

## **LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

LUCIANO BARBOSA DE CERQUEIRA  
CRC/RJ Nº 096173/O-4

JUSTIÇA ESTADUAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
COMARCA DE PETRÓPOLIS - RJ

1ª VARA CRIMINAL

PROCESSO Nº: 0035182-62.2013.8.19.0042

AUTOR: Ministério Público

ACUSADOS: Marcos André Garin e Robert Garin Junior

Data da entrega do Laudo: \_\_\_\_\_

**Objetivo**

Conforme decisão deste D. Magistrado em audiência realizada em 17/09/2014 (fls. 2257/2258) foi determinada a realização de prova pericial tendo sido nomeado este Perito para realização da mesma e fixados os pontos a serem esclarecidos ao Juízo.

**Relatório do processo**

Foi apresentada denúncia (fls. 02 / 02A / 02B) pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro em face de Marcos André Garin e Robert Garin Junior, entendendo que os mesmos encontram-se incurso nas penas do artigo 171, caput, na forma do artigo 71, ambos do Código Penal, em razão dos fatos constantes na *notitia criminis* apresentada pelo Condomínio do Edifício Thomaz (fls. 09/12) e apurados no Inquérito Policial nº 4213/2012 – 105ª DP.

Em resumo, discute-se no presente feito se houve a realização de empréstimos / aportes pelos acusados ao Condomínio ao longo do período da prestação de serviços, com cobrança de juros e que lhe trouxeram vantagens ilícitas em prejuízo do lesado (Condomínio).

A denúncia foi recebida por este Juízo conforme decisão de fls. 2023.

Foram anexados pelo Condomínio, em sua *notitia criminis*, os documentos de fls. 13/1725, onde constam, dentre outros documentos, os balancetes do período de MARÇO/2004 a MARÇO/2012, período em que os acusados prestaram serviços através da Administradora Garin ao Condomínio.

Foram apresentadas pelos acusados as suas defesas preliminares (fls. 2033/2069), sendo também anexados os documentos de fls. 2071/2207.

Foi deferida às fls. 2246 a habilitação do Condomínio como assistente de acusação.

Em 17 de setembro de 2014 foi realizada audiência (fls. 2257/2258), tendo deixado o Ministério Público de oferecer aos réus proposta de suspensão condicional do processo em virtude de responderem a outros processos criminais. Foram ainda realizadas as oitivas das testemunhas arroladas pelo MP, pelo assistente de acusação e pela defesa, sendo por fim determinada a realização da presente perícia contábil.

Este é o brevíssimo relatório do feito.

### Da metodologia

No que se refere à metodologia adotada para realização da perícia, em razão do estudo feito do processo, bem como da vasta documentação que se encontra anexada ao mesmo, objetivou-se a elucidação dos pontos que foram determinados pelo Juízo a serem esclarecidos pela perícia, abaixo descritos e que se encontram também citados e respondidos na primeira parte dos quesitos:

- 1) Se houve aporte financeiro;
- 2) Se há contrato neste sentido;
- 3) Se há evidência de conhecimento dos condôminos sobre o contrato, caso existente;
- 4) Qual a diferença entre remuneração à administradora e o valor recebido como remuneração aos aportes;
- 5) Se os empréstimos eram lançados como receita;
- 6) Se os pagamentos aos empréstimos eram lançados como despesa;
- 7) Qual o período no curso do mês que o condomínio ficava no vermelho;
- 8) Se a VMP era lançada como despesa bancária.

Saliente-se que foi desenvolvida planilha, com base nos extratos bancários do Condomínio, que se encontram anexados aos autos, uma vez que todos os pagamentos eram feitos através cheque, de todas as receitas e despesas do período noticiado.

Essa planilha consta do APÊNDICE I e servirá para a resposta dos pontos a serem esclarecidos determinados pelo Juízo, principalmente para que pudesse verificar o período em que o Condomínio permanecia no "vermelho".

Foi também desenvolvida uma planilha, APÊNDICE II, para resposta do quesito nº 19 apresentado pelos Acusados, tomando-se por base as informações constantes na planilha apresentada pelos próprios Acusados, às fls. 2176/2178.

Por fim, também se elaborou outra planilha, APÊNDICE III, para resposta do quesito nº 20 apresentado pelo acusado, a luz das informações colhidas na documentação dos autos.

Procurou-se no desenvolvimento do presente trabalho ser o mais objetivo possível e permanecer vinculado único e exclusivamente nas questões contábeis, sem adentrar no mérito, no que se refere as respostas dos quesitos.

Essa foi a metodologia adotada para realização do presente trabalho e a conseqüente apuração do valor atualizado devido pelo Réu.

### Dos quesitos

Foram apresentados pelo Juízo, os seguintes pontos a serem esclarecidos:

**1) Se houve aporte financeiro;**

R: Sim. Os aportes foram realizados pela própria Administradora, conforme fluxo de caixa – analítico (fls. 2158/2175), no qual controlava a sua movimentação.

Ressalte-se que NÃO CONSTA DOS AUTOS nenhum documento que corrobore os supracitados empréstimos. Neste trabalho pericial foram feitas as suas comprovações pelos extratos bancários anexados aos autos, baseado pelas datas constantes no fluxo de caixa – analítico apresentado às fls. 2158/2175.

Estas informações constam apenas no final dos balancetes mensais, no item "DISPONÍVEL", através da rubrica "CONTÁBIL ROBERT GARIN S/C LTDA.", NÃO SENDO CONTABILIZADOS COMO RECEITA E DESPESA NO BALANCETE FINANCEIRO, como se pode exemplificar no mês de DEZEMBRO de 2007:

No fluxo de caixa – analítico (fls. 2166), consta saldo em 01/11/2007 de R\$ 13.505,22, valor de reembolso em 17/12/2007 de R\$ 2.405,00 e valor que se credita de R\$ 900,00, ficando um saldo em 28/12/2007 de R\$ 12.000,22.

Já no balancete (fls. 689), consta na rubrica "CONTÁBIL ROBERT GARIN S/C LTDA.", o saldo anterior de R\$ 13.505,22, Recebimentos de R\$ 2.405,00, Pagamentos de R\$ 900,00 e Saldo atual de R\$ 12.000,22.

**2) Se há contrato nesse sentido;**

R: No entendimento deste Perito, para os aportes, não.

**3) Se há evidência de conhecimento dos condôminos sobre esse contrato, caso existente;**

R: Não há contrato específico sobre aportes ou empréstimos. O que consta nos autos é um contrato de prestação de serviços para a administração do condomínio (fls. 31/37 e posteriormente às fls. 2092/2098).

**4) Qual a diferença entre a remuneração à administradora e o valor recebido como remuneração aos aportes;**

R: A remuneração à Administradora é o valor recebido em razão da prestação de serviços especificados no contrato firmado.

Já a remuneração aos aportes são os juros cobrados em razão dos empréstimos (aportes) feitos pela Administradora ao Condomínio.

**5) Se os empréstimos eram lançados como receita;**

R: Não. Os empréstimos realizados pela Administração NÃO constavam do rol de RECEITAS dos balancetes financeiros do Condomínio.

Saliente-se que constava no final do balancete, no item "DISPONÍVEL", sem qualquer menção que se tratasse de empréstimos tomados, no sub-item CONTAS CORRENTES DIVERSOS, uma conta nominada "CONTABIL ROBERT GARIN S/C LTDA.", onde constavam os valores dos empréstimos, tanto dos aportes quanto dos reembolsos.

**6) Se os pagamentos aos empréstimos eram lançados como despesa;**

R: Da mesma forma que os aportes (principal) não eram informados no rol de receitas dos Balancetes, os pagamentos dos empréstimos também NÃO constavam do rol de DESPESAS do Condomínio.

Repita-se, existia o controle no item "DISPONÍVEL", sob a rubrica "CONTÁBIL ROBERT GARIN S/C LTDA."

Ressalte-se que os juros cobrados (variação monetária passiva – VMP) em razão dos empréstimos eram lançados no rol das despesas do Condomínio.

**7) Qual o período no curso do mês que o condomínio ficava no vermelho;**

R: O período em que o Condomínio ficava "no vermelho" é variável, não sendo possível aponta-lo de forma exata, podendo-se estimar que ocorrida no final e início dos meses.

Assim, foi elaborada uma planilha (APÊNDICE I) de forma a replicar os saldos diários do Condomínio onde são demonstradas as movimentações do período analisado em conformidade com os extratos bancários constantes nos autos. Na planilha supracitada, constam os saldos bancários diários do período, bem como as datas que foram efetivados os aportes e pagamento dos aportes (reembolso) e da VMP.

**8) Se a VMP era lançada como despesa bancária.**

R: Sim, a VMP era lançada nos balancetes mensais do condomínio dentro do grupo (conta sintética) de DESPESAS BANCÁRIAS.

Ressalte-se que, a VMP não era despesa bancária, uma vez que vinculada aos empréstimos feitos pela Administradora, eram os juros cobrados pela mesma em razão dos empréstimos.

Foram apresentados os seguintes quesitos pelo Assistente de Acusação (fls.2271/2275):

**1) Existe contrato de Administração firmado entre a Administradora Garin e o Condomínio do Ed. Thomaz?**

R: Sim. Anexado às fls. 31/37 e posteriormente às fls. 2092/2098, o mesmo contrato de prestação de serviços auxiliares de administração de condomínio firmado em 15/03/2004.

**2) Caso positivo, informe o Douto Perito se existe cláusula expressa autorizando empréstimos por parte da Administradora, com cobrança de juros?**

R: Não há cláusula expressa neste sentido.

**3) Há algum documento nos autos que indique a participação do Conselho e da atual síndica quanto à realização de empréstimos e cobrança de juros? Se positivo, indique o documento, bem como, transcreva o texto?**

R: Não. Não há documento comprobatório de empréstimo nos autos.

Entretanto, nos documentos anexados às fls. 38 (datado de dezembro/2011) e 39 (datado de abril/2011), constam conversas através de email, entre a Síndica e o Sr. Marcos, em que se pode afirmar que a Síndica tomou conhecimento dos empréstimos, mas não havia transparência no que se refere ao valor principal, taxas praticadas, períodos e prazos dos empréstimos, quais despesas foram quitadas, conforme se verifica na transcrição do email, com grifos nossos:

*"Marcos, bom dia!*

*Como vc sabe agora tenho um Conselho que vai funcionar. Preciso saber qual o valor da taxa de juros que pagamos a Administradora quando vcs nos emprestam dinheiro para cobrir o nosso "vermelho"? E que isso ficasse bem claro nos nossos balancetes conforme já requeri diversas vezes anteriormente.*

Estou aguardando explicações do que é variação passiva que vem constando em nosso balancete.

**De quando a quando (datas) pagamos e quanto (taxa) e sobre quais valores incidem.**

Por acaso não existe nenhum banco que nos ofereça alguns dias no cheque especial sem cobrar juros, vez que conforme já conversamos algumas vezes a nossa incidência no vermelho é pequena. Se for o caso, faço a pesquisa de banco em banco com a Presidente do Conselho e confirmo a informação. (...)"

**4) Há questionamentos através de e-mails por parte da atual síndica em relação à Variação Monetária Passiva (VMP)?**

R: Sim. No *email* de fls. 38 (datado de dezembro/2011) há questionamento direto sobre a VMP e no *email* de fls 39 (datado de abril/2011), há informação da Síndica de que não sabia sobre os empréstimos realizados pela Administradora e questionamento sobre como eram lançados nos balancetes.

Consta também, no documento de fls. 45, um *email* (datado de abril/2012) enviado pela Síndica onde solicita um "extrato analítico, demonstrativo de todos os empréstimos que a Administradora efetuou para o Condomínio", no qual requer esclarecimentos sobre os juros e taxas dos empréstimos.

**5) Nas atas das Assembleias realizadas pelo condomínio, no período de 2004 a 2012, havia deliberação sobre empréstimos e cobrança de juros realizadas pela Administradora?**

R: Após leitura das atas constantes dos autos, observa-se que não constam das mesmas quaisquer deliberações sobre empréstimos e juros pela Administradora.

**6) Nas atas das Assembleias realizadas pelo condomínio no período de 2004 a 2012, havia indicação por parte da Administradora Garin, quanto à necessidade de cotas extras para suprir déficit orçamentário? Caso positivo, indicar a data da Assembleia que deliberou, bem como, transcrever as orientações expressas.**

R:.

Ata	Data	Fls.	Valor
Assembleia			



Ata	Abril/2005	2104	Aprovado rateio do déficit orçamentário em 8 (oito) parcelas
Ata	Maio/2006	2112	Informação de assembleia realizada em 26/04/2012 para rateio da cota déficit
Ata	Maio/2006	2113	Informação de que não havia razão para rateio do déficit orçamentário, haja vista, existência de saldo à receber
Ata	Junho/2007	2118	Quanto ao déficit orçamentário, ficou aprovado que caso o mesmo não se minimize dentro de 90 dias, deverá ser efetivado o rateio.
Ata	Julho/2008	2121/2125	Não traz informação sobre cota extra
Ata	Junho/2009	2127/2132	Não traz informação sobre cota extra
Ata	Agosto/2010	2134	Cota extraordinária para troca de máquina e quadro de comando do elevador do Condomínio
Ata	Agosto/2011	2139/2142	Não traz informação sobre cota extra
Ata	Maio/2012	2143/2149	Não traz informação sobre cota extra

**7) As previsões orçamentárias apresentadas pela Administradora nas Assembleias eram ou não aprovadas os percentuais de reajuste indicados?**

R: Na leitura das atas do período de 2005 a 2012 as previsões orçamentárias apresentadas, normalmente baseada em planilhas orçamentárias com base nas despesas eram aprovadas nos percentuais indicados.

Excetuam-se o ano de 2006, que foi mantido o valor do condomínio, possibilitando ao Síndico e Conselho, caso necessário, pudessem aplicar um reajuste

de 10% (dez por cento) e ano de 2009, que foi apresentada proposta de reajuste de 7% (sete por cento) e aprovada em 5% (cinco por cento).

**8) Havia recolhimento de fundo de reserva, conforme as previsões orçamentárias constantes nas atas de 2004 a 2012?**

R: Sim. O valor do fundo de reserva, no percentual de 10% (dez por cento) das despesas previstas, era acrescido no valor da cota condominial das unidades, conforme consta nas previsões orçamentárias apresentadas constantes dos autos. (Como por exemplo previsão orçamentária de fls. 2128/2130).

**9) Se pode dizer o percentual que incidia a título de fundo de reserva nas despesas?**

R: O percentual incluído a título de fundo de reserva era de 10% (dez por cento), conforme as atas onde constam as planilhas de previsões orçamentárias, como por exemplo, nas fls. 2124 e fls. 2129.

**10) Existem correspondências enviadas pela antiga conselheira/atual síndica e recebidas pelo sócio Marcos Garin, no sentido de limitar os gastos do condomínio? Caso positivo, dizer em que datas foram remetidas, transcrevendo o seu teor?**

R: Sim. Consta no documento de fls. 25 um comunicado (datado de 12/04/2005) da Sra. Marcia Leonardo dos Santos, como membro do Conselho Fiscal do Condomínio, para que pudesse ter conhecimento das despesas acima de 2 (dois) salários mínimos que porventura viessem a ser feitas pelo Síndico. Neste documento há um ciente, mas não pode este Perito afirmar se é do acusado.

**11) Se há e-mail nos autos, enviado pelo sócio Marcos André Garin, afirmando que a taxa de juros cobrada pela Administradora era no importe de 6% ao mês? Caso positivo indique o documento e transcreva o teor do e-mail?**

R: Sim. Em *email* (fls. 38), datado de 14/12/2011: "Marcia, a taxa de juros é de 6% a.m., abaixo da taxa de cheque especial geralmente cobrada pelo bancos na ordem de 9% a.m. (...)"

345

**12) Com relação à "perícia" acostada pela defesa, bem como, seu depoimento do expert, se é correto afirmar que também houve prática de usura por parte do acusado? Fundamente a resposta.**

R: Quesito prejudicado.

**13) Há nos autos planilha indicando a cobrança de VMP (Variação Monetária Passiva)? Caso positivo indique de quando a quando, apontando o valor final relativo à respectiva cobrança e as folhas em que o documento está acostado?**

R: Constam nos balancetes mensais acostados os valores cobrados relativos à VMP.

Além dos balancetes, foi apresentada planilha de fls. 16/17 pelo Condomínio apontando valores relativos à VMP, também foi apresentada planilha de VMP pela Síndica, às fls. 2016/2017, quando de sua prestação de declarações junto ao Ministério Público,

Também consta planilha apresentada pelo Acusado, às fls. 2176/2178, onde as VMP's constam como JUROS COBRADOS.

**14) Em contabilidade, quando há empréstimos, estes devem ser lançados em receitas nos balancetes? Caso positivo, indique se nos balancetes do período de 2004 a 2012, houve lançamento a crédito a título de empréstimos?**

R: Na contabilidade do Condomínio, devem constar nos balancetes como ENTRADA (Receita) os empréstimos efetuados.

Não houve lançamento dos valores principais (aportes) relativos aos empréstimos.

**15) Em contabilidade, quando há devolução de empréstimos, estes devem ser lançados em despesas nos balancetes? Caso positivo, indique se nos balancetes do período de 2004 a 2012, houve lançamento a débito a título de devolução de empréstimos?**

R: Em contabilidade devem ser identificados os pagamentos dos valores relativos aos empréstimos (aportes).

Não houve lançamento dos valores principais (pagamento) relativo aos empréstimos, como DESPESA.

16) Em contabilidade, quando há cobrança de juros, estes devem ser lançados também em despesas nos balancetes? Caso positivo, indique se nos balancetes do período de 2004 a 2012, se houve lançamento a débito a título de pagamento de juros?

R: Sim, os juros devem ser lançados quando do seu pagamento. Nos balancetes de 2004 a 2012 foram lançados os pagamentos de juros sobre os empréstimos, entretanto, nominado como Variação Monetária Passiva (VMP).

17) Os fluxos de caixa indicam a movimentação de uma determinada conta, seja a crédito, seja a débito, indicando o saldo final por conta. Questiona-se: A Administradora Garin juntou aos autos os fluxos de caixa do período de 2004 a 2012?

R: O documento nominado "fluxo de caixa - analítico" juntado pela Administradora Garin às fls. 2158/2175, refere-se a conta nº 202 - intitulada "CONTABIL ROBERT GARIN S/C LTDA.", onde estão descritos os aportes efetuados e os seus reembolsos.

18) Pode dizer o que significa Variação Monetária Passiva em contabilidade?

R: Segundo o RIR (Regulamento do Imposto de Renda), em seus artigos 375 e parágrafo único e 377, assim é prescrito:

**"Art. 375.** Na determinação do lucro operacional deverão ser incluídas, de acordo com o regime de competência, as contrapartidas das variações monetárias, em função da taxa de câmbio ou de índices ou coeficientes aplicáveis, por disposição legal ou contratual, dos direitos de crédito do contribuinte, assim como os ganhos cambiais e monetários realizados no pagamento de obrigações (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 18, Lei nº 9.249, de 1995, art. 8º).

**Parágrafo único. As variações monetárias de que trata este artigo serão consideradas, para efeito da legislação do imposto, como receitas ou despesas financeiras, conforme o caso (Lei nº 9.718, de 1998, art. 9º)**

**Art. 377.** Na determinação do lucro operacional poderão ser deduzidas as contrapartidas de variações monetárias de obrigações e perdas cambiais e monetárias na realização de créditos, observado o disposto no parágrafo único do art. 375 (Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 18, parágrafo único, Lei nº 9.249, de 1995, art. 8º).

Também trazemos a definição prevista no CPC 02 (R2), Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis, que em seu item 31, prevê o conceito de variações cambiais advindas da liquidação de itens monetários:

"31. As variações cambiais advindas da liquidação de itens monetários ou da conversão de itens monetários por taxas diferentes daquelas pelas quais foram convertidos quando da mensuração inicial, durante o período ou em demonstrações contábeis anteriores, devem ser reconhecidas na demonstração do resultado no período em que surgirem, com exceção daquelas descritas no item 32."

**19) Pode dizer se a VMP (variação monetária passiva) era lançada como despesa bancária?**

R: Sim. Constavam dos balancetes na conta sintética do grupo DESPESA BANCÁRIA, a conta Variação Monetária Passiva.

**20) A VMP era ou não uma despesa bancária?**

R: Não. Na verdade a VMP era o valor de juros cobrado pelos empréstimos / aportes feitos pela Administradora.

**21) Pode dizer em que conta era debitada a VMP (Banco ou caixa Administradora)?**

R: Era debitada pelo banco.

**22) Para leigo, conforme lançamento nos balancetes, é comum concluir que VMP é despesa bancária? Fundamente.**

R: Considerando a análise por uma pessoa leiga, já que a VMP era lançada no grupo das DESPESAS BANCÁRIAS, poderia se entender como despesa bancária.

**23) Havia cheque emitido pelo condomínio, específico para pagamento da VMP ou era emitido cheque englobando diversas despesas, inclusive, VMP?**

R: O pagamento da VMP era feito em cheque e/ou transferências bancárias agregados ao pagamento do valor principal dos empréstimos (aportes).

**24) A conta caixa Administradora Garin, por diversas vezes esteve negativa, significa dizer que houve pagamentos sem que houvesse dinheiro?**

R: Não foi localizada "conta caixa Administradora Garin". A conta que consta no item DISPONÍVEL, sob a rubrica de "CONTABIL ROBERT GARIN S/C LTDA." era a de controle dos aportes e realmente apresentava saldo negativo.

Significava que o Condomínio devia valores para a Administradora Garin. No que se refere aos pagamentos, certamente, eram feitos com os valores dos aportes.

**25) É possível dizer se a VMP foi paga através do caixa Administradora?**

R: Conforme resposta do quesito anterior, acredita-se não ser possível o pagamento da VMP através caixa, mas sim pela conta banco, através cheque e/ou transferência.

O valor constante da demonstração do resultado do período nos balancetes mensais relativo ao item DISPONÍVEL, rubrica "CONTABIL ROBERT GARIN S/C LTDA." são os valores de aportes realizados, conforme documentos de fls. 2158/2175.

**26) Para leigo, é fácil a visualização de onde saiu o débito, ou seja, se saiu da conta bancária do condomínio ou do caixa administradora?**

R: Não. Seria necessário demonstrativo complementar, como por exemplo, que trouxesse o valor do principal (aportes e reembolsos) e os respectivos juros (valor e taxas).

**27) Para o perito, é fácil a visualização do débito, ou seja, se saiu da conta bancária do condomínio ou se saiu do caixa da administradora? Qual o procedimento para a conclusão? É necessário documento complementar? Qual?**

R: Não. O procedimento para identificação foi a partir do valor do principal informado no parecer contábil, referente ao fluxo de caixa analítico, apresentado às fls. 2158/2175, caso contrário somente se identificaria por diferença. Seria prudente que

fosse contabilizado o valor dos empréstimos, bem como dos juros e suas respectivas taxas e períodos.

28) É possível dizer se havia cheque especial na conta bancária do condomínio?

R: Não há informação nos extratos bancários acostados aos autos de valor de limite de cheque especial.

29) Em alguns meses foram cobradas VMP's que excediam R\$ 3.000,00, quais sejam: dezembro/2007, abril/2009, maio/2009. É possível dizer se o condomínio esteve negativo nos períodos? Que percentual foi aplicado para cobrança de VMP? Se houve empréstimos nos períodos e qual o valor?

R: O Condomínio nos meses informados (dezembro/07, abril/09 e maio/09), não estava com saldo bancário negativo.

No mês de dezembro de 2007, não há como apontar o percentual exato que foi aplicado para cobrança de VMP (juros), uma vez que foi efetuado o pagamento da VMP de mais de um aporte (R\$ 1.705,22 em 27/02/2007 (valor este não localizado no extrato bancário como aporte) e R\$ 700,00 em 31/05/2007), de forma centralizada, não podendo identificar o percentual exato de juros sobre cada aporte.

No mês de abril de 2009, os valores foram os abaixo identificados:

Mês	Data	Aportes		Reembolso			Demonstrativos				
		Valor R\$	Fis.	Data Pgto.	Valor R\$	Fis.	Dias utilizados	R\$ Juros pagos	% Juros dias	% Juros mês	% Juros total
abr-09	27/02/07	300,00	523/2164	16/04/2009	3.625,18	933	779	3.325,18	1,42%	42,89%	1108%

No mês de maio de 2009, os valores foram os abaixo identificados:

Mês	Data	Aportes		Reembolso			Demonstrativos				
		Valor R\$	Fis.	Data Pgto.	Valor R\$	Fis.	Dias utilizados	R\$ Juros pagos	% Juros dias	% Juros mês	% Juros total
mai-09	27/02/07	400,00	523/2164	18/05/2009	3.940,00	947	811	3.540,00	1,09%	32,74%	885%

Em dezembro de 2007 houve um aporte de R\$ 900,00, em abril de 2009 e maio de 2009 não houve aportes.

**30) Pode-se apontar em que períodos o condomínio ficava negativo no mês?**

R: O período em que o Condomínio ficava "negativo" é variável, não sendo possível aponta-lo de forma exata, podendo-se estimar que ocorrida no final e início dos meses.

Assim, foi elaborada uma planilha (APÊNDICE I) de forma a replicar os saldos diários do Condomínio onde são demonstradas as movimentações do período analisado em conformidade com os extratos bancários constantes nos autos. Na planilha supracitada, constam os saldos bancários diários do período, bem como as datas que foram efetivados os aportes e pagamento dos aportes (reembolso) e da VMP.

**31) Por quanto tempo o condomínio ficava deficitário?**

R: Reporta-se a resposta do quesito anterior, sendo certo que os períodos deficitários eram variáveis.

**32) Qual o saldo em que o condomínio dispunha no caixa da Administradora e na conta bancária do condomínio, quando denunciou o contrato em junho/2012?**

R: Conforme documento de fls. 1689, Demonstração do Resultado do Período de junho/2012 da Administradora Garin, que tiveram os mesmos saldos repassados para o Balancete Financeiro de julho/2012 da nova Administradora, Patrimonium Imóveis Ltda., pode-se aferir que os saldos eram os seguintes: CAIXA CONDOMÍNIO – R\$ 0,00 e CONTA CORRENTE BANCO SANTANDER – R\$ 10,00 e APLICAÇÕES FINANCEIRAS BANCO SANTANDER – R\$ 2.213,85.

Deve-se salientar que há uma diferença de R\$ 4,42 no saldo da conta de APLICAÇÕES FINANCEIRAS de um balancete para o outro, não tendo sido anexado aos autos o extrato do mês de JUNHO/12.



**33) As contas de despesa eram lançadas normalmente, ainda que sem saldo na conta bancária do condomínio, não sabendo precisar se eram lançadas no caixa da Administradora ou não. Os empréstimos não eram contabilizados como crédito, como as despesas de devolução também não eram contabilizadas a débito, conforme detectado pelo condomínio. No momento em que se paga uma conta pelo caixa, é comum que este fique negativo, considerando não haver saldo. Questiona-se: como o caixa administradora (negativo) era restabelecido? Supria o dinheiro de onde? Havia transferência de uma conta para outra?**

R: Pelo que se observou do procedimento adotado pela Administradora Garin, não era deixado valores no caixa do condomínio, em espécie. A "conta" CONTABIL ROBERT GARIN S/C LTDA. era exatamente o controle dos aportes e reembolsos efetuados ao Condomínio.

**34) Se VMP era uma despesa independente, significa dizer que não se trata de devolução? É correto afirmar que só se devolve aquilo que recebeu?**

R: A VMP não era uma despesa independente, era o pagamento dos juros vinculados aos aportes.

**35) Pode-se afirmar que a VMP eram os juros cobrados pela Administradora Garin?**

R: Sim.

**36) Se pode dizer que percentuais foram aplicados de juros no período de 2004 a 2012, considerando o saldo devedor nas épocas?**

R: Os juros aplicados neste caso não guardam relação direta com os saldos devedores das épocas. Mas sim, eram apurados em razão do período entre as datas de recebimento e pagamento dos empréstimos / aportes.

**37) É usual uma Administradora, que não é instituição financeira emprestar dinheiro aos seus clientes a juros?**

R: Quesito Prejudicado.

**38) É nítido para este perito, a tentativa da Administradora Garin em camuflar a VMP sob a nomenclatura de despesas bancárias? Fundamente.**

**R: Quesito Prejudicado.**

Foram apresentados os seguintes quesitos pela Parte Acusada (fls.2277/2280):

**1) O Contrato de Prestação de Serviços Auxiliares de Administração de Condomínio – Contrato de Prestação de Serviços cujo instrumento se encontra às fls. 2092/2098 foi celebrado e passou a vigorar a partir de que data?**

**R: A partir da data de assinatura, em 15 de março de 2004. Sendo também ratificado pela cláusula que estabelece o prazo inicial na mesma data.**

**2) De acordo com a cláusula “”Documentação Fiscal”” às fls. 2093, qual era a obrigação contratual da Administradora Garin Ltda.?**

**R: Segue abaixo a transcrição das obrigações constantes da cláusula “DOCUMENTAÇÃO FISCAL”:**

- a) Apresentar mensalmente cópias das guias de recolhimento de Contribuição Sindical, INSS, FGTS, PIS e IR;
- b) Enviar semestralmente, certidões negativas de débito expedidas pelo INSS e FGTS;
- c) Apresentar anualmente à RAIS – Relação anual de informações Sociais;
- d) Controlar os atestados médicos funcionais, de acordo com a NR (Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho) nº 5, bem como indicação de técnico de engenharia e segurança do trabalho para elaboração do PPRA – Programa de Prevenção de Riscos Ambientais, de acordo com a NR (Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho) nº 9.”

**3) De acordo com a cláusula “”Prestação de Contas”” à fls. 2095, qual era a obrigação contatual da Administradora Garin?**

**R: Segue abaixo a transcrição das obrigações constantes da cláusula “PRESTAÇÃO DE CONTAS”:**

"Enviar mensalmente ao outorgado, aos cuidados do Síndico e dos membros do Conselho Consultivo, balancete contábil de prestação de contas, acompanhado de cópia do extrato bancário da conta corrente da instituição bancária (inclusive os extratos pertinentes as aplicações financeiras de renda fixa e caderneta de poupança), acompanhado de todos os comprovantes de receitas (créditos) e despesas (débitos), contabilizando de forma clara e objetiva, visando propiciar uma rápida conferência, bem como um parecer mensal favorável.

Todos os pagamentos serão quitados mediante emissão de cheque nominativo, sendo inclusive impresso no verso sua finalidade, o qual inclusive será emitido com cópia, ficando a mesma anexo ao documento de despesa quitado.

Encaminhar mensalmente, bimestralmente ou trimestralmente, conforme orientação do síndico ou da assembleia, cópia do balancete de prestação de contas aos condôminos."

- 4) Em algum momento dos serviços pela Administradora Garin, foi constatado (fls. 2010/2148) que o valor da receita era inferior ao das despesas do Condomínio? Em caso positivo em que mês e ano ocorreu e quais os respectivos valores negativos? Estas informações foram prestadas, oficialmente, ao Condomínio conforme registram (fls. 2101/2152) as Atas das Assembleias?

R: Sim, houveram períodos que a receita era inferior as despesas, principalmente motivado pela inadimplência, segundo as informações prestadas nas atas.

Conforme consta das Atas das Assembleias (fls. 2101/2152), foram prestadas as seguintes informações:

Ata Assembleia	Data	Fls.	Valor
Ata	Abril/2005	2103	Déficit R\$ 2.226,35
Ata	Maior/2006	2112	Déficit R\$ 2.598,00
Ata	Junho/2007	2118	Déficit R\$ 12.312,56
Ata	Julho/2008	2122	Informação situação deficitária, mas não

			traz valor
Ata	Junho/2009	2128	Déficit R\$ 6.120,34
Ata	Agosto/2010	2135	Déficit R\$ 5.379,87
Ata	Agosto/2011	2140	Saldo Positivo
Ata	Maior/2012	2145	Déficit R\$ 9.250,38

- 5) A Tabela às fls. 2179, informa a posição dos saldos do Condomínio com expurgo dos aportes realizados. Está correta? O Condomínio apresentava sempre saldo negativo que se acumulariam, caso não tivesse ocorrido os aportes financeiros?

R: A planilha acostada às fls. 2179 retrata as receitas e despesas constantes nos balancetes do Condomínio, REALMENTE NÃO CONSTA O PRINCIPAL RELATIVO AOS EMPRÉSTIMOS, nem dos aportes e nem dos reembolsos.

Entretanto, a planilha NÃO EXPURGA os juros (VMP) cobrados em razão dos aportes. Ora, se não existissem os aportes, conseqüentemente não deveriam existir os juros, devendo também estes ser expurgados para a verificação correta do saldo do Condomínio.

- 6) A Tabela de Fluxo de Caixa, às fls. 2158/2175 correspondente ao período de agosto de 2004 a maio de 2012 explicita os valores dos indigitados empréstimos e os respectivos reembolsos ou aportes dos aportes realizados pela Administradora Garin. Está correta? Ainda assim, com os referidos reembolsos realizados a Administradora Garin permanecia com saído credor junto ao Condomínio?

R: A planilha apresentada é um documento unilateral do Condomínio, retrata os aportes e reembolsos realizados nos períodos pela Administradora. Em conferência com o extrato bancário, nem todos os valores constantes na mesma foram localizados., como por exemplo o valor de aporte de R\$ 1.705,22, que não foi localizado no extrato bancário na data informada.

Na própria planilha apresentada, consta que permaneceu em aberto, na data de 10/05/2012, o montante de R\$ 4.377,76.

7) Existe nos autos alguma informação de que o Condomínio tinha alguma conta bancária ou crédito bancário para cobertura daqueles déficits?

R: Não. Nos extratos bancários colacionados não consta informação de crédito bancário ou cheque especial.

8) A Administradora Garin forneceu algum aporte financeiro ou empréstimo para o Condomínio ter condições de pagar as contas de obrigações fiscais e salários de empregados e, assim, atender às cláusulas contratuais citadas nos quesitos 2º e 3º?

R: Ressalte-se que NÃO CONSTA DOS AUTOS nenhum documento que corrobore os supracitados empréstimos. Neste trabalho pericial foram feitas as suas comprovações pelos extratos bancários anexados aos autos, baseado pelas datas constantes no fluxo de caixa – analítico apresentado às fls. 2158/2175.

Entretanto, não pode este Perito afirmar que os mesmos foram especificamente para atendimento das obrigações das cláusulas contratuais.

9) Com os aportes financeiros e empréstimos ao Condomínio a Administradora Garin cumpria as obrigações constantes das cláusulas contratuais referidas nos quesitos 2º e 3º?

R: Quesito Prejudicado.

10) A Administradora Garin apresentava os balancetes mensais e anuais; as previsões orçamentárias e as prestações de contas ao síndico, às assembleias e ao conselho fiscal do Condomínio, fls. 2010 a 2152 e fls. 1930 a 1978?

R: Constavam das atas as informações relativas à prestação de contas, as previsões orçamentárias e um resumo do balancete anual, com a totalidade dos recebimentos e pagamentos, apurando-se superávit ou déficit.

11) Com referência às prestações de contas dos diversos períodos, estas foram aprovadas por todos os órgãos do Condomínio conforme ATAS fls. 2010/2152 e 1930/1978?

at

R: Houve aprovação. Excepcionando a ATA de fls. 2143/2152, realizada em maio de 2012, em que foi solicitado que a prestação de contas ficasse para ser avaliada em próxima assembleia, motivado pelo afastamento por problemas de saúde de um membro do Conselho Consultivo.

**12) As prestações de contas, balancetes, notas explicativas apresentadas pela Administradora Garin ao Condomínio eram compreensíveis, claros e objetivos?**

R: Nas atas condominiais anexadas, constavam as prestações de conta de forma resumida, em algumas era informada a distribuição de cópia da mesma aos condôminos presentes (como por exemplo fls. 2144).

Os balancetes financeiros mensais, no que tange a parte de receitas e despesas nos parece que atingiam o seu objetivo quanto à compreensividade e objetividade, excetuando-se a questão da VMP.

Ainda quanto aos balancetes financeiros mensais, o item "DISPONÍVEL", apresentado antes da Demonstração do Resultado do Período, nos parece NÃO ATENDER quanto à compreensão e objetividade, principalmente no que se refere a conta "CONTABIL ROBERT GARIN S/C LTDA.", na qual era realizado o controle dos discutidos APORTES, valores estes que não apareciam demonstrados nas receitas e despesas ao longo dos balancetes.

Na verificação dos balancetes, não se observou a utilização de notas explicativas.

**13) Se os aportes financeiros ou empréstimos realizados pela Administradora Garin ao Condomínio, não tivessem sido realizados quais as implicações fiscais, que poderiam ter gerado para o Condomínio, fls. 2183 a 2199?**

R: Quesito Prejudicado.

**14) No "Parecer Técnico" elaborado pelo assistente dos Réus, a planilha 2, às fls. 2158 referente aos aportes financeiros ou empréstimos ao Condomínio está correta?**

R: A planilha apresentada é um documento unilateral da Administradora, retrata os aportes e reembolsos realizados nos períodos. Em conferência com o extrato

bancário, nem todos os valores constantes na mesma foram localizados, como por exemplo o aporte realizado em 27/02/2007 no valor de R\$ 1.705,22.

**15) No mesmo "Parecer Técnico" às fls. 2176/2178 na Planilha 3, encontram-se os valores antecipados dos aportes ou empréstimos ao Condomínio e a data e os valores dos reembolsos. Esta planilha representa a verdade? Está correta?**

R: A planilha 3 elaborada no citado parecer técnico inicia o seu período em 23/12/2005 e os valores dos aportes iniciaram, conforme planilha 2 (fls. 2158/2175) em 31/08/2004, estando assim divergente o período.

Os valores antecipados de aporte a contar da data informada na planilha 3 conferem com aqueles constantes na planilha 2, fluxo de caixa – analítico, apresentado às fls. 2158/2175, ambos documentos apresentados pelo acusado. Entretanto, referida planilha não representa a verdade uma vez que alguns valores não conferem (não tem entrada no extrato bancário relativo ao aporte) com os valores constantes no extrato bancário do Condomínio, como por exemplo, na data de 28/02/2012, no valor de R\$ 1.844,60.

**16) Havia necessidade da antecipação destes valores para pagamento das contas do Condomínio?**

R: Quesito Prejudicado.

**17) Na mesma planilha 3, (fls. 2176/2178), existem as colunas dos juros cobrados pelos respectivos empréstimos e a taxa média praticada no mercado. Esta Planilha está correta? Os juros cobrados correspondiam à média do mercado?**

R: Não está correta. Foi remontada, conforme APÊNDICE II, para fins exclusivos de resposta do quesito, considerando as informações trazidas pelo Acusado relativas às datas de reembolso.

Neste sentido, os juros encontrados em alguns períodos ultrapassa a taxa média do mercado.

**18) Os aportes financeiros ou empréstimos realizados pela Administradora Garin para pagamento de contas do Condomínio em virtude de déficit de**

caixa, com a cobrança no reembolso de juros à taxa média de mercado acarretaram algum prejuízo para o Condomínio?

R: Quesito Prejudicado.

19) O fato descrito na "Denúncia" de que "nos meses de dezembro de 2007, Março de 2008, Abril de 2009, Fevereiro e Julho de 2010 e Março e Maio de 2011 a Variação Monetária Passiva girava em torno de R\$ 3.000,00 ao mês" está em consonância com as Tabelas de "Fluxo de Caixa" e "Aportes realizados x resgate x Taxa praticada x Taxa de mercado", respectivamente, às fls. 2158/2175 e 2176/2178?

R: Reiterando a resposta do quesito 36 do Assistente de Acusação, os juros aplicados neste caso não guardam relação direta com os saldos devedores das épocas. Mas sim, eram apurados em razão do período entre as datas de recebimento e pagamento dos empréstimos / aportes.

Para fins de resposta do quesito, principalmente no que tange a TAXA APLICADA, foi elaborada planilha constante no APÊNDICE II, onde se demonstra que há variação no percentual aplicado, hora estando em consonância, ora não.

Cita-se as taxas recalculadas nos períodos mencionados no quesito:

DEZEMBRO/07 – taxas de 15,60% a.m. e 11,44% a.m.

MARÇO/08 – taxas de 8,96% a.m. e 13,71% a.m.

ABRIL/09 – taxa de 42,69% a.m.

FEVEREIRO/10 – taxa de 9,98% a.m.

JULHO/10 (considerado na planilha 3 (fls. 2176/2178 com julho/2009) – taxa de 22,95% a.m.

MARÇO/11 – taxas de 21,75% a.m., 3,31% a.m., 9,24% a.m. e 9% a.m.

MAIO/11 – taxa de 8,65% a.m.

20) Queira o Sr. Perito esclarecer com relação dos valores da tabela de fls. 2016/2017, denominada Variação Monetária Passiva, trazida pelo Condomínio e citada na denúncia, nas seguintes datas: Dezembro de 2007, no valor de R\$ 3.131,81; Março de 2008, no valor de R\$ 3.313,53; Abril de 2009 no valor de R\$ 3.225,18; Fevereiro de 2010 no valor de R\$ 3.946,00;



**Julho de 2010 no valor de R\$ 2.476,25; Março de 2011 no valor de R\$ 2.052,32 e Maio de 2011 no valor de R\$2.324,00**

- a) Qual a data em que foi realizado cada um dos aportes?
- b) Qual o valor de cada um dos aportes?
- c) Qual a data em que foi realizado o reembolso de cada um dos aportes?
- d) Qual o número de dias em que o aporte permaneceu no caixa do Condomínio do Ed. Thomaz?
- e) Qual foi o percentual de juros cobrados?

R: Para resposta do presente quesito foi elaborada planilha (APÊNDICE III), em que constam colunas com DATA DE ANTECIPAÇÃO (realização dos aportes), VALOR ANTECIPADO (valor dos aportes), DATA DE REEMBOLSO, VALOR REEMBOLSADO (principal + juros), JUROS COBRADOS, FOLHAS DOS AUTOS, NÚMERO DE DIAS, PERCENTUAL DE JUROS e OBSERVAÇÃO.

Todas as informações trazidas na presente planilha estão constantes nos extratos bancários e no fluxo de caixa – analítico (trazido pelos Acusados).

**21) Queira o Sr. Perito confirmar as informações contidas às fls. 2177 e 2178 onde constam diversos meses em que a Administradora se reembolsou em valor inferior ao que foi aportado ou mesmo não reembolsou de valor algum, não cobrando portanto, nenhum custo.**

R: Em análise as informações contidas às fls. 2177/2178, em que são informados valores em que não houve reembolso dos aportes ou reembolso em valores inferiores, NÃO HÁ COMO CONFIRMAR ESTAS INFORMAÇÕES, uma vez que as mesmas estão dissonantes dos valores da planilha apresentada às fls 2182.

Saliente-se ainda, que o valor apontado na planilha de fls. 2177/2178 como NÃO RECEBIDO pela Administradora em razão do principal (VALORES NEGATIVOS NA PLANILHA DE FLS. 2177/2178) NÃO CONFERE com o saldo apresentado na planilha FLUXO DE CAIXA – ANALÍTICO às fls. 2174, tudo relativo no mês MARÇO de 2012 (na data de 19/03/2012), ou seja, se somarmos os valores apontados como negativos na planilha de fls 2177/2178 até março de 2012, o valor encontrado NÃO CONFERE com o valor da planilha de fluxo de caixa.

22) Queira o Douto Perito tecer considerações e atestar a veracidade das Tabelas e Planilhas apresentadas com o "Parecer Técnico" às fls. 2073/2207, elaborado pelo assistente técnico dos Réus.

R: As observações constantes em relação ao "parecer técnico" e quanto à veracidade das tabelas e planilhas apresentadas foram feitas, pontualmente e quando necessário, nas respostas dos quesitos anteriormente respondidos.

No que se refere as respostas dos quesitos apresentados pelas partes, este perito se ateu as questões contábeis e que guardavam relação com a determinação do Juízo.

### Conclusão

Concluindo o presente trabalho pericial, após a resposta dos quesitos apresentados, observa-se, a luz dos balancetes financeiros do Condomínio, dos extratos bancários anexados, do controle de fluxo de caixa - analítico e das demais informações trazidas que compõe o bojo dos autos, que ao longo do período de prestação de serviços da Administradora Garin para o Condomínio do Edifício Thomaz (Março/2004 a Maio/2012) foram feitos empréstimos pela Administradora com a cobrança de juros.

Há nos autos contrato de prestação de serviços, no qual não consta cláusula específica quanto aos empréstimos, não havendo também qualquer contrato específico para tal finalidade e nem mesmo, nas ATAS de reunião do Condomínio, qualquer autorização para contratação de empréstimos junto a Administradora Garin.

Ao longo do período de prestação de serviços, nos respectivos balancetes financeiros, pode-se afirmar que não eram claramente demonstradas as operações de empréstimo realizadas pela Administradora, não figurando entre as receitas e despesas mensais os mencionados aportes e reembolsos (empréstimos).

É certo, que somente constava lançado nas despesas mensais nos balancetes do Condomínio o valor dos juros pagos, intitulados sobre a

nomenclatura de VMP (variação monetária passiva), que ficavam vinculadas ou localizadas nas DESPESAS BANCÁRIAS. Repise-se que estas VMP's não se tratavam especificamente de despesas bancárias.


O lançamento contábil sobre os empréstimos, nos balancetes financeiros, eram restritos a um controle no item "DISPONIVEL", sobre a rubrica "CONTABIL ROBERT GARIN S/C LTDA.", no qual não eram retratadas as datas dos empréstimos, períodos, juros pactuados, dentre outras informações que poderiam constar para transparência e entendimento da demonstração contábil aos Condôminos.

A praxe utilizada pela Administradora era efetuar empréstimos para o Condomínio, utilizando-se de um controle próprio e quando havia disponibilidade financeira efetuava os reembolsos acrescidos dos juros. Deve ser mencionado que não era seguida uma ordem cronológica para todos os reembolsos, ou seja, efetuando-se os pagamentos mais antigos em primeiro lugar, conforme está demonstrado na coluna "data de reembolso" constante da planilha apresentada pelos Acusados às fls. 2176/2178.

Deve ser salientado, que pelo que se vislumbrou na análise dos documentos dos autos, a Administradora operava todos os recebimentos e pagamentos do Condomínio, inclusive no que tange a movimentação bancária.

No que se refere à taxa de juros cobrada, estas eram variáveis, não havendo uma taxa fixada na média do mercado ou qualquer outro percentual. Assim, em determinados reembolsos, conforme demonstrado, o valor extrapolava aqueles apresentados como taxa média de mercado. Também deve ser dito que os juros eram cobrados *pro-rata die* (por dia), guardando relação com o período da data de concessão e reembolso dos aportes.

Esta foi a conclusão do trabalho pericial desenvolvido no presente feito.




**Encerramento**

Tendo encerrado os trabalhos periciais, lavro o presente Laudo Pericial que contém 29 (vinte e nove) páginas, numeradas sequencialmente, impressas e rubricadas, com 03 (três) apêndices, abaixo relacionados.

É apêndice deste Laudo:

- Apêndice I – Planilha saldo bancário diário;
- Apêndice II – Planilha recálculo;
- Apêndice III – Planilha recálculo.

Petrópolis, 15 de janeiro de 2016.

  
Luciano Barbosa de Cerqueira  
CRC/RJ 096173/O-4