

AO JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL- RJ.

Processo nº.: 0032139-27.2010.8.19.0203

**Ação:** Procedimento Sumário

**Autor:** Condomínio Gabinal 4 Lote 2

**Réu:** Ubirajara Rodrigues Catalão Neto

**Síndico:** Patrick Pichnoff

**MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTARDO**, contadora, perita nomeada pelo juízo no processo supracitado, com a conclusão do seu trabalho, vem respeitosamente requerer o que segue:

- 1) Juntada do Laudo Pericial aos autos, para os devidos efeitos legais;
- 2) Expedição de Ofício, no valor de R\$ 767,33 (setecentos e sessenta e sete reais e trinta e três centavos), resultante da conversão em reais do quantitativo de UFIR/RJ estabelecido pela Resolução nº 8/2023 do Conselho da Magistratura, os valores relativos à remuneração básica - ajuda de custo ou auxílio pericial pagos aos peritos de acordo com a Tabela A, do Anexo II, da Resolução nº 2/2018 do Conselho da Magistratura.

Sendo para o momento, esta perita coloca-se a inteira disposição de V. Exª. e demais interessados ao deslinde da questão.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2025.

**MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTARDO**

Perita Judicial TJ/RJ nº. 3469  
Perita Contadora - CNPC nº 3418  
CRC-101.695/O-6/RJ  
CPF-086.401.237-30



AO JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL- RJ.

Processo nº.: 0032139-27.2010.8.19.0203

**Ação:** Procedimento Sumário

**Autor:** Condomínio Gabinal 4 Lote 2

**Réu:** Ubirajara Rodrigues Catalão Neto

**Síndico:** Patrick Pichnoff

## LAUDO PERICIAL

### 1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Iniciando o cumprimento à determinação de Perícia Contábil e nomeação às fls. 239 de acordo com os termos das Normas Técnicas de Perícia Contábil, do Conselho Federal de Contabilidade, esta perita, para bem cumprir o encargo a si confiado, examinou, do ponto de vista estritamente técnico, o conteúdo das diversas peças constantes dos autos, constatando que os documentos eram esclarecedores para elaboração do laudo pericial observado o acordo homologado.

Objetivando proporcionar extrema clareza e objetividade no que tange aos procedimentos realizados e aos resultados obtidos, as análises desenvolvidas pela perita sobre o caso em tela foram divididas em etapas apresentadas na forma abaixo, na sequência exata das atividades desenvolvidas, como se segue:

#### a) Análise dos Autos:

Nessa fase dos trabalhos periciais foi levantada a base documental da relação contratual pelas partes, buscando-se obter, fundamentalmente, todas as informações necessárias para elaboração dos cálculos na forma da decisão proferida, observado o acordo firmado index 126/127, despacho index 192, e decisão index 239.

#### b) Relação dos Documentos Juntados aos Autos

Os documentos utilizados pela perícia na realização deste trabalho encontram-se relacionados no **Quadro – 1** abaixo:



**Quadro – 1 – Documentos utilizados**

Documentos	fls.
Sentença	98/99
Proposta de acordo	126/127
Homologação do Acordo	139
Planilha de cobrança	231/233
Comprovantes de pagamento acordo	182/184, 185/194, 195/202
Comprovante de pagamentos cota condominial	246/255

## 2 - OBJETIVOS

2.1 – A Prova Pericial tem, como objetivo geral, a análise de toda a documentação acostadas aos autos, considerando os aspectos pactuados no contrato de prestação de serviços, pactuado entre as partes.

2.2 – Como objetivo específico, a prova pericial se dá para a apuração de saldo referente ao acordo firmado, devendo a perita elaborar nova planilha de débito de acordo com a decisão proferida nos autos, devendo informar ao juízo se há saldo credor ou devedor.

## 3- SÍNTESE DA DEMANDA

A demanda trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais movida por CONDOMINIO GABINAL 4 LOTE 2 em face de UBIRAJARA RODRIGUES CATALÃO NETO, conforme razões e considerações arroladas a seguir:

Em sentença de index 98/99 foi decretada a revelia do réu.

A sentença de index 98/99, julgou procedente o pedido autoral.

Sentença de index 98/99:

*“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para condenar o réu ao pagamento de todas as cotas vencidas desde julho de 2004, exceto as que foram comprovadamente pagas, conforme acima descrito, e as vincendas até a data do efetivo pagamento, referentes ao imóvel situado na Rua Ana Cristina César, 55, bloco II, apto. 411, acrescidas de multa de 2%, juros legais e correção monetária desde a data de cada vencimento.*

*Custas e honorários no montante de 20% sobre a condenação pelo réu.*

*Após as formalidades legais, dê-se baixa e arquivem-se.”*



Em petição de index 126/127 a parte ré propôs um acordo que foi acatado pela parte autora.

Este juízo em decisão de index, 139 homologou o acordo firmado. *"HOMOLOGO o acordo celebrado pelas partes às fls. 117, index 126/127, para que surta seus jurídicos e legais efeitos. A Central de Arquivamento."*

Em petição de index 147, a parte autora informa que a ré deixou de cumprir com o acordo firmado, apresentando planilha de cobrança do valor que entende devido.

Em despacho de index 162, este juízo determinou o pagamento do valor apresentado pela autora.

*"Intime-se o executado, na forma do art. 513, §2º do NCPC, para pagar, no prazo de quinze dias, o valor apresentado pelo exequente em sua planilha, alertando-o que não ocorrendo o pagamento voluntário haverá acréscimo de multa de 10% e de honorários de advogado de 10%. Bem como, caso requerido pelo credor, o protesto do título judicial e a inclusão do nome do devedor nos cadastros de inadimplentes (art. 523, §1º c/c 517, §1º c/c 771 e 782, §3º, todos do NCPC).*

*Fica, ainda, intimado o devedor de que o prazo para apresentação de impugnação independará de nova intimação e transcorrerá após o prazo do art. 523 do NCPC."*

Em petição de index 174/180, a parte ré impugna o valor apresentado pela autora as fls. de index 148/150, no total de R\$ 78.200,85, informando ainda na mesma petição que o valor correto da dívida seria de R\$ 39.650,67.

Diante da divergência dos cálculos apresentados pelas partes foi determinada a Perícia Contábil para apuração do valor devido na forma dos julgados, com nomeação desta profissional às fls. 239.

Os honorários foram estimados às fls. 259 e homologados às fls. 273.

#### 4- CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

Para realização deste trabalho, esta perita aplicou, além das Normas Técnicas e Profissionais da Perícia Contábil NBC TP-01 e PP-01, Resoluções CFC nº. 1.243/09 e 1.244/09, considerando toda a documentação juntada aos autos, realizando exames e análises técnicas com aplicação e rigor técnico da legislação vigente inerente à matéria em questão.

#### 5 – METODOLOGIA APLICADA

As metodologias aplicadas por esta profissional são as constantes na NBC TP-01 – Normas Profissionais da Perícia Contábil, e NBC PP-01 do Perito Contábil, com fundamento no disposto na alínea "f" do Art. 6º. Do Decreto Lei-9.295/45, alterada pela Lei-12.249/10, aprovada pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade, a saber:

- Análise dos autos;
- Exame dos documentos juntados aos autos;



- Elaboração das planilhas de cálculo, Apêndices – I e II;
- Elaboração e conclusão do Laudo Pericial.

## 6 – DILIGÊNCIAS REALIZADAS

Após exame minucioso dos autos, esta perita constatou que os documentos juntados eram suficientes para elaboração do laudo pericial.

## 7- QUESITOS APRESENTADOS

### 7.1- PELO JUÍZO:

O Juízo não apresentou rol de quesitos a serem respondidos pela perita.

### 7.2 - PELA PARTE AUTORA:

A parte autora não apresentou rol de quesitos a serem respondidos pela perita.

### 7.3 - PELA PARTE RÉ: Fls. 244

#### QUESITO Nº 01:

***Os valores das parcelas pagas pelo Réu de R\$ 500,00 foram deduzidos na planilha do autor de fls. 130/132?***

#### RESPOSTA:

Após análise da planilha de fls. 130/132, esta perita constatou que a autora não deduziu o valor das parcelas pagas pelo réu.

Entretanto, vale esclarecer que também não considerou o valor de R\$ 8.800,00, referentes a honorários advocatícios previstos no acordo firmado às fls. index 127/131.

#### QUESITO Nº 02:

***As cotas condominiais estão sendo cobradas corretamente?***

#### RESPOSTA:

Sim, as cotas condominiais foram cobradas corretamente no que se refere a atualização cotas mensais.

Entretanto, nas parcelas de 02/2019 a 06/2022, a autora cobrou além das cotas condominiais as parcelas do acordo cancelado, por falta de pagamento. Cobrando assim em duplicidade a dívida confessada.

#### QUESITO Nº 03:

***Levando em conta o quesito anterior esclareça se os supracitados juros e encargos estão em conformidade com o ordenamento jurídico?***

#### RESPOSTA:

Sim, os encargos cobrados estão em conformidade com a convenção coletiva e acordo firmado.



**QUESITO Nº 04:**

***Há excesso na cobrança dos valores devidos?***

**RESPOSTA:**

Sim, houve excesso na planilha de cobrança apresentada pela parte autora, os resultados estão demonstrados nas considerações finais e conclusão do laudo pericial.

**QUESITO Nº 05:**

***Caso a resposta ao quesito anterior seja afirmativa, esclarecer qual seria o valor correto a ser cobrado?***

**RESPOSTA:**

O valor correto está demonstrado na planilha de cálculo Apêndice-II, e na conclusão deste laudo pericial.

**QUESITO Nº 06:**

***Estão sendo cobrados honorários advocatícios, apesar do Réu ser beneficiário da gratuidade de justiça?***

**RESPOSTA:**

Sim, no acordo de parcelamento há previsão de honorários advocatícios, entretanto, na planilha de cobrança não foi cobrado honorários advocatícios.

**QUESITO Nº 07:**

***O autor demonstrou nova planilha nas fls. 231/233 o valor de R\$ 108.681,67, há excesso nos cálculos?***

**RESPOSTA:**

Esta perita reporta-se as considerações finais e conclusão do laudo pericial.

**QUESITO Nº 08:**

***Esclareça o I. Perito algo que considere conveniente falar sobre a presente lide?***

**RESPOSTA:**

Tudo que entende relevante esta perita esclarece nas considerações finais e conclusão deste laudo pericial.

**8- PREMISSAS DO CÁLCULO ELABORADO PELA PERITA**

As premissas de cálculo apresentadas na planilha deste laudo seguem a legislação pertinente à matéria e normas técnicas contábeis vigentes:

- ✓ A planilha de cálculo (**Apêndice - I**) foi elaborada conforme informações contidas no acordo de fls. index 127, apurando o valor das parcelas;



- A planilha de cálculo (**Apêndice - II**) foi elaborada com base na convenção coletiva e acordo firmado entre as partes;
- O valor da dívida confessada no acordo foi recalculado com base no valor principal das cotas, sendo aplicado até a data do cálculo de execução o previsto na convenção, observado o acordo homologado;
- Foi abatido do valor apurado referente as cotas em atraso o valor das parcelas do acordo pago pelo ré, valor este devidamente corrigido pelo índice do TJ/RJ.

## 9- CONSIDERAÇÕES FINAIS

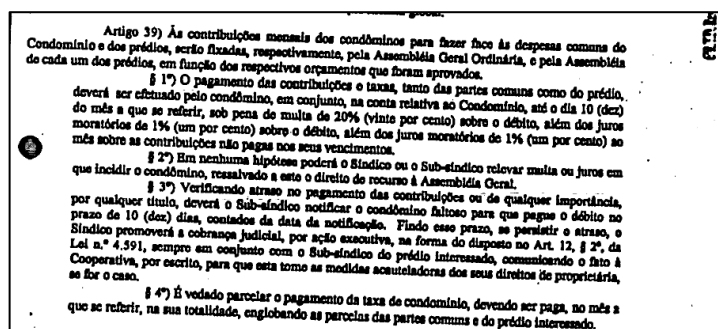
De posse das informações declaradas pelas partes litigantes e cópia dos documentos juntados aos autos, especificados no item 1, alínea “b” com relação aos documentos juntados aos autos, deste laudo, esta perita elaborou as planilhas de cálculo (**Apêndices – I a II**), considerando o previsto nos julgados de fls. index 98/99, 126/127 e decisão 239:

A perícia foi determinada para apuração do saldo nos moldes do acordo firmado entre as partes devendo a perita elaborar nova planilha de débito de acordo com a decisão proferida nos autos, devendo informar ao juízo se há saldo credor ou devedor.

O acordo previa o pagamento total do débito atualizado em 31/08/2017, no valor de R\$ 44.501,32, a ser pago da seguinte forma:

- *Pagamento de 89 parcelas de R\$ 500,00, com vencimento da parcela todo dia 10 de cada mês.*
- *Estando previsto que o boleto referente a cobrança seria enviado pelo condomínio.*
- *Prevía ainda, no item 6 do acordo, que no caso de inadimplemento das parcelas do acordo ou da cota condominial do mês atual, o acordo seria executado com base no principal do débito, e com aplicação do previsto na convenção coletiva.*
- *Prevê também no item 8 do acordo, que no caso de inadimplemento das parcelas do acordo, acarretaria o vencimento antecipado acrescido de 10% de multa.*

A convenção coletiva, em caso de inadimplemento estabelece o seguinte:



- No item 11 também há a previsão de pagamento de honorários advocatícios no valor de R\$ 8.800,00, a ser pago em 18 parcelas, sendo 17 de R\$ 500,00, e uma de R\$ 300,00.

Com a elaboração da planilha de cálculo (**Apêndices – II**) esta profissional constatou que a autora em sua planilha de cálculo de fls. 231/233, aplicou parcialmente o previsto na convenção coletiva, observado o acordo firmado, onde cancelou o acordo e recalculou o valor principal da dívida confessada, aplicando correção monetária com base no índice do TJ/RJ, juros moratórios de 1,00% ao mês e multa de 2,00%, sobre o valor principal sem correção. Nos meses de 04/2013 a 12/2014, os índices utilizados foram diferentes dos índices do TJ, sendo eles menores que o índice do TJ/RJ naquele período.

Nos meses de 02/2019 a 06/2022 a autora cobrou além das cotas condominiais do mês corrente, as parcelas do acordo cancelado, cobrando assim em duplicidade parte da dívida confessada.

Constatou também que foi aplicada multa de 10% prevista no item 8 do acordo, apesar de ter indicado na planilha que seria do art. 475J do CPC.

Na planilha de cobrança não foi aplicado honorários sob a afirmativa de isenção de fls. 89.

Entretanto, no acordo foi cobrado a título de honorários R\$ 8.800,00.

Com a análise dos documentos juntados aos autos, esta profissional constatou que das 89 parcelas do acordo, houve o pagamento de 15 parcelas de R\$ 500,00, identificadas como parcela de acordo e 07 parcelas de R\$ 502,82, identificadas como honorários advocatícios do processo 0032139-27.2010.8.19.0203 “18 primeiras parcelas de escritório advocatício Processo: 0032139-27.2010.8.19.0203”, index 182/202.

Com a elaboração das planilhas de cálculo (**Apêndices – I e II**) esta profissional constatou que apesar de prevista no acordo a cobrança de honorários advocatício nas primeiras parcelas, a autora não a fez, haja vista que conforme pode ser constatado nos documentos de fls. 182/195, a autora em seu documento de cobrança descreve que tais boletos tratam-se das parcelas xx/89, do acordo firmado, e nos documentos de fls. 196/202, a autora informa a partir do boleto de 03/2019, que o mesmo trata-se da cota condominial do mês corrente mais a parcela 01/71 dos honorários advocatícios.

A autora executou a ré em petição de fls. 226, apresentando cálculo atualizado em 30/07/2022 no valor de R\$ 108.681,67.

A parte ré impugnou a execução da autora e apresentou como devido o cálculo de R\$ 39.650,67.

Com a elaboração dos cálculos, com base no acordo firmado, esta profissional elaborou as planilhas de cálculo (**Apêndices – I e II**) e demonstra seus resultados na conclusão deste laudo.





## 10- CONCLUSÃO

Após minucioso estudo da matéria em questão e aplicação de metodologia contábil aplicada por esta profissional constam na NBC TP-01 – Normas Técnicas da Perícia Contábil e NBC PP-01 Normas Profissionais do Perito Contábil, de 19/03/2020, com fundamento no disposto na alínea “f” do Art. 6º. Do Decreto Lei-9.295/45, alterada pela Lei-12.249/10, do Conselho Federal de Contabilidade, esta perita concluiu seu trabalho de acordo com o objetivo desta perícia, a saber:

Com aplicação do previsto no acordo firmado entre as partes esta profissional elaborou a planilha de cálculo (**Apêndice – II**), onde constatou que o valor devido da dívida do réu na data do cálculo de execução **em 30/07/2022**, é de:

**R\$ 91.238,50**

*(104.772,60 “parcelas atualizadas até 30/07/2022” – 13.534,10 “parcelas pagas no acordo, atualizadas até 30/07/2022”) = R\$ 91.238,50.*

**(Noventa e um mil, duzentos e trinta e oito reais e cinquenta centavos)**

**Equivalente a 22.299,52 UFIR/RJ**

Não está considerado nesse valor, o montante de R\$ 8.800,00, previsto no acordo a título de honorários advocatícios, entretanto, caso V.Exa. entenda que o valor tenha que ser considerado na dívida, o valor de R\$ 8.800,00 atualizados até 30/07/2022, é de: R\$ 11.251,98 ( 8.800,00 x 1,278634 = 11.251,98).

Considerando o valor dos honorários atualizado até 30/07/2022, o valor devido da dívida do réu na data do cálculo de execução **em 30/07/2022**, é de:

**R\$ 102.490,47**

*(R\$ 91.238,50 “total das cotas condominiais abatido das parcelas pagas” + R\$11.251,98 honorários advocatícios previsto no acordo).*

**(Cento e dois mil, quatrocentos e noventa reais e quarenta e sete centavos)**

**Equivalente a 25.049,61 UFIR/RJ**



## 11-ENCERRAMENTO

Assim, é dado por encerrado o presente Laudo Pericial, com 10 (dez) laudas e 02 (dois) apêndices. Colocando-se à inteira disposição de V. Ex<sup>a</sup>., e demais interessados para quaisquer esclarecimentos no deslinde da questão.

Nestes termos,  
Pede Deferimento.

Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2025.

### MICHELLE DOS SANTOS POVOAS GOTTARDO

Perita Judicial TJ/RJ nº. 3469  
CNPJ nº 3418  
Contadora  
CRC-101.695/O-6/RJ  
CPF-086.401.237-30

