

Exmo Sr Dr Juiz de Direito da 28ª Vara Cível da Comarca da
Capital / RJ

Processo : 0490110-89.2011.8.19.0001

Autora : Marilene Basílio e Outros

Ré : Rita de Cassia Oliveira

Abraham Mair Bemerguy, Perito nomeado neste processo, vem, respeitosa e, requerer a V. Exa.:

- a) Juntada do Laudo Pericial
- b) Expedição de ofício/mandado de pagamento, face à entrega do Laudo.

Termos em que
Pede deferimento

Rio de Janeiro, RJ, 02 de abril de 2018.

Abraham Mair Bemerguy

Processo : 0490110-89.2011.8.19.0001

Autora : Marilene Basílio e Outros

Ré : Rita de Cassia Oliveira

LAUDO

I - Introdução

Trata-se de **ACÇÃO DE COBRANCA**, tendo como autores Marilene Basile, Gisele Maria Marques de Oliveira e Risio de Assis Rodrigues, em face de **RITADE CÁSSIA DE OLIVEIRA**,

Nos autos constam o seguinte :

- 1) Os autores são proprietários dos apartamentos 203, 101 e 202 respectivamente, dos fundos do Condomínio do Edifício Antunes, cabendo ressaltar que não há registro condominial em cartório, o que não desonera as obrigações coletivas de seus condôminos.

- 2) A ré é proprietária do apartamento 102 no mesmo edifício, título este auferido após êxito em Ação de nº 0143881-57.2005.8.19.0001, proposta por si em face dos antigos moradores daquela unidade.

- 3) A questão gira em torno do “não pagamento” das cotas condominiais, sejam ordinárias ou emergenciais.

- 4) Os fundos do referido edifício possui cinco unidades, e ao somarem os valores das despesas, estes são divididos por cinco, e cada proprietário/condômino entrega a sua cota-parte ao proprietário e co-autor da presente, Sr. Rísio de Assis Rodrigues.

Ante a negativa de pagamento pela ré, os demais proprietários tiveram que pagar sua cota-parte, dividindo-a por 4 (quatro).

Diante da inadimplência da devedora/Ré, os demais proprietários se viram onerados em 25% (vinte e cinco por cento) do valor da cota condominial total a ser distribuída, e é esta “diferença que entende serem credores”.

II – Base Legal

No caso em tela foi necessário atender ao disposto nos Agravos e demais decisões e sentenças, que converge para o constante §5º, artigo 206, do Código Civil (Lei 10406/02):

Art. 206. Prescreve:

(...)

§5º Em cinco anos :

1 – a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular.

Fonte : Tavares da Silva, Regina Beatriz (coordenadora), Código Civil Comentado, 10ª edição, 2016, Editora Saraiva, pg. 230.

III - Documentação examinada

A documentação examinada é a constante dos autos, em sua totalidade, de vez que foi lida e analisada, de forma a extrair os dados e informações necessárias para a elaboração do presente Laudo.

Assim é, que foram “pinçados” informações, e feitos ajustes no texto por este Perito, para torná-lo mais sintético e conclusivo.

1. Orçamento para obras de emergência e transcritos com grifos deste Perito:

Em virtude do iminente perigo de rompimento da caixa d'água o que provocaria imensa inundação da laje desta unidade, cumulada com inúmeros prejuízos para todos os proprietários, além de danos elétricos, e materiais.

Comunicamos que serão realizadas obras a partir do dia 30 de julho de 2009 a fim de reparar tais avarias.

Para o reparo mencionado, o profissional responsável, Sr. Antônio, cobrou a importância e R\$ 3.200,00 a serem pagos da seguinte forma:

R\$ 1.200,00 imediatamente no início da obra, sendo certo que tal parcela, será retirada do fundo de reserva.

R\$ 2.000,00 a ser combinado sua forma de pagamento, no dia 30 de julho de 2009, data que se iniciarão as obras.

Sendo assim, do saldo remanescente, caberá a cada proprietário o pagamento do valor de R\$ 400,00, que, conforme acima dito, será pago de forma a ser contratada.

A atual ocupante do apartamento 101, contudo se absteve de decidir, afirmando que vendeu sua unidade e que o atual proprietário, que tomará a efetiva posse ficará responsável por isso.

2. Cota Condominial

Conforme incluso nos autos, conta uma tabela com os valores da cota condominial, relativo ao período de julho/2009 a maio/2011.

3. Cotas Extras

- a. Reforma do piso – 12/2007 - R\$ 1.940,00
- b. Reforma caixa d'água – 06/2009 R\$ 400,00

IV - Quesitos

Não foram apresentados quesitos, seja dos Autores ou da Ré, baseando-se este Perito no constante dos autos, em especial, decisões e sentenças, sejam do Juízo “a quo” e/ou de órgãos colegiados e superiores.

Há que se destacar que, em nenhum momento, nos autos ou em apenso tenham sido apresentados relatórios com as despesas totais, ou seja, Balancete mensal de forma a haver clareza na mensuração dos valores considerados como em débito pela Ré, mas apenas um quadro com valores de julho/09 a maio/2011, referente às cotas condominais.

Foi feita a atualização da dívida até a data de 01/04/2018, através do serviço de cálculos do TJRJ, tomando-se por base o valor constante da coluna “Valor com Multa” da tabela constante dos autos.

Tomou-se também por base a dia 10 (dez) de cada mes, dia esse normalmente utilizado para vencimento de cota condominial.

Considerou-se a atualização dos valores e dos juros, a partir do mes seguinte ao vencimento da cota condominial, de vez que durante o mes corrente já era considerada a multa de 2% (dois por cento).

V - Conclusão

Considerados os parâmetros utilizados dentro de critérios legais, bem como o constante da legislação, temos que a Ré está inadimplente, nos valores abaixo, atualizados até 01/04/2018 :

Cotas Condominiais	9.373,83
Cotas Extras	9.540,96
Total "devido"	18.914,43

VI – Anexos

1) tabela constante dos autos fls. 008 (volume 1)

2) planilha com resumo dos valores devidos – cota condominial

Cota Condominial - Ordinaria	Valor principal	Multa 2%	Valor principal + Multa	Valor atualizado pelo TJRJ - R\$	Valor atualizado pelo TJRJ - UFIR
(1)	(2)	(3) = (2) * 2%	(4) = (2) + (3)	(5)	(6)

0.02

julho/2009	110.41	2.21	112.62	390.07	118.42
agosto/2009	111.41	2.23	113.64	391.68	118.91
setembro/2009	115.31	2.31	117.62	403.38	122.46
outubro/2009	113.56	2.27	115.83	395.28	120.00
novembro/2009	161.33	3.23	164.56	558.78	169.64
dezembro/2009	108.87	2.18	111.05	360.12	109.33
janeiro/2010	124.63	2.49	127.12	410.15	124.52
fevereiro/2010	115.58	2.31	117.89	378.45	114.85
março/2010	127.42	2.55	129.97	415.10	126.02

abril/2010	118.37	2.37	120.74	383.66	116.48
maio/2010	119.82	2.40	122.22	386.37	117.30
junho/2010	122.57	2.45	125.02	393.17	119.36
julho/2010	119.96	2.40	122.36	382.81	116.22
agosto/2010	121.02	2.42	123.44	384.18	116.65
setembro/2010	126.20	2.52	128.72	398.50	120.98
outubro/2010	120.47	2.41	122.88	378.42	114.85
novembro/2010	178.68	3.57	182.25	558.29	169.45
dezembro/2010	122.21	2.44	124.65	359.01	108.95
janeiro/2011	121.87	2.44	124.31	356.12	108.12
fevereiro/2011	119.98	2.40	122.38	348.70	105.86
março/2011	125.87	2.52	128.39	363.84	110.46
abril/2011	123.73	2.47	126.20	355.68	107.98
maio/2011	217.58	4.35	221.93	622.07	188.86
Total	2,946.85	58.94	3,005.79	9,373.83	2,845.81

3) planilha com resumo dos valores devidos – cota extra

Saldo negativo apto. 102	Data	Valor principal	Valor em 01/04/2018 - R\$	Valor em 01/04/2018 - UFIR
-----------------------------	------	-----------------	---------------------------------	-------------------------------

Reforma do piso	12/2007	1,940.00	8,146.45	2473.19
Reforma da Caixa d'água	06/2009	400.00	1,394.51	423.30
Total		2,340.00	9,540.96	2,896.50