

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 22/02/2016, os Autores, **VALTER MOREIRA DIAS / MARIA JOSE DA SILVA DIAS**, requereram uma **AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO POR SENTENÇA POR ARBITRAMENTO**.
2. Em r. despacho saneador à fl. 14, em 18/10/2016, 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) Elaboração de planilha para demonstrar: i) os cálculos referentes as taxas mencionadas em contrato, excluindo-se os juros capitalizados.

Alex P. C. Meirelles
PERITO CONTÁBIL FINANCEIRO

32

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

III – Sentença (fls. 300/302).

“Condenar o Réu na obrigação de indenizar a lesão extrapatrimonial com a quantia de quatorze mil reais, atualizada pela Taxa Selic (artigo 406 do Código Civil), a partir da publicação da sentença”.

R: Segue abaixo a atualização monetária a partir de 04 de setembro de 2006 (fl. 303). O valor atualizado seria de R\$ 48.249,82.

Dados Informados

Data Inicial	04/09/2006
Data final	13/11/2018
Valor nominal	R\$ 14.000,00 (REAL)

Dados Calculados

Índice de correção no período	3,446415519
Valor percentual correspondente	244,64%
Valor corrigido na data final	R\$ 48.249,82 (REAL)

“Condenar o Réu na obrigação de pagar um aluguel mensal pelo uso exclusivo da área comum da servidão de passagem, a ser fixada em liquidação de sentença.”

R: Adotando como parâmetros os dados oficiais divulgados pelo Secovi RJ (Sindicato das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis e dos condomínios residenciais e comerciais do estado do Rio de Janeiro) e a metragem de 525 m² da área de servidão (fls. 283/284), o valor total atualizado apurado foi de R\$ 1.528.411,85.

Para a elaboração das pesquisas, são coletados anúncios ofertados para locação de vários sites, portais, jornais e grandes administradoras. Desses dados são retirados os *outliers* (valores muito acima ou muito abaixo do valor normal) utilizando metodologia estatística própria. Após a limpeza e tabulação dos dados, os valores só serão calculados quando houver uma amostragem suficiente que possa gerar uma média representativa, e que seja igual ou superior a 10 imóveis.

Alex P. C. Meirelles
PERITO CONTÁBIL FINANCEIRO

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

<u>Período</u>	<u>Valor Locação/m²</u>	<u>Metragem (m²)</u>	<u>Valor acumulado ano atualizado (R\$)</u>
2018	R\$ 13,06	515,00	R\$ 67.259,00
2017	R\$ 13,41	515,00	R\$ 82.873,80
2016	R\$ 15,96	515,00	R\$ 98.632,80
2015	R\$ 16,24	515,00	R\$ 100.363,20
2014	R\$ 16,59	515,00	R\$ 102.526,20
2013	R\$ 17,89	515,00	R\$ 110.560,20
2012	R\$ 16,25	515,00	R\$ 100.425,00
2011	R\$ 15,46	515,00	R\$ 95.542,80
2010	R\$ 14,60	515,00	R\$ 90.228,00
2009	R\$ 13,90	515,00	R\$ 85.902,00
2008	R\$ 14,15	515,00	R\$ 87.447,00
2007	R\$ 12,89	515,00	R\$ 79.660,20
2006	R\$ 11,97	515,00	R\$ 73.974,60
2005	R\$ 11,53	515,00	R\$ 71.255,40
2004	R\$ 11,40	515,00	R\$ 70.452,00
2003	R\$ 10,14	515,00	R\$ 62.665,20
2002	R\$ 9,33	515,00	R\$ 57.659,40
2001	R\$ 7,45	515,00	R\$ 46.041,00
2000	R\$ 6,76	515,00	R\$ 41.776,80
1999	R\$ 6,15	515,00	R\$ 3.167,25
TOTAL			R\$ 1.528.411,85

"Condenar o Réu, pela litigância de má-fé, a multa de um por cento sobre o valor da causa e a indenizar os prejuízos sofridos pela parte contrária, que fixo em 20% do valor da causa (artigo 18, caput e parágrafo 2º do Código de Processo Civil)."

R: Com o valor da causa estabelecido em R\$ 4.000,00, a multa atualizada seria de R\$ 134,86 e a indenização atualizada seria de R\$ 2.697,15.

Cálculo de Débitos Judiciais



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 40,00
Período de atualização monetária:	de 10/04/1999 até 13/11/2018 (7053 dias)

Alex P. C. Meirelles
PERITO CONTÁBIL FINANCEIRO

34

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

Tipo de juros:	Sem Juros
Taxa de juros:	-
Período dos Juros:	Sem incidência
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	3,37144319
Valor corrigido:	R\$ 134,86
Valor dos juros:	R\$ 0,00
Valor corrigido + juros:	R\$ 134,86
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 134,86
Total em UFIR:	40,94

Cálculo de Débitos Judiciais



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Cálculo de Débitos Judiciais

Valor a ser atualizado:	R\$ 800,00
Período de atualização monetária:	de 10/04/1999 até 13/11/2018 (7053 dias)
Tipo de juros:	Sem Juros
Taxa de juros:	-
Período dos Juros:	Sem incidência
Honorários (% sobre valor corrigido + juros):	0,00%
Índice de correção monetária:	3,37144319
Valor corrigido:	R\$ 2.697,15
Valor dos juros:	R\$ 0,00
Valor corrigido + juros:	R\$ 2.697,15
Total de honorários:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 2.697,15

Alex P. C. Meirelles
PERITO CONTÁBIL FINANCEIRO 5

35

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

Total em UFIR:

818,83

Saldo Consolidado:

Com isso, o valor total atualizado da condenação seria de R\$ 1.579.493,68.

Honorários Advocatícios:

"Condeno ainda o Réu nas despesas processuais e em honorários de 20% sobre o valor da condenação..."

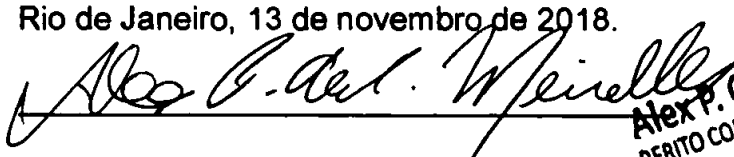
Nessas condições, o valor dos honorários seria de R\$ 315.898,74.

V – 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 Banco 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, 13 de novembro de 2018.


ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

Alex P. C. Meirelles
PERITO CONTÁBIL FINANCEIRO