

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA REGIONAL DE SANTA CRUZ/CAPITAL/RJ**

**Processo: 0001282-32.2023.8.19.0206**

Ação: Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos À Execução

Embargante: TEREZA CRISTINA SÁ

Embargado: CONDOMINIO RESIDENCIAL PALACIO IMPERIAL

**JORGE PINTO FRANÇA**, perito nomeado nos autos do processo em referência, vem respeitosamente à presença de V. Exa., dizer e requerer o que se segue.

**DIZER** - que havendo concluído a redação do seu laudo;

**REQUERER** – a juntada do mesmo para os devidos e legais efeitos, bem como seja oficiado a SEJUD, (conforme modelo anexo V, da Resolução CM nº 08/2023 e Aviso nº 29/2024) solicitando o pagamento dos honorários, a título de ajuda de custo, no valor de R\$767,34 (setecentos e sessenta e sete reais e trinta e quatro centavos).

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2025.

  
**Jorge Pinto França**  
Contador/Perito do Juízo  
CRC/RJ020679/0-2

## **LAUDO PERICIAL**

### **1 – DADOS DO PROCESSO**

**Processo: 0001282-32.2023.8.19.0206**

Vara: 1ª Vara Regional de Santa Cruz/Capital/RJ

Ação: Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos À Execução

Embargante: TEREZA CRISTINA SÁ

Embargado: CONDOMINIO RESIDENCIAL PALACIO IMPERIAL

Perito do Juízo: Jorge Pinto França (fls. 54)

### **2 – HISTÓRICO DO PROCESSO**

As partes litigantes discutem a ação de embargos da execução da dívida condominial no valor de R\$6.474,43.

Alega a parte Embargante que ficou inadimplente de 08/2020 a 06/2021 e que o valor cobrado possui excesso no cálculo do valor cobrado. Requer que sejam cobrados sobre o débito os encargos de juros de mora de 1% e multa de 2%.

### **3 – OBJETIVO DA PERÍCIA**

Trata-se de perícia contábil, determinado(a) pelo(a) E. Magistrado(a) (fls. 45), dos autos do processo.

#### **4 – RELATÓRIO DA PERÍCIA**

Para o desenvolvimento do trabalho pericial, foram analisados os seguintes documentos:

- Cópia da Convenção de condomínio (fls. 123/165);
- Planilha de cálculo (fls. 13 e 15 e 111);
- Cópia do contrato de prestação de serviço de cobrança (fls. 112/116);
- Cópia da Ata da AGO de 01/12/2019 (fls. 119/121);

#### **5 – QUESITOS:**

##### **5.1 – FORMULADOS PELO EMBARGANTE (FLS. 100/101):**

1- Queira o Sr. Perito informar através de dos documentos apresentados, qual o valor principal da dívida das cotas condominiais devidas, especificando o período correspondente a cada valor, e se todos os valores cobrados estão previstos na convenção condominial ou regulamento interno?

**Resposta:** Vide item 6. Conclusão da Perícia.

2- Queira o Sr. Perito verificar e informar se a cobrança das cotas condominiais devidas foi realizada conforme os valores estipulados na convenção condominial e nos regulamentos internos, sem inclusão de valores não previstos ou de encargos não autorizados?

**Resposta:** A perícia esclarece que o requerido não faz parte do escopo do trabalho técnico ao qual foi designado este profissional.

3- Queira o Sr. Perito informa se os juros cobrados de encargos (multas, taxas ou outras penalidades) que não estão expressamente previstas na convenção condominial ou em algum acordo formalizados com os condôminos.

**Resposta:** A perícia esclarece que compulsando os autos identificou na cópia da Convenção Condominial (fls. 123/165) o Capítulo Nono – Das penalidades, prevê a cobrança de correção monetária (IGP), juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%.

4- Queira o Sr. Perito informar se houve cobrança indevida de comissão e permanência ou qualquer outro encargo que tenha caráter de penalidade, e que não esteja previsto na convenção condominial ou na legislação aplicável.

**Resposta:** Pela afirmativa, conforme verificado no demonstrativo (fls. 111) a cobrança de “Encargos” sem a denominação na Convenção Condominial (fls. 123/165).

5- Queira o Sr. Perito informar se os valores cobrados a título de juros de mora, multa ou comissão de permanência estão de acordo com os limites legais e com o estipulado na convenção condominial, ou forma aplicados de forma excessiva ou fora do permitido?

**Resposta:** A perícia esclarece que o requerido não faz parte do escopo do trabalho técnico ao qual foi designado este profissional.

6- Queira o Sr. Perito informar se houve cobrança de encargos cumulativos, como a combinação de juros de mora, comissão de permanência, e multa moratória, e se tal cobrança está de acordo com o que é permitido pela convenção condominial ou pela legislação aplicável?

**Resposta:** A perícia esclarece que o requerido ficou prejudicado, pois no demonstrativo apenso (fls. 111) não foi acompanhado da memória de cálculo dos encargos.

7- Queira o Sr. Perito informar se a convenção condominial prevê expressamente a aplicação de juros compostos (anatocismo) sobre as cotas condominiais, ou se a prática observada foi contrária ao que dispõe o código Civil, que veda tal prática sem previsão contratual expressa?

**Resposta:** Pela negativa do ponto de vista da previsão da aplicação de juros compostos na convenção condominial (fls. 123/165).

8- Queira o Sr. Perito informar se a cobrança de multa moratórios e/ou juros de mora está sendo aplicada corretamente, respeitando os limites e condições previstas na convenção condominial, ou se houve excesso na aplicação desses encargos?

**Resposta:** A perícia esclarece que o requerido ficou prejudicado, pois no demonstrativo apenso (fls. 111) não foi acompanhado da memória de cálculo dos encargos.

9- Queira o Sr. Perito informar se houve cobrança de valores não especificados, como taxas ou encargos adicionais, que não estejam claramente descritos na convenção condominial ou que não tenham sido formalmente acordados com os condôminos.

**Resposta:** A perícia esclarece que o requerido ficou prejudicado, pois no demonstrativo apenso (fls. 111) não foi acompanhado da memória de cálculo dos encargos.

10- Queira o Sr. Perito informar se houve alguma irregularidade nos cálculos apresentados pelo autor, considerando que os encargos sobrados podem não estar em conformidade com as disposições da convenção condominial ou com a legislação aplicável.

**Resposta:** A perícia esclarece que o requerido não faz parte do escopo do trabalho técnico ao qual foi designado este profissional.

## **5.2. FORMULADOS PELO EMBARGADA (Fls.):**

A parte Embargada não apresentou quesitos à perícia.

## **6- CONCLUSÃO DA PERÍCIA**

Tendo em vista o resultado dos trabalhos realizados nos documentos apensados aos autos, esta perícia tece os seguintes comentários.

### **DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL:**

A perícia entende que o documento que rege a relação entre condomínio e condomínios é a Convenção Condominial.

Na cópia da Convenção apensa (fls. 123/165) estabelece em seu **CAPITULO NONO – DAS PENALIDADES** a atualização do débito

condominial com a aplicação de atualização monetária pelo IGP/FGV, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%.

A convenção mencionada não estabelece a versão do IGP/FGV (IGP/M ou IGP/DI), a perícia aplicou o menor índice, ou seja, IGP-DI.

### SALDO DEVEDOR:

O valor do débito vencido corresponde ao período compreendido entre 08/2020 e 06/2021, conforme demonstrativos de débitos apensos pela parte Autora (fls. 111).

O valor do principal, das cotas condominiais, foi atualizado monetariamente pelo índice acumulado do IGP-DI/FGV da data de vencimento até a presente data, em seguida, foi aplicado juros de 1% ao mês por dia de atraso da data de vencimento até a presente data e multa de 2%, ambos sobre o valor atualizado monetariamente. Os cálculos estão demonstrados no quadro abaixo.

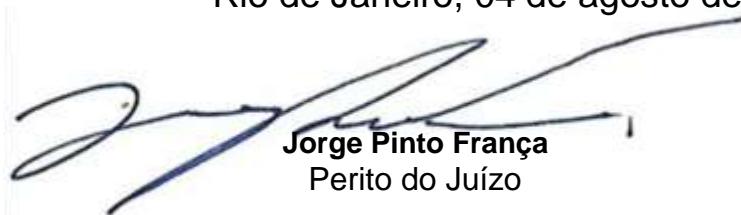
Ao final, e considerando os critérios acima descritos, o saldo devedor da parte Embargante, até a presente data, é de **R\$5.001,00 (cinco mil, e um real), ou 1.102,196 UFIR/RJ.**

Cálculo de atualização do débito condominial - Convenção condominial									
Data cálculo: 04/08/2025									
Mês/ano Ref.	Vencimento	Principal	Atual. monetária IGP-DI/FGV		Juros 1% AM			Multa 2%	Débito atualizado
			índice acumulado	Valor atualizado	qtd dias	%	Valor		
2020/08	10/08/2020	250,25	1,4445677	361,50	1.820	61%	219,31	7,23	588,04
2020/09	10/09/2020	239,60	1,3907458	333,22	1.789	60%	198,71	6,66	538,60
2020/10	10/10/2020	264,11	1,3463173	355,58	1.759	59%	208,49	7,11	571,17
2020/11	10/11/2020	252,11	1,2985314	327,37	1.728	58%	188,57	6,55	522,49
2021/01	10/01/2021	249,19	1,2555894	312,88	1.667	56%	173,86	6,26	493,00
2021/02	10/02/2021	257,02	1,2200849	313,59	1.636	55%	171,01	6,27	490,87
2021/03	10/03/2021	255,59	1,1878930	303,61	1.608	54%	162,74	6,07	472,42
2021/04	10/04/2021	259,69	1,1626633	301,93	1.577	53%	158,72	6,04	466,69
2021/05	15/05/2021	242,13	1,1374127	275,40	1.542	51%	141,56	5,51	422,47
2021/06	15/06/2021	259,69	1,1000123	285,66	1.511	50%	143,88	5,71	435,25
TOTAL:		2.529,38		3.170,75			1.766,83	63,42	5.001,00

## **7 – ENCERRAMENTO**

E assim, dando por encerrado o presente Laudo com 08 (oito) laudas, este signatário coloca-se à disposição da Emérita Magistrada e das partes para quaisquer esclarecimentos julgados necessários nas circunstâncias.

Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2025.



**Jorge Pinto França**  
Perito do Juízo