



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8

Exm^o(a) Dr(a). Juiz(a) de Direito da 2^a Vara Cível da Regional Bangu da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Processo n^o: 0026295-49.2017.8.19.0204

Autor(a): CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JULES RIMET

Réu: ELTON ALBUQUERQUE COELHO

Ação: PROCEDIMENTO COMUM - DESPESAS CONDOMINIAIS

ANTONIO RONALDO DA SILVA FERREIRA, perito do juízo, contador registrado no CRC/RJ sob o nº 104687/O-8, nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, ao concluir o que lhe fora determinado, vem à presença de V. Exa, apresentar, tempestivamente, conforme art. 219, parágrafo único do Novo CPC, o **LAUDO PERICIAL**, para que seja juntado aos autos do processo.

Aproveita a oportunidade para agradecer a missão delegada e para solicitar a este Juízo a expedição de ofício para liberação de ajusta de custo, junto à Presidência do TJRJ.

Colocando-me à disposição para os esclarecimentos, tantos quantos forem necessários, bem como, para outras nomeações.

Termos em que

A. Deferimento.

Rio, 13 de dezembro de 2021.

Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Contador - CRC/RJ nº 104687/O-8



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8



Processo nº: 0026295-49.2017.8.19.0204

Autor(a): CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JULES RIMET

Réu: ELTON ALBUQUERQUE COELHO

Ação: PROCEDIMENTO COMUM - DESPESAS CONDOMINIAIS

Perito do Juízo: Antonio Ronaldo da Silva Ferreira - CRC/RJ 104687/O-8

LAUDO PERICIAL

SUMÁRIO

ITEM	DESCRIÇÃO	FOLHA
I	Identificação do processo	3
II	Considerações Iniciais	3
III	Determinações do Juízo	7
IV	Documentos que Serviram de Base à Perícia	7
V	Quesitos Propostos pelo Autor	8
VI	Quesitos Propostos Pelo Autor - Resposta deste Perito	12
VII	Quesitos Propostos Pelo Réu - Resposta deste Perito	17
VIII	Considerações Finais e Conclusão	23
IX	Encerramento	33

Rua Dona Clara, 181 Casa 11 Apto 201 - CEP: 21310--030 - Madureira - Rio de Janeiro - RJ.

Contatos: (21) 3011-9842, 3023-5751 e 96408-2344 | ronaldoferry@bol.com.br | ronaldoferry79@gmail.com

Contador CRC/RJ 104687/0-8 / CPF: 079.121.917-80



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8

I IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Vara	2ª Vara Cível da Regional Bangu da Comarca da Capital - RJ
Processo	0026295-49.2017.8.19.0204

Autor(a)	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JULES RIMET
Advogado	ANDRÉ LUIS MACHADO REIS - OAB/RJ 188.365

Réu	ELTON ALBUQUERQUE COELHO
Advogado	BANGU REGIONAL DEFENSORIA PUBLICA

II CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Com o objetivo de levar ao conhecimento desse Juízo as elucidações lastreadas nos documentos anexados pelas Partes, apresentamos através deste Laudo Pericial, a delimitação, metodologia e critérios de trabalho e o breve histórico, com fatos e controvérsias narrados de forma cronológica, além de informações pertinentes e relevantes contempladas nos pedidos, que guardam pertinência com o escopo dos trabalhos periciais não contemplados nos quesitos e a conclusão técnica dos estudos realizados.

DELIMITAÇÃO DA PERÍCIA, METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE TRABALHO

Cumprе ressaltar que não é ônus do Perito responder questões unicamente de direito, sobre legislação, bem como questões conceituais sobre fórmulas matemáticas e suas aplicações, de modo que nos mantemos, sempre, na preocupação exclusiva com os esclarecimentos técnicos e financeiros.



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8



O escopo da prova pericial contábil ou financeira é comunicar às Partes interessadas, em linguagem simples, os fatos observados a respeito dos exames realizados, para o esclarecimento dos pontos controversos e revelar a verdade que se quer conhecer.

A produção dessa prova teve como base o trabalho investigativo e, dentro do possível, abrangeu, segundo a natureza e a complexidade da matéria até aqui tratada, o exame e a vistoria de documentos juntados.

Não houve necessidade de diligências externas, junto às partes litigantes.

Os textos dos quesitos formulados pelas Partes, caso existentes, estão literalmente transcritos neste Laudo com os eventuais defeitos de linguagem, que se apresentam nas respectivas petições. Portanto, este Perito Judicial se responsabiliza pelas respostas técnicas dos referidos quesitos, até o limite de seu entendimento lógico.

BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DESSA PERÍCIA

Trata-se de pleito demandado pelo autor CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JULES RIMET em face de HELTON COELHO.

DOS FATOS:

Que o réu está residindo no imóvel situado na Rua Silvio Fontes, 19 - APTO 411 - CEP 21833-070- Senador Camará/, embora não conste seu nome na ônus reais o síndico tem informações que levam a crer que o réu é o proprietário de fato do referido imóvel que atualmente encontra se em débito, com o autor, referente ao atraso no período de OUTUBRO/2013 À NOVEMBRO/2013 - FEVEREIRO/2014 À OUTUBRO/2016 E FEVEREIRO/2017 À JULHO/2017, nos termos do incluso memorial de cálculos, totalizando um débito de R\$ 15.517,27 (quinze mil e quinhentos e dezessete reais e vinte e sete centavos), sendo assim, requer a citação do réu para informar a que título está ocupando o imóvel objeto da ação, e caso seja do interesse apresentar sua defesa no prazo legal.



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8

O demandante informa, ao juízo, que tudo fez para o recebimento amigável do mencionado débito, enviando ao réu várias notificações, sem, contudo, obter êxito

Que pugna sejam concedidos os seguintes pedidos:

A) Que se digne determinar a citação do réu no endereço supra citado, por diligência via carta, para informar a que título está ocupando o imóvel objeto da ação e, querendo, apresentar a defesa que tiver, sob pena de ser decretada a revelia e seus efeitos materiais, consoante artigos 334 parágrafo 4º inciso I, art. 335 e seus incisos e art. 344 todos do CPC.

B) A inclusão no presente feito, de todas as cotas de condomínio vincendas, a fim de serem incluídas nos cálculos executórios.

C) A procedência do pedido, condenando-se os demandados ao pagamento do principal, qual seja, o valor acrescido da multa de 2%, correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, além das verbas sucumbenciais cujo valor já se encontra na planilha anexa no valor de R\$ 1.410,70 (um mil quatrocentos e dez reais e setenta centavos), na ordem de 10% sobre o valor da condenação, conforme artigo 85 paragrafo 2º e seus incisos do CPC, cujo valor principal é o total de R\$ 15.517,27 (quinze mil quinhentos e dezessete reais e vinte e sete centavos).

D) Requer, ainda, a condenação dos demandados ao pagamento das custas judiciais, cujos valores serão apurados ao fim do processo.

E) Requer a condenação da ré ao pagamento de honorários sucumbenciais, conforme art. 85 parágrafo 2º e seus incisos do CPC.

Requer a produção de todos os meios de provas, em especial a documental suplementar e superveniente, e o depoimento pessoal da demandada, sob pena de confissão caso não compareça ou, comparecendo, se recusar a depor.

Que seja dado a causa o valor de R\$ 18.769,27 (dezoito mil setecentos e sessenta e nove reais e vinte e sete centavos).

O **RÉU** citado em 10/11/2017, **IMPUGNA** a pretensão autoral, em primeira momento por ser a inicial e o pedido impróprio, em segundo lugar porque não inadimpliu por sua própria vontade, mas devidos a problemas de



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8

saúde de sua esposa, bem como o valor apresentado está indevido em sua correção.

O Réu informa ao juízo que não se nega a pagar o seus débitos, porém não tem condições financeiras para tal.

Aduz que o valor da cota condominial, não corresponde à realidade do condomínio autor e em comparação com outros condomínios da mesma localidade.

Termina informando que o Autor não juntou documentação que valide a cobrança ora em questionamento.

III DETERMINAÇÕES DO MM. JUÍZO

Por meio da Decisão de fl. indexador 121, a Exmo. Dr. Juiz Cível, Dr. Plinio Pinto Coelho Filho, assim decidiu:

“Defiro JG à parte ré. Partes legítimas e bem representadas, presentes os pressupostos processuais e as condições de ação, dou o feito por saneado.

Fixo como ponto controvertido da causa, para fins do determinado nos incisos II e IV do artigo 357 do CPC, se há abusividade na cobrança.

Venha a prova documental superveniente, respeitando a dicção do artigo 435 do CPC, no prazo de 10 dias.

Defiro a produção de prova pericial requerida pela parte ré.

Nomeio perito o Dr. ANTONIO RONALDO DA SILVA FERREIRA, e-mail: ronaldoferry@bol.com.br, que deverá ser intimado para dizer se aceita o encargo e apresentar proposta de honorários.

O expert deverá ser cientificado que a parte ré é beneficiária da gratuidade de justiça e que os honorários serão pagos ao final pela parte sucumbente, desde que não seja a beneficiária da gratuidade, aplicável, contudo, o disposto no artigo no artigo 95, 3º, II e § 4º do CPC.

Com a apresentação da solicitação de honorários, intimem-se as partes para se manifestarem no prazo comum de 5 (cinco) dias, nos termos do artigo 465, §3º do CPC



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8

Venha pelas partes, se for o caso, a indicação de seu assistente técnico, os quesitos e a impugnação à nomeação do expert (suspeição ou impedimento), no prazo de 15 dias (art.465, I, II e III do CPC).

Laudos em 30 dias a partir da realização da perícia."

IV DOCUMENTOS QUE SERVIRAM DE BASE À PERÍCIA

- ✓ Documentos juntados pelo Réu às fls. indexador 9 a 10 e 13 dos autos.
- ✓ Documentos juntados pelo Réu às fls. indexador 134 a 166 dos autos.



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8

V DOS QUESITOS PROPOSTOS PELO AUTOR

São apresentados na sequência os quesitos formulados pelo Autor, fls. indexador 169 a 170:

- a. Queira o Sr. Perito indicar qual o período e os valores que foram cobrados pela parte autora, discriminando-os mês a mês;*
- b. Queira esclarecer se as cotas e valores cobrados constam como aprovado por assembleia e se são baseados em documentos que os justifiquem.*
- c. Informe os valores pagos pela parte AUTORA e se tais valores compreendem parte dos valores cobrados e se foram abatidos pela parte autora pagamentos realizados;*
- d. Informe os índices de atualização dos valores cobrados pela parte autora, bem como todos os encargos cobrados;*
- e. Indique quais os valores que datam mais de cinco anos até a data da distribuição da ação;*
- f. Excluído eventuais valores pagos, bem como cobrança anterior a cinco anos na data da distribuição da ação e atualizados com juros de 1% a.m, e multa de 2%, informe qual seria o valor do débito da parte ré na data da distribuição da ação;*
- g. Queira o Senhor Perito informar tudo mais que entender necessário*



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8



VI DOS QUESITOS PROPOSTOS PELO RÉU

Não foram apresentados, até o momento de realização da perícia.



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8

VII DOS QUESITOS PROPOSTOS PELO AUTOR - RESPOSTA DESTES PERITOS

a. Queira o Sr. Perito indicar qual o período e os valores que foram cobrados pela parte autora, discriminando-os mês a mês

Resposta deste Perito

Nos reportamos ao contido em nossos Apêndices apresentados no item VIII - CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO deste trabalho.

b. Queira esclarecer se as cotas e valores cobrados constam como aprovado por assembleia e se são baseados em documentos que os justifiquem

Resposta deste Perito

Nos reportamos ao contido no item VIII -CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO deste trabalho.

c. Informe os valores pagos pela parte AUTORA e se tais valores compreendem parte dos valores cobrados e se foram abatidos pela parte autora pagamentos realizados

Resposta deste Perito

Não foram apresentados pela parte Autora, valores pagos dentro das cotas indicadas como inadimplentes.

d. Informe os índices de atualização dos valores cobrados pela parte autora, bem como todos os encargos cobrados;

Resposta deste Perito

Nos reportamos ao contido no item VIII -CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO deste trabalho.

e. Indique quais os valores que datam mais de cinco anos até a data da distribuição da ação;

Resposta deste Perito



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8

Prejudicado por não existirem débitos com prescrição quinquenal, como arvorado no quesito.

f. Excluído eventuais valores pagos, bem como cobrança anterior a cinco anos na data da distribuição da ação e atualizados com juros de 1% a.m, e multa de 2%, informe qual seria o valor do débito da parte ré na data da distribuição da ação

Resposta deste Perito

Nos reportamos ao contido em nossos Apêndices apresentados no item VIII -CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO deste trabalho.

g. Queira o Senhor Perito informar tudo mais que entender necessário

Resposta deste Perito

Nos reportamos ao contido no item VIII -CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO deste trabalho.



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8

VIII CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Na análise da lide observando a Convenção, a Ata juntada e a planilha levada a execução das costas em aberto.

Desde já, a fim de evitar impugnações desnecessárias, informamos que indicamos nas respostas aos quesitos, os pontos aqui elencados, bem como os cálculos e conclusão encontrada.

Apuramos que o Réu resta inadimplente com suas obrigações.

Apuramos que na Ata de Assembleia apresentada nos autos, fica claro que as contas do período 2015/2016, foram aprovadas, sem existir indicações de que outras contas/períodos estivessem sob dúvidas, bem como a parte Ré não demonstrou que as contas não foram aprovadas.

Apuramos que o primeiro débito apontado na planilha de cálculo da parte Ré, se refere a cota com vencimento em 10/10/2013, e, a ação foi proposta em 14/07/2017, logo não existe o instituto da prescrição quinquenal nessa cota e nas demais.

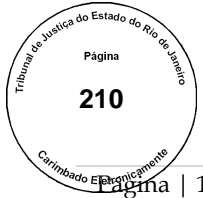
Apuramos que a Convenção Condominial, no artigo 40 e seus parágrafos, trata da questão de inadimplência, prevendo a cobrança de multa de 20% e de juros de mora de 1% a.m., e, quando passados 30 dias de atraso, correção monetária por índice divulgado pela FGV.

Apuramos que não é indicada na planilha da parte Autora o índice utilizada como correção dos valores, sendo que este profissional se valerá do uso do IGP-M em seus cálculos.

Apuramos que a dívida devidamente atualizada para a data do trabalho pericial, 13/12/2021, é a que se apresenta no presente Apêndice I, como segue:



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8



Rua Dona Clara, 181 Casa 11 Apto 201 - CEP: 21310--030 - Madureira - Rio de Janeiro - RJ.

Contatos: (21) 3011-9842, 3023-5751 e 96408-2344 | ronaldoferry@bol.com.br | ronaldoferry79@gmail.com

Contador CRC/RJ 104687/0-8 / CPF: 079.121.917-80



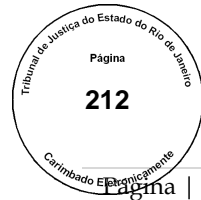
Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8

EVOLUÇÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS

Tomador:		ELTON ALBUQUERQUE COLEHO - UNIDADE APTº: 411						DATA	13/12/2021
Parcela	Vencimento	Dias	Cota	Índice	Cota	Juros	Valor dos	Cota	
A	B	Atraso	D	Correção	Corrigida	Multa	Juros	Atualizada	
		C		E	F = D * E	G = D * 2%	H	I = F * H	J = F + G + I
1	10/10/13	2.986	230,00	2,063788	474,67	4,60	99,53%	472,46	951,73
2	10/11/13	2.955	230,00	2,046191	470,62	4,60	98,50%	463,56	938,79
3	10/02/14	2.863	200,00	2,018417	403,68	4,00	95,43%	385,25	792,93
4	10/03/14	2.835	204,49	2,010776	411,18	4,09	94,50%	388,57	803,84
5	10/04/14	2.804	322,04	1,977748	636,91	6,44	93,47%	595,30	1.238,66
6	10/05/14	2.774	294,49	1,962441	577,92	5,89	92,47%	534,38	1.118,19
7	10/06/14	2.743	294,49	1,964995	578,67	5,89	91,43%	529,10	1.113,66
8	10/07/14	2.713	294,49	1,979645	582,99	5,89	90,43%	527,21	1.116,09
9	10/08/14	2.682	294,49	1,991795	586,56	5,89	89,40%	524,39	1.116,84
10	10/09/14	2.651	254,49	1,997187	508,26	5,09	88,37%	449,14	962,49
11	10/10/14	2.621	254,49	1,993201	507,25	5,09	87,37%	443,17	955,51
12	10/11/14	2.590	271,99	1,987635	540,62	5,44	86,33%	466,73	1.012,79
13	10/12/14	2.560	186,99	1,968346	368,06	3,74	85,33%	314,08	685,88
14	10/01/15	2.529	204,49	1,956217	400,03	4,09	84,30%	337,22	741,34
15	10/02/15	2.498	260,06	1,941462	504,90	5,20	83,27%	420,41	930,51
16	10/03/15	2.470	260,06	1,936234	503,54	5,20	82,33%	414,58	923,32
17	10/04/15	2.439	260,06	1,917443	498,65	5,20	81,30%	405,40	909,25
18	10/05/15	2.409	260,06	1,895268	492,88	5,20	80,30%	395,79	893,87
19	10/06/15	2.378	260,06	1,887530	490,87	5,20	79,27%	389,10	885,17
20	10/07/15	2.348	204,49	1,874967	383,41	4,09	78,27%	300,08	687,59
21	10/08/15	2.317	204,49	1,862119	380,78	4,09	77,23%	294,09	678,97
22	10/09/15	2.286	204,49	1,856919	379,72	4,09	76,20%	289,35	673,16
23	10/10/15	2.256	204,49	1,839445	376,15	4,09	75,20%	282,86	663,10
24	10/11/15	2.225	221,58	1,805324	400,02	4,43	74,17%	296,68	701,14
25	10/12/15	2.195	221,58	1,778294	394,03	4,43	73,17%	288,30	686,77
26	10/01/16	2.164	188,08	1,769623	332,83	3,76	72,13%	240,08	576,67
27	10/02/16	2.133	220,99	1,749676	386,66	4,42	71,10%	274,92	666,00
28	10/03/16	2.104	220,99	1,727393	381,74	4,42	70,13%	267,72	653,88
29	10/04/16	2.073	254,49	1,718628	437,37	5,09	69,10%	302,23	744,69
30	10/05/16	2.043	254,49	1,712975	435,94	5,09	68,10%	296,87	737,90
31	10/06/16	2.012	310,49	1,699043	527,54	6,21	67,07%	353,80	887,55
32	10/07/16	1.982	277,58	1,670806	463,78	5,55	66,07%	306,41	775,74
33	10/08/16	1.951	277,58	1,667804	462,95	5,55	65,03%	301,07	769,57
34	10/09/16	1.920	221,59	1,665306	369,02	4,43	64,00%	236,17	609,62
35	10/10/16	1.890	320,06	1,661983	531,93	6,40	63,00%	335,12	873,45
36	10/02/17	1.767	271,00	1,640412	444,55	5,42	58,90%	261,84	711,81
37	10/03/17	1.739	271,00	1,639101	444,20	5,42	57,97%	257,49	707,10
38	10/04/17	1.708	271,00	1,638937	444,15	5,42	56,93%	252,87	702,44
39	10/05/17	1.678	271,00	1,657166	449,09	5,42	55,93%	251,19	705,70
40	10/06/17	1.647	249,79	1,672722	417,83	5,00	54,90%	229,39	652,21
41	10/07/17	1.617	216,29	1,684005	364,23	4,33	53,90%	196,32	564,88
42	10/09/17	1.555	264,11	1,694523	447,54	5,28	51,83%	231,98	684,80
43	10/10/17	1.525	329,08	1,686596	555,03	6,58	50,83%	282,14	843,74
44	10/11/17	1.494	329,08	1,683230	553,92	6,58	49,80%	275,85	836,35
45	10/12/17	1.464	313,03	1,674522	524,18	6,26	48,80%	255,80	786,23
46	10/01/18	1.433	289,03	1,659750	479,72	5,78	47,77%	229,15	714,64
47	15/01/18	1.428	190,00	1,659750	315,35	3,80	47,60%	150,11	469,26
48	10/03/18	1.374	357,26	1,646079	588,08	7,15	45,80%	269,34	864,56
49	10/08/18	1.221	257,26	1,566765	403,07	5,15	40,70%	164,05	572,26
50	10/04/19	978	351,22	1,510558	530,54	7,02	32,60%	172,96	710,52
TOTAL DEVIDO			12.874,85		23.143,62	257,50		16.602,05	40.003,16



Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Perito Contábil e Atuarial
Contador - Bacharel em Direito
CRC/RJ nº 104687/0-8



Informamos que toda cota condominial é previamente aprovada por Assembleia, como a que se encontra acostada no autos, que previu o reajuste de 15% em 2017.

Concluimos como demonstrado acima, que não houve **ilegalidade nas cobranças das cotas**.

Concluimos que a dívida total na data deste trabalho, ou seja, **13/10/2021**, monta o total de **R\$ 40.003,16 (quarenta mil, três reais e dezesseis centavos)**.

IX ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a expor, dá-se por finalizado o presente trabalho que se apresenta em 33 páginas impressas por processamento de dados só no anverso do papel.

Esperando ter cumprido fielmente o que me fora determinado, coloco-me à disposição de Vossa Excelência para os esclarecimentos necessários e apresento expressões de elevada estima e consideração.

Antonio Ronaldo da Silva Ferreira
Contador - CRC/RJ nº 104687/O-8