



JAR CONSULTING
Alexandre Romaguera
CRC/RJ: 085123/O-4

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA BARRA DA TIJUCA

PROC. Nº: 0007510-19.2020.8.19.0209
AÇÃO: Embargos à Execução (por Título Extrajudicial), contra a Fazenda Pública) e (Carta Precatória) - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos À Execução

EMBARGANTE: B & B AMÉRICAS RESTAURANTE EIRELI

EMBARGANTE: ELIZABETH CHELONI DE SOUZA FURLAN

EMBARGANTE: ANTONIO TADEU DA SILVA FURLAN

EMBARGANTE: NEY ROBINSON SUASSUNA

EMBARGANTE: RAQUEL OTILA LEITE MENDES SUASSUNA

EMBARGADO: ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

ALEXANDRE ROMAGUERA RODRIGUES DA COSTA, Perito nomeado na ação supra, tendo concluído o presente laudo pericial, vem, mui respeitosamente, requerer a V. Exa. a juntada do mesmo para os devidos efeitos legais.

Outrossim, vem também requerer a expedição do competente Mandado de Pagamento das parcelas já depositadas¹ dos honorários periciais, conforme guias Ids. nº 81010000084613914, nº 81010000085816240, nº 81010000086626347, nº 81010000087582637 e nº 81010000088329722.

Caso possível, seguem dados bancários para eventual depósito:

ALEXANDRE ROMAGUERA RODRIGUES DA COSTA
BCO. ITAÚ (341) - AG: 3820 - C/C: 32715-7 - CPF: 068.360.307-83

P. juntada e deferimento.

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2023.

Alexandre Romaguera Rodrigues da Costa
CRC/RJ nº 085.123/O-4
CPF nº 068.360.307-83

¹ Ind. 314/315, 332/333, 354/355, 364/365 e 368/370.



LAUDO PERICIAL

PROC. Nº: 0007510-19.2020.8.19.0209
AÇÃO: Embargos à Execução (por Título Extrajudicial), contra a Fazenda Pública) e (Carta Precatória) - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos À Execução
EMBARGANTE: B & B AMÉRICAS RESTAURANTE EIRELI
EMBARGANTE: ELIZABETH CHELONI DE SOUZA FURLAN
EMBARGANTE: ANTONIO TADEU DA SILVA FURLAN
EMBARGANTE: NEY ROBINSON SUASSUNA
EMBARGANTE: RAQUEL OTILA LEITE MENDES SUASSUNA
EMBARGADO: ECIA AMÉRICAS SERVIÇOS E CONSTRUÇÕES S/A

I) INTRODUÇÃO

Em sua inicial², mui resumidamente, a Embargante alega:

Que a embargada ajuizou Ação de Execução de Título Extrajudicial, alegando, ser credora dos Embargantes no valor de R\$ 1.111.140,09, oriundo de alegado inadimplemento de contrato de locação comercial de imóvel localizado no empreendimento denominado “Américas Shopping”; que a execução carece dos requisitos indispensáveis para a validade do instrumento para fins executivos, pois não há documentos que embasem a referida cobrança e a planilha de débitos apresentada não é capaz de demonstrar a origem dos valores, além de desconsiderar os valores já quitados a título de aluguel; que o valor deriva de período (out/2016 a out/2017) que já se encontra depositado judicialmente nos autos da ação de despejo (processo 0043038-85.2018.8.19.0209); que a Embargada deixou de cumprir inúmeras obrigações contratuais no que se refere a encargos de locação ou fundo de promoção;

Por fim, pede o Autor, em suma:

Acolhimento da preliminar de nulidade da execução; atribuição de efeito suspensivo; absoluta procedência aos Embargos, reconhecendo a inexistência de título executivo; exclusão de valores não comprovados e/ou indevidamente inseridos, tais como os valores já depositados; exclusão de encargos não comprovados documentalmente e multa contratual de 10%; devolução em dobro das cobranças indevidas; produção de documentos e perícia contábil.

² Ind. 3/23.



JAR CONSULTING
Alexandre Romaguera
CRC/RJ: 085123/O-4

Em sua contestação³, o Embargado alega, em suma:

Que a inicial contém afirmações inverídicas e que não se prestam a desconstituir o crédito a favor da parte embargada, que não foi instruída com os documentos indispensáveis; que a parte embargante deixa de acostar qualquer documento que comprove a quitação dos valores em aberto em razão do contrato de locação celebrado entre as partes; que os Embargos seriam manifestamente protelatórios; que a planilha discrimina todas as despesas e valores cobrados; que o depósito de R\$ 125.668,52 foi abatido da dívida e prossegue a cobrança no valor remanescente; que a relação comercial entre as partes é de igualdade e o contrato foi livremente pactuado entre as partes; que o título está revestido das características de título executivo; que a Embargada não descumpriu qualquer condição contratual.

Por fim, pugna o Embargado que os presentes Embargos sejam liminarmente indeferidos ou julgados improcedentes;

Em R. Decisão⁴, V. Exa. determina o ponto controvertido, como segue:

“Fixo como pontos controvertidos: a existência do débito e seu valor; quanto aos alugueis se foram devidamente abatidos da planilha da execução os valores pagos pelos embargantes na ação de despejo (processo 0043038-85.2018.8.19.0209); a liquidez e certeza dos valores cobrados na planilha sob a rubrica de encargos (condomínio) e fundo promocional.”

³ Ind. 161/174.

⁴ Ind. 210/211



II) DOS DOCUMENTOS E CONTRATOS ANALISADOS

II.1) DOS DOCUMENTOS

Utilizamos, no presente laudo de perícia, os documentos listados na Tabela 1 abaixo:

Tabela 1

Ind.	Descrição	Parte	Data
34	Inicial da Ação de Execução	Embargante	26/09/2019
43/58	Contrato de Locação	Embargante	03/09/2014
59/60	Aditivo do Contrato de Locação	Embargante	05/09/2014
61/63	Sub-rogação ao contrato de locação	Embargante	08/12/2014
64	Planilha de Débitos	Embargante	21/08/2019
65/66	E-mail notificação extrajudicial	Embargante	27/12/2018
67/74	Inicial da Ação de Despejo	Embargante	26/12/2018
75/83	Contestação da Ação de Despejo	Embargante	24/04/2019
84/85	Guia e comprovante de depósito judicial	Embargante	24/04/2019
86	Mandado de pgto. depósito	Embargante	20/02/2020
87/92	E-mail contranotificação eletrônica	Embargante	22/01/2019
93/94	Notificação Extrajudicial	Embargante	22/01/2019

As informações contidas no presente Laudo de Perícia, salvo menção contrária, se referem à planilha apresentada pela Embargada, conforme se encontra nos autos do Processo em Tela⁵, e que foi juntada pela Embargante.

II.2) DOS DOCUMENTOS ADICIONAIS ENVIADOS PELAS PARTES

Recebemos, por e-mail, documentos adicionais enviados pelas partes, conforme listado na Tabela 2 abaixo:

Tabela 2

Anexo	Descrição	Parte
ANEXO 01	Faturas de cobrança	Embargado
ANEXO 02	Normas Gerais	Embargado

⁵ Ind. 64.



II.3) DOS CONTRATOS

Sobre a cobrança do **Aluguel Mensal Mínimo (AMM)**, está definida nas Figura 1, Figura 4, Figura 5, Figura 6, Figura 16 e na Figura 17, como deve ser determinado e corrigido o valor do aluguel mensal mínimo. De todo modo, podemos ver que, de acordo com a planilha de cálculo apresentada, o valor do aluguel mensal mínimo cobrado durante todo o período em tela foi menor do que o estabelecido no item 6.2 do Quadro Resumo da Locação (QRL), dado que foi cobrado R\$ 5.000,00 mensais (com valor dobrado em dezembro, conforme definição contratual) do AMM. Cumpre ressaltar que tal verba não foi objeto do ponto controvertido por V. Exa. no que se refere a liquidez e certeza.

Com relação à **forma de rateio**, é estipulada a Cobrança do **Coefficiente de Rateio de Despesas (CRD)** segundo determinação contratual nas Figura 2, Figura 13, Figura 20 e Figura 21. Devemos ressaltar que **não nos foi possível localizar**, SMJ, em nenhum dos documentos disponíveis nos autos, qual seria o **valor do CRD**. A cláusula 12.3.1 e o item 7 do QRL (Figura 2) determinam que caberá à Administração do Shopping a atribuição de tal valor, e que tal valor deveria ser informado para o contratante.

Os trechos que cobrem a cobrança do **Fundo de Promoção** se encontram nas Figura 3, Figura 11, Figura 12, Figura 14, Figura 15 e Figura 25. Segundo o item 9. do QRL (Figura 3), o valor da contribuição para o Fundo de Promoções Coletivas é definido inicialmente com valor de R\$ 1.000,00; no §2º da cláusula quinta (Figura 7) existe previsão de reajuste a cada período de 12 meses. De acordo com a planilha do Embargado, foi cobrado, na maioria do período, o valor de R\$ 1.199,10 (A Perícia efetuou o cálculo de atualização monetária, pelo IGP-M no período e podemos afirmar que o valor cobrado se encontra em linha com o valor atualizado) à guisa de Fundo de Promoção, com exceção dos vencimentos: 05/2017, onde foi cobrado R\$ 725,63; e vencimento 06/2017, onde foi cobrado R\$ 549,17.

Sobre os **Encargos Comuns e demais despesas**, vemos as definições das Figura 8, Figura 9, Figura 18, Figura 19, Figura 20, Figura 22, Figura 23,

As determinações contratuais com relação a **Multa, Correção Monetária e Juros**, se encontram nas Figura 10 e Figura 24. Fica definido que, em caso de qualquer inadimplemento, sujeitará a locatária a: (a1) juros de mora de 1% a.m.;(a2) multa de mora de 10%; (b) correção monetária pelo IGP-M; (c) honorários advocatícios de 20%;



JAR CONSULTING
 Alexandre Romaguera
 CRC/RJ: 085123/O-4

II.3.1) CONTRATO DE LOCAÇÃO

Vemos, a seguir, análise do Contrato de Locação⁶.

5 - PRAZO DE LOCAÇÃO:			
Prazo (meses):	60	Por extenso:	Sessenta meses
Data Início:	15/09/2014	Data de Término:	14/09/2019

6 - ALUGUEL MENSAL:

6.1 - ALUGUEL PERCENTUAL:

Aluguel %:	3%	Por extenso:	Três por cento do faturamento bruto da locatária.
-------------------	----	---------------------	---

Figura 1

6.2 - ALUGUEL MENSAL MÍNIMO REAJUSTÁVEL NO PERÍODO ENTRE O 1º E O 60º MÊS (AMM):

AMM (R\$):	R\$30.000,00 (trinta mil reais), com desconto de R\$3.000,00 (três mil reais) do 1º ao 30º mês de vigência da presente locação.
-------------------	---

Mês/ano Referência:	SETEMBRO/2014
----------------------------	---------------

Figura 2

7 - COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS (CRD):

CRD:	A ser informado pela administração do AMÉRICAS SHOPPING.
-------------	--

Figura 3

9 - CONTRIBUIÇÃO PARA O FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS:

Contribuição:	R\$1.000,00	Por extenso:	Hum mil reais.
----------------------	-------------	---------------------	----------------

11. INAUGURAÇÃO:

Data de Inauguração:	Até o dia 15/05/2015
-----------------------------	----------------------

⁶ Ind. 43/58.



Figura 4

12.3. A despeito de ser estabelecido **CRD** para a presente locação e nos termos do subitem 12.3.2 das **NORMAS GERAIS**, ou seja, como condição especial, a **LOCATÁRIA** pagará diretamente à **LOCADORA** ou a quem esta indicar, antecipadamente até o dia 5º (quinto) do mês correspondente, além das despesas específicas do **SALÃO DE USO COMERCIAL** ora locado, os encargos e despesas da locação, previstos no Grupo III do item 12.2 das **NORMAS GERAIS**, no valor de **R\$9.000,00 (nove mil reais)**, ficando sem efeito o disposto no *caput* da cláusula sexta do **CONTRATO**. Esse valor será reajustado pelos mesmos critérios previstos nos §§§§ 2º, 3º, 4º e 5º da Cláusula Quinta do **CONTRATO**. A **LOCATÁRIA** permanece obrigada a suportar as despesas específicas previstas no § 3º da Cláusula Sexta do **CONTRATO**.

12.3.1. A título de liberalidade, será concedida à **LOCATÁRIA** carência no pagamento dos encargos e despesas de locação de **R\$9.000,00 (nove mil reais)** previstos supra até o dia 15/12/2014 ou até a data de inauguração do SUC, o que ocorrer primeiro, devendo a **LOCATÁRIA**, contudo, arcar com todas as despesas específicas relativas ao espaço locado e demais encargos locatícios previstos no contrato, inclusive a **CONTRIBUIÇÃO PARA O FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS**.

Figura 5

12.5 – Condicionado ao exato cumprimento pela **LOCATÁRIA** de todas as obrigações previstas no **CONTRATO** e demais documentos dele integrantes, será adicionalmente concedida redução total de **R\$27.000,00 (vinte e sete mil reais)** sobre o valor devido a título de **ALUGUEL MENSAL MÍNIMO** no período de **15/09/2014 a 14/05/2015**, estando mantido o pagamento do **ALUGUEL PERCENTUAL** em percentual previsto no item 6.1 do "QRL", incidente sobre o faturamento bruto mensal da **LOCATÁRIA**, em caso de a inauguração ocorrer antes do prazo limite, e mantidos também os pagamentos dos demais encargos locatícios, observado o item 12.3 do "QRL".

12.5.1 – A redução de que trata o item 12.5 deste "QRL" acima fica condicionada à pontualidade dos pagamentos dos aluguéis e demais encargos locatícios, nas datas contratualmente previstas para tanto, durante toda a vigência do CONTRATO, sob pena de seu imediato cancelamento, bem como configurará o cancelamento da redução o descumprimento de qualquer obrigação assumida perante as **LOCADORAS** ou no caso de rescisão antecipada do **CONTRATO**, sendo certo que os valores de aluguel referentes aos meses acima mencionados passarão a ser devidos a partir da data original dos seus respectivos vencimentos, devendo ser pagos às **LOCADORES** no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contados da respectiva solicitação, sob pena de incidência de correção monetária pela variação do IGP-M/FGV, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e cláusula penal de 10% (dez por cento) incidente sobre o montante total devido, desde o vencimento originário até o integral pagamento.



JAR CONSULTING
Alexandre Romaguera
CRC/RJ: 085123/O-4

CLÁUSULA PRIMEIRA: DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES E COMPLEMENTARES DESTES CONTRATO

Integram o presente CONTRATO, como se nele estivessem transcritos em seu inteiro teor, para todos os efeitos de direito, os seguintes documentos:

- I) Quadro Resumo da Locação, a seguir designado simplesmente "QRL";
- II) Planta de Localização do(s) Salão(ões) de Uso Comercial no **AMÉRICAS SHOPPING**, a seguir designada simplesmente "PLANTA";
- III) Normas Gerais Complementares dos Contratos de Locação e Outras Avenças Dos Salões De Uso Comercial Situados no **AMÉRICAS SHOPPING**, registrada no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro sob os nº 3436846 e 1798270 em 29/06/2012, doravante designada simplesmente "NORMAS GERAIS";
- IV) Contrato de Cessão de Direitos de Locação de Salão(ões) de Uso Comercial do **AMÉRICAS SHOPPING**, a seguir designado simplesmente "CONTRATO DE CESSÃO";
- V) Estatuto da Associação dos Lojistas do **AMÉRICAS SHOPPING**, a seguir designado simplesmente "ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO";
- VI) Estatuto do Fundo de Promoções Coletivas do **AMÉRICAS SHOPPING**, registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas sob o nº 260360 em 22/01/2014, a seguir designado simplesmente "ESTATUTO DO FUNDO";
- VII) Normas de Projeto para Obras de Instalação e Outras nos Salões Comerciais do **AMÉRICAS SHOPPING**, a seguir designado simplesmente "NORMAS DE PROJETO";
- VIII) Regimento Interno do **AMÉRICAS SHOPPING**, a seguir designado simplesmente "REGIMENTO INTERNO".

§1º - Excetuando o documento listado no item VII, a **LOCATÁRIA** e o(s) fiador(es), neste ato, recebem cópia de cada um dos documentos acima listados, através de arquivo eletrônico gravado em CD-ROM, valendo este instrumento como recibo dos mesmos, e confessam conhecê-los integralmente, aos quais expressamente declaram aderir e, por isso, passam a ser parte integrante e anexa deste CONTRATO, obrigando-se a observá-los e respeitá-los.

§2º - A **LOCATÁRIA** e o(s) fiador(es), neste ato, declaram que todas as condições estipuladas no presente contrato e seus anexos, foram livremente pactuadas entre as partes, em total respeito à Lei de Locação, nº 8.245/91.

Figura 6

CLÁUSULA QUINTA: DO ALUGUEL MENSAL

O aluguel mensal, tal como estabelecido nas **NORMAS GERAIS**, Capítulo X, corresponderá à percentagem indicada no item 6.1 do **QRL**, sobre as vendas brutas, que se encontram definidas no item 1.15 das **NORMAS GERAIS**, não podendo ser inferior ao aluguel mensal mínimo indicado no parágrafo primeiro abaixo.

§ 1º - É estipulado que o aluguel mensal mínimo devido pela **LOCATÁRIA**, será o valor indicado no item 6.2 do **QRL**, reajustado de acordo com os §§§ 2º, 3º, 4º e 5º desta cláusula, sem prejuízo do disposto no item 12.2 do **QRL**.



Figura 7

§ 2º - As partes, por livre conveniência, ajustam que o valor do aluguel mensal mínimo e demais valores devidos neste instrumento serão reajustados da presente data até o início do prazo de vigência, passando-se a contar os períodos de Reajuste (sucessivos de 12 meses), a partir do efetivo início da locação, na forma e condições previstas no § 3º abaixo.

§ 3º - O valor do aluguel mensal mínimo aqui previsto será reajustado ao fim de cada Período de Reajuste, de acordo com a variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, entre o primeiro mês do Período de Reajuste considerado e o primeiro mês do Período de Reajuste seguinte. O IGP-M/FGV, ou o índice que vier a substituí-lo, na forma deste CONTRATO, passa a ser aqui designado "Índice Contratual de Reajuste", tomando-se para cálculo do reajustamento o índice do mês anterior ao indicado no item 6.2 do **QRL** e o índice do mês anterior ao que se pretende reajustar, de modo que o valor do aluguel mensal mínimo reajustado, aqui previsto, possa ser representado pela seguinte fórmula:

$$A = \frac{AMM \times I_n}{I_o}$$

onde:

- A = Valor do aluguel mensal mínimo reajustado;
 AMM = Valor do aluguel mensal mínimo referido no § 1º desta cláusula;
 In = Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas referente ao mês anterior ao que se pretende reajustar;
 Io = Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas referente ao mês anterior ao indicado no item 6.2 do **QRL**.

§ 5º - Para efeitos deste CONTRATO, entende-se como Período de Reajuste os períodos sucessivos de 12 (doze) meses contados a partir da data do início da locação. Na hipótese de legislação subsequente permitir a adoção de periodicidade inferior a um ano, em contratos da mesma natureza do presente, as partes, desde logo, acordam que o Período de Reajuste passará, automaticamente, a ser o mínimo admitido pela nova legislação, a partir do início de sua vigência, independentemente de qualquer aviso, notificação, ou da formalização de aditivo. Se a nova legislação silenciar quanto a periodicidade mínima do reajuste, o Período de Reajuste passará a ser automaticamente de um mês.

§ 6º - **Nos meses de dezembro de cada ano, o aluguel mensal mínimo reajustado devido corresponderá ao dobro do seu valor vigente.**

Figura 8

CLÁUSULA SEXTA: DAS DESPESAS DE LOCAÇÃO

A **LOCATÁRIA** pagará diretamente à **LOCADORA** ou a quem esta indicar, antecipadamente até o dia 1º (primeiro) do mês correspondente, além das despesas específicas do(s) **SALÃO(ÕES) DE USO COMERCIAL** ora locado(s), os encargos e despesas pagos, incorrido ou orçados no mencionado período, conforme definido e estabelecido no Capítulo XII das **NORMAS GERAIS**. O valor do **COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS** referido no subitem 12.3, letra "c" das **NORMAS GERAIS**, relativo ao(s) **SALÃO(ÕES) DE USO COMERCIAL** objeto deste contrato de locação está indicado no item 7 do **QRL**.

Figura 9

§ 3º - Caberá também à **LOCATÁRIA** o pagamento de todas as despesas referentes aos encargos específicos do(s) **SALÃO(ÕES) COMERCIAL(IS)** locado(s), tais como, a título meramente exemplificativo, luz, força, telefone, gás, água e esgoto, IPTU, inclusive das áreas comuns e estacionamento, se houver, bem como as despesas necessárias à instalação, ligação e re-ligação, devidas às concessionárias de serviços públicos, conforme previsto nos Grupos de Despesas estabelecidos nas **NORMAS GERAIS**.

Figura 10

CLÁUSULA OITAVA: DAS PENALIDADES

O não pagamento de qualquer quantia devida pela **LOCATÁRIA**, na data do seu respectivo vencimento, fará com que ela incorra no pagamento das multas e penalidades previstas no subitem 17.3 das **NORMAS GERAIS**.

§ 1º - Caracteriza inadimplemento contratual, a ensejar a rescisão do presente contrato, a infração de qualquer cláusula, ou o descumprimento de qualquer obrigação estabelecida neste CONTRATO, ou em qualquer dos anexos referidos na Cláusula Primeira acima e, ainda, do **CONTRATO DE CESSÃO** assinado neste ato entre as partes.

CLÁUSULA NONA: DOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARES DESTE CONTRATO

As **NORMAS GERAIS** e demais documentos mencionados na cláusula primeira deste CONTRATO, contêm todas as regras de caráter geral da locação, disciplinadoras, inclusive, do funcionamento do **AMÉRICAS SHOPPING** obrigando, portanto, os signatários a seu cumprimento, constituindo, sua inobservância, infração contratual, com as conseqüências daí advindas.

Figura 11

CLÁUSULA DÉCIMA: DO FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS

A assinatura do presente CONTRATO implica em contribuição obrigatória da **LOCATÁRIA** ao FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS do **AMÉRICAS SHOPPING**, regido pelo **ESTATUTO DO FUNDO**, indicada no item 9 do **QRL**, sendo condição essencial da presente locação o ingresso e permanência da **LOCATÁRIA** no quadro de associados do referido Estatuto, e motivo de imediata rescisão deste CONTRATO a sua exclusão.

II.3.2) NORMAS GERAIS

No **ANEXO 02** vemos as Normas Gerais Complementares dos Contratos de Locação e Outras Avenças dos Salões de Uso Comercial, situados no Américas Shopping, documento que foi enviado por e-mail pelo Embargado. A seguir, ressaltamos os seus principais pontos:

Figura 12

1.14 - FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS DO AMÉRICAS SHOPPING, ou simplesmente FUNDO: é o Fundo de Promoções Coletivas do SHOPPING, mantido pelas contribuições dos lojistas e da LOCADORA, regido pelas normas estabelecidas em seu Estatuto.

1.15 – VENDAS BRUTAS: abrange o valor total das operações provenientes da venda de bens e/ou de serviços, realizadas pela LOCATÁRIA, excluindo-se, somente, as devoluções em dinheiro ou mercadorias, os descontos incondicionais concedidos. Para os efeitos estabelecidos nesta cláusula incluem-se, em cada mês, as receitas que se tornem jurídica ou economicamente adquiridas pela LOCATÁRIA, embora possam não ter sido recebidas financeiramente, tais como as vendas à prazo. O valor das operações abrange todos os negócios realizados no SALÃO DE USO COMERCIAL ou nele iniciados, concluídos, encaminhados ou preparados, qualquer que seja a forma das operações realizadas e não importando o lugar e o local da entrega, ou da tradição das mercadorias, ou da execução dos serviços contratados. No valor das VENDAS BRUTAS inclui-se o imposto não cumulativo ou outro qualquer que integre o preço das mercadorias e/ou serviços.

1.19 – ADMINISTRADORA DO AMÉRICAS SHOPPING, ou simplesmente ADMINISTRADORA: é a LOCADORA, ou pessoa física ou jurídica, a quem venha ser atribuído o encargo de administração do shopping, por escolha da LOCADORA.

1.20 – ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO AMÉRICAS SHOPPING, ou simplesmente ASSOCIAÇÃO DE LOJISTAS: é uma sociedade civil, sem fins lucrativos, que cumprirá as suas finalidades, de acordo com seu Estatuto.

Figura 13

1.22 – COEFICIENTE DE RATEIO ou CRD: é o coeficiente atribuído a cada um dos SALÕES DE USO COMERCIAL, constantes no CONTRATO, para efeito de rateio das despesas condominiais comuns, no que couberem, conforme estabelecido no Capítulo XII – DOS ENCARGOS E DESPESAS DECORRENTES DA LOCAÇÃO destas NORMAS GERAIS. A elaboração do COEFICIENTE DE RATEIO leva em consideração, dentre outros, os seguintes quesitos, estabelecidos segundo critérios próprios da LOCADORA e, desde já, aceitos pela LOCATÁRIA, relacionados ao SALÃO DE USO COMERCIAL: área de piso, localização, metragem de fachada e ramo de negócio da LOCATÁRIA.

8.4.1- A LOCATÁRIA obriga-se a:

Figura 14

g) participar de todas as promoções, vendas especiais e/ou liquidações promovidas no SHOPPING pela LOCADORA ou pela ADMINISTRADORA;

9.4 - A administração, construção, manutenção, fiscalização, alteração e conservação das ÁREAS COMUNS, serão feitas sem quaisquer limites ou restrição pela LOCADORA ou pela ADMINISTRADORA, segundo seus exclusivos critérios, seja diretamente, seja através de pessoas ou sociedades por elas contratadas, visando o bom funcionamento do SHOPPING, o conforto e a atração do público consumidor, sendo que as despesas decorrentes de tais serviços serão suportadas pelas LOCATÁRIAS e entre as mesmas rateadas, consoante o disposto no Capítulo Décimo Segundo destas NORMAS GERAIS.

Figura 15

9.19- A LOCADORA poderá, a seu exclusivo critério, cobrar dos locatários de quilosques as despesas comuns, previstas no Capítulo XII destas NORMAS GERAIS, a título de contribuição extraordinária para o condomínio, bem como contribuição para o FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS DO AMÉRICAS SHOPPING, na forma que vier a ser estabelecida no respectivo CONTRATO.



Figura 19

12.2 - Tendo em vista a diversidade de uso e da forma de medição de serviços usufruídos pelos SALÕES DE USO COMERCIAL, os encargos e despesas mencionados no item anterior ficam divididos em três categorias:

GRUPO I - Os impostos, taxas municipais e estaduais e os seguros de edificação, incêndio, instalações e equipamentos;

GRUPO II - As despesas com consumo e manutenção de ar condicionado destinadas às galerias de circulação de público - MALL, corredores de serviços e demais áreas comuns do shopping;

GRUPO III - As demais despesas destinadas à administração, funcionamento, manutenção, investimentos que tenham por fim gerar redução nos custos condominiais, limpeza, conservação, controle e segurança, bem como as a seguir relacionadas, exemplificativamente, mas não limitadamente, a participação nas despesas com o estacionamento, as pinturas e reparos periódicos das ÁREAS COMUNS, e as substituições dos pisos desgastados pelo uso.

Figura 20

12.3 - As despesas das três categorias de que trata o item anterior, serão rateadas da seguinte forma:

- a) as despesas do GRUPO I, quando não individualizadas, serão rateadas de acordo com a proporção da área do SALÃO DE USO COMERCIAL em relação ao somatório das áreas de todos os SALÕES DE USO COMERCIAL;
- b) as despesas do GRUPO II, com consumo e manutenção de ar condicionado destinadas às galerias de circulação de público - MALL, corredores de serviços e demais áreas comuns do shopping, serão rateadas de acordo com o estabelecido na letra "c" a seguir;
- c) as despesas dos GRUPOS II e III serão rateadas da seguinte forma: será atribuído a cada SALÃO DE USO COMERCIAL um COEFICIENTE DE RATEIO, que será fixo, podendo ser eventualmente revisto, a exclusivo critério da LOCADORA, nos termos estabelecidos no correspondente contrato de locação ou nestas NORMAS GERAIS. As despesas dos Grupos II e III serão rateadas de acordo com a proporção do COEFICIENTE DE RATEIO do SALÃO DE USO COMERCIAL e o somatório de todos os COEFICIENTES DE RATEIO de todos os SALÕES DE USO COMERCIAL existentes no SHOPPING, sem prejuízo do disposto nos itens 12.3.1, 12.3.2, 12.3.3 e 12.3.4 a seguir. O CRD será fixado levando-se em conta que os

Figura 21

12.3.1- Caberá à Administração do SHOPPING a atribuição dos CRD's dos SALÕES DE USO COMERCIAL na forma prevista na letra "c" do item 12.3 acima.

12.5- Todas as despesas, com materiais, mão-de-obra, comum ou especializada, remuneração, honorários e demais, inerentes às tarefas e atribuições da LOCADORA, para funcionamento, administração, conservação, aprimoramento, operação e modernização do SHOPPING, serão pagas pelas LOCATÁRIAS, nas datas fixadas pela LOCADORA, na proporção estabelecida na letra "c" do item 12.3.

Figura 22

12.10 - Durante todo o prazo da locação a ADMINISTRADORA contratará, na forma que julgar adequada, em favor da LOCADORA, com seguradora de sua livre escolha, seguro contra incêndio de todo imóvel (excluídas as fundações), elevadores, escadas rolantes, ar condicionado e, enfim, de todas as máquinas, equipamentos e demais instalações que, porventura, julgar necessário, com cobertura adicional dos riscos usualmente ocorridos em empreendimentos similares, tais como explosões e perda de aluguéis; por valores correspondentes aos de reposição dos mesmos bens, seguro de responsabilidade civil da LOCADORA e LOCATÁRIA, pelos prejuízos que possam resultar a terceiros da existência, uso e funcionamento do imóvel e de todas as atividades nele exercidas, inclusive os que resultarem nas obras necessárias à conservação da edificação.

Figura 23

12.16 – Além das despesas comuns, obriga-se a LOCATÁRIA a pagar a totalidade das despesas específicas do seu SALÃO DE USO COMERCIAL, bem como aquelas derivadas do seu consumo particular de água, energia elétrica, gás, telefone, impostos e taxas, foro, taxas de ocupação, as despesas com consumo e manutenção do ar condicionado destinados aos SALÕES DE USO COMERCIAL, dentre outras.

12.16.1 – As despesas com consumo e manutenção do ar condicionado destinados aos SALÕES DE USO COMERCIAL, serão rateadas de acordo com a potência do(s) "fan-coil(s)" instalado(s) em cada SALÃO DE USO COMERCIAL, obrigatoriamente, de acordo com o que for determinado no projeto estabelecido, na oportunidade, pela LOCADORA, em relação ao somatório da potência dos "fan-coils" de todos os SALÕES DE USO COMERCIAL e nas áreas comuns, em funcionamento, excetuando-se os que, por contrato, têm sistemas independentes de ar condicionado.

12.18 - Juntamente com a quota que lhes couber em rateio nas despesas de custeio, cada LOCATÁRIA pagará quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da sua respectiva quota, até perfazer o dobro do valor mensal atualizado dessa mesma quota, para constituição de recursos destinados a atender as situações não previstas orçamentariamente.

Figura 24

17.3- O não pagamento do aluguel e demais encargos supramencionados nas datas fixadas, além da rescisão contratual, por inexecução da obrigação, sujeitará a LOCATÁRIA às seguintes sanções:

- a) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês e multa penal moratória de 10% (dez por cento), sobre o valor total da obrigação em atraso;
- b) correção monetária, até a data do efetivo pagamento das quantias em débito, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice eleito no CONTRATO; e,
- c) todas as despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento), sobre o valor do débito (alugueres, encargos e contribuições).

Figura 25

XIX - DO FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS DO SHOPPING

19.1- A LOCATÁRIA contribuirá, obrigatoriamente, para o FUNDO DE PROMOÇÕES COLETIVAS DO SHOPPING, denominado, também, simplesmente FUNDO.

19.2- A destinação do FUNDO, seu funcionamento e as contribuições das LOCATÁRIAS estão estabelecidas no seu Estatuto e no CONTRATO e obriga a todas as demais LOCATÁRIAS e a LOCADORA.



III) CÁLCULOS E CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA

III.1) SOBRE A PLANILHA DA EMBARGADA

A interpretação da referida planilha nos dá a entender, SMJ, que:

- Envolve o período que se inicia no vencimento de 05/10/2016 e finda no vencimento de 05/10/2017, período no qual, SMJ, estiveram inadimplentes os Embargantes;
- Discrimina as cobranças das seguintes verbas: (a) “ALUGUÉIS”; (b) “ENCARGOS”; e (c) “FUNDO PROMOCÃO”. Não detalha, para cada verba, sua composição;
- Com relação ao respaldo contratual, de acordo com o exposto no item II.3) acima, as cobranças das verbas (a), (b) e (c) estão previstas no contrato em tela;
- Com relação à comprovação documental, os únicos documentos apresentados pelas partes como forma de comprovar os valores alegados foram as faturas de cobrança⁷;

III.2) SOBRE OS ALEGADOS DEPÓSITOS NO PROCESSO Nº 0043038-85.2018.8.19.0209.

Pudemos confirmar que, nos autos do Processo mencionado, a Embargante efetuou depósito judicial⁸ no valor de R\$ 125.668,52 em 24/04/2019, e que a Embargada fez o levantamento⁹ de R\$ 129.755,65 em 20/02/2020.

⁷ ANEXO 01.

⁸ Vide Ind. 84/86 e Figura 26.

⁹ Vide Figura 27.



JAR
Consulting

JAR CONSULTING
Alexandre Romaguera
CRC/RJ: 085123/O-4

Figura 26



Comprovante de Transação Bancária

Boletos de Cobrança

Data da operação: 24/04/2019 - 14h39

Nº de controle: 923.982.144.758.848.340 | Documento: 0000614

net empresa

Conta de débito: Agência: 0887 | Conta: 0062195-1 | Tipo: Conta-Corrente

Empresa: PRATA FORTE ADMINISTRAÇÃO P. LTDA | CNPJ: 009.269.219/0001-65

Código de barras: 00190 00009 02836 585006 75688 729179 7 79230012566852

Banco destinatário: 001 - BANCO DO BRASIL S.A.

Razao Social Beneficiário: BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ

Nome Fantasia Beneficiário: SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL

CPF/CNPJ Beneficiário: 000.000.000/4906-95

Nome do Pagador: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO RIO DE

CPF/CNPJ do pagador: 028.538.734/0001-48

Razao Social Sacador Avalista: Não informado

CPF/CNPJ Sacador Avalista: Não informado

Instituição Recebedora: 237 - BANCO BRADESCO S.A.

Data de débito: 24/04/2019

Data de vencimento: 17/06/2019

Valor: R\$ 125.668,52

Desconto: R\$ 0,00

Abatimento: R\$ 0,00

Bonificação: R\$ 0,00

Multa: R\$ 0,00

Juros: R\$ 0,00

Valor total: R\$ 125.668,52

Descrição: GUIA BABYBEEF

A transação acima foi realizada por meio do Bradesco Net Empresa.

Autenticação

FXX5U9mw N2M4PYVz FRnXU9GS wFVHad6R 8o2TEM?? kdPZ@kJz RvSodWYO HRHbeaOS
X#V4T2w3 Fw7xwz4U xg#vcV6v KHSMBaoD srtVf3x7 VQZFzGgB EWHXEaP ?*NKxX9@
bvGuRHNj MEyB*ggd bbdltUaN nKjoRFU5 j1P62HLc FLISQAKl 04410159 06712002



Figura 27

PODER JUDICIARIO
TRIB. JUSTIÇA RIO DE JANEIRO - RJ
ALVARA ELETRONICO DE PAGAMENTO N 1728311

Comarca: CAPITAL REG BARRA TIJUCA
Vara: 7 VARA CIVEL

Numero do Processo: 0043038-85.2018.8.19.0209

Autor: ECIA-AMERICAS SERVICOS E CONST
Reu: B&B AMERICAS RESTAURANTE EIREL

CPF/CNPJ Autor: 13025862000110
CPF/CNPJ Reu: 21249785000100

Data de Expedicao: 20/02/2020
Data de Validade: 18/08/2020

TOTAL DE PAGAMENTOS INFORMADOS NO MANDADO: 001

Numero da Solicitacao: 0001
Valor: 129.755,65
Finalidade: Pagamento em Espécie
Beneficiario: ECIA-AMERICAS SERVICOS E CONST
CPF/CNPJ Beneficiario: 13025862000110
Tipo Beneficiario: Juridica
Procurador: GUSTAVO PINHEIRO GUIMARAES PAD
CPF Procurador: 00087166780797
Conta(s) Judicial(is): 4400127921675

Tipo Valor: Total da conta
Calculado em: 20.02.2020

III.3) SE A PLANILHA CONSIDEROU OS VALORES QUITADOS A TÍTULO DE ALUGUEL.

Analisando o cálculo do Embargado¹⁰, podemos verificar que **não foi considerado** o valor do depósito efetuado pelo Embargante nos autos do Processo N°. 0043038-85.2018.8.19.0209. Nos cabe ressaltar que o depósito do valor foi efetuado em 24/04/2019, a referida planilha foi criada em 21/08/2019 e o levantamento do depósito só foi realizado em 20/02/2020.

Podemos notar ainda, que em Planilha de Ind. 197 do Processo de Execução (Proc. N°. 0032857-88.2019.8.19.0209) foi apresentado um cálculo que considerou o abatimento dos valores, planilha esta que não foi verificada pela presente Perícia, visto que apresentamos nossos cálculos em anexo.

No Item III.2) acima temos a verificação da existência e valor do depósito nos autos do Processo de Despejo. No item III.5) abaixo temos a determinação da existência e valor do Débito, levando-se em consideração o referido depósito e cenários elaborados para avaliação de V. Exa.

¹⁰ Ind. 64.

III.4) DA LIQUIDEZ E CERTEZA DOS VALORES COBRADOS SOB A RUBRICA DE ENCARGOS (CONDOMÍNIO) E FUNDO PROMOCIONAL

Com relação à Certeza das referidas cobranças, podemos afirmar que todas as verbas discriminadas pelo Embargado nos boletos de cobrança¹¹ **estão revestidas de Certeza**, visto que existe previsão contratual para todas as cobranças.

Já com relação à **liquidez**, temos os seguintes pontos a serem analisados por V. Exa.:

- Por um lado, caso se entenda que valores que não estão expressamente definidos em contrato, deveriam ser comprovados tanto por seu valor total, quanto pela aplicação do CRD, só teríamos a possibilidade de cobrança do aluguel mínimo mensal, do aluguel percentual e do fundo de promoção (valores expressamente definidos em contrato e/ou que não foram objeto do ponto controvertido definido por V. Exa.) – Hipótese a);
- Por outro lado, caso se entenda que as faturas juntadas¹¹ são suficientes para conferir liquidez às cobranças em questão, deveríamos considerar todos os valores apresentados na planilha, diminuindo eventuais pagamentos – Hipótese b);

Entendemos que a determinação de tais pontos se trata de questão de mérito, a ser definida por V. Exa.

III.5) DA EXISTÊNCIA DO DÉBITO E SEU VALOR

De acordo com o exposto no Item III.4) acima, podemos dividir 2 hipóteses, com 2 desdobramentos cada:

- a) Nesta hipótese consideramos que as cobranças de Encargos não foram devidamente comprovadas e seriam, portanto, ilíquidas;
- b) Neste caso, consideramos que a mera apresentação das faturas já confere a liquidez às cobranças;

Efetuamos os cálculos, para cada hipótese acima, com dois desdobramentos: um com a dedução do valor pago na data do depósito (hipóteses a.1 e b.1) e outro com a dedução de tal valor na data do levantamento (hipóteses a.2 e b.2). Resultando:

¹¹ Vide **ANEXO 01**



JAR CONSULTING
Alexandre Romaguera
CRC/RJ: 085123/O-4

Tabela 3

Hipótese	Anexo	Verbas Líquidas	Desconto	Saldo Devedor
a.1)	Anexo 03	Aluguéis e Fundo de Promoção	Na data do Depósito	12.232,66
a.2)	Anexo 04	Aluguéis e Fundo de Promoção	Na data do levantamento	38.783,75
b.1)	Anexo 05	De todas as verbas	Na data do Depósito	1.954.883,51
b.2)	Anexo 06	De todas as verbas	Na data do levantamento	1.941.154,00



IV) QUESITOS DOS EMBARGANTES¹²

- 1) Queira o Perito informar se a planilha juntada pela Embargada aos autos discrimina e detalha quais são as despesas cobradas na execução em apenso, bem como se há qualquer prova comprovação documental anexada aos autos – no momento da distribuição da execução - que comprove materialmente tais despesas, indicando individualmente quais provas foram apresentadas para cada valor cobrado, se houver;
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 2) Queira o Perito informar se a Embargada discrimina quais encargos cobra por meio da presente ação e se os mesmos estão comprovados por meio de documentos idôneos, notas fiscais ou demonstrativos de qualquer natureza;
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 3) Queira o Perito informar se os valores cobrados estão discriminados e amparados em documentos que revelem haver certeza da dívida, com demonstração da origem de tais valores e se forem eles efetivamente arcados ou pagos pelo Embargada;
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 4) Queira o Perito informar se há anexado aos autos qualquer boleto condominial, qualquer conta de água, conta de luz; algo que possa, minimamente, demonstrar de onde provêm os valores executados;
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 5) Queira o Perito informar se há nos autos a forma de rateio das despesas, com planilha demonstrativa do rateio entre todas as unidades do shopping, demonstrando qual o valor fora suportado por cada uma, de acordo com a sua fração ideal ou outro critério adotado pelo Embargado;
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 6) Queira o Perito informar se a Embargada instruiu a petição inicial com qualquer documento capaz de demonstrar o valor dos encargos contratuais exigidos, seja com relação ao valor da cota condominial, seja com relação aos específicos encargos previstos no contrato de locação;
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 7) Queira o Perito informar se o valor que pretende a Embargada receber deriva do período compreendido entre os meses de outubro de 2016 e outubro de 2017;
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.

¹² Ind. 220/222



- 8) Queira o Perito informar se o aluguel do período cobrado por meio da presente execução já se encontra depositado judicialmente nos autos do processo n.º 0043038-85.2018.8.19.0209, que tramita perante o Juízo da 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca – Estado do Rio de Janeiro, do qual teve ciência oportunamente o Embargado;
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 9) Queira o Perito informar se a Embargada comprova a devida “promoção” ou “divulgação” do espaço comercial ou do Shopping Center, que possa justificar ou comprovar as despesas exigidas dos Embargantes a esse título;
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 10) Queira o Perito informar se a Embargada apresentou tais informações e, principalmente, se enviou ou forneceu tais comprovações das despesas, ao Embargante em qualquer momento durante a execução do contrato de locação;
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 11) Queira o Perito informar se, além de não demonstrar, satisfatoriamente, a origem do valor exigido, a planilha acostada à execução considerou os valores quitados a título de aluguel pelos Embargantes.
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.

V) QUESITOS DO EMBARGADO¹³

- 1) Queira o Sr. Perito informar se a cobrança do aluguel mensal mínimo está estipulada contratualmente.
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 2) Queira o Sr. Perito informar se a cobrança do CRD está estipulada contratualmente.
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 3) Queira o Sr. Perito informar se a cobrança do Fundo de Promoção está estipulada contratualmente.
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 4) Queira o Sr. Perito informar se a cobrança dos encargos comuns e demais despesas está estipulada contratualmente.
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.

¹³ Ind. 224/227.



- 5) Queira o Sr. Perito informar se a cobrança da multa, correção monetária e juros está estipulada contratualmente.
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 6) Queira o Sr. Perito confirmar que todas as cobranças feitas pelo Embargado tiveram respaldo nas cláusulas contratuais.
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 7) Queira o Sr. Perito informar quais foram os meses que o Embargante inadimpliu com as suas obrigações contratuais referentes ao pagamento do aluguel mínimo, Consumo Direto - Água, Condomínio - IPTU, Condomínio – Despesas Comuns, Consumo Direto - Energia, Condomínio - Taxa de Administração, Condomínio - Ar-Condicionado, FPP - Taxa de Manutenção, FPP - Cota Ordinária, FPP - Cota Ordinária Incremental e outras despesas.
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 8) Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do débito do Embargante até a data do laudo pericial, incluindo custas e honorários de advogado
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 9) Queira o Sr. Perito informar desde quando o locatário não vem pagando o aluguel e demais despesas.
Resposta: queira se reportar aos **Itens I, II, III e VI** do Presente Laudo de Perícia.
- 10) Queira o Sr. Perito informar tudo o mais necessário ao esclarecimento da lide.
Resposta: nada mais a acrescentar à presente série.



VI) CONCLUSÃO

Da leitura dos documentos juntados aos autos, pesquisas e diligências, pôde concluir a presente perícia que:

- Na planilha de Ind. 64 não há o abatimento dos valores pagos pelos Embargantes na ação de despejo (processo 0043038-85.2018.8.19.0209), entretanto, em Planilha de Ind. 197 do Processo de Execução (Proc. N.º.: 0032857-88.2019.8.19.0209) foi apresentado um cálculo com o abatimento dos valores, que não foi verificado pela presente Perícia, visto que apresentamos cálculos em anexo;
- Com relação à certeza dos valores cobrados na planilha sob as rubricas encargos (condomínio) e Fundo Promocional, temos que ambas são certas, visto que possuem previsão contratual;
- Com relação à liquidez das cobranças, entendemos que se trata de questão de mérito definir se:
 - Hipótese a – as cobranças de Encargos não foram devidamente comprovadas e seriam, portanto, ilíquidas, visto que não foram apresentados documentos (contas de luz, cobranças, boletos etc.) e nem comprovadas a aplicação do CRD a tais valores;
 - Hipótese b – a mera apresentação das faturas já confere a liquidez necessária à cobrança, devendo ser consideradas todas as verbas apresentadas;

Diante do acima exposto, podemos calcular, para a presente data, os seguintes possíveis valores de saldo devedor:

Tabela 3

Hipótese	Anexo	Verbas Líquidas	Desconto	Saldo Devedor
a.1)	Anexo 03	Aluguéis e Fundo de Promoção	Na data do Depósito	12.232,66
a.2)	Anexo 04	Aluguéis e Fundo de Promoção	Na data do levantamento	38.783,75
b.1)	Anexo 05	De todas as verbas	Na data do Depósito	1.954.883,51
b.2)	Anexo 06	De todas as verbas	Na data do levantamento	1.941.154,00

Rio de Janeiro, 27 de fevereiro de 2023.

Alexandre Romaguera Rodrigues da Costa
CRC/RJ nº 085.123/O-4
CPF nº 068.360.307-83