

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DA REGIONAL DE CAMPO GRANDE/RJ**

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

Processo : 0007713-95.2017.8.19.0205
Autor : CONDOMINIO RESIDENCIA DUPRET
Réu : VALDINEI DA SILVA

Assistente Técnico do Autor: Não informado
Assistente Técnico do Réu: Regina Celia Rodrigues da Silva

FABIANO PEREIRA LEITÃO, Contabilista CRC nº 122.510/O-5, Engenheiro de Produção CREA/RJ nº 20141.22350, Pós Graduado em Contabilidade e Finanças, **Perito** nomeado nos autos do processo em referência, vem a presença de V. Exa., no presente estágio, apresentar as conclusões técnicas alcançadas em seu trabalho.

Termos em que,
Pede deferimento

Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2018.

Fabiano Pereira Leitão
Perito do Juízo – Perícia Contábil
CRC/ RJ: 122510/ O-5
CREA/ RJ: 20141.22350
CPF: 010120527-96
Perito TJRJ nº: 11.680

1 – HISTÓRICO DO PROCESSO

1.1 Das Alegações do Autor:

Alega o Autor, em síntese, que o Réu é síndico do condomínio desde 2011.

O Condomínio Autor possui como única fonte de rendimentos as cotas condominiais pagas pelos condôminos, tal pagamento se dá por duas formas: com o pagamento do boleto no banco ou pagamento em dinheiro direto na administração do condomínio. O Autor é titular da conta no banco Itaú, agência 8701 e conta corrente 17310-9, onde o controle é responsabilidade do administrador no período de sua gestão.

O gestor tem acesso a conta através de cartão magnético, aplicativo de celular e diretamente nas agências do referido banco. Em novembro de 2016, para surpresa de todos os condôminos, em uma assembleia o próprio Réu confessou, que transferia todo dinheiro do condomínio para sua conta pessoal, sem autorização legal ou da assembleia, onde segundo ele era “para melhor administrar”, o que foi totalmente rechaçado pela condôminos. Ainda como não bastasse isso, segundo o réu, ele emprestava do seu próprio dinheiro para que o condomínio pudesse adimplir suas responsabilidades, inclusive afirmando que o condomínio lhe deve valores.

Imprescindível é a afirmação de que jamais houve qualquer Autorização neste sentido. Mesmo que o Sr. Valdinei fosse um

exímio administrador, o que se comprovará que não o é, a confusão patrimonial está clara. Ainda ad argumentandum tantum, mesmo que tenha utilizado o dinheiro única e exclusivamente para gastos do condomínio, o que comprovar-se-á que não ocorreu, não houve autorização dos condôminos para tais transações! Importante ressaltar que a gestão do Réu durou até 15/01/2017 e mesmo legalmente fora da administração continuou a transferir valores da conta do condomínio para sua conta pessoal, por possui acesso remoto, através do aplicativo em seu celular.

A situação torna-se mais absurda quando tomamos ciência dos valores, que somente nos meses de janeiro e fevereiro chegam a monta de R\$33 mil reais, sem contar todos os valores recebidos em dinheiro diretamente na administração, valores que ainda não se conseguiu apurar. Já foi possível apurar que entre o período de janeiro – novembro de 2016 foram transferidos valor em torno de R\$111.349,00 e foram sacados R\$19.226,00 através do cartão magnético e direto na boca do caixa, conforme extrato anexo.

O Autor requer, entre outros, que seja aceita a presente ação, como seja concedida a Tutela Antecipada de Urgência, para o bloqueio da conta pessoal do Réu (banco Itaú, agência 0283 e Conta Corrente 30.775-9) no valor de R\$33.000,00, ou valor que lá ainda possuir até o teto do valor incontroverso comprovado e devolva este valor para conta do Condomínio Autor, (banco Itaú, agência 8701 e Conta Corrente 17.310-9); caso não entenda este juízo pela transferência do valor requerido, que realize o bloqueio, para resguardar o direito do autor; e intime o Réu para que se

manifeste e devolva imediatamente os valores, sob pena de multa diária;

1.2 Das Alegações do Réu:

O Réu alega, em síntese, que na qualidade de proprietário e residente da unidade bloco 07 apartamento 201, foi eleito síndico do condomínio Residência Dupret, autor da presente lide, no dia 16 de janeiro de 2011, tendo como conselheiros Creudes Ferreira de Oliveira moradora do apartamento 103 bloco 01 e Jose Irineu de Souza morador do apartamento 403 bloco 03, no mesmo condomínio.

Desde então foram realizadas reuniões nos dias 17 de abril de 2011, 19 de dezembro de 2011, 24 de junho de 2012, 13 de janeiro de 2013, 7 de julho de 2013, 27 de outubro de 2013 12 de janeiro de 2014, 14 de dezembro de 2014 e 10 de janeiro de 2016, onde o Requerido na companhia dos conselheiros mencionados no item 5 acima foram eleitos por 5 mandados e todas as contas do condomínio foram aprovadas.

Deve ser ressaltado que todas as reuniões mencionadas nos itens 5 e 6 foram devidamente registradas o livro de ata.

O Requerido contesta todos os fatos descritos na inicial, pois não condizem com a realidade, pois ao assumir o condomínio, o Requerido encontrou diversas irregularidades e débitos.

Em momento algum, o Réu buscou qualquer enriquecimento ilícito haja vista que toda a sua renda pessoal e patrimônio estão

declarados no Imposto de Renda, documento esse pessoal que no momento oportuno será juntado nos autos.

A presente demanda visa uma prestação de contas por parte do Requerido, todavia a parte requerente omitiu deste juízo, que a sala da administração do condomínio foi invadida pela nova gestão, que sem qualquer determinação judicial ou concordância do Requerido, trocou a fechadura impedindo a entrada do Réu bem como membros do conselho fiscal que trabalhavam em conjunto com o Requerido.

Portanto, o requerido não tem como prestar contas se toda a documentação está em posse da parte Requerente.

Assim o Réu requer, entre outros, que seja invertido o ônus da prova, pois toda documentação do condomínio está em posse da Sra. Tatiana Jaques Vieira de Freitas, intitulada como síndica na procuração que instrui a inicial do presente feito, determinando que toda documentação do condomínio, prestação de contas, originais, no período de 16 de janeiro de 2011 ao dia 8 de janeiro de 2017 seja entregue no cartório deste juízo para ser submetida a perícia contábil.

2 – OBJETO DA PERÍCIA

Trata-se de perícia contábil, requerida pelo Autor e deferida pelo MM. Juízo.

3 – RELATÓRIO DA PERÍCIA

Para o desenvolvimento do trabalho pericial, foram analisados os extratos de conta corrente do Condomínio Autor, referente ao período de 05/10/2011 a 17/02/2017.

4 – QUESITOS FORMULADOS PELO AUTOR

Não foram formulados quesitos

5 – QUESITOS FORMULADOS PELO RÉU

ÀS FLS. 234/235

A) Quantas unidades que o condomínio possui?

RESPOSTA – *Quesito prejudicado, uma vez que o objeto da perícia é referente a prestação de contas dos valores transferidos da conta corrente do Condomínio Autor, para a conta pessoal do Síndico ora Réu, ou seja, a comprovação de todos os valores creditados na conta corrente do Banco Itaú (agência 0283 c/c 30775-9), a serem descontados todos os valores pagos em nome do Condomínio. E não da prestação de Contas do Condomínio pelo Síndico. Tudo conforme evidenciado na Conclusão Técnica do Laudo Pericial.*

B) As cobranças das despesas ordinárias e extraordinárias são cobradas por fração ou unidade?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito precedente.*

C) O condomínio possui convenção regularizada?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

D) A cobrança mensal do condomínio de cada unidade inclui quais despesas?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

E) As despesas cobradas em cada condomínio são fixas?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

F) Quantos funcionários o condomínio emprega com vínculo empregatício e quantos sem vínculo empregatício?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

G) Os recolhimentos da Previdência e demais encargos sociais estão pagos de forma regular?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

H) Há cobrança de fundo de reserva na cobrança mensal do condomínio?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

I) Quantas unidades estão com o pagamento em atraso?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

J) Quantas ações judiciais referentes as cobranças dos condomínios estão em tramitação?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

K) Qual o valor da arrecadação bruta mensalmente?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

L) Qual o valor das despesas fixas mensalmente?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

L') Qual o valor das despesas não fixas por projeção?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

M) A prestação de contas referente ao último mandado do Sr. Valdinei da Silva está completa?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

N) Existe algum débito que tenha sido gerado no período da administração do Sr. Valdinei da Silva?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

O) Existe ação trabalhista em face do condomínio?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

P) A partir do afastamento do Sr. Valdinei do cargo de síndico a prestação de contas mensal apresenta alguma irregularidade?

RESPOSTA – *Uma vez que já se analisou a preposição em tela, orienta-se pela leitura do quesito A.*

6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS (ANEXOS)

Objetivando o deslinde da controvérsia, de forma a atender o que foi estabelecido como objetivo pericial, foi elaborado o seguinte demonstrativo anexo:

- ✓ **ANEXO1** – Valores transferidos da conta do condomínio para a conta corrente do Réu no Banco Itaú agência 0283 c/c 30775-9;

7 – CONCLUSÃO TÉCNICA DO LAUDO PERICIAL

Tendo em vista o resultado dos trabalhos realizados nos documentos apensados aos autos, esta Perícia tece os seguintes comentários:

- A Perícia esclarece que o presente o trabalho não contempla, e nem tece comentários, quanto a questões de legalidade referente as transferências realizadas para a conta corrente pessoal do Réu, nem tão pouco, a exigência legal de suas

comprovações, uma vez se trata de matéria de Direito, e que no momento oportuno será apreciado pelo MM. Juízo.

- Assim, no campo estritamente técnico, a Perícia elaborou o Demonstrativo **ANEXO1**, referente ao período de 05/10/2011 a 17/02/2017, onde foi apurado o total de **R\$622.343,39 (seiscentos e vinte e dois mil, trezentos e quarenta e três reais e trinta e nove centavos)**, a título de transferência da conta corrente de titularidade do Autor (Itaú – agência 8701 c/c 17310-9), para a conta do Réu (Itaú - agência 0283 c/c 30775-9).
- Conforme documento às fls. 474/476, o Réu entregou ao Condomínio o valor de **R\$3.435,00 (três mil, quatrocentos trinta e cinco reais)**, logo não existe comprovado nos autos pelo Réu, o montante de **R\$618.908,39 (seiscentos e dezoito mil, novecentos e oito reais e trinta e nove centavos)**, relativos aos recursos de propriedade do Condomínio Autor transferidos para a conta corrente de titularidade do Réu.
- É mister ainda destacar, que o Réu afirma não possuir mais acesso aos documentos fiscais do condomínio Autor, assim, com base do alegado, este perito requer a apreciação do MM. Juízo, para que o Autor seja intimado a acostar aos autos ou disponibilizar ao Réu, todos os documentos fiscais a época de sua administração/período das transferências para sua conta pessoal, de forma que a auxiliar o Réu em sua prestação de contas referente aos valores transferidos, relativos aos

pagamento e débitos em sua própria conta corrente (Itaú - agência 0283 c/c 30775-9), em nome do Condomínio Autor.

8 - ENCERRAMENTO

E assim, dando por encerrado o presente Laudo com 12 (doze) laudas e 01 (hum) anexo, este signatário coloca-se à disposição do MM. Juízo e das partes, para quaisquer esclarecimentos julgados necessários nas circunstâncias.

Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2018.

Fabiano Pereira Leitão
Perito do Juízo - Perícia Contábil
CRC/ RJ: 122510/ O-5
CREA/ RJ: 20141.22350
CPF: 010120527-96