

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
REGIONAL DE JACAREPAGUÁ DA COMARCA DA CAPITAL**

Processo nº: 0019086-03.2015.8.19.0203.

Autor: CONDOMÍNIO ATELIER TRÊS RIOS.

**Réus: BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A / BROOKFIELD INCORPORAÇÕES S.A.**

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, 26 de julho de 2021.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



I – BREVE HISTÓRICO DESTES PROCESSO SEGUNDO O ESCOPO DA PERÍCIA

1. Na 4ª Vara Cível de Jacarepaguá, em 28/04/2015, o Autor, **CONDOMÍNIO ATELIER TRÊS RIOS**, requereu uma AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS.
2. Em r. despacho saneador à fl. 1.687, em 23/10/2019, a MM. Dra. Lisia Carla Vieira Rodrigues 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 valores apurados, conforme determinado em acórdão.

Anexos	Assuntos
<u>1</u>	Apuração Notas Fiscais.
<u>2</u>	Apuração Pagamentos Condôminos.
<u>3</u>	Email comunicação Assistentes – Início Trabalhos.
<u>4</u>	Email comunicação Assistentes – Envio Laudo Pericial.

IV – Sentença (fls. 483/486).

“EX POSITIS, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, condenando as Rés a prestar as contas relativas à verba denominada "taxa de decoração e aquisição de bens" no prazo de quinze dias, consoante o art. 550, parágrafo

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

quinto do CPC, contados do trânsito em julgado da presente, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o Autor apresentar.

As contas deverão adotar a forma contábil, contendo as notas fiscais, os demonstrativos para cada unidade, assim como as datas em que foram arrecadadas as quantias.

Condeno as Requeridas no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios do Autor, fixados em R\$2000,00 (dois mil reais), atualizados quando do pagamento a partir da presente sentença.”

IV – Acórdão (fls. 586/594).

“Isto posto, VOTO no sentido de conhecer e negar provimento ao recurso, mantendo-se a sentença em sua integralidade. Majoro os honorários advocatícios em 5% sobre o valor já fixado em sentença, nos termos do artigo 85, § 11º do CPC/15.”

V – Quesitos Parte Autora (fls. 1.714/1.715).

1. Queira o Sr. Perito descrever o denominado Condomínio Atelier Três Rios discriminando o número de unidades, número de pavimentos e suas respectivas áreas comuns conforme convenção condominial;

R: O Condomínio Atelier Três Rios é constituído por três blocos, com cento e noventa e oito unidades residenciais e oito pavimentos .

Seguem abaixo as áreas comuns descritas:

Áreas Comuns Sociais Complementando e integrando o programa paisagístico das áreas externas, no pavimento térreo dos edifícios, contamos com o projeto arquitetônico dos halls sociais por edifício, além de programa de lazer composto pelos ambientes descritos abaixo: a) Bloco 1: O bloco 1 contará com fitness, repouso, sauna, sala de massagem, banheiros, ducha e hidromassagem. b) Bloco 2: O bloco 2 contará com salão de festas adulto e salão gourmet, cozinha e banheiros, salão de jogos, salas de estudos, salão de festa infantil, brinquedoteca, cozinha/copa. c) Bloco 3: O bloco 3 contará com salão de festas teen, cozinha e banheiros. A aquisição e instalação do mobiliário, eletrodomésticos, objetos e pertences decorativos, além de elementos decorativos para execução das obras civis tais como marcenaria, vidros, espelhos, luminárias, detalhes de gesso, revestimentos especiais ou outros serão contemplados no projeto de decoração.

2. Queira o Sr. Perito informar a data de habite-se do empreendimento;



ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



R: Não foram observados nos autos quaisquer documentos que atestem a efetiva data de habite-se do empreendimento.

3. Queira o Ser Perito confirmar se a Cláusula “8” do quadro resumo da Promessa de Compra e Venda, e no dispositivo 8.1.10 consta que as despesas com Taxa de Decoração destinam-se “a elaboração e execução de projetos de paisagismo e de decoração das PARTES COMUNS e das despesas com aquisição de móveis, utensílios e obras de artes”.

R: A resposta é pelo positivo. Segue a transcrição abaixo:

“Para as despesas com a elaboração e execução de projetos de paisagismo e decoração das partes comuns e das despesas com aquisição de móveis, utensílios e obras de artes,...”

4. – Queira o Sr Perito confirmar se as despesas com a Taxa de Decoração do empreendimento em tela, segundo informações prestadas pela Ré às fls 331 e seguintes, compreendem gastos com pagamento de INSS, serviços de telecomunicação, implantação de áudio, serviços de publicidade, serviços pagos a terceiros (pessoas físicas) e a empresas (a exemplo da empresa “MARCA REGISTRADA COMÉRCIO E (...”), estes dois últimos sem que seja possível identificar o tipo de serviço prestado e sem possuem correlação direta ou indireta com o objeto da presente ação.

R: A resposta é pelo positivo, conforme se depreende dos documentos e planilha anexados aos autos.

5. Neste sentido e considerando a ausência de informações diretas, queira o Sr. Perito apontar se, tecnicamente, existem serviços descritos nos documentos juntados pela Ré que não mantenham correlação direta com os serviços de Taxa de Decoração, além das despesas com INSS, serviços de telecomunicação, implantação de áudio, serviços de publicidade;

R: A resposta é pelo positivo, conforme se depreende dos documentos e planilha anexados aos autos.

O anexo 01 detalha e destaca as despesas não relacionadas com os serviços de Taxa de Decoração.

6. Queira o Sr. Perito confirmar se no Relatório juntado pela Ré constam os valores das notas fiscais não destinados às despesas com Taxa de Decoração;

R: A resposta é pelo positivo.

A conclusão do laudo pericial detalha os itens não relacionados com os serviços de Taxa de Decoração.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



7. Caso positivo, queira o Ilustre Perito caracterizar se os valores de todas as notas que não mantém correlação com os serviços de taxa de decoração e que constam no referido relatório foram, de fato, considerados no valor global pela Ré;

R: A resposta é pelo positivo, conforme demonstra o anexo 01.

8. Queira o Sr. Perito informar se a Ré **juntou aos Autos, pela natureza da Ação, todas as notas fiscais referentes às planilhas apresentadas pela mesma;**

R: A resposta é pelo negativo.

Conforme exposto no anexo 01, somente as células em “amarelo” estão em conformidade entre notas fiscais anexadas aos autos e os valores lançados na planilha juntada pela parte Ré.

9. - Com base na análise acima, queira o Sr. Perito informar o custo real dos gastos com taxa de decoração, descartando todos os itens da planilha que não mantém correlação direta ou indireta com as despesas relativas à Taxa de Decoração que entender pertinente, além daquelas dispendidas com pagamento de INSS, serviços de telecomunicação, implantação de áudio, serviços de publicidade, serviços pagos a terceiros (pessoas físicas) e a empresas (a exemplo da empresa “MARCA REGISTRADA COMÉRCIO E (...).”

R: As despesas efetivamente comprovadas e desembolsadas pela parte Ré, à título de “taxa de decoração” (destacadas em amarelo) foi de R\$, conforme demonstra o anexo 01.

10. A partir do cálculo acima, queira o Sr Perito informar o valor do montante efetivo relativos às Taxa de Decoração que foi pago a maior pelo condomínio Autor;

R: Os valores com efetiva comprovação documental (grifados em amarelo) totalizam o valor de R\$ 1.037.233,40 (um milhão trinta e sete mil duzentos e trinta e três reais e quarenta centavos).

A parte Ré apresenta um valor desembolsado à título de taxa de decoração de R\$ 2.414.724,76 (dois milhões quatrocentos e quatorze mil setecentos e vinte e quatro reais e setenta e seis centavos).

Nesse sentido, a diferença entre os gastos desembolsados efetivamente comprovados com lastro documental (grifados em amarelo) e o montante de gastos desembolsados informados pela parte Ré é de R\$ 1.377.491,36 (um milhão trezentos e setenta e sete mil quatrocentos e noventa e um reais e trinta e seis centavos).

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



O montante dos valores desembolsados pelos condôminos à título de taxa de decoração foi de R\$ 1.893.091,50 (um milhão oitocentos e noventa e três mil noventa e um reais e cinquenta centavos).

Nesse sentido, a diferença entre os valores desembolsados pelos condôminos à título de taxa de decoração e os gastos desembolsados efetivamente comprovados com lastro documental (grifados em amarelo) informados pela parte Ré é de R\$ 855.858,10 (oitocentos e cinquenta e cinco mil oitocentos e cinquenta e oito reais e dez centavos).

VI – Quesitos Parte Ré (fls. 1.720/1.722).

1. Queira o Perito confirmar a elaboração de seu Laudo Pericial em estrita observância ao art.473 do CPC-2015.

R: Segue abaixo a transcrição do referido artigo:

“Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.”

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

2. Queira o Perito anexar ao laudo a comunicação aos assistentes das partes sobre o início das diligências, por e-mail (§2º do art.466 do CPC-2015).

R: O anexo 03 evidencia a devida comunicação por email.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



3. Queira o Perito proceder à apuração da arrecadação relativa à parcela desembolsada pelos condôminos proprietários prevista no item 8 do quadro de resumo e 8.1.10 das condições gerais do instrumentos contratuais de aquisição, corrigindo os desembolsos de cada condômino com base na variação do número índice do INCC-DI/FGV, no 2º mês antecedente ao de cada evento até a data do ajuizamento desta ação, como contratualmente acordado entre as partes, tendo por base a planilha de fls.302/330. Justificar e evidenciar se improcedente o critério.

R: Tendo por base a planilha de fls.302/330, o valor atualizado apurado é de R\$ 2.062.070,77, conforme demonstra o anexo 02.

4. Queira o Perito proceder à apuração das despesas relativas ao cumprimento pelas Incorporadoras Rés do item 8 do quadro de resumo e 8.1.10 das condições gerais do instrumentos contratuais de aquisição, corrigindo os desembolsos de cada condômino com base na variação do número índice do INCC-DI/FGV no 2º mês antecedente ao de cada evento até a data do ajuizamento desta ação, como contratualmente acordado entre as partes, tendo por base a planilha de fls.331/346. Justificar e evidenciar se improcedente o critério.

R: Tendo por base a planilha de fls. 331/346, o valor atualizado apurado é de R\$ 2.717.938,18, conforme demonstra o anexo 01.

5. Queira o Perito proceder à compilação de cada uma das despesas relativas aos registros na planilha de fls.331/346 com as respectivas notas fiscais e/ou pagamentos de serviços elencados nos documentos juntados às fls.670/1172, informando a localização de cada documento (respectiva folha nos autos). Justificar eventuais omissões e/ou se improcedente o critério.

R: A conclusão do laudo pericial detalha os itens não relacionados com os serviços de Taxa de Decoração.

As despesas efetivamente comprovadas e desembolsadas pela parte Ré, à título de “taxa de decoração” (destacadas em amarelo) foi de R\$, conforme demonstra o anexo 01

6. Queira o Perito confirmar ter requerido eventuais documentos omissos para a adequada compilação requerida no quesito anterior e revisar os cálculos requeridos no 4º quesito da série, se necessário.

R: A presente Perícia Judicial informou o início dos trabalhos aos assistentes técnicos das partes, conforme comprova o anexo 03.

Não foi observada a manifestação da parte Ré.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



O assistente técnico da parte Autora entrou em contato via telefone.

7. Queira o Perito converter o resultado obtido no 3º quesito da série, para o valor da UFIR-RJ na data do ajuizamento desta ação.

R: O resultado obtido nas condições descritas é de 760.378,62 UFIRs.

8. Queira o Perito converter o resultado obtido no 4º ou no 6º quesito, se assim for necessário, para o valor da UFIR-RJ na data do ajuizamento desta ação.

R: O resultado obtido nas condições descritas é de 1.002.226,55 UFIRs.

9. Queira o Perito apurar o saldo credor ao Condomínio Autor ou às Incorporadoras Rés na data do laudo, pelo resultado da relação entre o valor em UFIR's-RJ apurado no 7º quesito e no 8º quesito acima, acrescentando os juros legais até então.

R: O entendimento é de que para a efetiva apuração de um possível saldo, a parte Ré deve esclarecer e detalhar as observações pontuadas na conclusão do laudo pericial.

10. Queira o Perito acrescentar quaisquer outras informações ou elementos que entender necessários ao esclarecimento da lide.

R: Todos os pontos relevantes para o esclarecimento da lide foram abordados nas respostas dos quesitos e na conclusão do laudo pericial.

Conclusão:

Os valores listados na planilha de folhas 670/1.172, que tem efetiva comprovação documental com notas fiscais estão grifados em amarelo.

Os valores com efetiva comprovação documental (grifados em amarelo) totalizam o valor de R\$ 1.037.233,40 (um milhão trinta e sete mil duzentos e trinta e três reais e quarenta centavos).

A parte Ré apresenta um valor desembolsado à título de taxa de decoração de R\$ 2.414.724,76 (dois milhões quatrocentos e quatorze mil setecentos e vinte e quatro reais e setenta e seis centavos).

Nesse sentido, a diferença entre os gastos desembolsados efetivamente comprovados com lastro documental (grifados em amarelo) e o montante de gastos desembolsados informados pela parte Ré é de R\$ 1.377.491,36 (um milhão trezentos e setenta e sete mil quatrocentos e noventa e um reais e trinta e seis centavos).

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



O montante dos valores desembolsados pelos condôminos à título de taxa de decoração foi de R\$ 1.893.091,50 (um milhão oitocentos e noventa e três mil noventa e um reais e cinquenta centavos).

Nesse sentido, a diferença entre os valores desembolsados pelos condôminos à título de taxa de decoração e os gastos desembolsados efetivamente comprovados com lastro documental (grifados em amarelo) informados pela parte Ré é de R\$ 855.858,10 (oitocentos e cinquenta e cinco mil oitocentos e cinquenta e oito reais e dez centavos).

Das inconsistências da Notas Fiscais apresentadas:

A nota fiscal 01, de index: 658/660 se referem à **despesas cartoriais**, não sendo objeto de apuração de despesas com taxa de decoração.

A nota fiscal 07, de index: 679/682, referente à empresa: **Engequadra Construções Esportivas**, os valores da nota fiscal **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha** de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

As notas fiscais 09 e 33, de indexs: 685/689 e 815/823, referente à empresa: **FV2L Iluminação Ltda**, os valores da nota fiscal **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha** de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

As notas fiscais 17 e 18, de indexs: 710/711 e 712/722, referente à empresa: **Madeira Buarcos Sub Empreiteira de Construção Civil Ltda**, os valores das notas fiscais **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha** de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

A nota fiscal 23, de index: 750/751, referente à empresa: **Coqueiral Guaratiba Ltda**, os valores da nota fiscal **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha** de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

A nota fiscal 24, de index: 679/682, referente à empresa: **Fibranet Telecomunicações Ltda**, os valores da nota fiscal **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha** de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

As notas fiscais 29 e 31, de indexs: 710/711 e 712/722, referente à empresa: **Hiper Pedras Pisos e Revestimentos**, os valores das notas fiscais **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha**

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA



de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

A nota fiscal 32, de index: 812/814, referente à empresa: **Kawa Comércio Projetos e Serviços em ar condicionado**, os valores da nota fiscal **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha** de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

O index 853/858 não apresenta qualquer nota fiscal.

A nota fiscal 36, de index: 859/877, referente à empresa: **Gesso Canaaan Ltda**, os valores da nota fiscal **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha** de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

A nota fiscal 73, de index: 1.047/1.057, referente à empresa: **Gesso Canaaan Ltda**, os valores da nota fiscal **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha** de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

A nota fiscal 78, de index: 1.090/1.091, referente à empresa: **Paulo Ribeiro Guedes**, os valores da nota fiscal **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha** de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

A nota fiscal 87, de index: 1.138/1.140, referente à empresa: **Informe Apoio Administrativo Ltda**, não está presente na planilha de index: 670/1.172.

O index 1.140/1.145 não apresenta qualquer nota fiscal.

A nota fiscal 90, de index: 1.148/1.165, referente à empresa: **Fibranet Telecomunicações Ltda**, os valores da nota fiscal **não tem qualquer correlação com os valores listados na planilha** de index: 670/1.172. Se faz necessário anexar documentos que detalhem e esclareçam tal questão.

Anexos

O anexo 01 apurou os valores listados na planilha de gastos desembolsados pela parte Ré, à título de taxa de decoração.

O anexo 02 apurou os valores desembolsados pelos condôminos, à título de taxa de decoração.

O anexo 03 demonstra o comunicado junto aos assistentes técnicos sobre o início dos trabalhos.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES
PERÍCIA CONTÁBIL FINANCEIRA

O anexo 04 demonstra o comunicado junto aos assistentes técnicos sobre o envio do laudo pericial.

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

Rio de Janeiro, 26 de julho de 2021.

ALEX PAUL DA CUNHA MEIRELLES

