

AO DOUTO JUÍZO DA da 2ª VARA CÍVEL DE SÃO GONÇALO**Processo:** 0016873-29.2021.8.19.0004**Classe/Assunto:** Embargos à Execução (por Título Extrajudicial), (contra a Fazenda Pública) e (Carta Precatória) -Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício**Embargante:** Laudicéa Assis**Embargante:** Marcelo Rodrigues Carvalho**Embargado:** Condomínio Parque das Floresta

PAULO COSTA DOS SANTOS, já qualificado, na condição de PERITO JUDICIAL, nomeado nos autos em epígrafe fls.86, em que litigam as partes acima já identificadas, escudado nos artigos 149, 465 e seguintes do CPC, vem, mui respeitosamente, submeter à apreciação de V. Exa., o resultado do seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

1.DOS AUTOS

Trata-se de Embargos à Execução em que a embargante Laudicéa Assis inscrito no CPF sob o nº 99944561720 vem, através da DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, apresenta os embargos da ação de execução do CONDOMÍNIO PARQUE DAS FLORESTAS, inscrito no CNPJ sob o nº.03.437.515.0001/41, o qual a parte autora alega excesso na execução do débito do executado que perfaz o montante de R\$ 19.797,94 (dezenove mil setecentos e noventa e sete reais e noventa e quatro centavos).

Em decisão de 24/02/2022 a prova pericial foi deferida (fl.86) e os pontos controvertidos da lide que residem na apuração base de cálculo utilizada para cobrança da dívida, demonstrar a evolução do débito, encargos utilizados e taxas aplicadas.

2.OBJETO DA PERÍCIA

O objeto da perícia é a confirmação e análise do Termo e Acordo de Confissão de Dívida N. 371 e da planilha demonstrativa de evolução do débito e demais documentos bem como a sua adequabilidade técnica aos quesitos apresentados pelas partes e pelo juízo. Incumbe ao perito, nos termos do art. 473, IV, CPC; apresentar resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelas partes, pelo juízo e pelo órgão do Ministério Público, se houver. Assim, tendo esses itens por balizadores, elaborou este perito a presente prova técnica, que se consubstancia no presente Laudo Técnico Pericial.

3.METODOLOGIA ADOTADA NO TRABALHO PERICIAL

Lidos os autos e suscitados os questionamentos que norteiam a lide, levantou se os documentos necessários ao início dos trabalhos para que se tornasse possível elucidar ao máximo a resposta dos quesitos e, com isso, ter condições de municiar corretamente o Exmo. Magistrado em sua decisão.

Tendo sido enviado petição ao juízo solicitando que intimasse às partes quanto à data de início dos trabalhos técnicos periciais, foi marcada para o dia 13/07/2022 INÍCIO DE PERÍCIA com seguintes dados:

INÍCIO DE PERÍCIA - REUNIÃO ASSISTENTES

Quarta-feira, 13 de julho · 9:00 até 10:00am

Informações de participação do Google Meet

Link da videochamada: <https://meet.google.com/oqi-axmm-aep>

Nesta reunião compareceram as partes, porém sem a presença de seus assistentes técnicos. Em 14/07/2022 a Defensoria Pública que representa a autora Laudicea Assis solicitou uma nova reunião, o qual este perito atendendo a intimação realizou no dia 17/08/2022 nos dados abaixo:

Dia 17/08/2022 de 09:00h às 10:00h no aplicativo Google meet no Link da Videochamada abaixo: <https://meet.google.com/nkq-zcmh-caj>

Nesta reunião não compareceram as partes e também não compareceram os assistentes.

A partir dos dados compilados e organizados passou-se então recalcular PLANILHAS DEMONSTRATIVA DE EVOLUÇÃO DE DÉBITO , com cálculo de juros simples os juros e encargos de inadimplência, análise de documentos pertinentes que basearam os cálculos e conferência de recibo de pagamento com as devidas baixas.

3. DO ATENDIMENTO AOS QUESITOS

QUESITOS DA AUTORA – LAUDICEA

1. Informar todos os encargos cobrados pelo demandante: principal, juros no período de inadimplência, correção monetária, multa, capitalização, custas, honorários de advogado, tarifas, tributos e outros que se verificarem, bem como o fundamento legal ou contratual de que a autora se utiliza.

RESPOSTA:

PAULO COSTA

PERÍCIAS JUDICIAIS
BANCÁRIA E FINANCEIRA

PERÍCIA BANCÁRIA

(JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL)

PAULO COSTA

CRC RJ 120968-0



QUESITO 1		QUESITO 1	
TERMO DE ACORDO E CONFISSÃO DE DÍVIDA N.371		TERMO DE ACORDO E CONFISSÃO DE DÍVIDA N.371	
COMPOSIÇÃO VALORES		COMPOSIÇÃO %	
PRINCIPAL	R\$ 4.532,74	PRINCIPAL	79,76%
JUROS NA INADIMPLÊNCIA	R\$ 290,15	JUROS NA INADIMPLÊNCIA	6,40%
MULTA	R\$ 84,60	MULTA	1,86%
CORREÇÃO MONETÁRIA	R\$ 47,70	CORREÇÃO MONETÁRIA	1,05%
HONORÁRIOS DE ADVOGADO	R\$ 495,52	HONORÁRIOS DE ADVOGADO	10,93%
VALOR TOTAL	R\$ 5.450,71	VALOR TOTAL	100%
QUANT. PARCELA	18		
VALOR DA PARCELA	R\$ 302,82		
CAPITALIZAÇÃO	SIMPLES		
FUNDAMENTO LEGAL	CONVENÇÃO CONDOMINIO CLAUSULAS QUADRAGÉSIMA SEGUNDA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA		

1. O DEVEDOR reconhece e confessa na melhor forma de direito que é devedor ao CREDOR, nesta data, da importância de R\$ 5.450,71 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta reais e setenta e um centavos), decorrente de débito de despesas de condomínio relativos a **Unidade Nº A-305** – vencidas nas competências: 10/2016, 11/2016, 01/2017, 02/2017, 03/2017, 04/2017, 05/2017, 06/2017, 07/2017, 08/2017, 09/2017, 10/2017 e 11/2017.

Valor original do débito	R\$	4.532,74
Valor da multa de mora	R\$	84,60
Valor dos juros	R\$	290,15
Valor da atualização monetária	R\$	47,70
Valor do honorários advocatícios	R\$	495,52
Valor total	R\$	5.450,71

2. Apurar e fornecer os percentuais, índices, taxas e alíquotas referentes ao questionado no item anterior.

RESPOSTA:

PERCENTUAIS - ÍNDICES - TAXAS - ALÍQUOTAS		
UTILIZADOS NA PLANILHA EVOLUÇÃO DE DÉBITO		
DATA REFERENCIA		
DATA BASE DE CÁLCULO	25/11/2020	
JUROS		
TAXA -A.M.	1%	
TAXA- A.D	0,332%	
MULTA		
MULTA SOBRE SALDO	2%	
CORREÇÃO -UFIR/RJ		
2018	3,2929	
2019	3,4211	
2020	3,555	
FATOR DE ATUALIZAÇÃO-UFIR/RJ		
2018	1,079267%	
2019	1,039139%	
2020	1,000000%	

3. Esclarecer se, no período do débito, há cobrança de prestações vencidas há mais de 5 anos anteriores à distribuição da demanda e, em caso positivo, qual período seria;

RESPOSTA:

NÃO HÁ COBRANÇA DE PRESTAÇÕES VENCIDAS HÁ MAIS DE 5 ANOS ANTERIORES A DISTRIBUIÇÃO DA DEMANDA.

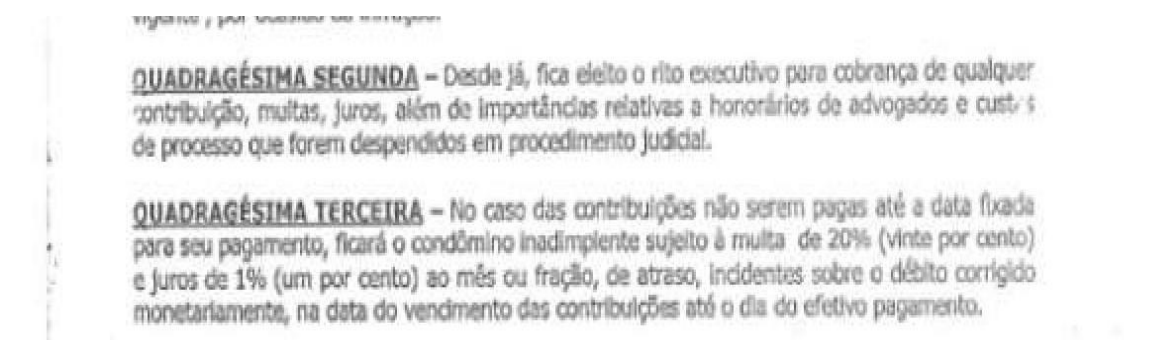
1. O DEVEDOR reconhece e confessa na melhor forma de direito que é devedor ao CREDOR, nesta data, da importância de R\$ 5.450,71 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta reais e setenta e um centavos), decorrente de débito de despesas de condomínio relativos a Unidade Nº A-305 – vencidas nas competências: 10/2016, 11/2016, 01/2017, 02/2017, 03/2017, 04/2017, 05/2017, 06/2017, 07/2017, 08/2017, 09/2017, 10/2017 e 11/2017.

ANEXO: QUESITO 3 DA AUTORA - LAUDICEA

4. Esclarecer se há previsão de cobrança de multa moratória na convenção de condomínio ou eventual regramento do condomínio

RESPOSTA:

SIM, HÁ PREVISÃO DE COBRANÇA DE MULTA MORATÓRIA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO NAS CLÁUSULAS QUADRAGÉSIMA SEGUNDA E QUADRAGÉSIMA TERCEIRA.



5. Elaborar planilha contendo a evolução do débito a partir do inadimplemento das obrigações e demais itens cobrados pela autora, fazendo-a de forma discriminada, separando em colunas distintas os valores correspondentes aos juros no período de indigitada inadimplência, correção monetária, multas, capitalização, tarifas, tributos e outros que se verificarem.

RESPOSTA:

PLANILHA ELABORADA, RECÁLCULO EFETUADO; O RECÁLCULO APRESENTOU DIFERENÇA DE R\$23,89(VINTE E TRES REAIS E OITENTA E NOVE CENTAVOS).

ANEXO: QUESITO 5 DA AUTORA-RECÁLCULO DEMONSTRATIVO-LAUDICEA-COND. FLORESTA

6. Elaborar planilha de débito contendo as prestações vencidas nos 5 anos anteriores à demanda e as vencidas no curso da presente ação, bem como discriminando a correção monetária e seu respectivo índice, além dos juros moratórios incidentes no período;

RESPOSTA:

NÃO HÁ NA PLANILHA DÉBITOS VENCIDOS NOS 5 ANOS ANTERIORES A DEMANDA E AS VENCIDAS NO CURSOS DA DEMANDA ESTÁ DEMONSTRADO NO QUESITO ANTERIOR.

7. Esclarecer quanto à capitalização de juros, prática de anatocismo e existência de lesão enorme;

RESPOSTA:

OS JUROS FORAM COBRADOS DE FORMA SIMPLES DE CAPITALIZAÇÃO, SEM EXISTÊNCIA DE LESÃO NOS CÁLCULOS.

8. Prestar outros esclarecimentos que julgar necessários ao deslinde do feito.

RESPOSTA:

EXISTEM VALORES PAGOS QUE ESTÃO SENDO COBRADOS NOVAMENTE NA AÇÃO DE EXECUÇÃO, DEMONSTRADOS NA PLANILHA DE DÉBITO. ESTES VALORES REFEREM A DEPÓSITOS FEITOS NA CONTA DO CONDOMÍNIO NO TOTAL DE **R\$1.022,67(HUM MIL E VINTE E DOIS REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS.)**

QUESITOS DO RÉU- COND. FLORESTA

1. Queira o Ilustre Perito esclarecer se os percentuais de juros e correção monetária aplicados nas planilhas;

RESPOSTA:

MESMA RESPOSTA QUESITO 2 DA AUTORA

PERCENTUAIS - ÍNDICES - TAXAS - ALÍQUOTAS		
UTILIZADOS NA PLANILHA EVOLUÇÃO DE DÉBITO		
DATA REFERENCIA		
DATA BASE DE CÁLCULO		25/11/2020
JUROS		
TAXA -A.M.		1%
TAXA- A.D		0,332%
MULTA		
MULTA SOBRE SALDO		2%
CORREÇÃO -UFIR/RJ		
2018		3,2929
2019		3,4211
2020		3,555
FATOR DE ATUALIZAÇÃO-UFIR/RJ		
2018		1,079267%
2019		1,039139%
2020		1,000000%

2. Com relação às cotas de acordo não cumprido, esclareça de durante este parcelamento houve aplicação de juros nas parcelas, ou se os juros foram calculados até a data do ajuste e cobrados apenas sobre o montante pretérito;

RESPOSTA:

OS JUROS FORAM CALCULADOS ATÉ A DATA DO AJUSTE, DISTRIBUÍDOS EM 18 PARCELAS IGUAIS E POSTERIORMENTE COBRADOS JUROS A PARTIR DO VENCIMENTO DE CADA PARCELA NÃO PAGA ATÉ A DATA DE REFERÊNCIA.

3. Ainda sobre as parcelas de acordo não cumprido, queira esclarecer se ao montante de acordo não cumprido passou - se a cobrar juros e correção monetária apenas a partir do seu inadimplemento;

RESPOSTA:

A- FOI COBRADO JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA AO CELEBRAR O ACORDO COM AS COTAS VENCIDAS E DIVIDIDO EM PARCELAS IGUAIS,

B- A PARTIR DO INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS DO ACORDO FOI COBRADA JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA ATÉ A DATA DE BASE DA PLANILHA PARA A AÇÃO.

1. O DEVEDOR reconhece e confessa na melhor forma de direito que é devedor ao CREDOR, nesta data, da importância de R\$ 5.450,71 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta reais e setenta e um centavos), decorrente de débito de despesas de condomínio relativos a **Unidade Nº A-305** – vencidas nas competências: 10/2016, 11/2016, 01/2017, 02/2017, 03/2017, 04/2017, 05/2017, 06/2017, 07/2017, 08/2017, 09/2017, 10/2017 e 11/2017.

Valor original do débito	R\$	4.532,74
Valor da multa de mora	R\$	84,60
Valor dos juros	R\$	290,15
Valor da atualização monetária	R\$	47,70
Valor do honorários advocatícios	R\$	495,52
Valor total	R\$	5.450,71

2. Em decorrência da dívida ora confessada, o DEVEDOR promete e se obriga a paga-la em 18 (dezoito) parcelas mensais, iguais e sucessivas, conforme quadro abaixo:

Parcela	Vencimento	Valor
1	10/01/2018	302,82
2	10/02/2018	302,82
3	10/03/2018	302,82
4	10/04/2018	302,82
5	10/05/2018	302,82
6	10/06/2018	302,82
7	10/07/2018	302,82
8	10/08/2018	302,82
9	10/09/2018	302,82
10	10/10/2018	302,82
11	10/11/2018	302,82
12	10/12/2018	302,82
13	10/01/2019	302,82
14	10/02/2019	302,82
15	10/03/2019	302,82
16	10/04/2019	302,82
17	10/05/2019	302,82
18	10/06/2019	302,77

4. Queria o Ilustre Perito esclarecer se a cobrança de correção monetária nas dívidas pretéritas atende à determinação legal, qual o índice de correção adotado e se este índice é ilegal de alguma forma;

RESPOSTA:

SIM É PREVISTO A CORREÇÃO MONETÁRIA, O ÍNDICE UTILIZADO FOI A UFIR-RJ UTILIZADO NA LEGISLAÇÃO ESTADUAL PARA CORREÇÕES E ATUALIZAÇÕES.

5-CONCLUSÕES TÉCNICAS

Objetivando, da melhor forma possível, subsidiar o convencimento do E. JUÍZO, em sequência, são apresentadas as considerações que baseiam, rigorosamente, em aspectos técnicos do que restou apurado nas respostas oferecidas aos quesitos formulados por este JUÍZO e pelas partes. Ressalvando, como óbvio, que essas considerações conclusivas nada mais refletem senão o juízo técnico pericial, em termos seguintes:

- I. AS COTAS 02 E 03 DE 2018 FORAM PAGAS CONFORME COMPROVANTE E ESTÃO SENDO COBRADAS NOVAMENTE NA EXECUÇÃO, NO VALOR TOTAL DE R\$1.022,67(HUM MIL E VINTE E DOIS REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS).**
- II. O ÍNDICE DE CORREÇÃO UFIR/RJ É O MESMO UTILIZADO NA LEGISLAÇÃO ESTADUAL PARA ATUALIZAÇÃO DE DÉBITOS.**
- III. A PLANILHA DE EVOLUÇÃO DE DÉBITO FOI UTILIZADA A CAPITALIZAÇÃO SIMPLES DE JUROS.**
- IV. HOUVE A COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NO ACORDO 371 PREVISTA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO.**

6-ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a comentar, encerra-se o presente Laudo Técnico Pericial, somente no anverso do papel, em 12(dose) folhas e 2(dois). Anexos, que englobam o resultado dos exames documentais dos autos.

- **ANEXO: QUESITO 3 DA AUTORA - LAUDICEA**
- **ANEXO: QUESITO 5 DA AUTORA-RECÁLCULO DEMONSTRATIVO-LAUDICEA-COND. FLORESTA**

Campos dos Goytacazes, 20 de agosto de 2022.



PAULO COSTA

PERITO CONTADOR

CRC-RJ 120968-0