

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES  
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA DO FÓRUM  
REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA DA COMARCA DA CAPITAL**

**Processo nº: 0026555-43.2019.8.19.0209**

**Exequente: JULIO CESAR CARVALHO VENANCIO.**

**Executado: JFE 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

Alex Paul da Cunha Meirelles, Economista com Corecon nº 25458, Perito Judicial nomeado nos autos desse processo à fl. 45, 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, 11 de julho de 2025.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES  
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



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

1. Na 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca, em 11/01/2010, o Exequente, **JULIO CESAR CARVALHO VENANCIO**, requereu uma ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas.
2. Em r. despacho saneador à fl. 45, em 28/06/2021, 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;

**III – Quesitos da parte Executada (indexs: 92/94)**

1. Queira o D. Expert informar qual o objeto da Perícia determinada pelo MM. Juiz, confirmando se o mesmo está restrito à apuração de lucros cessantes equivalentes ao valor locatício do imóvel em questão nos autos;

R: A resposta é pelo negativo, pois para além da apuração do lucro cessante, há também as apurações sobre o ressarcimento dos valores pagos e indenizações por danos morais experimentados, conforme disposto na sentença prolatada:

*“Isto posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO autoral e, consolidando a medida de urgência concedida em sede tutela antecipada: 1 ) declaro rescindido o contrato firmados pelas partes, mencionados na inicial, de promessa de compra e venda do imóvel ali especificado; 2 ) condeno a ré ao pagamento, em favor de JULIO CESAR CARVALHO VENANCIO da quantia por ele paga, no valor total, à época, de R\$ 212.448,66 (duzentos e doze mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e sessenta e seis centavos), monetariamente corrigidas a partir de cada desembolso e acrescidas de juros*

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES  
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

*legais contados da data da citação.3) Condene ainda a ré ao pagamento dos danos materiais, a título de lucros cessantes referente ao valor locatício do imóvel, praticado na região onde se localiza o bem, a ser apurado em liquidação de sentença, devido a partir de outubro de 2016 até a entrega do habite-se, corrigido monetariamente e acrescido de juros legais de 1% ao mês, contados a partir da citação; e por fim, condene a ré ao pagamento de indenização ao autor pelos danos morais experimentados, da quantia de R\$10.000,00 (dez mil reais), monetariamente corrigida a partir da presente data e acrescida de juros legais de 1%, contados da data da citação. Condene a ré ao pagamento das custas e de honorários advocatícios, estes no equivalente a dez por cento da condenação.”*

2. Queira o D. Perito informar qual o período de apuração da indenização por lucros cessantes, na forma de alugueres mensais, definido pela R. Sentença; confirmando se o mesmo corresponde ao período de Outubro/2016 até a entrega do “habite-se”, ou seja, até Março/2018 (fls.160);

R: A resposta é pelo positivo.

3. Queira o I. Perito apurar quais as características principais do imóvel em questão nos autos para o efeito comparativo de locação (localização, metragem, disposição interna, quantidades de dormitórios, etc.);

R: A apuração fica prejudicada, pois não qualquer documentação sobre as características do imóvel (guia de IPTU, escritura, detalhamento sobre metragem e cômodos,....).

4. Queira o D. Expert informar se, tomando-se por base as principais características do imóvel em questão nos autos, é possível o arbitramento do valor do aluguel devido mensalmente durante o período definido pela R. Sentença, inclusive a partir de pesquisas em jornais e, principalmente, disponíveis em sites na internet, tais como o da ZAP IMÓVEIS, disponível em <https://www.zapimoveis.com.br/>, com posterior aplicação de variações retroativas de preços calculadas para o período em questão nos autos, disponibilizadas pela FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, em <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-mensal> ;

R: A resposta é pelo positivo, pois se trata de uma base de dados ampla.

Todavia, conforme exposto na resposta do quesito 03, os autos do processo carecem de informações básicas sobre os pontos controvertidos da lide. Além disso, se faz necessário que as partes forneçam informações sobre os vencimentos de cada parcelas com seus valores e a data de citação para efeito de cálculo.

# ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

## PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

Niterói	Imóveis residenciais																									
	Venda																									
	Número-Índice					Var. mensal (%)					Var. em 12 meses (%)					Preço médio (R\$/m²)					Número-Índice					
	Total	1D	2D	3D	4D	Total	1D	2D	3D	4D	Total	1D	2D	3D	4D	Total	1D	2D	3D	4D	Total	1D	2D	3D	4D	Total
out/16	133,5	121,6	140,1	133,2	142,4	-0,01%	+0,74%	-0,28%	-0,27%	-2,19%	-2,44%	-1,23%	-3,11%	-3,29%	7.349	7.815	6.749	7.542	9.585	-	-	-	-	-	-	
nov/16	133,7	123,0	139,8	133,0	142,4	+0,18%	+1,14%	-0,16%	-0,18%	+0,02%	-2,12%	-1,76%	-1,44%	-3,22%	-3,10%	7.362	7.904	6.738	7.528	9.587	-	-	-	-	-	-
dez/16	133,8	124,1	139,7	132,6	141,8	+0,07%	+0,84%	-0,08%	-0,29%	-0,43%	-1,76%	-0,63%	-1,54%	-3,03%	-2,37%	7.367	7.971	6.732	7.507	9.546	100,0	-	-	-	-	-
jan/17	133,1	123,0	139,3	131,7	141,5	-0,53%	-0,87%	-0,31%	-0,63%	-0,21%	-1,93%	-1,18%	-1,69%	-3,14%	-1,65%	7.329	7.901	6.712	7.459	9.526	99,0	-	-	-	-	-1,03%
fev/17	131,9	120,1	138,6	131,3	141,7	-0,87%	-2,31%	-0,49%	-0,36%	+0,11%	-2,01%	-2,48%	-1,65%	-2,63%	-0,49%	7.265	7.718	6.679	7.432	9.536	98,0	-	-	-	-	-0,94%
mar/17	131,1	117,9	137,8	131,4	142,5	-0,60%	-1,85%	-0,56%	+0,14%	+0,62%	-2,30%	-4,03%	-1,89%	-2,13%	+0,29%	7.221	7.576	6.641	7.443	9.596	97,7	-	-	-	-	-0,33%
abr/17	130,7	116,5	137,4	131,9	142,3	-0,35%	-1,19%	-0,31%	+0,33%	-0,14%	-2,48%	-4,99%	-2,17%	-1,52%	+0,58%	7.196	7.485	6.620	7.467	9.582	97,7	-	-	-	-	+0,01%
mai/17	130,6	116,5	137,2	132,0	141,7	-0,07%	-0,03%	-0,14%	+0,12%	-0,48%	-2,56%	-5,14%	-2,41%	-1,35%	+0,69%	7.191	7.483	6.611	7.476	9.536	97,8	-	-	-	-	+0,99%
jun/17	130,6	117,5	136,9	131,8	140,1	-0,01%	+0,91%	-0,25%	-0,16%	-1,08%	-2,51%	-3,91%	-2,67%	-1,57%	-0,47%	7.190	7.551	6.595	7.464	9.433	98,1	-	-	-	-	+0,26%
jul/17	130,5	117,9	136,6	131,6	139,7	-0,08%	+0,33%	-0,22%	-0,18%	-0,30%	-2,45%	-3,07%	-2,79%	-1,73%	-1,21%	7.184	7.575	6.580	7.450	9.405	97,7	-	-	-	-	-0,36%
ago/17	130,3	118,8	136,1	131,1	138,9	-0,10%	+0,79%	-0,37%	-0,35%	-0,59%	-2,45%	-1,73%	-3,18%	-2,02%	-2,34%	7.177	7.635	6.556	7.424	9.350	96,9	-	-	-	-	-0,86%
set/17	130,0	119,0	136,5	130,5	138,5	-0,23%	+0,15%	-0,33%	-0,44%	-0,29%	-2,59%	-1,43%	-3,45%	-2,21%	-3,00%	7.160	7.647	6.534	7.391	9.323	95,8	-	-	-	-	-1,10%
out/17	129,7	118,8	135,2	130,2	138,2	-0,26%	-0,16%	-0,33%	-0,26%	-0,20%	-2,83%	-2,32%	-3,50%	-2,24%	-2,93%	7.141	7.634	6.513	7.373	9.304	94,7	-	-	-	-	-1,12%
nov/17	129,4	117,5	135,1	130,6	138,2	-0,21%	-1,11%	-0,01%	+0,28%	-0,03%	-3,21%	-4,49%	-3,35%	-1,80%	-2,98%	7.126	7.549	6.512	7.393	9.302	93,7	-	-	-	-	-1,07%
dez/17	129,2	116,4	135,2	130,8	138,0	-0,16%	-0,93%	+0,05%	+0,21%	-0,11%	-3,43%	-6,17%	-3,22%	-1,30%	-2,66%	7.115	7.479	6.515	7.409	9.292	92,8	-	-	-	-	-0,99%
jan/18	128,9	115,8	135,3	130,5	137,3	-0,23%	-0,48%	+0,03%	-0,27%	-0,53%	-3,14%	-5,80%	-2,89%	-0,95%	-2,98%	7.099	7.443	6.517	7.389	9.242	92,7	-	-	-	-	-0,13%
fev/18	128,4	115,3	135,0	129,8	136,9	-0,37%	-0,47%	-0,22%	-0,51%	-0,28%	-2,65%	-4,02%	-2,63%	-1,09%	-3,36%	7.073	7.408	6.503	7.351	9.216	92,9	-	-	-	-	+0,25%
mar/18	128,3	115,3	134,8	129,7	136,5	-0,12%	-0,03%	-0,15%	-0,12%	-0,30%	-2,18%	-2,25%	-2,22%	-1,35%	-4,24%	7.064	7.406	6.493	7.343	9.189	92,6	-	-	-	-	-0,32%
abr/18	128,3	115,7	134,7	129,6	136,1	+0,02%	+0,36%	-0,07%	-0,06%	-0,31%	-1,82%	-0,72%	-1,99%	-1,73%	-4,40%	7.065	7.432	6.489	7.338	9.161	92,3	-	-	-	-	-0,38%
mai/18	128,0	115,1	134,4	129,5	135,9	-0,24%	-0,47%	-0,23%	-0,07%	-0,15%	-1,98%	-1,15%	-2,08%	-1,91%	-4,08%	7.048	7.397	6.474	7.333	9.147	91,7	-	-	-	-	-0,59%
jun/18	127,2	113,8	133,5	129,0	135,8	-0,66%	-1,19%	-0,61%	-0,41%	-0,06%	-2,61%	-3,21%	-2,44%	-2,16%	-3,09%	7.002	7.309	6.434	7.303	9.141	91,5	-	-	-	-	-0,24%
jul/18	126,5	112,1	132,7	129,0	136,4	-0,54%	-1,41%	-0,60%	+0,03%	+0,46%	-3,06%	-4,88%	-2,80%	-1,95%	-2,36%	6.964	7.206	6.396	7.305	9.183	91,1	-	-	-	-	-0,41%

5. Queira o D. Expert apurar os valores mensais de alugueres devidos ao Autor a título de indenização por lucros cessantes, com os acréscimos de correção monetária e juros de mora definidos pela Coisa Julgada, totalizados na data da conclusão do Laudo Pericial;

R: Vide a resposta do quesito 04.

Algumas informações básicas que já deveriam estar nos autos se encontram ausentes, o que impede a devida apuração dos saldos.

6. Queira o I. Perito informar tudo mais que entender necessário ao deslinde da controvérsia técnica no objeto da Perícia.

R: Todos os pontos controvertidos da lide se encontram detalhados nas respostas dos quesitos e na conclusão do laudo pericial.

### III – Quesitos da parte Exequente (indexs: 112/113)

1. O Sr. Perito Judicial poderia descrever a exata localização do imóvel adquirido pelo Exequente, informando, inclusive, o respectivo número de cadastro perante a Prefeitura Municipal e também perante o Cartório de Registro de Imóveis?

R: A apuração fica prejudicada, vide a resposta do quesito 03 da parte Executada.

2. O Sr. Perito Judicial poderia descrever qual a metodologia que será utilizada para apuração do valor locatício de mercado do imóvel?

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES  
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

R: A metodologia ser aplicada será a apuração do preço médio de metragem (/número de quartos) da localidade, através de base dados ampla e de mercado, no intervalo temporal a ser estudado.

3. Poderia o Sr. Perito Judicial relatar a área privativa do imóvel, bem como descrever o efetivo estado do imóvel e a descrição detalhada do apartamento?

R: A apuração fica prejudicada, vide a resposta do quesito 03 da parte Executada.

Ressalvando que o atual estado físico do imóvel em nada interfere na apuração de valores locatícios retroativos.

4. Poderia o Sr. Perito Judicial pontuar todos os itens que possam influenciar no valor locatício da sala do empreendimento Terramarine Icaraí Residence Club como, por exemplo, segurança, estacionamento, etc.?

R: No entendimento da presente Perícia Judicial para cálculo de valor locatício retroativo, os aspectos citados no quesito não interferirão nas apurações, pois não há qualquer métrica do tipo nas bases de dados retroativas de mercado.

5. Analisando outros empreendimentos da região, ainda que superficialmente, poderia o Sr. Perito Judicial ponderar se o Terramarine Icaraí Residence Club destaca-se em termos de construção ou infraestrutura e se tal fator acarreta uma majoração do valor locatício?

R: Vide a resposta do quesito 04.

6. Queira o Sr. Perito Judicial trazer outros esclarecimentos que julgar convenientes para solução da controvérsia.

R: Todos os pontos controvertidos da lide se encontram detalhados nas respostas dos quesitos e na conclusão do laudo pericial.

**V - Conclusão:**

**O laudo pericial não está conclusivo.**

**Do ponto controvertido da lide:**

**A apuração do ponto controvertido da lide em fase de liquidação de sentença ficou prejudicada, em função da ausência de lastro documental sobre os registros legais do imóvel e o detalhamento das características do imóvel.**

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES  
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

**Além disso, as partes devem esclarecer sobre a data de citação a ser utilizada nos cálculos e as datas de vencimento das parcelas.**



**VI – 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 06 páginas impressas, somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta que segue assinada para os devidos fins.

Rio de Janeiro, 11 de julho de 2025.

---

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES