

PROCESSO: 0013689-44.2007.8.19.0202

AUTOR: GEOVANE DA ROCHA GONÇALVES e outro

RÉU: AMÉRICO DA SILVA PEREIRA JUNIOR e outros

LAUDO PERICIAL CONTÁBIL

1.0 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Laudo Pericial obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, que foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- O Laudo Pericial observará as normas profissionais do Perito, NBC PP 01 e da Perícia NBC TP 01, ambas de 27/02/2015;
- Os honorários profissionais do Perito não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

2.0 - OBJETIVO DA PERÍCIA

Temos como objetivo a análise dos documentos constantes nos autos, relativos a uma compra de imóveis, verificando a existência de débitos.

3.0 - DOCUMENTOS UTILIZADOS

Apresentamos as principais características da Escritura Particular de Promessa de Compra e Venda de imóvel, fls. 13/16:

- Valor do imóvel : R\$ 80.000,00.
- Data da entrega das chaves: 14/07/2006.
- Forma de pagamento do imóvel:
 - ✓ R\$ 10.000,00 à vista.
 - ✓ R\$ 50.000,00 no ato da escritura.
 - ✓ R\$ 10.000,00 a ser pago no dia 26/08/2006.
 - ✓ R\$ 10.000,00 a ser pago no dia 26/09/2006.

- Cláusula de inadimplência:

"Cláusula 5ª

Fica convencionado que no atraso do pagamento de qualquer das promissórias por parte dos compradores, serão pagos a título de compensação moratórias juros de 1% por cento ao mês, correção monetária, além da multa diária de 0,2% ao dia."

- Pagamentos aos vendedores encontrados nos autos:
 - R\$ 1.500,00 em 18/12/2006 - fl. 23.
 - R\$ 2.000,00 em 02/01/2007 - fl. 23.
- Pagamentos realizados pelos compradores apresentados na Inicial:

Claudius Moniz de Aragão

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL • PERÍCIA CONTÁBIL

2040

Ordem	Competência	Vencimento	Descrição	Valor	Pagamento	fl.
1	07/03/2006	10/03/2006	Condomínio	R\$121,00	31/08/2006	26
2	19/04/2006	24/04/2006	Condomínio	R\$172,60	29/09/2006	26
3	04/05/2006	09/05/2006	Condomínio	R\$171,00	08/12/2006	26
4	02/06/2006	07/06/2006	Condomínio	R\$179,00	30/12/2006	27
5	01/07/2006	07/07/2006	Condomínio	R\$177,00	30/12/2006	27
6	01/08/2006	07/08/2006	Condomínio	R\$178,00	31/08/2006	27
7	02/09/2006	08/09/2006	Condomínio	R\$179,00	07/10/2006	28
8	29/09/2006	06/10/2006	Condomínio	R\$179,00	31/10/2006	28
9	25/10/2006	08/11/2006	Condomínio	R\$178,00		28
10	30/11/2006	07/12/2006	Condomínio	R\$233,00	08/12/2006	29
11	13/06/2006	26/06/2006	Luz	R\$58,33	08/09/2006	30
12	17/07/2006	25/07/2006	Luz	R\$43,94	08/09/2006	31
13	17/08/2006	28/08/2006	Luz	R\$43,80	08/09/2006	32
14	2000	2000	FUNESBOM	R\$48,93	17/10/2006	34
15	2001	2001	FUNESBOM	R\$48,25	17/10/2006	35
16	2002	2002	FUNESBOM	R\$46,31	17/10/2006	36
17	2003	2003	FUNESBOM	R\$47,87	17/10/2006	37
18	2005	2005	FUNESBOM	R\$44,12	17/10/2006	38
19	2005	31/05/2007	IPTU	R\$461,23	31/05/2007	39
20	2006	31/05/2007	IPTU	R\$475,60	31/05/2007	40
21	2005	31/05/2007	IPTU	R\$548,84	31/05/2007	40
22	2004	31/05/2007	IPTU	R\$627,07	31/05/2007	41
23	2003	31/05/2007	IPTU	R\$48,22	31/05/2007	41

- Depósito judicial no valor de R\$ 4.366,41 em 08/01/2008, fls.53/54.
- Nota Promissória não resgatada no valor de R\$ 10.000,00, fl. 70.

4.0 - VALORES DAS DESPESAS CONSIDERADOS PELA PERÍCIA

Considerando que as chaves foram entregues aos compradores no dia 14/07/2006, entendemos que as despesas com pagamentos de

Li.

Claudius Moniz de Aragão

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL e PERÍCIA CONTÁBIL

2011

valores de competência anterior à entrega das chaves são de responsabilidade dos vendedores.

Quanto aos pagamentos demonstrados no quadro do item anterior, não consideramos os valores de ordens nºs 6, 7, 8, 9, 10 e 13, em face das competências serem posteriores à entrega das chaves.

Em relação aos pagamentos de ordens nºs 5, 12 e 20, consideramos os valores proporcionais aos dias até a entrega das chaves.

Desta forma, os valores devidos aos compradores são:

Ordem	Competência	Vencimento	Descrição	Valor	Pagamento	fl.
1	07/03/2008	10/03/2008	Condomínio	R\$121,00	31/08/2006	26
2	19/04/2008	24/04/2008	Condomínio	R\$172,60	29/09/2006	26
3	04/05/2008	09/05/2008	Condomínio	R\$171,00	08/12/2006	26
4	02/08/2008	07/08/2008	Condomínio	R\$179,00	30/12/2006	27
5	01/07/2006	07/07/2006	Condomínio	R\$74,23	30/12/2006	27
11	13/06/2008	26/06/2008	Luz	R\$58,33	08/09/2006	30
12	17/07/2008	25/07/2008	Luz	R\$5,86	08/09/2006	31
14	22/06/1905	2000	FUNESBOM	R\$48,93	17/10/2006	34
15	23/06/1905	2001	FUNESBOM	R\$48,25	17/10/2006	35
16	24/06/1905	2002	FUNESBOM	R\$46,31	17/10/2006	36
17	25/06/1905	2003	FUNESBOM	R\$47,87	17/10/2006	37
18	27/06/1905	2005	FUNESBOM	R\$44,12	17/10/2006	38
19	2005	31/05/2007	IPTU	R\$461,23	31/05/2007	39
20	2006	31/05/2007	IPTU	R\$254,09	31/05/2007	40
21	2005	31/05/2007	IPTU	R\$548,84	31/05/2007	40
22	2004	31/05/2007	IPTU	R\$627,07	31/05/2007	41
23	2003	31/05/2007	IPTU	R\$46,22	31/05/2007	41
Total				R\$2.954,94		

5.0 - RESPOSTAS AOS QUESITOS

Cl.



5.1 - QUESITOS DO AUTOR (fl. 201)

Quesito 1 - "QUEIRA O Drº Perito informar se os juros e correção aplicados na planilha de fls. 24; estão em conformidade com o pactuado na escritura cláusula 5ª."

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

Quesito 2 - "QUEIRA O Drº Perito informar se no cálculo de fls 76/78; houve a correta aplicação de juros e correção nos termos de contrato pactuado (cláusula 5ª). "

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

Quesito 3 - "QUEIRA O Drº Perito informar se aplicado juros abusivos na planilha de fls 76/78."

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

Quesito 4 - "QUEIRA O Drº Perito esclarecer qualquer outro ponto entenda necessário para elucidação do processo. "

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

5.2 - QUESITOS DO RÉU (fl. 212/213)

Quesito 1 - " SR. PERITO queira informar o valor da Nota Promissória , o objeto do litígio, bem com a data do seu vencimento?"

Resposta: O valor discutido é de R\$ 10.000,00.



Quesito 2 - " Sr. Perito queira informar qual a taxa de juros ao mês, bem como da multa diária , que ficou pactuado entre as partes , na Clausula 5ª DA ESCRITURA PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, datada de 14 de julho de 2006? "

Resposta: A cláusula indicada no quesito foi transcrita no item 3 do Laudo Pericial.

Quesito 3 - "SR. Perito queira informar, o que eu ficou pactuado na Cláusula? Bem como em que data deu-s a posse dos autores no imóvel?"

Resposta: A posse do imóvel se deu em 14/07/2006, sendo a cláusula 5ª transcrita no item 3 do Laudo Pericial.

Quesito 4 - "Sr. Perito qual o Somatório de todas as contas, que estavam em aberto até a data na posse do Imóvel, em 14/07/2006, pagas pelos autores , que se encontram as fls...., ?"

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

Quesito 5 - " SR. Perito após serem descontados os valores encontrados, qual o saldo remanescente do réu?"

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

Quesito 6 - "SR. Perito além dos valores descontados das contas acima mencionadas, os autores fizeram dois depósitos um em 12/12/2006, no valor de 1.500,00 e outro 02/01/2007, no valor de 2.000,00, somando um total de R\$ 3.500,00 a serem descontados do saldo remanescentes do réu."



Resposta: Sim, os Autores realizaram estes depósitos.

Quesito 7 - "Somando os descontos referentes os débitos de impostos, condomínios e taxas , com os valores pagos adiantadamente , qual o saldo devedor dos Autores em 26/09/2006? Este Montante encontrado sujeita a correção monetária de 1,0% ao mês e multa diária de R\$ 0,20 por dia , (Clausula 5ª). Qual a Cifra Alcançada até esta data? "

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

Quesito 8 - "Qual o montante, computado os juros a correção pactuados, que o réu (Américo da Silva Pereira Junior) faz Jus até esta data?"

Resposta: Queira se reportar à conclusão do Laudo Pericial.

6.0 - CONCLUSÃO

Mediante os documentos acostados aos autos, apresentamos nossas considerações e conclusões.

O motivo da presenta causa foi a compra de um imóvel, onde os Autores, adquirentes alegam que deixaram de pagar o valor restante de R\$ 10.000,00 devido à existência de valores do imóvel, antes da entrega das chaves, em 14/07/2006, desejando pagar a diferença entre o valor da Nota Promissória e os valores devidos do imóvel.

O valor da Nota Promissória de R\$ 10.000,00 (fl. 70) deveria ser resgatada em 26/09/2006.



215

Os Autores apresentaram suas prestações de contas citando que o valor devido seria de R\$ 6.212,06, realizando os depósitos:

- a) Depósitos na conta do Réu Américo da Silva Pereira nos valores de R\$ 1.500,00 em 18/12/2006 (fl. 23) e R\$ 2.000,00 em 02/01/2007 (fl. 23).
- b) Depósito judicial no valor de R\$ 4.366,41 (citando conter atualizações) em 08/01/2008, fls.53/54.

Os valores devidos do imóvel são relativos às contas de luz elétrica, cotas condominiais, FUNESBON e IPTU, sendo os três últimos impeditivos de se realizar a escritura pública, prevista para o dia 26/09/2006 (cláusula 7ª da Escritura Particular - fls. 13/16).

Conforme o item 4 do Laudo Pericial, consideramos os valores históricos das dívidas do imóvel relacionados a seguir, observando que os pagamentos foram realizados pelos Autores em datas diversas e algumas posteriores à data de recuperação da Nota Promissória em 26/09/2006.

Ordem	Competência	Vencimento	Descrição	Valor	Pagamento	fl.
1	07/03/2006	10/03/2006	Condomínio	R\$121,00	31/08/2006	26
2	19/04/2006	24/04/2006	Condomínio	R\$172,80	29/09/2006	26
3	04/05/2006	09/05/2006	Condomínio	R\$171,00	08/12/2006	26
4	02/06/2006	07/06/2006	Condomínio	R\$179,00	30/12/2006	27
5	01/07/2006	07/07/2006	Condomínio	R\$74,23	30/12/2006	27
11	13/06/2006	26/06/2006	Luz	R\$58,33	08/09/2006	30
12	17/07/2006	25/07/2006	Luz	R\$5,86	08/09/2006	31
14	22/06/1905	2000	FUNESBOM	R\$48,93	17/10/2006	34
15	23/06/1905	2001	FUNESBOM	R\$48,25	17/10/2006	35
16	24/06/1905	2002	FUNESBOM	R\$46,31	17/10/2006	36
17	25/06/1905	2003	FUNESBOM	R\$47,87	17/10/2006	37
18	27/06/1905	2005	FUNESBOM	R\$44,12	17/10/2006	38

u

19	2005	31/05/2007	IPTU	R\$461,23	31/05/2007	39
20	2006	31/05/2007	IPTU	R\$254,09	31/05/2007	40
21	2005	31/05/2007	IPTU	R\$548,84	31/05/2007	40
22	2004	31/05/2007	IPTU	R\$627,07	31/05/2007	41
23	2003	31/05/2007	IPTU	R\$46,22	31/05/2007	41
Total				R\$2.954,94		

Deixamos de apresentar qualquer cálculo de valores em face da necessidade de algumas decisões as quais entendemos serem de mérito, quais sejam:

- a) A cláusula 5ª da Escritura Particular (fls. 13/16), cita que os valores pagos em atraso sofrerão acréscimo de juros de 1% a.m., multa diária 0,2% ao dia e correção monetária, sem, no entanto, indicar qual seria o índice de atualização monetária a ser utilizado.
- b) Algumas despesas do imóvel foram pagas pelos Autores após a data que deveria ser recuperada a Nota Promissória no valor de R\$ 10.000,00, em 26/09/2006, data esta que era prevista para a escrituração do imóvel (cláusula 7ª).

Exemplificando, os pagamentos dos IPTU de exercícios anteriores à compra do imóvel e que foram pagos em 31/05/2007.

Resta a definição se o valor da Nota Promissória estava inadimplente em 31/05/2007, visto a obrigatoriedade dos Réus entregarem o imóvel livre de qualquer dívida.

c) Consideração dos valores depositados pelos Autores, visto que os mesmos ocorreram após 26/09/2016, quando a Nota Promissória de R\$ 10.000,00 deveria ser resgatada:

- ✓ Depósitos na conta do Réu Américo da Silva Pereira nos valores de R\$ 1.500,00 em 18/12/2006 (fl. 23) e R\$ 2.000,00 em 02/01/2007 (fl. 23).
- ✓ Depósito judicial no valor de R\$ 4.366,41 em 08/01/2008, fls.53/54.

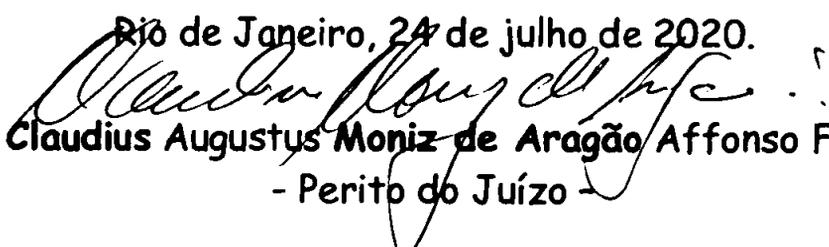
Ficamos à disposição deste Juízo para quaisquer cálculos necessário para o deslinde da presente questão ou para posteriores cálculos de execução de sentença.

7.0 - ENCERRAMENTO

Entendendo ter abordado todas as premissas necessárias à elucidação da causa, encerro o presente em 11 (onze).

E colocando-se desde já à disposição do Juízo, para prestar os eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários ao desate da lide, este Perito requer a sua juntada aos autos para que se produza um só fim e efeito.

Rio de Janeiro, 24 de julho de 2020.


José Claudius Augustus Moniz de Aragão Affonso Ferreira
- Perito do Juízo -