

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

**Processo: 0020175-42.2021.8.19.0206**

Ação: PROCEDIMENTO COMUM

Autor: MARCIA DA COSTA COIMBRA SERENO GUEDES

Réu: CONTA ADM ADMINISTRADORA DE BENS EIRELI

**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, 30 de abril de 2025.

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

## **LAUDO PERICIAL**

### **1 – DADOS DO PROCESSO**

**Processo: 0020175-42.2021.8.19.0206**

**Vara:** 1ª Vara Cível – Comarca de Santa Cruz/Capital/RJ

**Ação:** PROCEDIMENTO COMUM

**Autor:** MARCIA DA COSTA COIMBRA SERENO GUEDES

**Réu:** CONTA ADM ADMINISTRADORA DE BENS EIRELI

**Perito do Juízo:** Jorge Pinto França (fls. 172)

### **2 – HISTÓRICO DO PROCESSO**

As partes litigantes discutem no processo os valores devidos referente a cota condominial do imóvel localizado na Estrada Tasso Biaso nº 1020, bloco 5, apto 301, Veridiana, Santa Cruz, Rio de Janeiro, condomínio Residencial Queluz, residência de propriedade da parte Autora, que alega que em função da ausência de renda pois seu esposo ficou com sua aposentadoria suspensa no ano de 12/2019 a 12/2020, deixando de efetuar o pagamento das taxas condominiais, e que o valor cobrado pela parte Ré possui excesso nos encargos na atualização do débito, a qual se encontra em dia a partir de 01/2021.

Requer a revisão do valor cobrado, bem como, a consignação do valor do débito total para pagamento de R\$1.630,21.

### **3 – OBJETIVO DA PERÍCIA**

Trata-se de perícia contábil, determinada pela E. Magistrada, decisão fls. 147, dos autos do processo.

### **4 – RELATÓRIO DA PERÍCIA**

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

- Cópia do demonstrativo dos valores dos boletos de cobrança do Banco do Brasil (fls. 21);
- Comprovantes de pagamentos do autor até 11/2018 e a partir de 01/2020 (fls. 30/47);
- Comprovante de pagamento em consignação de R\$1.630,21 de 27/09/2021 (fls. 56);
- Relatório de Inadimplência (fls.128 e 204);
- Comprovantes de pagamento do Autor de 07/2023 e 08/2023 (fls. 154/156);

### **5 – QUESITOS:**

#### **5.1. FORMULADOS PELO AUTOR (Fls. 160/161):**

1. Qual a descrição dos contratos/convenção objeto da demanda? Favor responder indicando as partes, natureza, objeto, valor, forma de pagamento, data de assinatura, prazo de vigência e outras informações que considerar relevante.

**Resposta:** A perícia esclarece que o caso em tela se refere à dívida condominial, conforme item 2 – Histórico do Processo.

2. Quais foram os juros contratados?

**Resposta:** A perícia esclarece que o requerido ficou prejudicado, pois a parte Ré não apresentou a cópia da convenção requerida pela perícia.

3. Quais foram os juros efetivamente aplicados? Havendo diferença em relação aos contratados/convenção, indicar o valor monetário e percentual.

**Resposta:** Vide a resposta ao quesito precedente, entretanto, nas cópias dos boletos de pagamentos (fls. 154/156) consta a instrução de cobrança de juros de 1% ao mês e multa de 2%.

4. A taxa de juros pactuada e/ou cobrada está acima da taxa média de mercado? Favor responder indicando a taxa média de mercado para todo o período, confrontando-se os valores de cada contrato e durante os períodos de adimplência e inadimplência, separadamente.

**Resposta:** Vide as respostas dos quesitos anteriores.

5. Houve capitalização de juros? Se positiva a resposta, indicar se havia previsão contratual e a periodicidade em que ocorreu, e ainda se há previsão legal que permita ao réu cobrar juros capitalizados e em valor superior a 1% ao mês, com base na lei de usura e no

Código Civil.

**Resposta:** Pela negativa.

6. Qual(is) o(s) índice(s) de correção monetária pactuado(s) e o(s) efetivamente aplicado(s)?

**Resposta:** Não foi aplicado correção monetária nos demonstrativos de débito apresentados pela parte Ré (fls. 128 e 204).

7. Na taxa de juros praticada pela parte ré, foi inserida a correção monetária em sua formação?

**Resposta:** Pela negativa.

8. Houve cobrança de comissão de permanência? Há previsão no(s) contrato(s)? Se positiva a resposta, informar o montante, o período em que foi cobrada, se foi cumulada com outro(s) encargo(s)/correção monetária, a taxa média de mercado para o período, bem como se houve capitalização.

**Resposta:** Pela negativa.

9. Houve cobrança de multa contratual? Há previsão no(s) contrato(s)? Se positiva a resposta, foi cobrada de forma cumulada com comissão de permanência?

**Resposta:** A perícia esclarece que no demonstrativo (fls. 128 e 204) foi cobrada multa de 2% sobre o valor nominal do débito. Com relação a previsão contratual, a perícia esclarece que a cópia da convenção não foi acostada aos autos do processo pela parte Ré. Entretanto, nas cópias dos boletos de pagamentos (fls. 154/156) consta a instrução de cobrança de juros de 1% ao mês e multa de 2%.

10. Qual o montante cobrado a título de juros moratórios? Há previsão contratual? Em que período(s) houve a cobrança e qual o montante total cobrado?

**Resposta:** A perícia esclarece que o requerido consta no demonstrativo (fls. 204) e neste consta o montante cobrado de juros de R\$1.377,99. Com relação a previsão contratual, a perícia esclarece que a cópia da convenção não foi acostada aos autos do processo pela parte Ré. Entretanto, nas cópias dos boletos de pagamentos (fls. 154/156) consta a instrução de cobrança de juros de 1% ao mês e multa de 2%.

11. Houve a cobrança de outros encargos moratórios? Se positiva a resposta, especificar o montante, se há previsão contratual e se foram cobrados cumulativamente a outros encargos.

**Resposta:** Pela afirmativa, a perícia esclarece que o requerido consta no demonstrativo (fls. 204) e neste consta o montante cobrado de Honorários de R\$787,85. Com relação a previsão contratual, a perícia esclarece que a cópia da convenção não foi acostada aos autos do processo pela parte Ré. Entretanto, nas cópias dos boletos de pagamentos (fls. 154/156) consta a instrução de cobrança de juros de 1% ao mês e multa de 2%.

12. Houve, além dos anteriormente questionados, outros encargos cobrados no curso do(s) contrato(s)? Se positiva a resposta, descrever, informando em que períodos foram eles cobrados.

**Resposta:** Vide resposta ao quesito precedente.

13. Houve a utilização da “Tabela Price”?

**Resposta:** Pela negativa.

14. Qual o Custo Efetivo Total (CET)? Ele foi indicado no(s) contrato(s)?

**Resposta:** O requerido não se aplica ao caso em tela.

15. Foi cobrado algum valor a título de taxa/tarifa? Se positiva a resposta, especificar, informando se há previsão contratual.

**Resposta:** Pela negativa.

16. Foi imposta à parte autora a contratação de seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada? Se positiva a resposta, informar o valor da contratação.

**Resposta:** Pela negativa.

17. Houve cobrança, no contrato, por algum serviço a ser prestado por terceiro(s)? Se positiva a resposta, especificar.

**Resposta:** Pela negativa.

18. Houve renegociação da dívida entre as partes? Se positiva a resposta, alguma das respostas aos quesitos anteriores se altera quanto ao novo pacto? Se positiva a resposta, especificar.

**Resposta:** Pela negativa.

19. Quais os pagamentos efetuados pela parte autora? Favor responder discriminando-os mês a mês, indicando os montantes referentes ao principal e aos encargos. Qual o saldo credor/devedor?

**Resposta:** A perícia esclarece que os comprovantes de pagamentos da parte Autora constam acostados (fls. 30/47 e 154/156).

20. Qual o valor devido se recalculada a dívida, conforme os encargos efetivamente previstos no(s) contrato(s)/convenção de condomínio? Após recalculada, qual o saldo credor/devedor?

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

21. Qual o valor devido se recalculada a dívida, conforme os pedidos descritos na petição inicial? Após recalculada, qual o saldo credor/devedor?

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

22. A resposta a algum quesito foi prejudicada pela não apresentação de documentos pela parte ré? Se positiva a resposta, indicar a documentação necessária e não apresentada.

**Resposta:** A perícia esclarece que embora requerida a cópia da convenção condominial especificando os critérios de atualização dos valores devidos, não foi apresentada pela parte Ré, entretanto, nas cópias dos boletos de pagamentos (fls. 154/156) consta a instrução de cobrança de juros de 1% ao mês e multa de 2%, suficiente para atualizar os valores das cotas condominiais devidas.

23. Há outros esclarecimentos úteis a respeito do objeto da perícia?



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

**5.2. FORMULADOS PELO RÉU (Fls. 167):**

1- A parte autora é devedora de algum valor? Se sim, qual?

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

2- Há dúvida de quem seja o Credor da dívida que possui a autora?

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

3- O réu é obrigado a receber os valores devidos da forma que pretende a autora quitar?

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

4- A autora confessou ser devedora?

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

5- Qual o valor real devido pela autora?

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

6- A autora tem quitado os meses vencidos?

**Resposta:** Pela afirmativa, do ponto de vista dos comprovantes de pagamentos (fls. 154/156) e do demonstrativo de inadimplência (fls. 204).

## **6- CONCLUSÃO DA PERÍCIA**

Atendendo ao determinado pelo(a) Emérito(a) Magistrado(a), tecemos os seguintes comentários.

Os valores das cotas condominiais foram atualizados a partir do demonstrativo de inadimplência (fls. 128 e 204), dos comprovantes de pagamentos da parte Autora (30/47 e 154/156), da cópia dos boletos de pagamentos (fls. 154/156) e comprovante de pagamento em consignação no valor de R\$1.630,21 de 27/09/2021 (fls. 56).

Os valores devidos foram atualizados para a data do depósito em consignação do Autor (27/09/2021) pelos seguintes encargos:

- Juros de mora de 1% ao mês por dia de atraso, considerando como parâmetro os boletos de cobrança emitidos pela parte Ré, multiplicado pelo valor nominal devido e apurado até a data do depósito efetuado pelo Autor (fls. 56);
- Multa de 2%, considerando como parâmetro os boletos de cobrança emitidos pela parte Ré, multiplicado pelo valor nominal devido;
- Os honorários não foram considerados, pela ausência da convenção condominial especificando a aplicação do referido encargo.

O débito total atualizado em 27/09/2021 é de R\$2.917,20. Os cálculos estão demonstrados abaixo.

Demonstrativo de Débito							
Data cálculo: 27/09/2021							
Mês Ref.	Vencimento	Valor no vencimento	Juros mora 1% AM			Multa 2%	Valor atualizado
			qtd dias atraso	%	Valor		
jun/18	15/06/2018	93,91	2.321	77,4%	72,66	1,88	168,44
jul/18	10/07/2018	130,92	1.175	39,2%	51,28	2,62	184,82
dez/18	10/12/2018	12,32	1.022	34,1%	4,20	0,25	16,76
dez/18	10/12/2018	30,00	1.022	34,1%	10,22	0,60	40,82
dez/18	10/12/2018	85,00	1.022	34,1%	28,96	1,70	115,66
jan/19	10/01/2019	130,00	991	33,0%	42,94	2,60	175,54
fev/19	10/02/2019	110,00	960	32,0%	35,20	2,20	147,40
mar/19	10/03/2019	95,00	932	31,1%	29,51	1,90	126,41
abr/19	10/04/2019	95,00	901	30,0%	28,53	1,90	125,43
dez/19	10/12/2019	30,00	657	21,9%	6,57	0,60	37,17
dez/19	10/12/2019	95,00	657	21,9%	20,81	1,90	117,71
jan/20	10/01/2020	95,00	626	20,9%	19,82	1,90	116,72
fev/20	10/02/2020	95,00	595	19,8%	18,84	1,90	115,74
mar/20	10/03/2020	119,00	566	18,9%	22,45	2,38	143,83
abr/20	10/04/2020	119,00	535	17,8%	21,22	2,38	142,60
mai/20	10/05/2020	119,00	505	16,8%	20,03	2,38	141,41
jun/20	10/06/2020	119,00	474	15,8%	18,80	2,38	140,18
jul/20	10/07/2020	119,00	444	14,8%	17,61	2,38	138,99
ago/20	10/08/2020	119,00	413	13,8%	16,38	2,38	137,76
set/20	10/09/2020	119,00	382	12,7%	15,15	2,38	136,53
out/20	10/10/2020	119,00	352	11,7%	13,96	2,38	135,34
nov/20	10/11/2020	139,00	321	10,7%	14,87	2,78	156,65
dez/20	10/12/2020	139,00	291	9,7%	13,48	2,78	155,26
<b>TOTAL:</b>		<b>2.327,15</b>			<b>543,51</b>	<b>46,54</b>	<b>2.917,20</b>

Abatendo o valor do depósito consignado em 27/09/2021 no valor de R\$1.630,21, o saldo a pagar do Autor, em 27/09/2021, é de R\$1.286,99.

Ao final o valor do saldo devedor do Autor, após abatimento do depósito em consignação, e atualizado para 2025 é de **R\$1.650,13 (hum mil, seiscentos e cinquenta reais e treze centavos)**, conforme quadro abaixo.

Apuração do saldo devedor					
Data	Saldo devedor 27/09/2021	Depósito R\$ 27/09/2021	Saldo R\$ - 27/09/2021	Saldo UFIR/RJ 2021	Saldo R\$ - 2025
30/04/2025	2.917,20	1.630,21	1.286,99	347,337	1.650,13
Nota: UFIR/RJ 2021: 3,7053 e UFIR/RJ 2025: 4,7508					

## **7 – ENCERRAMENTO**

E assim, dando por encerrado o presente Laudo com 12 (doze) laudas, este signatário coloca-se à disposição da Emérita Magistrada e das partes para quaisquer esclarecimentos julgados necessários nas circunstâncias.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025.



**Jorge Pinto França**  
Perito do Juízo