### LAUDO CUSTO DE CODOMINIOS EM CONSTRUÇÃO

Perícia Contábil na Administração do Condomínio

O Levantamento através de Perícia Contábil extrajudicial que a seguir inserimos, provou à sociedade que os materiais adquiridos dariam para construir quase dois prédios, além dos preços exorbitantes, três anos depois, serem mais baixos que os constantes das notas fiscais de compra, da época...

Nesses casos, os Fornecedores de Materiais são sempre os mesmos e os preços, comparados com orçamentos de outros concorrentes, são exorbitantes. O Perito deve primeiro solicitar os Orçamentos em firmas fornecedoras similares, antes e iniciar o levantamento da Administradora encarregada de construir o prédio do condomínio.

À

................... – Cia Imobiliária ............................

ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO ...........................

Rua ................., .......... andar

São Paulo (capital)

A fim de concluir a Peritagem Contábil para a qual fomos designados pela Comissão de Representantes dos Condôminos, consoante carta de .........., recebida por V. Sas., em 19 do corrente, vimos pela presente solicitar-lhes a especial fineza e obséquio de responderem dentro do possível, aos Quesitos abaixo formulados, juntando aos mesmos, conforme o caso, os xerox de documentos quando solicitados.

QUESITOS À ADMINSTRADORA DO CONDOMÍNIO:

1.º) Existem Contratos Escritos de Construção Civil, devidamente registrados, firmados com os Empreiteiros ou eventuais Sub-Empreiteiros, antes do início da execução dos serviços de mão-de-obra no Edifício..........?

2.º) Em caso positivo, tais contratos fixaram deveres e obrigações das partes, inclusive riscos de Acidentes no Trabalho, preços, reajustes, prazos de liquidação de faturas de mão-de-obra?

3.º) Existindo Contrato Escrito, juntar uma xerox autenticado dos mesmos e de suas possíveis alterações.

4.º) Existem cronogramas (físico e financeiros) da obra (Edifício ................)?

5.º) – Em caso positivo, juntar reprodução por cópia heliográfica ou xerocópia autenticados.

6.º) Qual a metragem (m²) dos serviços já executados na Obra, até ....., dos seguintes itens:

6-a) CHAPISCO

6-b) REVESTIMENTO (Massa fina e massa grossa)

6-c) ALVENARIA

7.º) A que se referem as Faturas de Mão de Obra, pagas à \_\_\_\_\_\_\_ - Empreitadas \_\_\_\_\_\_\_\_\_Ltda. (QUADRO n.º ..........), intituladas de “SERVIÇOS EXTRAORDINÁRIOS”?

8.º) Qual o montante em cruzeiros, de que necessita essa Administradora para concluir o Edifício............, até a concessão do “HABITE-SE”ou do “TERMO DE VISTORIA”?

9.º) Pode a Administrativa fornecer ao Perito um Demonstrativo (por Condômino e número de prestações e valor estimado de cada prestação e o total em cruzeiros) dos Condôminos em atraso?

10.º) No pagamento das Faturas de Mão de Obra aos Empreiteiros, foram exigidas Guias quitadas pelos mesmos, referente às Contribuições de Previdência Social devidas ao INPS por aqueles Empreiteiros?

11.º) Em caso positivo, anexar xerox daquelas Guias relativas ao INPS recolhido sobre Mão de Obra, pelos Empreiteiros.

12.º) A Administradora efetuou antes das compras de materiais e Mão de Obra, cotação ou tomada de preços junto aos Mercados Fornecedores daqueles itens?

13.º) Em caso positivo, anexar xerox dos Orçamentos ou Tomadas de Preços.

14.º) Quantos metros cúbicos (m³) de concreto foram aplicadas na Obra, até...........?

15.º) Qual o saldo em cruzeiros, a ser pagos aos Empreiteiros, referente ao Condomínio ............, até a data deste levantamento? Fornecer Relação.

16.º) Existem materiais em depósito, ref. sobras a aplicar no Condomínio Edifício..............?

17.º) Em caso positivo, quais as espécies, quantidades e onde se encontram tais Materiais?

18.º) Qual o preço aos Empreiteiros de Mão de Obra, por metro quadrado (m²), referente aos seguintes itens:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| CHAPISCO | REVESTIMENTO INTERNO | Preço |
|  | (Massa fina e grossa) | inicial |
| Cr$/m² | Cr$/m² |  |
| 01º) | .............................. | e data aumentos |
| 02º) | .............................. | Preço inicial |
| 03º) | .............................. | Aumento em |
| 03º) | .............................. | Aumento em |
| 04º) | .............................. | Aumento em |
| 05º) | .............................. | Aumento em |

Marcados o prazo de dez dias corridos para o cumprimento dos quesitos, considerando que se trata de elementos já conhecidos pela Contabilidade do Condomínio, a cargo da Administradora.

.................................................

xx

Perito

Recebemos uma cópia autenticada destes Quesitos:

São Paulo

PEDIDO DE XEROX DE DOCUMENTOS:

a) Juntar ao presente, xerox autenticados das Apólices de Seguros CONTRA FOGO (INCÊNDIO) e ACIDENTES NO TRABALHO, em vigor, juntamente com as Cláusulas que as acompanham, em nome do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ............................;

b) Juntar ao presente, xerox autenticados das Atas (extraídas do Livro respectivo), lavradas na gestão da ...................;

c) Juntar ao presente, xerox autenticados das Prestações de Contas apresentadas até.......... à Comissão Fiscal do Condomínio Edifício...........................;

d) Juntar à presente, xerox ou 2.º vias das Notas Fiscais de MATERIAIS referente instalações Hidráulicas aplicadas até......................

CIENTE, São Paulo, .........................

ANÁLISE COMPARATIVA DA GESTÃO

DA ................. – Companhia Imobiliária relativa ao Condomínio Edifício......... – DOS QUESITOS FORMULADOS PELO PERITO À .....................

Indagado pelo Perito se existiam Contratos Escritos de Construção Civil, devidamente registrados, a Administradora não comprovou a existência legal desses documentos, limitando-se pura e simplesmente a entregar XEROX de meros Orçamentos já “aprovados” pela própria Administradora com os seus Empreiteiros. Ora, ficou claro e aprovado que não foram firmados contratos, escritos entre o Condomínio Edifício ........................., devidamente registrados, onde ficassem resguardados os interesses dos Condôminos, evitando-se, assim, as sucessivas majorações nos preços de mão-de-obra e um verdadeiro desajuste financeiro na liquidação das faturas de mão-de-obra, por inexistência também nesses meros orçamentos já “aprovados”, de fixação das épocas certas em que deveriam ser liquidadas as faturas, após o recebimento e medição dos serviços executados.

Diga-se de passagem, que também não houve medição de serviços executados, uma vez que a Administradora não mantinha na Obra nenhum Mestre ou Técnico especializado, mas um e só um dos seus empregados – o Apontador de Obras.

Frize-se que, inexistindo fixação de prazos certos para liquidar Faturas dos Empreiteiros de Mão de Obra, criou-se um estado onde a pressa e o obsoletismo e a má gestão dos negócios foi a constante que dominou a Administração da ........................., daí porque “não havia dinheiro que chegasse” para a conclusão das Obras do Edifício ..............................

Cronograma Físico e Financeiro da Obra – O cronograma físico, também chamado Gráfico de Gantt, é o elemento que possibilita a verificação e a fiscalização do andamento da obra, pois nele se determinam:

1. as espécies dos serviços que serão executados;
2. os prazos em que esses serviços deverão ser concluídos.

É o elemento fundamental em qualquer construção civil, mormente num edifício de apartamentos.

Já a importância do cronograma financeiro permite uma visão clara e antecipada de tudo o que se vai gastar na obra, mês por mês e em cada espécie de serviço (Alvenaria, Chapisco, etc.). É uma previsão para evitar o que aconteceu com a má administração da ................: pagamentos improvisados e em qualquer data.

É simplesmente impressionante que numa obra do porte do Edifício ............, o sabor dos dias conduzisse a mesma, numa total demonstração e prova evidente de má administração. Não existiam Cronogramas físicos ou financeiros. Não havia previsão de quanto se ia gastar e quando ocorreriam os reembolsos: daí porque a obra não foi concluída nos prazos em que ela deveria ter sido concluída.

E isso está confessado na resposta ao Quesito n.º 4, pela .......... agora denominada Companhia Administradora...................... .

METRAGEM QUADRADA DE : Chapisco, Revestimento e Alvenaria. Fica a cargo do Engenheiro ou Arquiteto emitir comentário técnico sobre o montante de metragem quadrada desses itens, considerando-se que inexistem Cronogramas Físicos ou Financeiros da Obra, como já se frizou atrás.

“SERVIÇOS EXTRAORDINÁRIOS”- Indagado pelo Perito qual a origem desses “serviços”, a resposta da Administradora ................ foi meramente vaga, confusa e totalmente improcedente, pois dominou tanto nos pagamentos desses “serviços” (cujo montante de Cr$ 99.000,00 nos parece elevadíssimo para o andamento da obra ...) o caráter aleatório, dispersivo, quanto às épocas em que os mesmos alegam ter sido efetuados, o empirismo e a péssima gestão dos negócios por parte da .................... . Esses serviços teriam sido:

1. “disposição dos materiais;
2. “demais coisas ao cumprimento dos trabalhos às obras;
3. “pintura de conduits e caixilhos” (“que pelo tempo ficariam danificadas pela ferrugem”...).
4. “guarda da obra
5. “reparos em telhados vizinhos”
6. “limpeza de resíduos de materiais caídos”
7. “seleção de madeiras para reaproveitamento”
8. “alojamentos e almoxarifados”
9. “descarga e guarda dos materiais entregues”

Esses “serviços” teriam sido executados pelo Empreiteiro que recebeu de mão-de-obra Cr$ 384.348,48, de um total de Cr$ 576.533,02, até ..............., ou seja, 66,66% desse total... .

CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS AO INPS – O Perito pediu à ........ as guias relativas às contribuições devidas ao INPS sobre as faturas de mão-de-obra (quesitos n.º 10 e 11). Respondendo aos mesmos, a ............ juntou APENAS QUATRO E SOMENTE 4 guias quitadas relativas ao Empreiteiro .............., - Empreitadas ............... Ltda., o mesmo que recebeu só de mão-de-obra Cr$ 384.348,48!...

Quais as razões que impediram a entrega das Guias quitadas do INPS por parte do Empreiteiro que recebeu sozinho Cr$ 384.348,48 de mão-de-obra?

A falta de entrega dos xerox das demais Guias, sabendo-se que esse empreiteiro recebeu nos anos de 1969, 1970 e 1971 coloca em dúvida a autenticidade das Faturas de Mão-de-obra recebidas pelo mesmo da .............. .

O Quadro abaixo demonstra o total recebido pelo Empreiteiro ........... – Empreitadas .............. Ltda. (..........................................) e o INPS recolhido.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ANO | Valor pago | Quadro | INSP pago |
|  | Cr$ | n.º | pela |
| 1.969 | 31.033,85 | 19 | NIHIL |
| 1.970 | 98.911,28 | 19 | NIHIL |
| 1.971 | 177.903,71 | 19 | NIHIL |
| 1.972 | 76.499,64 | 19 | Cr$ 6,658,92 |
| **TOTAIS** | **384.348,48** | - | Cr$ 6,658,92 |

Sabendo-se que o INPS incide sobre uma porcentagem aproximativa (±) de 35% da mão-de-obra paga ao empreiteiro, teríamos:

35 x 384 x 28 = Cr$ 37.666,14

onde: 35 = % de arbitramento

384 = valor de mão-de-obra recebida pelo Empreiteiro

28 = alíquota do INPS devida.

Esse valor aproximado estaria sujeito a juros de mora, correção monetária e multa de 50%, o que elevaria para um total de 75.000,00!

Como tem sido praxe mantida pela Jurisprudência dos Tribunais que o “EMPREITEIRO MAIOR RESPONDE SEMPRE PELAS CONTRIBUIÇÕES DE PREVIDÊNCIA DO MENOS, QUANDO INEXISTIREM CONTRATOS ESCRITOS E FORMALIZADOS”ou o menos não tenha meios para cobrir os débitos para com o INPS (que deverá receber de qualquer forma as contribuições que lhe são devidas...).

A ................. jogou com um grande risco, deixando de exigir guias de INPS pagas pelo Empreiteiro ............. - ................ de .................. Ltda., no ato de liquidar as Faturas, ou seja:

Para liquidar uma fatura, deveria ter exigido do Empreiteiro .........., a guia quitada referente à Fatura de Mão-de-Obra anterior já pago pela .............!

É possível, como conseqüência (daquela falta de recolhimento), que surjam problemas com a fatura expedição da Certidão de Quitação com o INPS, na ocasião da lavratura da Escritura definitiva de Incorporação, Divisão e Especificação do Condomínio, após o “HABITE-SE”ou “TERMO DE VISTORIA”.

O número de operários constante das quatro guias apresentadas pela ........, relativas ao Empreiteiro.........., foi de :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N.º de operários | Mês de | Serviços | Quadro |
| conf. Guias INPS | competência | executados | n.º |
| 12 (doze) | fev-72 | Serv. Extraordinários | 02 |
| 12 (doze) | mar-72 | Assentamento Alvenaria | 01 |
|  | mar-72 | Serv. Extraordinários | 02 |
|  | mar-72 | Massa Grossa e Fina | 05 |
|  | mar-72 | Enchimento de Lajes | 08 |
|  | abr-72 | Serv. Extraordinários | 02 |
| 10 (dez) | mai-72 | Serv. Extraordinários | 02 |
| 9 (nove) | mai-72 | Massa Grossa e Fina | 05 |

Nos anos anteriores (1969 e 1971), nada consta, muito embora, conforme se vê no Quadro n.º 19, a Empreiteira tenha recebido Cr$ 307.848,84, relativamente àqueles três anos (1969/71).

CONCORRÊNCIA PARA AQUISIÇÃO DE MATERIAIS E MÃO-DE-OBRA: O Perito indagou da Administradora se houve coleta de preços, concorrência ou tomada de preços de materiais de mão-de-obra, antes da compra dos materiais e antes do pagamento ou dos contratos com empreiteiros de mão-de-obra.

(Quesitos n.º 12.º e 13.º)

A .., Administradora do Condomínio Edifício ..........., respondeu NEGATIVAMENTE, alegando que possui 18 anos de experiência e efetuou tomada de preços VERBAIS!

Juntou xerox referente aos materiais hidráulicos de outras firmas que não fornecem ao Condomínio.

A principal fornecedora de Materiais Hidráulicos é a .................. S/ª, participou da Obra com 76.74%, conforme Quadro n.º 18 anexo, recebendo Cr$ 90.662,46 até ................ de um total de Cr$ 119.061,61 de materiais hidráulicos comprados pela ................... para a obra do .................. .

Ora, consoante a cláusula 2.ª do Contrato de Construção e Administração, devia haver CONCORRÊNCIA, o que não houve, e está provado que os preços da CASA .................. formaram a inequívoca demonstração do SUPERFATURAMENTO à custa dos cond6ominos, como se demonstra abaixo:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Mercadoria | | Preço da | | Orçamento em 1972 | | |
| comprada pela | | casa | | A | | B |
|  | | em 1971 | | 1972 | | 1972 |
| Registros ......... 1509 - 3/4 | |  |  |  |  |  |
| 45 - (Nota Fiscal 31.555)..... | 4/71 | 55,00 | 7/72 | 26,60 | 7/72 | 22,15 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Válvulas 2.511 ........ 1/1/4 |  |  |  |  |  |  |
| (Nota Fiscal 31.555).......... | 4/71 | 116,50 | 7/72 | 112,50 | 7/72 | 102,40 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Registro ..............1416 c, |  |  |  |  |  |  |
| de 3/4 (Nota Fiscal 34.249).. | 7/71 | 50,40 | 7/72 | 23,15 | 7/72 | 20,96 |
|  |  |  |  | casa |  |  |

O quadro acima é mera amostragem da péssima administração do Condomínio em flagrante prejuízo aos condomínios em proveito de alguém (TEORIA DO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO OU SEM CAUSA...).

E o cinismo foi tão grande, que a própria “contemplada” ......................... forneceu orçamento UM ANO DEPOIS de ter vendido à .............. o mesmo material, pela metade do preço.......... .

Também não houve cotação ou tomada de preços quanto à mão-de-obra, como aliás confessa a ........... nas Respostas aos Quesitos 12 e 13. Assim, não existindo concorrência tomada de preços ou coleta anterior, prevaleceu o preço UNILATERAL e em prejuízo dos Condomínios, fixado pelo empreiteiro .............. - ................. Ltda., conforme se demonstra abaixo:

Preço da .........../m² Preço .........../m² Prejuízo do Condomínio

5,00 3,15 Cr$ 1,85/m²

QUANTIDADE DE METROS/² EXECUTADOS:

..................................... 17.729,37 ...................................... 3.947,98

Somente neste item, o Condomínio sofreu um prejuízo de Cr$ 32.799,33, uma vez que a Administradora ......... preferiu abandonar o Empreiteiro que fornecerá MENOR PREÇO! .... Os serviços se referem a Massa Grossa do Edifício.

LIQUIDAÇÃO DS FATURAS DE MÃO-DE-OBRA – Observou-se que as Fátuas do Empreiteiro ........... - ............. Ltda., não contém número do Livro Copiador e suas folhas ou, quando as contêm Número do Livro Copiador e suas folhas sempre as mesmas, o que já por si põe em dúvida a autenticidade desses documentos pagos pela ........... .

Todavia, chamamos atenção para o fato dessas faturas não terem as datas de liquidação nos recibos passados pelo Sr ................... (proprietário da ...........), demonstrando início veemente de “conclui” entre a ...................... e o Empreiteiro............ para evitar “estouro de caixa”: a data da liquidação ficava em branco, para que a ............. lançasse essas Faturas em sua ?Contabilidade, qundo lhe aprovasse melhor. Somente uma peritagem de profundidade na escrituração daquele Empreiteiro e na da .........., poderá concluir pela, realidade dos fatos. Existem contudo indícios veementes de documentos inautênticos.

Observem-se os Quadros de n.º01 ao 10, onde se vê claramente na coluna “Data de Liquidação”que esta está quase sempre EM BRANCO. E isso foi conferido pela própria .............. !

MATERIAIS APLICADOS NA OBRA – O perito pediu à Administradora.......... relação de materiais, se existentes, uma vez que o Demonstrativo do CUSTO DA OBRA até ..........., não indicava subtrativamente existirem materiais a aplicar. Foram fornecidas relações de materiais, que estão em anexo. Contabilmente, a ................. não poderia incluir como CUSTO DA OBRA, materiais ainda não aplicados, mas ela os incluiu! Com que propósitos? Quais as intenções da ................. computando como APLICADOS materiais que ainda não o tinham sido?

XEROX PEDIDDOS À ADMINISTRADORA – Muito embora fossem pedidos à .............. (letras a, b, dos quesitos) xerox das Atas lavradas na Gestão da ............., bem como das Prestações de Contas dessa Gestão, nada foi entregue ao Perito, o que demonstra a precaridade das contas “aprovadas”pela comissão Fiscal anterior.

Contudo, a ............ forneceu xerox das Notas Fiscais de material Hidráulico e da apólice de Seguro emitida dia ................. (APÓS QUASE UM MÊS DEPOIS DO INÍCIO DA PERITAGEM CONTÁBIL...), ambos pedidos no mesmo item.

SEGURO CONTRA FOGO (INCÊNDIO) – Os trabalhos de Peritagem Contábil foram iniciados em ........ . Nesta data, não havia SEGURO CONTRA FOGO, em vigor. Somente no dia..........., foi providenciado uma nova apólice de Seguro com a ............ – Companhia de Seguros ...................... (........... – São Paulo), que tomou o número, ............., onde se lê: SEGURO NOVO. Não houve, portanto, renovação de seguro (por inexistir à época)!...

Somente no dia .............., FOI FINALMENTE, emitida a Apólice n.º................... acima referida.

Ora, é fácil concluir que a construção do Edifício........., avaliada em Cr$ 1.200.000,00 pela própria Administradora do Condomínio, NÃO TINHA COBERTURA DE SEGURO CONTRA FOGO, o que comprova à sociedade que a Administradora agiu com evidente IMPREVIDÊNCIA, OMISSÃO E NIGLIGÊNCIA TOTAL no cumprimento: se viesse a ocorrer um sinistro ou fogo, o prejuízo dos Condôminos seria total e irrecuperável, uma vez que ficou aprovado não existir SEGURO CONTRA FOGO, na data em que se iniciaram os trabalhos de peritagem. Somente esta peritagem obrigou a Administradora a segurar o Edifício...........! ...

### AS OMISSÕES DA COMISSÃO FISCAL

A má gestão e a péssima Administração da ........ teve um apoio indireto que foi a malfadada Comissão Fiscal do Condomínio, que sempre negligenciou e omitiu-se totalmente na fiscalização da Obra e nas Contas da Administradora: daí porque tudo ocorreu como a ........... queria: preços altos a fim de elevar a sua Receita de 17% sobre esses preços altos. A peritagem pediu as Prestações de Contas, “aprovadas” por essa primeira Comissão Fiscal e as xerox das Altas lavradas no Livro de Atas do Condomínio, mas isso lhe foi negado, é claro. Porque através dessas “Prestações” de Contas a Peritagem poderia chegar a conclusões assustadoras. Daí porque a ............ não as forneceu.

**AS “RAZÕES” DA MÁ ADMINISTRAÇÃO**

É claro e meridiano que à Administração do Condomínio .......... -............ Imobiliária ..............., não interessava contratar compras e tomar serviços de Empreiteiros de Mão de Obra que apresentassem preços baixos ou preços correntes do Mercado de Mão de Obra e Materiais de Construção Civil. E isso porque a ............, como Administradora do Condomínio Edifício ..........., percebia uma TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE 17% sobre o custo Total da obra e, quanto mais alto fosse esse custo, mais ela ganharia...

AS PROVAS DOCUMENTAIS DA AMOSTRAGEM PERICIAL

1. Notas Fiscais (xerox) da CASA ........, referentes a válvulas e registros, de números:

31.555 – 31.573 – 32.158 – 32.208 – 32.257 – 23.404

32.405 – 32.406 – 32.377 – 32.378 – 32.376 – 33.535

34.249 – 35.068 – 35.301 – 35.411 – 35.654.

todas as séries B1, emitidas a partir de ............ até .............. .

2. Respostas da .......... aos Quesitos do Perito.

1. Apólice de Seguro nº. ........, emitida em ....... pela Companhia de Seguros............................. .
2. Orçamento de Válvulas e Registros fornecidos em ..... 9UM ANO DEPOIS DAS COMPRAS DESSE MATERIAIS) pelas firmas:

A

B

C

5. Orçamentos fornecidos por A e B, este com o Preço de Cr$5,00 por metro quadrado de massa grossa e aquele com preço de Cr$ 3,15 por metro quadrado de massa grossa.

6. Quadros Demonstrativos dos Pagamentos pela ........ de Mão de Obra, de número 01 a 16.

CONCLUSÃO

Isto posto, considerando que a amostragem levada a efeito comprovou documentalmente que houve má gestão, péssima administração do Condomínio, com evidente e ostensivo prejuízo para todos os Condôminos, por improbidade administrativa da ..........., com a negligência da primitiva Comissão Fiscal do Condomínio, e que esse prejuízo poderá ser apurado centavo por centavo através de peritagem judicial com livre acesso aos livros da ........., da Casa ........... e dos Empreiteiros de Mão de Obra que com ela negociam, já tendo sido exemplificado às fls. 6 ab initio desta análise, que somente nos serviços de Mão de Obra de Massa Grossa os Condôminos sofreram um prejuízo de Cr$ 32.799,33, o qual deve ser acrescido dos 17% de Taxa de Administração da ......, perfazendo um total de Cr$ 38.375,21 SOMENTE COM MÃO DE OBRA DE MASSA GROSSA.

Ainda, apenas exemplificando o prejuízo sofrido pelos Condôminos, tomamos mais um segundo item como amostragem: VÁLVULAS 2511 de 1 e ¼” fornecidas pela CASA .............. ao Condômino Edifício .......... .

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Notas Fiscais | | | Quantidade | Unidade | Preço unitário |
|  |  |  |  |  |  |
| 31.555 | --- | 31.573 |  |  |  |
| 32.257 | --- | 32.404 | 74 | uma | 116,50 |
| 32.377 | --- | 32.378 |  |  |  |

Pago pela ......... à Casa .....................................................: 74 x 116,50 = 8.621,00

Preço do recorrente ...........................................................: 74 x 102,40 = 7.577,60

Prejuízo sofrido pelos condomínios examinado...........: Cr$ 1.043,40

(Válvulas tipo 2511 de 1 e ¼).

Houve positivamente prejuízo para os Condôminos em todos os itens componentes do Custo da Obra, pela má gestão da ....................... .

Resta, portanto, que a Assembléia dos Condôminos imediatamente as providências que o caso requer e para isso propomos:

**a)** Que a .................. - ..................... Imobiliária .................. seja destituída para a simplesmente da Administração do condomínio, fazendo entrega imediata dos livros e documentos pertencentes ao Condomínio;

**b)** Que seja providenciada Ação Judicial para apurar o montante das perdas e danos sofridos pelos Condôminos com a conseqüente restituição aos mesmos, dos prejuízos sofridos durante a gestão da ............. .

**c)** Que nessa Ação Judicial sejam efetuadas Peritagens Contábeis junto a todos os fornecedores de materiais de Construção e junto aos Empreiteiros de Mão de Obra, nomeamente junto à CASA ............... - ...................... CONSTRUÇÕES LTDA e SERRALHERIA................... ;

**d)** Que conste da Ata do livro próprio, o inteiro teor desta proposição, para que amanhã não aleguem os senhores Condôminos que sofreram prejuízos por omissão desta atual Comissão de Representantes do Condomínio.

xx

Perícias Judiciais