder tecnicamente este quesito.

6.10) Queira esclarecer se houve alguma irregularidade na contratação do serviço de instalação do sistema de interfonia?

RESPOSTA: Na ata da AGE de 18/05/2016 consta às fls. 43/44 a solicitação do sistema de interfonia e a seguinte observação: "Então a atual administração falou que seria feito onde teria três orçamentos e executaria o serviço o melhor e menor preço." No entanto, analisando a documentação juntada aos autos, não foram localizados os três orçamentos que comprovem a escolha pelo critério acordado nessa AGE, bem como, o contrato apresentado às fls. 202 a 205 está assinado com data de 27/05/16, ou seja, poucos dias antes do término de seu mandato ocorrido em 31/05/2016.

6.11) Queira o Sr. Perito responder se as cotas condominiais até então arrecadados foram suficientes para suprir todas as necessidades básicas do condomínio, tais como Zelador, pagto das concessionárias de serviços públicos (água/esgoto/energia) e realização de pequenos reparos nas suas instalações?

RESPOSTA: Considerando o período de 2011 a maio/2016, para o qual a parte Ré apresentou a documentação comprobatória de receitas e despesas, a resposta é afirmativa (vide Apêndice 1).

6.12) Queira responder se com tamanho déficit orçamentário, haveria disponibilidade de ter saldo (caixa) significativo para ser repassada aos atuais administradores?

RESPOSTA: Vide resposta ao quesito 5.6).

6.13) Queira o Sr. Perito prestar maiores esclarecimentos para o deslinde da questão.

RESPOSTA: Vide Conclusões.

7.0 Conclusões:

Após o exame detalhado dos autos e documentos que instruem a análise técnica, as respostas aos quesitos e a metodologia aplicada para elaboração do Laudo Pericial, ficou constatado que:

7.1) A parte Ré foi eleita como síndica em 23/10/2001 permanecendo no cargo até 31/05/2016. Alega o Condomínio Autor que a síndica nunca prestou contas de sua gestão, enquanto a parte Ré informa que prestava contas devidamente. Ao analisar os autos, não existe nenhuma evidência de prestação de contas periódicas, somente o recibo de 27/10/2016 (fls.224) com o seguinte teor: “Na condição de representante legal da CONDOMÍNIO DO JORNALISTA TORÍBIO DA ROSA TINOCO, recebi da senhora ADENIR FIGUEIREDO BOTELHO, ex-síndica, relatório pertinente as receitas e despesas do período de JUNHO/2011 A MAIO de 2016, juntamente com documentos citados no mesmo para necessária conferência.” A documentação entregue pela parte Ré foi a original o que leva a perícia a concluir que somente nessa data ocorreu efetivamente a prestação de contas ao Condomínio Autor.

7.2) Analisando os autos, não foi encontrada nenhuma prestação de contas relativa ao período de 2001 a 2005. De 2006 a 2010, foram apresentados demonstrativos denominados “Balancetes”, com o formato de despesas e receitas de forma agrupada, impossibilitando a averiguação das mesmas. A partir de 2011 até o término da gestão – 31/05/2016, além dos citados demonstrativos, também foi juntada aos autos (fls. 274 a 924) toda a documentação comprobatória da movimentação financeira do Condomínio.

7.3) Periciando exclusivamente a documentação comprobatória apresentada e respectivos balancetes de 2011 a maio/2016 é possível afirmar que neste período o Condomínio recebeu R\$ 95.630,41 e teve o montante de despesas da ordem de R\$ 80.429,96 resultando em um superávit de R\$ 15.200,45. A parte Ré informou através dos balancetes que no mesmo período foi superavitário em R\$ 9.417,03 (vide divergências nos Apêndices 1.1 a 1.6). Sendo assim, resta uma diferença a favor do Condomínio Autor da ordem de R\$ 5.783,02, como segue (vida Apêndice 1):

ANO	RECEITAS	DESPESAS	SALDO ANO	RECEITAS	DESPESAS	SALDO ANO	DIFERENÇA	
REF.	PERÍCIA	PERÍCIA	PERÍCIA	RÉU	RÉU	RÉU	DEVIDA	
TOTAL	2011	10.300,00	11.315,85	-1.015,85	10.300,00	11.669,99	-1.369,99	354,14
TOTAL	2012	14.558,00	13.866,96	691,04	14.395,00	14.182,82	212,18	478,86
TOTAL	2013	16.490,00	15.579,32	910,68	16.540,00	16.252,80	287,20	623,48
TOTAL	2014	31.944,41	13.496,19	18.448,22	31.074,41	13.565,04	17.509,37	938,85
TOTAL	2015	14.290,00	12.191,77	2.098,23	13.900,00	12.985,22	914,78	1.183,45
JAN/MAI	2016	8.048,00	13.979,87	-5.931,87	7.060,00	15.196,51	-8.136,51	2.204,64
TOTAL		95.630,41	80.429,96	15.200,45	93.269,41	83.852,38	9.417,03	5.783,42

7.3) Conforme a Convenção do Condomínio Autor (vide ANEXO 2), fica clara a responsabilidade do Síndico em prestar contas anualmente na Assembleia Geral Ordinária (artigo 14), bem como, cabe ao Conselho Consultivo fiscalizar as atividades do Síndico e comunicar oficialmente aos Condôminos qualquer irregularidade (artigo 26). Seguem os artigos na íntegra:

Art. 14 – A Assembleia-Geral Ordinária realizar-se-á na primeira quinzena de Janeiro de cada ano, devidamente convocada pelo Síndico, ou pelo Conselho Consultivo ou por seus substitutos legais e a ela compete: A) - Votar matérias constantes na ordem do dia. B) - Discutir e aprovar contas, representadas pelo Síndico do exercício findo. C) – Discutir e aprovar o orçamento das despesas para o próximo exercício. D) – Eleger o Síndico. E) – Eleger o sub-síndico. F) - Eleger os membros efetivos e suplentes do conselho consultivo.

Art. 26 – Compete ao Conselho Consultivo: a) Fiscalizar as atividades do Síndico e comunicar aos condôminos qualquer irregularidade porventura encontrada, através de carta devidamente registrada ou protocolada. b) Assessorar o síndico quanto a solução de problemas condominiais. C) Resolver casos de conteúdos inadiáveis que sejam levados pelo Síndico. d) Dar parecer sobre as cotas do Síndico, assim como proposta de orçamento para o exercício seguinte, por ocasião da realização da Assembleia-Geral Ordinária. e) Opinar sobre assuntos de urgência inadiáveis e determinar o respectivo rateio entre os condôminos.

Consultando todas as Atas das Assembleias juntadas aos autos, somente foi localizada a referência à falta de prestação de contas da Síndica Ré na ata de 18/05/2016, ou seja, no final de sua gestão, onde constam duas observações registradas às fls. 44. São elas:

“Será feito pela nova administração uma prestação de contas trimestrais para que não ocorra o período longo igual a atual administração.”

“Foi prorrogado até 31 de maio de 2016 a gestão da atual administração. A atual administração terá o prazo de 60 dias para finalizar a prestação de contas devido a um período muito grande sem prestação. Prazo até 17 de julho de 2016.”

7.4) Outro ponto controverso da presente lide trata da Contratação de Prestação de Serviço – Fornecedor Gabriel de Mello – GDM Telecom (fls. 202 a 205) para instalação de interfones no Condomínio, que resultou na despesa de R\$ 7.980 na última semana da gestão da Síndica Ré. Tal despesa foi considerada no demonstrativo acima como despesa paga, lastreada no citado contrato e a perícia solicitou documentações acessórias complementares. Conforme demonstrado no ANEXO 1, a nota fiscal apresentada pela Ré foi emitida somente em 07/05/2019, validada pelo link:

<https://nfse.niteroi.rj.gov.br/nfse.aspx?ccm=1587344&nf=201900000000077&cod=BVQUQV7H> e o comprovante efetivo do pagamento (recibo, cópia de cheque, transferência bancária, etc.) não foi apresentado até a confecção do presente laudo.

7.5) Sobre a movimentação bancária, avaliando o Extrato Bancário do Condomínio – período: 31/01/2014 (abertura da conta corrente) até 31/05/2016 (fls.16 a 19) verifica-se que a conta estava completamente zerada em 15/05/2016, ocorreu um depósito em 17/05/2016 da ordem de R\$ 13.041,40, sem que exista registro algum nos balancetes de receita neste montante, e um saque de R\$ 12.868,60 no dia 31/05/2016, último dia de gestão da Síndica Ré, zerando novamente o saldo bancário. Quando arguida pessoalmente na diligência pericial sobre esta movimentação bancária atípica, a parte Ré não soube explicar o ocorrido. Segue comprovante da movimentação (fls.19):

7.6) Finalmente, diante da perícia realizada, é possível afirmar tecnicamente que não existe evidência de prestação de contas do período de gestão da parte Ré nas atas das Assembleias do Condomínio Autor, bem como, nenhuma observação do Conselho Consultivo durante os 16 anos de gestão desta Síndica Ré. As contas somente foram prestadas em 27/10/2016, mas quando revisadas por esta perita, ficou constatado que existe uma diferença devida à parte Autora da ordem de R\$ 5.783,02. Cabe ainda ressaltar que o pagamento do serviço de interfonia da ordem de R\$ 7.980,00 foi considerado como despesa na perícia com base no contrato, mas que a respectiva nota fiscal apresentada pela Ré data de maio/2019 e sem documentação comprobatória do respectivo pagamento.

8.0 Encerramento

OBS.: Colaborou na elaboração do presente Trabalho Técnico o perito judicial Jurandyr Vital Danielli Filho, Administrador CRA-RJ 20-69166- 1, membro da APJERJ.

Sendo assim, nada mais havendo a expor, encerra esta Perita o presente Laudo Pericial, contendo 16 (dezesesseis) folhas e os anexos/apêndices abaixo relacionados, colocando-se à disposição da Exma. Dra. Juíza, para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

São Gonçalo (RJ), 14 de junho de 2019.

SILVANA ALVARO GOMES PITA
Perita do Juízo
Contadora
CRC RJ 101.968/O-5

- APÊNDICE:

- 1) Análise da Prestação de Contas – ANO 2011 a Maio/2016
- 1.1) Perícia nos documentos e balancete – 2011
- 1.2) Perícia nos documentos e balancete – 2012
- 1.3) Perícia nos documentos e balancete – 2013
- 1.4) Perícia nos documentos e balancete – 2014
- 1.5) Perícia nos documentos e balancete – 2015
- 1.6) Perícia nos documentos e balancete – Jan a Mai 2016

- ANEXO:

- 1) Convenção do Edifício Jornalista Turíbio da Rosa Tinoco
- 2) Regulamento Interno do Condomínio do Edifício Jornalista da Rosa Tinoco.
- 3) Nota Fiscal de Prestação de Serviços – Instalação de sistema condominial de interfonia Intelbras comunicação 48, com 40 aparelhos internos, cabeamento e 3 interfones externos xpe. Emissão em 07/05/2019.

APÊNDICE 1) Análise da Prestação de Contas – ANO 2011 a Maio/2016

Processo nº. 0052119-62.2016.8.19.0004

Autor: CONDOMÍNIO JORNALISTA TORÍBIO DA ROSA TINOCO

Réu: ADENIR FIGUEIREDO BOTELHO

ANÁLISE DA PRESTAÇÃO DE CONTAS - ANO

2011 A MAI/2016

	ANO REF.	RECEITAS PERÍCIA	DESPESAS PERÍCIA	SALDO ANO PERÍCIA	RECEITAS RÉU	DESPESAS RÉU	SALDO ANO RÉU	DIFERENÇA DEVIDA
TOTAL	2011	10.300,00	11.315,85	-1.015,85	10.300,00	11.669,99	-1.369,99	354,14
TOTAL	2012	14.558,00	13.866,96	691,04	14.395,00	14.182,82	212,18	478,86
TOTAL	2013	16.490,00	15.579,32	910,68	16.540,00	16.252,80	287,20	623,48
TOTAL	2014	31.944,41	13.496,19	18.448,22	31.074,41	13.565,04	17.509,37	938,85
TOTAL	2015	14.290,00	12.191,77	2.098,23	13.900,00	12.985,22	914,78	1.183,45
JAN/MAI	2016	8.048,00	13.979,87	-5.931,87	7.060,00	15.196,51	-8.136,51	2.204,64
TOTAL		95.630,41	80.429,96	15.200,45	93.269,41	83.852,38	9.417,03	5.783,42