

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES  
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM  
REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL**

**Processo nº: 0004521-93.1999.8.19.0203.**

**Autor: JOSE ELIAS GARCIA DE SOUZA.**

**Réu: CONSTRUTORA OAS LTDA.**

Alex Paul da Cunha Meirelles, Economista com Corecon nº 25458, Perito Judicial nomeado nos autos desse processo, vem, mui respeitosamente, à presença de V. EXA. Para apresentar o resultado de seu trabalho, nos termos do presente

**LAUDO PERICIAL CONTÁBIL**

Para o qual requer sua juntada aos autos,

Termos em que

Pede Deferimento

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2022.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES  
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



**I – BREVE HISTÓRICO DESTE PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA**

1. Na 2ª Vara Cível de Jacarepaguá, em 03/05/1999, o Autor, **JOSE ELIAS GARCIA DE SOUZA**, requereu uma ação ordinária de indenização.
2. Em r. despacho saneador ao index 893, em 24/10/2016, o MM. Dr. Marcelo Nobre de Almeida nomeou o abaixo assinado para a honrosa missão de produzir e apresentar a prova pericial contábil requerida.

**II – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE TRABALHO**

*O escopo da prova pericial contábil é comunicar às partes interessadas, em linguagem simples, os fatos observados sob a ótica da Ciência Contábil (uma das ciências humanas), dentro de uma filosofia que permita aproveitar os fatos observados, mercê dos exames procedidos, para o esclarecimento dos pontos dúbios e revelar a verdade que se quer conhecer.*

1. Foram considerados os r. despachos e os documentos constantes nos autos deste processo que foram considerados suficientes para elaborar esta prova pericial. Assim sendo, foi possível formar a convicção técnica que permitiu responder às questões formuladas.
2. Para esclarecer as questões debatidas, bem como responder aos quesitos formulados, o laudo pericial foi assim planejado e organizado:
  - a) Análise dos documentos anexados aos autos do processo;
  - b) Apuração dos pontos relevantes da lide.

**III – Quesitos da parte Ré (index: 888).**

- 1) Queira o Sr. Perito informar o início da contagem do aluguel determinado pelo V. acórdão;

R: O início da contagem do aluguel determinado pelo V. Acórdão é junho de 1996.

*“Assim, entendo ser devido o pagamento mensal do aluguel inicialmente pactuado entre as partes (R\$ 7.690,00) a partir de junho de 1996, acrescido de juros e correção monetária incidentes a contar da data em que cada parcela deveria ter sido paga, até a data em que o autor impediu o acesso da ré a seu imóvel, o que deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença” (e-ST.1 257/259).”*

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES  
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



2) Queira o Sr. Perito informar a data em que o órgão municipal competente (Diretoria de Drenagem) aprovou o projeto de canalização do talvegue proposto ao Autor, conforme já apurado em laudo à fls. 190;

R: De acordo com as informações dispostas nos autos, a data de aprovação foi 31/10/1996, conforme aprovado pela Diretoria de Drenagem sob o nº 33-1472.

3) Considerando que o Acórdão determinou que a época em que o órgão municipal aprovou a galeria foi a data em que o Autor impediu a entrada da Ré (Fls. 622), queira o Senhor perito apontar quantos meses transcorreram da data em que a OAS parou de pagar o Aluguel até a data final determinada no acórdão;

R: Se a transcrição abaixo do trecho citado:

*“Ora, se o autor, no período compreendido entre setembro de 1995 à maio de 1996, apenas permitiu a ocupação do seu terreno mediante pagamento de aluguel pela ré, é porque assim não o faria por mera liberalidade.*

*E, se a partir de maio de 1996, o autor deixou de receber aluguel, mas a ré continuou a ocupar seu terreno, é porque auferiria outras vantagens, pois, sendo redundante, este não tinha a intenção de permitir a ocupação por mera liberalidade, simplesmente para cooperar com a construção da via expressa.*

*Revela-se crível e razoável, portanto, que as partes tenham acordado, à época, a substituição do pagamento mensal do aluguel pela construção de uma galeria tubular dupla, de modo a configurar a contraprestação pela ocupação do terreno do autor.*

*Saliente-se que a ré admitiu a tentativa de construção da galeria tubular dupla conforme solicitado pelo autor, ao invés da galeria aberta, originariamente prevista, porém, como não houve aprovação pelo órgão municipal competente, teve que se ater ao projeto inicial, com o que o autor não se conformou, impedindo, a partir de então, o ingresso da ré em seu imóvel.*

*Com relação a essa alegação da ré, devem ser feitas algumas ponderações, senão vejamos.*

*É fato comprovado nos autos, mediante laudo pericial, que a ré abriu uma vala no terreno do autor e lá depositou 59 manilhas, que somente poderiam ser utilizadas para construção da galeria tubular dupla (fls. 182/189).”*

# ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

## PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



O entendimento técnico da presente Perícia Judicial é de que não resta esclarecido e/ou comprovado nos autos, que a data da negativa ou não aprovação (motivação central do impedimento da entrada da parte Ré no terreno pelo Autor) do órgão municipal competente (Diretoria de Drenagem), seja a mesma data da aprovação do projeto de canalização do talvegue proposto ao Autor.

Na resposta do Ilustre Expert do laudo pericial elaborado à folha: 190, resta evidente que se tratam de datas distintas:

*“A título de esclarecimento, o Réu ofereceu ao Autor projeto de canalização do talvegue com posterior aterro, em forma de gabião tipo caixa, de formato retangular, numa extensão de 99,725 m, conforme aprovado pela Diretoria de Drenagem sob o n° 33-1472, datado de 31/10/96.*

*Recusado pelo Autor que se manifestou pela construção de uma galeria fechada, o projeto foi adaptado para tubos de 1,50 m de diâmetro, com greide sugerido pelo proprietário. A Diretoria de Drenagem não aprovou as modificações solicitadas, porque os poços de visita projetados tinham profundidades muito superiores aquelas permitidas. (Documento da Noronha Engenharia anexado ao presente Laudo).”*

O documento emitido pela Nogueira Engenharia, de index: 252/253, não especifica a data da negativa pelo órgão responsável.

Nesse sentido, **se demonstra crucial que se esclereça e se comprove a data da negativa pelo órgão municipal competente para a adaptação / modificação do projeto para tubo de diâmetro de 1,50 m com o greide sugerido pelo proprietário**, que é a motivação para o impedimento da entrada da parte Ré no terreno em discussão.

4) Queira o Sr. Perito apontar a soma dos valores em aberto e a memória de cálculos utilizada.

R: A apuração fica prejudicada, pois conforme exposto na resposta do quesito 03, o ponto central da liquidação de sentença é apurar a **data da negativa pelo órgão municipal competente para a adaptação / modificação do projeto para tubo de diâmetro de 1,50 m com o greide sugerido pelo proprietário**. A decisão versa sobre essa questão: *“até a data em que o autor impediu o acesso da ré a seu imóvel”*.

### **Conclusão:**

**O laudo pericial não está conclusivo.**

# ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

## PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



### **Do acórdão:**

*“...Assim, entendo ser devido o pagamento mensal do aluguel inicialmente pactuado entre as partes (R\$ 7.690,00) a partir de junho de 1996, acrescido de juros e correção monetária incidentes a contar da data em que cada parcela deveria ter sido paga, até a data em que o autor impediu o acesso da ré a seu imóvel, o que deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença” (e-ST.1 257/259).”*

**Conforme exposto nas respostas dos quesitos, a apuração da data de impedimento do acesso da parte Ré pela parte Autora, derivada pela negativa pelo órgão municipal competente para a adaptação / modificação do projeto para tubo de diâmetro de 1,50 m com o greide sugerido pelo proprietário, se torna crucial para a liquidação de sentença.**

**Como não foi observada nos autos, qualquer tipo de comprovação documental sobre tal questão, se faz necessário que as partes anexem aos autos documentação pertinente.**

### **VII – ENCERRAMENTO**

São inassumíveis responsabilidades sobre documentos controversos, que possam fazer parte dos Autos deste Processo, se ainda não apreciados pelo E. Juízo. Inassumíveis também responsabilidades sobre documentos idôneos e válidos que podem estar em poder de pessoas físicas e jurídicas, seja da parte Autora ou do Réu.

Nada mais havendo a oferecer dá-se concluído o presente LAUDO PERICIAL CONTÁBIL, composto de 05 páginas impressas, somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta que segue assinada para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2022.

---

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES