



Número: **1030190-90.2021.4.01.3600**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Federal Cível e Agrária da SJMT**

Última distribuição : **10/12/2021**

Valor da causa: **R\$ 2.100.000,00**

Assuntos: **Exercício Profissional**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL SECCAO DE MATO GROSSO (AUTOR)	MIGUEL JUAREZ ROMEIRO ZAIM (ADVOGADO) THAYANE CARLA SILVA DE ARRUDA (ADVOGADO) ROMARIO DE LIMA SOUSA (ADVOGADO) CLAUDIA ALVES SIQUEIRA (ADVOGADO)
CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO MATO GROSSO (AUTOR)	MIGUEL JUAREZ ROMEIRO ZAIM (ADVOGADO) ROMARIO DE LIMA SOUSA (ADVOGADO) CLAUDIA ALVES SIQUEIRA (ADVOGADO)
JOSE CLETO FERREIRA MACHADO (REU)	
CONSTANTIN CONSULTORIA E GESTAO LTDA (REU)	
ADM PONTUAL IMOBILIARIA E CONDOMINIAL LTDA (REU)	
A CALHAO JUNIOR EIRELI (REU)	
VILLAGE CONTABILIDADE LTDA (REU)	
VIVENZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA (REU)	
A.D.G. SALVADOR - ME (REU)	
EMI-KA ADMINISTRACAO E ASSESSORIA DE CONDOMINIOS LTDA - EPP (REU)	
ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL EIRELI - EPP (REU)	
HOLDER ASSESSORIA DE COBRANCA LTDA - EPP (REU)	
ATUALIZA SINDICO E GESTAO CONDOMINIAL LTDA (REU)	
CONSULTESE CONTABILIDADE ASSESSORIA E AUDITORIA LTDA - ME (REU)	
APEX ADMINISTRADORA LTDA - ME (REU)	
L2PM CONSULTORIA E ADMINISTRADORA LTDA (REU)	
PLANSERV ASSESSORIA E SERVICOS PREDIAIS LTDA - ME (REU)	
SERVICOS PRO-CONDOMINO CUIABA LTDA (REU)	
SOCIETÁ ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS (REU)	
ALTERNATIVA SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA - ME (REU)	
DINAMICA COBRANCA E CREDITO SP LTDA (REU)	
Ministério Público Federal (Procuradoria) (FISCAL DA LEI)	

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
85627 4061	10/12/2021 19:16	<a href="#">AÇÃO CIVIL PUBLICA - ADM CONDOMÍNIOS</a>	Inicial



AO JUÍZO DE UMA DAS VARAS FEDERAIS DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO.

**A ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – SECCIONAL MATOGROSSO**, entidade profissional independente de regime especial, dotada de previsão constitucional, prestadora de serviço público federal, de personalidade jurídica própria e constituída na forma federativa, regulamentado pela Lei nº 8.906/94, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.539.731/0001-06, com sede na Avenida Doutor Mário Cardi Filho, S/N, Centro Político Administrativo, CEP: 78.049-914 – Cuiabá/MT, endereço eletrônico: Procuradoria@oabmt.org.br, através de seu Presidente **DR. LEONARDO PIO DA SILVA CAMPOS**, inscrito na OAB/MT sob o nº 7202, e **CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO**, Autarquia Federal, regida pela Lei n. 4769/65, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n. 26.562.892/0001-08, com sede na Rua 05, Quadra 14, Lote 05, s/n, no Centro Político Administrativo do Município de Cuiabá, Estado de Mato Grosso — CEP 78.050-900, através de seu Presidente **HELIO TITO SIMÕES DE ARRUDA**, inscrito no CRA/MT sob o nº 011, e por seus procuradores constantes na procuração anexa, vem, à ilustrada presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 44, inciso I da Lei nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil) e nos dispositivos da Lei nº 7.347/85, propor a presente

### **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**

### **COM EFEITO ERGA O OMNES**

### **COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





Em face de **ATTENTO ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 13.336.494/000121, com sede na Rua João Carlos Pereira Leite, n.º 09, Esquina com a Rua Oriente Tenuta, Consil – Cuiabá/MT, [atendimento@attentoadm.com.br](mailto:atendimento@attentoadm.com.br); **HOLDER ASSESSORIA DE COBRANÇA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 21.184.070/0001-17, com sede na Av. Miguel Sutil, 8388, Ed. Avant Garde, Salas: 308 e 309, Santa Rosa, Cuiabá – MT. CEP: 78040-365; **ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ Nº 32.103.356/0001-47, com sede na Rua Nossa Senhora de Santana, 165, na cidade de Cuiabá, MT – CEP: 78020-122, [atendimento@atualizasindico.com.br](mailto:atendimento@atualizasindico.com.br); **CONSULTESE** – Contabilidade Auditoria e Assessoria Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 01.636.894/0001-73, com sede na R. 69, 17 - CPA III, Cuiabá - MT, 78058-464, [administracao@consultese.com.br](mailto:administracao@consultese.com.br); **APEX ADMINISTRADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 14.894.010/0001-22, com sede na Avenida Tem. Coronel Duarte, nº 258, SLJ: R; bairro centro norte, Cuiabá/MT, CEP.: 78.005-500, [aleirjr@grupoapex.com.br](mailto:aleirjr@grupoapex.com.br); **LINS & LINS CONSULTORIA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 18.573.462/0001-63, situada na Rua Maria Arruda Müller, n. 125, Bairro: Santa Rosa - Cuiabá/MT, CEP 78040-130. (Rua atrás do Restaurante Cacalo), E-mail: [adm@linsconsultoria.com](mailto:adm@linsconsultoria.com); **PLANSERV ASSESSORIA E SERVICOS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 20.704.290/0001-61, situada na Rua das Palmeiras Nº 15 Qra. 02 - Baú, Cuiabá - MT, 78008-050, [contato@planservcuiaba.com.br](mailto:contato@planservcuiaba.com.br); **PRO-CONDÔMINO CUIABÁ**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 10.916.254/0001-08, Avenida Historiador Rubens Mendonça 1756, SB Tower Sala 2502 e 2503 – Alvorada, Jardim Aclimacao, Cuiabá – MT, 78048-340, [cuiaba@procondomino.com.br](mailto:cuiaba@procondomino.com.br); **SOCIETÁ ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ desconhecido, com sede no Centro Carmindo da Construção - Av. Carmindo de Campos, 146 - Sala 23 - Jardim Petrópolis, Cuiabá - MT, 78070-100, [contato@societa.adm.br](mailto:contato@societa.adm.br); **ALTERNATIVA SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA**, pessoa jurídica de





3

direito privado, inscrita no CNPJ de nº 11.089.218/0001-80, situada na Rua AV General Ramiro de Noronha, nº 591, Bairro: Jardim Cuiabá, Cuiabá – MT, CEP 78.043-180, [financeiro@alternativaadm.com](mailto:financeiro@alternativaadm.com); Qra. 02 - Baú, Cuiabá - MT, 78008-050; **JOSE CLETO FERREIRA MACHADO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 32.990.446/0001-05, com sede na Rua Major Gama, nº 17, sala 06, Bairro Dom Aquino, Cuiabá – MT, CEP 78.015-250, [atendimento@condprimeadm.com.br](mailto:atendimento@condprimeadm.com.br); **CONSTANTIN CONSULTORIA E GESTÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 32.184.353/0001-85, situada na Avenida São Sebastião, nº 3161, Bairro Quilombo, Cuiabá – MT, CEP 78.045-000, [atendimento@constantincondominios.com.br](mailto:atendimento@constantincondominios.com.br); **ADM PONTUAL - IMOBILIÁRIA E CONDOMINIAL EIRELI**, , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 03.875.232/0012-34, situada na rua Treze de Junho, nº 207, sala 814, Bairro Centro Norte, CEP 78.005-250, Cuiabá – MT, [comercial@grupopontual.com.br](mailto:comercial@grupopontual.com.br); **PLUS ADMINISTRADORA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 30.343.139/0001-07, situada na Rua Guilherme Hans, nº 222, Bairro Jardim Tropical, CEP 78.065-170, Cuiabá – MT, [plus@plusmt.com.br](mailto:plus@plusmt.com.br); **VILLAGE CONTABILIDADE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ desconhecido, situada na Rua Comandante Costa, nº 2063, Centro Sul, Edifício São Miguel Business Center, Sala B, CEP 78025-200, Cuiabá – MT, [villagecontabilidade.cba@gmail.com](mailto:villagecontabilidade.cba@gmail.com); **VIVENZA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 28.811.056/0001-45, situada na Rua Três, Quadra 57F, nº 19 (Fundos da Justiça Federal) - Bairro Centro América, Cuiabá – MT, CEP 78.053-792, [comercial@grupovivenza.com.br](mailto:comercial@grupovivenza.com.br); **A.D.G. SALVADOR**, nome fantasia “**W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS**”, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 11.898.033/0001-17, situada na Av. Sen. Metelo, nº 3097, Bairro Jardim Cuiabá, Cuiabá - MT, CEP 78043-320, [mattoscontabilidade@gmil.com](mailto:mattoscontabilidade@gmil.com); **EMI-KA ADMINISTRACAO E ASSESSORIA DE CONDOMINIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de nº 14.145.242/0001-88, situada na Av. Mal. Deodoro, nº 339 Bairro Santa Helena, Cuiabá – MT, CEP 78005-100;

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





[athuscontabil2011@gmail.com](mailto:athuscontabil2011@gmail.com); **DINAMICA COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 40.840.943/0001-47, situada na Av. Historiador Rubens de Mendonça, nº 1756, Edifício SB Tower, sala 2503, Cuiabá, Mato Grosso [cuiaba@dinamicacobranca.com.br](mailto:cuiaba@dinamicacobranca.com.br), CEP 78048-340, pelos fatos e fundamentos a seguir alinhados:

## **I – DA LEGITIMIDADE ATIVA**

A Lei nº 7.347/85 incluiu como legitimados à propositura da ação civil pública: “autarquia, sociedade de economia mista ou por associação” (art. 5º, IV).

O Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil (Lei 8.906/93 - EOAB) determina no artigo 44, inciso I, o dever de “defender a Constituição, a ordem jurídica do Estado democrático de direito, os direitos humanos, a justiça social, e pugnar pela boa aplicação das leis, pela rápida administração da justiça e pelo aperfeiçoamento da cultura e das instituições jurídicas”.

Em adição, o artigo 54, da retrocitada Lei dispõe que compete ao Conselho Federal ajuizar ação direta de inconstitucionalidade de normas legais e atos normativos, **ação civil pública**, mandado de segurança coletivo, mandado de injunção e demais ações cuja legitimação lhe seja outorgada por lei.

Esse mesmo Estatuto, em seu art. 57, outorga ao Conselho Seccional “o exercício das competências, vedações e funções atribuídas ao Conselho Federal, no que couber e no âmbito de sua competência material e territorial”.

Vale ressaltar, por oportuno que o artigo 105 do Regulamento Geral da OAB também disciplina a respeito da legitimidade da OAB para propor Ação Civil Pública:

Art. 105. Compete ao Conselho Seccional, além do previsto nos arts. 57 e 58 do Estatuto:





[...]

V – ajuizar, após deliberação: [...]

b) ação civil pública, para defesa de interesses difusos de caráter geral e coletivos e individuais homogêneos.

A Lei nº. 7.347/1985, em seu art. 5º, adotou fórmula ampla de legitimação, tendo em vista a defesa dos direitos coletivos, difusos e individuais homogêneos, franqueando tal legitimidade a qualquer associação civil, que inclua entre suas finalidades a proteção ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem econômica, à livre concorrência, ao patrimônio histórico, artístico, estético, turístico e paisagístico, **bem assim de outros direitos difusos e coletivos.**

É bem verdade que a OAB é definida em lei como serviço público (não estatal) sem vínculo funcional ou hierárquico com a Administração Pública. Nesse sentido, confira-se no Supremo Tribunal Federal o julgamento da ADI 3.026-DF, Relator Ministro Eros Grau:

A **ADI 3.026/DF**, Rel. Min. EROS GRAU, **fixou entendimento que torna inacolhível** a pretensão recursal deduzida pela parte ora recorrente:

“AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. § 1º DO ARTIGO 79 DA LEI N. 8.906, 2ª PARTE. ‘SERVIDORES’ DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL. PRECEITO QUE POSSIBILITA A OPÇÃO PELO REGIME CELESTISTA. COMPENSAÇÃO PELA ESCOLHA DO REGIME JURÍDICO NO MOMENTO DA APOSENTADORIA. INDENIZAÇÃO. IMPOSIÇÃO DOS DITAMES INERENTES À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DIRETA E INDIRETA. CONCURSO PÚBLICO (ART. 37, II, DA CONSTITUIÇÃO DO BRASIL). INEXIGÊNCIA DE CONCURSO PÚBLICO PARA A ADMISSÃO DOS CONTRATADOS PELA OAB. AUTARQUIAS ESPECIAIS E AGÊNCIAS. CARÁTER JURÍDICO DA OAB. ENTIDADE





6  
PRESTADORA DE SERVIÇO PÚBLICO  
INDEPENDENTE. CATEGORIA ÍMPAR NO ELENCO DAS  
PERSONALIDADES JURÍDICAS EXISTENTES NO  
DIREITO BRASILEIRO. AUTONOMIA E  
INDEPENDÊNCIA DA ENTIDADE. PRINCÍPIO DA  
MORALIDADE. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 37, 'CAPUT',  
DA CONSTITUIÇÃO DO BRASIL. NÃO OCORRÊNCIA.

1. A Lei n. 8.906, artigo 79, § 1º, possibilitou aos  
'servidores' da OAB, cujo regime outrora era estatutário, a  
opção pelo regime celetista. Compensação pela escolha:  
indenização a ser paga à época da aposentadoria.

2. Não procede a alegação de que a OAB sujeita-se aos  
ditames impostos à Administração Pública Direta e Indireta.

3. A OAB não é uma entidade da Administração Indireta  
da União. A Ordem é um serviço público independente,  
categoria ímpar no elenco das personalidades jurídicas  
existentes no direito brasileiro.

4. A OAB não está incluída na categoria na qual se inserem  
essas que se tem referido como 'autarquias especiais' para  
pretender-se afirmar equivocada independência das hoje  
chamadas 'agências'.

5. Por não consubstanciar uma entidade da Administração  
Indireta, a AB não está sujeita a controle da Administração,  
nem a qualquer das suas partes está vinculada. Essa não-  
vinculação é formal e materialmente necessária.

6. A OAB ocupa-se de atividades atinentes aos advogados,  
que exercem função constitucionalmente privilegiada, na  
medida em que são indispensáveis à administração da  
Justiça [artigo 133 da CB/88]. É entidade cuja finalidade é  
afeita a atribuições, interesses e seleção de advogados.





MATO GROSSO

7

Não há ordem de relação ou dependência entre a OAB e qualquer órgão público.

7. A Ordem dos Advogados do Brasil, cujas características são autonomia e independência, não pode ser tida como congênera dos demais órgãos de fiscalização profissional. A OAB não está voltada exclusivamente a finalidades corporativas. Possui finalidade institucional.

8. Embora decorra de determinação legal, o regime estatutário imposto aos empregados da OAB não é compatível com a entidade, que é autônoma e independente.

9. Improcede o pedido do requerente no sentido de que se dê interpretação conforme o artigo 37, inciso II, da Constituição do Brasil ao caput do artigo 79 da Lei n. 8.906, que determina a aplicação do regime trabalhista aos servidores da OAB.

10. Incabível a exigência de concurso público para admissão dos contratados sob o regime trabalhista pela OAB.

11. Princípio da moralidade. Ética da legalidade e moralidade. Confinamento do princípio da moralidade ao âmbito da ética da legalidade, que não pode ser ultrapassada, sob pena de dissolução do próprio sistema. Desvio de poder ou de finalidade.

12. Julgo improcedente o pedido.”

De fato, consoante restará demonstrado ao longo do presente arrazoado, a presente Ação Civil Pública visa preservar a ordem jurídica, defender seus objetivos estatutários e coibir violações a interesses coletivos da sociedade, dos advogados, e dos consumidores regionais, o que endossa a





legitimidade ativa da Seccional do Mato Grosso da Ordem dos Advogados do Brasil para sua propositura.

Portanto, não resta dúvida que está entre as finalidades institucionais da Ordem, a defesa de tais direitos coletivos e difusos, ainda mais, como no caso vertente, por se tratar de exercício ilegal da advocacia das pessoas jurídicas não inscritas em seus quadros para o exercício da profissão, propaganda irregular e abusiva, por meio de empresas (leigas) constituídas sob a forma mercantil e não sociedade de advogados, sendo sua atuação irregular deveras prejudicial aos jurisdicionados e à sociedade em geral. Assim entendeu o Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.351.760- PE<sup>1</sup>.

Os Conselhos Seccionais da Ordem dos Advogados do Brasil podem ajuizar as ações previstas - inclusive ações civis públicas- no artigo 54, XIV, em relação aos temas que afetem a sua esfera local, restringidos territorialmente pelo artigo 45, § 2º, da Lei 8.906/94.

[...] A legitimidade ativa, fixada no art.54, XIV, a Lei nº 8.906/94, para propositura de ações civis públicas por parte da Ordem dos Advogados do Brasil, seja pelo Conselho Federal, seja pelos Conselhos Seccionais, deve ser lida de forma abrangente, em razão das finalidades outorgadas pelo legislador à entidade- que possui caráter peculiar no mundo jurídico- por meio do artigo 44, I, da mesma norma; não é possível limitar a atuação da OAB em razão de pertinência temática, uma vez que a ela corresponde a defesa, inclusive judicial, da Constituição Federal, do

---

<sup>1</sup> (...) Os Conselhos Seccionais da Ordem dos Advogados do Brasil podem ajuizar as ações previstas - inclusive ações civis públicas- no artigo 54, XIV, em relação aos temas que afetem a sua esfera local, restringidos territorialmente pelo artigo 45, § 2º, da Lei 8.906/94. [...] A legitimidade ativa, fixada no art.54, XIV, a Lei nº 8.906/94, para propositura de ações civis públicas por parte da Ordem dos Advogados do Brasil, seja pelo Conselho Federal, seja pelos Conselhos Seccionais, deve ser lida de forma abrangente, em razão das finalidades outorgadas pelo legislador à entidade- que possui caráter peculiar no mundo jurídico- por meio do artigo 44, I, da mesma norma; não é possível limitar a atuação da OAB em razão de pertinência temática, uma vez que a ela corresponde a defesa, inclusive judicial, da Constituição Federal, do Estado de Direito e da justiça social, o que, inexoravelmente, inclui todos os direitos coletivos e difusos.





Estado de Direito e da justiça social, o que, inexoravelmente, inclui todos os direitos coletivos e difusos. (Recurso Especial nº 1.351.760- PE, 2012/0229361-3, Recorrente: Ordem dos Advogados do Brasil, Seccional de Pernambuco e Recorrido: Carrefour Comércio e Indústria Ltda. e Outro Relator Ministro Humberto Martins, 26 de novembro de 2013).

## **II – DA COMPETÊNCIA**

A requerente comprova a sua competência para demandar perante a Justiça Federal, com fulcro no artigo 109, I, da Constituição Federal, que assim dispõe:

“Art. 109. Aos juízes federais compete processar e julgar:

I – as causas em que a União, **entidade autárquica** ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, requeridas assistentes ou oponentes (...).”

**(Grifo nosso)**

Assim, uma vez que a Ordem dos Advogados do Brasil é uma entidade de serviço público sui generis, e o Conselho Regional de Administração uma autarquia corporativa, não resta dúvidas de que a competência privativa para a presente demanda é da Seção Judiciária do Distrito Federal.

Assim entende a jurisprudência:

A ordem dos advogados do Brasil - OAB é uma autarquia profissional de regime especial, cuja natureza jurídica resta assentada na jurisprudência firme dos tribunais superiores (STF e STJ). (STJ, 1ª Turma, RESP 463258 / SC, Rel. Min. Luiz Fux, j. 6/2/2003).

A competência da Justiça Federal para julgar ações onde a Ordem dos Advogados do Brasil figure como parte já foi objeto de julgamento pelo





Supremo Tribunal Federal (RE 595332), com repercussão geral reconhecida, assim ementada a tese:

Compete à Justiça Federal processar e julgar ações em que a Ordem dos Advogados do Brasil, quer mediante o Conselho Federal, quer seccional, figure na relação processual.

Portanto, com espeque no entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça (RESP 463258 / SC, Rel. Min. Luiz Fux, j. 6/2/2003)<sup>2</sup> e no entendimento consolidado do Supremo Tribunal Federal que firmaram a tese da competência da Justiça Federal para julgar ações onde a Ordem dos Advogados do Brasil figure como parte (RE 595332)<sup>3</sup>, com repercussão geral reconhecida, a competência é dessa Seção Judiciária do Mato Grosso.

### **III - ANÁLISE FÁTICA DA CONDUTA LESIVA DAS EMPRESAS REQUERIDAS QUE JUSTIFICAM A PRESENTE DEMANDA**

A capital Cuiabá junto com a cidade vizinha Várzea Grande, vem em constante crescimento no ramo imobiliário, mais especificadamente em condomínios. O todo o interior do Estado de Mato Grosso também acompanha a capital, podemos observar diversos condomínios surgindo em Lucas do Rio Verde, Rondonópolis, Sorriso, Barra do Garças, entre outras cidades.

As pessoas estão procurando cada vez mais um local que tenha conforto, espaço, e principalmente segurança, e acabam optando por condomínios. Importante ressaltar, que o aumento acelerado de condomínios, se dá tanto para fins residenciais quanto comerciais.

---

<sup>2</sup> A ordem dos advogados do Brasil - OAB é uma autarquia profissional de regime especial, cuja natureza jurídica resta assentada na jurisprudência firme dos tribunais superiores (STF e STJ). (STJ, 1ª Turma, RESP 463258 / SC, Rel. Min. Luiz Fux, j. 6/2/2003)

<sup>3</sup> Compete à Justiça Federal processar e julgar ações em que a Ordem dos Advogados do Brasil, quer mediante o Conselho Federal, quer seccional, figure na relação processual.





11

Com o surgimento da pandemia, aqueceu ainda mais o setor imobiliário, onde as pessoas passaram a mudar seus pensamentos sobre “moradia”, por passar muito mais tempo em suas residências.



## Vendas de imóveis crescem em Cuiabá, movimentam R\$ 3,2 bi em 2020 e setor avalia que 'ideal de moradia' mudou na pandemia

Dados do Sindicato da Habitação do estado apontam recorde na movimentação financeira no setor.

Por G1 MT

15/03/2021 17h02 - Atualizado há 5 meses



Ainda, com a chegada da pandemia da COVID19, a experiência de ficar em casa para diminuir a intensidade da proliferação do novo coronavírus fez com que o lar ganhasse ainda mais importância. A qualidade de vida passou a ser fundamental para quem estava procurando um imóvel para comprar. <sup>4</sup>

Dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) apontaram que a crise econômica deste ano, embora tenha diminuído em quase 30% os lançamentos de novos condomínios horizontais ou verticais, não prejudicou o interesse do consumidor. As vendas de imóveis registraram um aumento de 8,4% por cento no primeiro trimestre de 2020, comparado com o mesmo período de 2019.

Conforme exposto acima, a OAB do estado de Mato Grosso possui cerca de 200 jovens advogados inscritos e ativos na comissão da jovem advocacia, e todos esses recém advogados se encontram com severas dificuldades em conseguir seus clientes para iniciar seus trabalhos, visto que as empresas requeridas ocupam grande parte do mercado que deveriam ser

<sup>4</sup> <https://portalmatogrosso.com.br/crescimento-do-mercado-imobiliario-deve-continuar-em-2021/>





12

realizados por estes novos advogados, tomando os serviços exclusivos que seriam destes.

The screenshot shows the website for OAB Mato Grosso. At the top, there is a navigation menu with links: INÍCIO, INSTITUCIONAL, CAA/MT, ESA/MT, SERVIÇOS, TED, and TDP. The main content area is titled 'Comissão da Jovem Advocacia'. On the left, there is a sidebar menu for 'Comissão' with sub-items: Sobre, Regimento Interno, Composição (196), Documentos (23), and Notícias (176). The main content area lists the following members:

- Comissão da Jovem Advocacia**
- Composição
- Presidente**  
Pedro Henrique Ferreira Marques
- Vice-Presidente**  
Ellen Almeida Freitas de Moraes
- Secretário-Geral**

O ramo da advocacia condominial vem crescendo de de forma exponencial, com isso muitos desses jovens advogados se interessam e atuam na área condominial, mesmo depois de cursar 05 (cinco) anos de faculdade, ser aprovado no exame da Ordem dos Advogados do Brasil, pagar corretamente sua anuidade, busca ainda cada mais mais qualificação em cursos, pós graduações, entre diversas outras formas de conhecimento e especialização.

Hoje podemos observar diversas comissões de direito condominial formadas nas OABs de todo o Brasil. Todos com único interesse em comum, o Direito Condominial.





PRERROGATIVAS, UMA QUESTÃO DE JUSTIÇA!

**MATO GROSSO**

[INÍCIO](#) [INSTITUCIONAL](#) [CAA/MT](#) [ESA/MT](#) [SERVIÇOS](#) [TED](#) [T](#)

## Comissão

- Sobre
- Regimento Interno**
- Composição (46)
- Documentos (0)
- Notícias (20)

## Comissão de Direito Condominial

### Composição

**Presidente**  
Miguel Juarez Romeiro Zaim

---

**Vice-Presidente**  
Nilton Cecílio de Mesquita

---

**Secretário-Geral**



MATO GROSSO DO SUL

[Institucional](#) [Serviços](#) [Comissões](#) [Atos Oficiais](#) [Ética/Dis](#)

Pesquisar ...

## Notícias

**Comissão Especial de Direito Condominial toma posse na OAB/MS**

Data: 28/08/2018

S  
bl





OAB / Comissões / COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO CONDOMINIAL (CEDC)

HOME > COMISSÕES > COMISSÃO DE DIREITO CONDOMINIAL

## COMISSÕES

### COMISSÃO DE DIREITO CONDOMINIAL

COMPOSIÇÃO REGIMENTO INTERNO AGENDA ARQUIVOS NOTÍCIAS CONTATO PARTICIPAR





15



[INSTITUCIONAL](#) ▾ [NORMAS](#) ▾ [JURISPRUDÊNCIA](#) ▾ [SERVIÇOS](#) ▾ [EV](#)

Acessibilidade

## INSTITUCIONAL / COMISSÕES

[Página Inicial](#) > [Institucional](#) > [Conselho Federal](#) > [Comissões](#)

### • Comissão Especial de Direito Condominial

ANTONIO MARCOS DA SILVA  
Presidente

BENÍCIO FERRAZ ZINATO  
Vice-Presidente

ANA LUIZA PRETEL  
Secretária

ARNON VELMOVITSKY  
Secretário-Adjunto

ALEXANDRE DIAS DA ROCHA FRANCO  
Membro

ANDERSON FERNANDO RODRIGUES MACHADO  
Membro

CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA  
Membro

DENNIS JOSE MARTINS  
Membro

HENRIQUE GOMES DE ARAUJO E CASTRO  
Membro

MARCELA MARIA FRAGA GUNDIM  
Membro

MARCELLA DE PINHO PIMENTA BORGES RAMOS  
Membro

MIGUEL JUAREZ ROMEIRO ZAIM  
Membro

SAULO ALVARES CARVALHO DE JESUS  
Membro

SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Enfim, muitas outras comissões espalhadas nas subseções da OAB em todo o território nacional.

Conforme demonstrado acima, existem diversas comissões formadas por advogados para desempenhar seus serviços no ramo do Direito Condominial. É correto afirmar que as empresas requeridas privam os novos advogados, bem como, advogados mais experientes e atuantes no ramo, de exercerem sua profissão, pois as requeridas exercem de forma ilícita os serviços que somente advogados habilitados e ativos nos quadros da Ordem devem exercer.

Dito isto, conforme passamos a observar, as requeridas além de cometer exercício ilegal da profissão, reduzem drasticamente a possibilidade de trabalho dos advogados, pela atividade ilícita de captação exercem.

Conforme fonte do NUBE (Núcleo Brasileiro de Estágios), 05 em cada 10 formados entre 2019 e 2020 estão desempregados, dentre eles estão os advogados e administradores:<sup>5</sup>

5 em cada 10 formados entre 2019 e 2020  
estão sem trabalhar, diz pesquisa



PUBLICIDADE

B BITCOINTRADE

Compre e venda  
Bitcoin com

Agilidade.



<sup>5</sup> <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2021/04/18/desemprego-coronavirus-recem-formados-pesquisa-diploma.htm>



“ *Contadores e advogados como frentistas, designers de games como auxiliares de crédito imobiliário e enfermeiros como cabeleireiros. Há quem se formou em letras na função de porteiro e nutricionistas como babás ou manicures. Um engenheiro elétrico está trabalhando como motorista de aplicativo e outro engenheiro mecânico é motoboy* ”

Resultado da pesquisa do Nube

Diante disso, resta claro que as atividades ilícitas que as requeridas desempenham, saturam, e muito, o mercado da advocacia, em especial, o Direito Condominial: <sup>6</sup>

## Advogados enfrentam mercado em queda e alta concorrência

OAB prevê que área estará saturada em um curto espaço de tempo

Por Zínia Baeta — De São Paulo  
25/10/2019 05h01 · Atualizado há um ano

É sabido por todos que o País não vive um bom momento no que diz respeito a geração/criação e manutenção de empregos.

Com isso, os advogados e administradores já encontram extrema dificuldade para atuar em sua profissão no qual se especializaram, ainda, as requeridas “furtam” os serviços que seriam exclusivos de advogados e administradores?! É totalmente inaceitável.

Em todo o país tem sido corriqueiro, com aumento considerável de ocorrências, a usurpação aos ditames da Lei 8.906/1994, que veda de maneira clara a prestação de serviços advocatícios por pessoa física ou jurídica que não esteja inscrita nos quadros da OAB; a mercantilização da atividade da advocacia; a captação irregular de clientes; a oferta de serviços advocatícios em conjunto

<sup>6</sup> <https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2019/10/25/advogados-enfrentam-mercado-em-queda-e-alta-concorrenca.ghtml>





com qualquer outra atividade comercial ou profissional; publicidade irregular; etc, bem como, da profissão de administrador, quando exercidos por pessoas físicas e jurídicas não inscritas nos quadros dos Conselhos Regionais de Administração.

Conforme pode ser comprovado por meio das decisões em anexo, proferidas em casos análogos, a OAB tem atuado com êxito, diante das evidentes afrontas ao texto legal, com objetivo de coibir tais irregularidades.

Neste sentido, diante das inúmeras denúncias que chegaram ao conhecimento da Seccional da OAB/MT, a sua Presidência resolveu constituir um Grupo de Trabalho para examinar a questão relativa a oferta de serviços jurídicos irregulares por empresas não inscritas nos quadros da OAB/MT, bem como a oferta de serviços de administração de condomínios/gestão condominial por empresas privadas atuando especialmente no segmento de condomínios edifícios residenciais/comerciais em todo o Mato Grosso.

O grupo foi composto por advogados de algumas Subseções do MT, membros e diretoria da Comissão de Direito Condominial da Seccional do MT, do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/MT, Diretoria da OAB/MT e da Diretoria do Conselho Regional de Administração do Distrito Federal - CRA-MT.

O grupo de trabalho apurou que as empresas que figuram no polo passivo oferecem, mediante propaganda, e posteriormente executam serviços exclusivos de advogados ou de sociedade de advogados cometendo, com essa conduta, diversos atos ilícitos, o que também se repete no exercício de atividades da profissão de Administrador, haja vista que a mesma empresa exerce atividade de gestão condominial sem o devido registro no Conselho de Classe.

A fim de comprovar os fatos relatados, as requerentes, inicialmente, procederam com a coleta, análise e tabulação de diversos serviços das referidas empresas requeridas (documentos em anexo), comprovando-se que tais empresas exercem ilegalmente as atividades exclusivas dos advogados, das sociedades de advogados inscritas na OAB/MT, além de atividades





privativas dos profissionais da administração sem o devido registro no órgão de classe, cometendo, com essa conduta, ato ilícito configurado nas duas vertentes, quanto ao exercício ilegal da profissão de administrador, e a relação mercantil da advocacia com outra profissão regulamentada.

Estatuto da Advocacia – Lei nº 8.906/94:

"Art. 1º São atividades privativas de advocacia:

**I - a postulação a qualquer órgão do Poder Judiciário e aos juizados especiais.**

**II - as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas.**

[...]

**§ 3º É vedada a divulgação de advocacia em conjunto com outra atividade.** (Grifamos)

As empresas requeridas, que por natureza de seu objeto social deveriam oferecer serviços de contabilidade, possuem similar *modus operandi* ao incluir no seu *portfolio* de produtos e serviços, redes sociais, sites e publicações especializadas, jornais locais (cópias em anexo), as atividades de “assessoria jurídica”, “cobrança extrajudicial e judicial”, “antecipação de receitas condominiais”, etc. com o objetivo de captação de clientela jurídica de forma ilegal, tendo em vista a vedação pelo Estatuto da Advocacia da prática de mercantilização da profissão.

Com a referida conduta, além de oferecer ilegalmente os serviços jurídicos, as empresas requeridas promovem em sua “assessoria” a prática de divulgação de informações equivocadas, ultrapassadas ou que não têm o condão de vincular os seus clientes, por se tratar de demanda individual, por exemplo, causando insegurança jurídica nos clientes em potencial, a comunidade de gestores condominiais, síndicos, advogados condominiais e profissionais do ramo de administração regularmente inscritos no órgão de classe.





A matéria do presente tópico já foi objeto de análise pelo Conselho Federal da OAB, que publicou dois provimentos, ainda vigentes, sobre o tema, *in verbis*:

“Provimento Nº 66/1988

Dispõe sobre a abrangência das atividades profissionais do advogado.

Data: 20 de dezembro de 1988

O CONSELHO FEDERAL DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 18, incisos VIII, letra a e IX, da Lei nº 4.215, de 27 de abril de 1963, considerando a necessidade de definir a abrangência das atividades profissionais dos advogados, RESOLVE:

**Art. 1º. A advocacia compreende, além da representação, em qualquer juízo, tribunal ou repartição, o procuratório extrajudicial, assim como os trabalhos jurídicos de consultoria e assessoria e as funções de diretoria jurídica.**

Parágrafo único. A função de diretoria jurídica em qualquer empresa pública, privada ou paraestatal, é privativa do advogado, não podendo ser exercida por quem não se encontre inscrito regularmente na Ordem.

**Art. 2º. É privativo dos advogados legalmente inscritos nos quadros da Ordem o assessoramento jurídico nas transações imobiliárias e na redação de contratos e estatutos de sociedades civis e comerciais, e a elaboração de defesas, escritas ou orais, perante quaisquer tribunais e repartições.**





21

Art. 3º. A elaboração de memoriais do âmbito da Lei do Condomínio, no que concerne, estritamente, à sua fundamentação jurídica, também é privativa dos advogados legalmente inscritos nos quadros da Ordem.

**Art. 4º. É vedado aos advogados prestar serviços de assessoria e consultoria jurídica para terceiros, através de sociedades de prestação de serviços, inclusive de cobrança de títulos ou atividades financeiras de qualquer espécie, se essas entidades não puderem ser inscritas na Ordem dos Advogados do Brasil.**

**Art. 5º. A prática dos atos previstos no art. 71, da Lei n. 4.215/63, por profissionais e sociedades não inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, constitui exercício ilegal da profissão, a ser punido na forma da lei penal.**

Brasília, 20 de dezembro de 1988. Márcio Thomaz Bastos,  
Presidente Urbano Vitalino de Melo Filho, Relator

(DJ, 20.06.88, p. 15.578)" (Grifamos).

Provimento Nº 69/1989

**Dispõe sobre a prática de atos privativos por sociedades não registradas na Ordem.**

Data: 09 de março de 1989

**Art. 1º A prestação de qualquer tipo de assistência jurídica sistemática a terceiros, nela incluída a cobrança judicial ou extrajudicial, é atividade privativa de sociedade constituída apenas de inscritos, registrada na Ordem dos Advogados, nos termos dos arts. 71 e 78, da Lei n. 4.215, de 27 de abril de 1963.**





**Art. 2º** Pratica infração disciplinar o advogado, estagiário ou provisionado que, na condição de sócio, empregado ou autônomo, facilita, de algum modo, o exercício de atividade privativa da profissão por sociedade que não preencha os requisitos para a obtenção do registro na Ordem dos Advogados (Lei

n. 4.215, art. 103, nos II e III).

**Art. 3º** A Ordem dos Advogados adotará, nas suas diversas instâncias, providências junto aos órgãos competentes, como Juntas Comerciais e Corregedorias, para obstar o arquivamento e o registro de atos constitutivos de sociedade que, tendo por objeto o exercício de atividades privativas da categoria, não possam ser registradas como sociedades de advogados, nos termos da Lei n. 4.215, bem assim para impedir o funcionamento das já existentes, como a responsabilização penal dos agentes.

**Art. 4º** Este provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. Curitiba, 9 de março de 1989.

Márcio Thomaz Bastos, Presidente Pedro Milton Brito,  
Relator

(DJ, 17.03.89, p. 3.713)" (Grifamos).

Com relação ao pagamento de honorários, por exemplo, verificou-se que são realizados diretamente para as empresas requeridas, nos processos onde há execução/cobrança de cotas condominiais, bem como há divisão de honorários entre o profissional que assina a peça processual, cuja conduta será objeto de considerações específicas adiante, e também quando há honorários oriundos de condenação por sucumbência, o que se entende como um completo absurdo, porquanto estes valores são exclusivos do advogado, de acordo com o artigo 23, da Lei 8.906/94.





Há ainda a abusiva cobrança de honorários advocatícios pelo simples fato do pagamento da cota condominial ser feita em atraso, sem que para tanto tenha sido necessária qualquer intervenção judicial ou extrajudicial, muito menos por intermédio de um advogado.

A presente exordial é instruída com diversos documentos comprobatórios dos atos ilícitos promovidos pelas empresas requeridas, tais como procurações, em que os até proprietários das requeridas atuam como advogados em processos de seus clientes (empresas e condomínios), contratos de prestação de serviços, mensagens trocadas entre as partes, alvarás judiciais, dentre outros.

A assessoria jurídica é atividade privativa da advocacia, reservada, portanto, exclusivamente a advogados. Por este motivo, e como leciona Paulo Luiz Netto Lobo **“qualquer serviço que envolva manifestação de caráter jurídico só pode ser desempenhada por advogado legalmente habilitado”**.

“Escritório de contabilidade deve oferecer serviços de contabilidade e não serviços jurídicos. Trabalhando no escritório de contabilidade, a advogada só pode prestar serviços jurídicos a este. Não pode, ainda, exercer a advocacia, mesmo que para terceiros, no mesmo escritório de contabilidade, pois o exercício da advocacia impõe resguardo de sigilo, da inviolabilidade do seu escritório, arquivos informações, correspondências, etc. Poderá exercer a advocacia, desde que em local físico totalmente independente, sendo vedada a divulgação conjunta com o escritório de contabilidade, sob pena de expressa violação ao artigo 28 do CED.” Proc. E4.586/2015.

Ademais, convém registrar que sociedades empresárias sem possibilidade de registro na OAB, como imobiliárias e administradoras de bens e condomínios, não podem prestar ou ofertar serviços de advocacia nem contratar advogados para prestarem serviços advocatícios para seus clientes.

Demonstra-se ainda a oferta conjunta de atividade de advocacia com administração e/ou contabilidade, o que é vedado expressamente por Lei, lembrando-se ainda do evidente conflito de interesses entre a empresa que





administra o condomínio e a assessoria jurídica, que deveria zelar pelos interesses de seu constituinte, no entanto, em decorrência da relação comercial com as empresas requeridas onde até divide seus honorários e que são prestadoras de serviços dos próprios condomínios que as contratou, como fiscalizar e garantir a redação de boas cláusulas contratuais e aplicação de penalidades, por exemplo? É necessária a intervenção judicial imediatamente.

A publicidade ilegal acarreta a captação ilegal de clientes, tendo em vista que aos profissionais que observam a norma ética e adotam um padrão de comportamento em suas publicações, não lhes é permitido o investimento de milhares de reais em mídias sociais, especialmente aos mais novos profissionais de Direito do Mato Grosso, com aproximadamente 30.000 (trinta mil) inscritos na Ordem, sendo 85% (oitenta e cinco por cento) concentrado na capital do estado, ou seja, as empresas requeridas também atingem o próprio mercado da atividade profissional da advocacia. Não há registro de sociedades de advogados ofertando serviços contábeis aos condomínios, comprovando-se por mais este ponto a pertinência da presente pretensão.

### **Código de Ética e Disciplina da OAB**

“Art. 40. Os meios utilizados para a publicidade profissional não de ser compatíveis com a diretriz estabelecida no artigo anterior, **sendo vedados:**

I – a veiculação da publicidade por meio de rádio, cinema e televisão;

II – o uso de outdoors, painéis luminosos ou formas assemelhadas de publicidade;

III – as inscrições em muros, paredes, veículos, elevadores ou em qualquer espaço público; **IV – a divulgação de serviços de advocacia juntamente com a de outras atividades ou a indicação de vínculos entre uns e outros;**





25

V – o fornecimento de dados de contato, como endereço e telefone, em colunas ou artigos literários, culturais, acadêmicos ou jurídicos, publicados na imprensa, bem assim quando de eventual participação em programas de rádio ou televisão, ou em veiculação de matérias pela internet, sendo permitida a referência a e-mail;

VI – a utilização de mala direta, a distribuição de panfletos ou formas assemelhadas de publicidade, com o intuito de captação de clientela. Parágrafo único. Exclusivamente para fins de identificação dos escritórios de advocacia, é permitida a utilização de placas, painéis luminosos e inscrições em suas fachadas, desde que respeitadas as diretrizes previstas no artigo 39.” (Grifamos)

Outro ponto não menos importante, é a oferta e prática de atividades típicas de administração por aqueles que sequer possuem a graduação na disciplina. Conforme instrumentos constitutivos em anexo, as empresas requeridas possuem em seu quadro social pessoas físicas que sequer são graduadas em Direito ou Administração, muito menos registradas nos respectivos conselhos de fiscalização da atividade profissional que figuram no polo ativo da lide.

Para soterrar qualquer dúvida sobre a pertinência da presente demanda, transcreve-se decisão da Seção Judiciária de São Paulo – 1ª Vara Federal de Araraquara, nos autos da Ação Civil Pública nº 5000524-64.2017.4.03.6120 sobre lide proposta por Seccional da OAB naquela comarca, que também sofre com a atividade da oferta ilegal de serviços privativos da advocacia, senão vejamos:

“AÇÃO CIVIL PÚBLICA (65) Nº 5000524-64.2017.4.03.6120 / 1ª Vara Federal de Araraquara  
AUTOR:ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL  
SEÇÃO SÃO PAULO





MATO GROSSO

26

Advogados do(a) AUTOR: JOAO MILANI VEIGA -  
SP46237, FELIPE JOSE MAURICIO DE OLIVEIRA -  
SP300303

REQUERIDA: WL-SERVICOS COMBINADOS DE APOIO  
PARA CONDOMINIOS EIRELI, STUCHI IMOVEIS E  
ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA – ME.

### DECISÃO

Trata-se de Ação Civil Pública com Pedido de Tutela de Urgência ajuizada pela **Ordem dos Advogados do Brasil – Secção de São Paulo** em desfavor de **WL Administração e Serviço de Portaria e Limpeza Ltda. – Eireli e Stuchi Imóveis e Administradora de Condomínios Ltda.**, sob o fundamento de que, no âmbito das atividades empresariais que desenvolvem, ofereceriam e praticariam atos próprios de advogados ou sociedades de advogados, entre os quais se incluiria a representação judicial de seus clientes, a qual seria instrumentalizada pela atuação de seus sócios, estes sim advogados regularmente inscritos, tudo em violação ao art. 1º, da Lei n. 8.906/94, e aos arts. 5º, 7º, 39 e 40, do Código de Ética e Disciplina da OAB, os quais estabelecem ser privativo da advocacia o exercício de atividades de consultoria, assessoria e direção jurídica, e vedam a mercantilização da profissão bem como a indevida captação de clientela.

[...]

### Fundamento e decido.

Competente a Justiça Federal para processamento e julgamento do feito, e legitimada a seccional local da OAB para a propositura da demanda, tal como defendido pela





27

parte na Exordial e corroborado pelo MPF. Com efeito, as decisões proferidas pelo STF no RE n. 595.332, e pelo STJ no REsp n. 1.351.760, não deixam margem para dúvidas nesses pontos.

Superados estes, passo ao exame do pedido de antecipação dos efeitos da tutela.

Nos termos do art. 300, do CPC, para a concessão de tutela de urgência devem concorrer a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

A presente Ação Civil Pública visa a impedir que atividades próprias da advocacia sejam exercidas num contexto mercantil, prejudicando assim a coletividade dos advogados em função da concorrência desleal, e a sociedade em geral devido à precarização dos serviços jurídicos prestados.

O art. 1º, da Lei n. 8.906/94, estabelece como atividades privativas da advocacia (I) a postulação a órgão do Poder Judiciário e aos juizados especiais e

(II) as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas. O Código de Ética e Disciplina da OAB, por sua vez, veda a mercantilização da profissão (arts. 5º, 39 e 40) e a indevida captação de clientela (art. 7º).

**Para a atual fase do processo, reputo suficientemente demonstrado o fato de que as requeridas oferecem publicamente a prática de atividades próprias de advogado, o que se constata na Ata Notarial 1497928, não sendo, todavia, como o demonstram as fichas da JUCESP acostadas aos autos (1497908 e 1497910),**





MATO GROSSO

28

**sociedades de advogados nos termos do art. 15, §2º, da Lei n. 8.906/94, que assim preconiza:**

*Art. 15 - Os advogados podem reunir-se em sociedade simples de prestação de serviços de advocacia ou constituir sociedade unipessoal de advocacia, na forma disciplinada nesta Lei e no regulamento geral.*

[...]

*§ 2º - Aplica-se à sociedade de advogados e à sociedade unipessoal de advocacia o Código de Ética e Disciplina, no que couber.*

**Considerando que se trata de empresas atuantes nos ramos imobiliário e da administração de condomínios, se permitida a continuação da publicidade, o exercício irregular da advocacia só se aprofundará, causando assim prejuízos, principalmente à comunidade dos advogados.**

[...]

**Do fundamentado:**

1. **DEFIRO PARCIALMENTE** o pedido de antecipação dos efeitos da tutela para o fim de que as requeridas **RETIREM IMEDIATAMENTE** do site [www.gruposnccs.net](http://www.gruposnccs.net) e de qualquer outra mídia, seja ela televisiva, falada ou impressa, qualquer menção ao oferecimento de assessoria jurídica ou patrocínio de ações judiciais, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada ato de publicidade não retirado.
2. Conquanto a parte autora tenha manifestado seu desinteresse, por vislumbrar a possibilidade de





MATO GROSSO

29

autocomposição neste caso, designo audiência de conciliação para o dia 15 de agosto de 2017, às 14h30.

3. Intimem-se as demandadas para que cumpram esta decisão, citando-as na mesma oportunidade para que compareçam à audiência de conciliação. Fica suspenso o prazo para resposta até a data da audiência, após a qual começará a correr independente da efetiva realização desta.

4. Intimem-se a requerente e o MPF desta decisão e para que compareçam à audiência designada.

Publique-se. Intimem-se. Cite-se. Cumpra-se.” (Grifamos).

Expostas as condutas ilícitas das empresas requeridas, comprova-se a necessária intervenção estatal para impedir a prática de exercício ilegal de ambas as profissões, tanto da advocacia quanto de administração, de baixa qualidade técnica, que mancha a profissão da advocacia, além de expor a sociedade ao risco de contratar profissionais acreditando serem advogados, quando na verdade não o são.

Sem contar que a atividade de administração, a seu turno, só pode ser exercida por quem detenha essa formação técnica e esteja devidamente inscrito nos quadros do Conselho Regional de Administração – CRA, nos termos do Art. 14,15 da Lei nº 4769/65, sendo a oferta destes serviços por quem não detenha essa condição é, igualmente, uma infração legal.

Art. 14. Só poderão exercer a profissão de Técnico de Administração os profissionais devidamente registrados nos C.R.T.A., pelos quais será expedida a carteira profissional.

§ 1º A falta do registro torna ilegal, punível, o exercício da profissão de Técnico de Administração.





§ 2º A carteira profissional servirá de prova para fins de exercício profissional, de carteira de identidade, e terá fé em todo o território nacional.

Art. 15. Serão obrigatoriamente registrados nos C.R.T.A. as empresas, entidades e escritórios técnicos que explorem, sob qualquer forma, atividades do Técnico de Administração, enunciadas nos termos desta Lei.

Em resumo, temos empresas e pessoas físicas que não são inscritas na OAB nem no CRA oferecendo serviços conjuntos de administração de condomínios e prestação de consultoria e assessoria jurídica, fazendo publicidade e captação de clientes em desacordo com a legislação, mercantilizando o exercício das duas atividades, prestando serviços sem habilitação técnica e, muitas vezes, cobrando sem que sequer tenham atuado, constatando-se aí a preocupação dos requerentes com a repercussão social das medidas ora pleiteadas.

#### **IV – DAS ATIVIDADES E SERVIÇOS ILÍCITOS PRESTADOS POR CADA REQUERIDA**

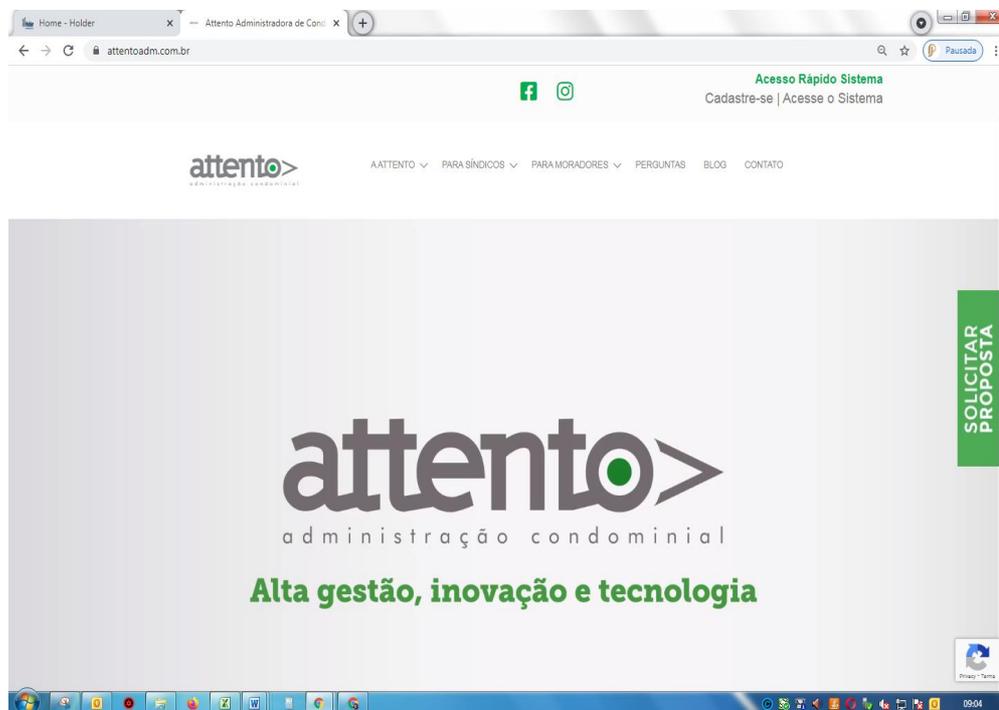
Diante de todas alegações supracitadas, passaremos a demonstrar, as atividades e os serviços prestados por cada uma das empresas requeridas, serviços estes de competência exclusiva de **ADVOGADOS** regularmente inscritos nos quadros da **Ordem dos Advogados do Brasil (OAB)** e **ADMINISTRADORES** regularmente registrado no **Conselho Regional da Administração (CRA)**.

Para corroborar com todo o alegado pelos Autores, passaremos a expor todas atividades ilícitas fornecidas pelas requeridas, individualizando cada empresa:





## 1. ATTENTO ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL<sup>7</sup>:



<sup>7</sup> [https://www.attentoadm.com.br/?gclid=Cj0KCQjw6s2IBhCnARIsAP8RfAj6AZtCOYngDpbmoP8II7eyj1VQ-qTOBPNQ8igs\\_98RMCRF8bUEcBkaAno2EALw\\_wcB#servicos](https://www.attentoadm.com.br/?gclid=Cj0KCQjw6s2IBhCnARIsAP8RfAj6AZtCOYngDpbmoP8II7eyj1VQ-qTOBPNQ8igs_98RMCRF8bUEcBkaAno2EALw_wcB#servicos)  
Data de acesso e prints: 11/08/2021.

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



## SERVIÇOS

98% dos nossos clientes apontam como o ponto forte de nosso trabalho o atendimento diferenciado de nossos funcionários.

ADMINISTRATIVO

CONTÁBIL

FINANCEIRO

DEPARTAMENTO PESSOAL

COBRANÇA

### Padronização de Procedimentos e Apoio Administrativo:

- Padronização de procedimentos de controle interno no condomínio, em acordo com a legislação interna e externa;
- Autorização para mudança de cada condômino, após análise de documentação;
- Autorização para entrada de prestadores de serviços e corretor;
- Atualização do condomínio junto aos órgãos federais, Águas Cuiabá e Energisa.
- Apoio administrativo para buscas de prestadores de serviços no mercado, se necessárias cotações para tomada de decisão do corpo diretivo;
- Auxílio na demanda de serviços externos em órgãos públicos, receita federal, cartório, prefeitura e corpo de bombeiros;
- Disponibilização de implantação dos 5Ss – Organização administrativa de arquivos e documentos em geral;
- Elaboração das convocações e providências administrativas para realização das assembleias;
- Nas assembleias a Atento se faz presente, secretariando e/ou presidindo de acordo com a necessidade, com informações de apoio de adimplentes aptos a participação, auxílio na formulação de relatórios para apresentação aos presentes em Assembleia.

### Elaboração de Comunicados:

- Informar aos moradores sobre o cumprimento de normas e outros avisos;
- Elaborar as advertências de acordo com o regimento interno e convenção do condomínio;
- Elaborar ofícios e notificações administrativas a empresas prestadoras de serviços e/ou construtoras.

### Gestão de Contratos:

- Analisar os contratos importantes antes de sua assinatura, como a contratação do seguro, segurança, portaria, zeladoria, entre outros.

### Sistema Courier:

- Intermediar malotes entre a administradora e o condomínio.

### Seu Condomínio Online:

- Acesso as atas registradas, regimento interno, convenção, recebimento de comunicados, 2ª via de boleto, "fale conosco" – via de comunicação condômino/Atento/Síndico, e outras informações do seu condomínio. E para o síndico, acesso diferenciado com informações atualizadas sobre os inadimplentes do condomínio, Prestação de conta online e digitalizada, acompanhamento do fluxo de caixa e liberação de pagamento. Tudo isso você encontra aqui, em nosso site.

## SERVIÇOS

98% dos nossos clientes apontam como o ponto forte de nosso trabalho o atendimento diferenciado de nossos funcionários.

ADMINISTRATIVO

CONTÁBIL

FINANCEIRO

DEPARTAMENTO PESSOAL

COBRANÇA

- Emissão, envio e recebimento dos boletos de cotas condominiais;
- Elaboração da pasta de prestação de contas para aprovação do Corpo Diretivo do Condomínio;
- Envio da DIRF anual (obrigação fiscal do condomínio) se constatado retenção de IRRF de prestadores de serviços;
- Declaração mensal da REINF;
- Declaração mensal do ISSQN (se o condomínio estiver enquadrado como substituto tributário pelo ISS – Prefeitura Cuiabá).





MATO GROSSO

33

### SERVIÇOS

98% dos nossos clientes apontam como o ponto forte de nosso trabalho o atendimento diferenciado de nossos funcionários.

ADMINISTRATIVO | CONTÁBIL | **FINANCEIRO** | DEPARTAMENTO PESSOAL | COBRANÇA

- Elaboração e acompanhamento da previsão orçamentária;
- Realização de serviços financeiros como contas a pagar e receber;
- Análise e planejamento financeiro.

### SERVIÇOS

98% dos nossos clientes apontam como o ponto forte de nosso trabalho o atendimento diferenciado de nossos funcionários.

ADMINISTRATIVO | CONTÁBIL | FINANCEIRO | **DEPARTAMENTO PESSOAL** | COBRANÇA

#### Terceirização:

- Fiscalização das retenções de impostos relativas aos funcionários das empresas terceirizadas;
- Transmissão da RAIS anual (obrigação acessória do condomínio).

#### Funcionário próprio:

- Controle da folha de ponto / Férias;
- Rescisão, contratação e homologação de desligamento de funcionários;
- Cálculo de folha de pagamento, adiantamentos, férias e 13º salário;
- Transmissão da RAIS anual (obrigação acessória do condomínio).

### SERVIÇOS

98% dos nossos clientes apontam como o ponto forte de nosso trabalho o atendimento diferenciado de nossos funcionários.

ADMINISTRATIVO | CONTÁBIL | FINANCEIRO | DEPARTAMENTO PESSOAL | **COBRANÇA**

- Gestão dos processos de cobrança das inadimplências do condomínio, através de uma equipe externa especializada.

Ademais, resta deixar comprovado por meio de contratos anexos, que a empresa supra presta diariamente os serviços exclusivos de advogados:

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS  
DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO**

1. DAS PARTES:

**CONTRATANTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL DO EDIFICIO AMERICAN DIAMOND**, cujo CNPJ está em implantação, representada através da síndica **Sra. Isabel Cristina Carvalho Calorio**, brasileira, casada, funcionária pública, portador do CPF: 545.121.231-72 eleita em Assembleia Geral Ordinária.

**CONTRATADA: ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº. **13.336.494/0001-21**, estabelecida na Rua Oriente Tenuta, no. 09, Cuiabá - MT, CEP 78.048-450, através de seu representante legal, Srª. Kerly Cristhine Leal Cabral Almeida.

6. DA COBRANÇA

A CONTRATADA realizará a cobrança das unidades inadimplentes referente a emissão do item 4.1, que será realizada nos seguintes termos:

- 6.1 Nos primeiros 30 (trinta) dias de atraso, será realizada cobrança mediante envio de lembrete do débito da unidade ao condômino.
- 6.2 Após o período de 30 (trinta dias) dias será realizada a cobrança extrajudicial, sob a responsabilidade de empresa terceirizada especializada em cobrança, mediante ligações, e-mails e envio de notificações.
- 6.3 No caso de cobrança judicial, a CONTRATANTE poderá entregar uma procuração específica, para o andamento dos tramites legais.
- 6.4 A CONTRATADA fornecerá aos condôminos, quando por eles solicitados, termo de quitação das unidades, mediante a emissão de certidões negativas/positivas, podendo o síndico disponibilizar à mesma, procuração com poderes específicos para o ato.
- 6.5 Para execução dos serviços referidos nos itens 6.2 e 6.3, será cobrada uma taxa de assessoria de cobrança do condômino no percentual de até 10% (dez por cento) em cobranças administrativas e extrajudiciais e 20 % (vinte por cento) em cobranças judiciais conforme clausula 48 da convenção do condomínio, podendo ser negociado o percentual caso a caso, os quais serão pagos pelo devedor.



**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS  
DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO**

1. DAS PARTES:

**CONTRATANTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL MONTE CARLO**, localizado na rua 10, quadra 08, Lot. Parque das Nações, Cep: 78.056-799, Cuiabá/MT, representada através da síndica Sra. Fátima Oliveira da Conceição, Brasileira, solteira, inscrito no CPF: 698.222.631-04, portador do RG 15025420, SSP-MT, eleito em Assembleia Geral Ordinária.

**CONTRATADA: ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.336.494/0001-21, estabelecida na Rua Oriente Tenuta, no. 09, Cuiabá - MT, CEP 78.048-450, através de seu representante legal, Srª. Kerly Cristhine Leal Cabral Almeida, portador do CPF: 621.662.631-00.

**ANUENTE: HOLDER ASSESSORIA DE COBRANÇA**, inscrita no CNPJ sob o nº31.937.225/0001-00., estabelecida Edificio Avant Garde, sala 309 Cuiabá - MT, CEP 78.000-00, através de seu representante legal, Sr. Mario Sergio de Oliveira Borges.

A CONTRATADA realizará a cobrança das unidades inadimplentes referente a emissão do item 4.1, que será realizada nos seguintes termos:

6.1 Nos primeiros 30 (trinta) dias de atraso, será realizada cobrança mediante envio de lembrete do débito da unidade ao condômino.

6.2 Após o período de 30 (trinta dias) dias será realizada a cobrança extrajudicial, sob a responsabilidade do ANUENTE, mediante ligações, e-mails e envio de notificações.

6.3 No caso de cobrança judicial, a CONTRATANTE poderá entregar uma procuração específica para o ANUENTE, para o andamento dos tramites legais.

6.4 A CONTRATADA fornecerá aos condôminos, quando por eles solicitados,

termo de quitação das unidades, mediante a emissão de certidões negativas/positivas, podendo o síndico disponibilizar à mesma, procuração com poderes específicos para o ato.

6.5 Para execução dos serviços referidos nos itens 6.2 e 6.3, o ANUENTE receberá a taxa de assessoria de cobrança do condomínio no percentual de até 10% (dez por cento) após os 30 dias e 20 % (vinte por cento) em cobranças extrajudiciais e judiciais após os 60 dias, conforme clausula 46 da convenção do condomínio, os quais serão pagos pelo devedor.



## CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

### 1. DAS PARTES:

**CONTRATANTE:** CONDOMÍNIO BRASIL BEACH CUIABÁ HOME RESORT cujo CNPJ encontra-se em processo de instalação, representada através do síndico Sr. Roberto Cavalcanti Batista, brasileiro, casado, advogado, portador do CPF: 073.710.804-59 eleito em Assembleia Geral Ordinária de Instalação no dia 18 de outubro de 2016.

**CONTRATADA:** ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº. 13.336.494/0001-21, estabelecida na Rua Oriente Tenuta, no. 09, Cuiabá - MT, CEP 78.048-450, através de seu representante legal, Srª. Kerty Cristhine Leal Cabral Almeida.

**ANUENTE:** HOLDER ASSESSORIA DE COBRANÇA, inscrita no CNPJ sob o nº. 21184070/0001-17, estabelecida na Av. Miguel Sutil, Ed. Avant Garden, sala 309 Cuiabá - MT, CEP 78.048-450, através de seu representante legal, Srª. Kerty Cristhine Leal Cabral Almeida.

### 6. DA COBRANÇA

A **CONTRATADA** realizará o controle das cotas condominiais mediante a cobrança das unidades inadimplentes, que será realizada nos seguintes termos:

6.1 Nos primeiros 30 (trinta) dias de atraso, será realizada cobrança mediante envio da informação da dívida através do extrato da unidade ao condômino.

6.2 Após o período de 30 (trinta) dias será realizada a cobrança extrajudicial, sob a responsabilidade do **ANUENTE**, mediante ligações, e-mails e envio de notificações.

6.3 A **CONTRATADA** fornecerá aos condôminos, quando por eles solicitados, termo de quitação das unidades, mediante a emissão de certidões negativas/positivas, podendo o síndico disponibilizar à mesma, procuração com poderes específicos para o ato.

6.4 Para execução dos serviços referidos nos item 6.2, o **ANUENTE** receberá a taxa de assessoria de cobrança do condomínio no percentual de 10% (dez por cento) em cobranças administrativas e/ou extrajudiciais, podendo ser definido o percentual caso a caso, os quais serão pagos pelo devedor conforme **CONVENÇÃO** item 18.4.

Como passamos a demonstrar, dentre muitos outros contratos anexos, a requerida supracitada fornece e executa diariamente serviços privativos de advogados.

Ainda vale demonstrar que a empresa supracitada se registrou no CRA apenas em julho de 2021:





CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que as empresas abaixo relacionadas, encontram-se com Registro, neste Regional:

- **ALTERNATIVA - ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA -** Registro: 00297 J desde 18/01/2010
- **APEX ADMINISTRADORA LTDA-ME -** Registro 00360 J desde 07/03/2012
- **VIVENZA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA-ME -** Registro: 90-00504 desde 10/01/2018
- **LINS & LINS CONSULTORIA -** Registro: 90-00548 desde 24/07/2018
- **CONSTANTIN GESTAO EM CONDOMINIOS -** Registro: 90-00597 desde 22/02/2021
- **ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL LTDA -** Registro: 90-00604 desde 19/07/2021

Cuiabá- MT, 30 de julho de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT



Porém a empresa está ativa e atuante desde 2011, conforme será comprovado:

JUCEMAT		Ficha Cadastral	
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO		30/07/2021 10:21	
		Emitente, 207	
		5120160880-6	
		Página: 1 / 2	
NIRE:	5120160880-6	CNPJ:	13.336.494/0001-21
Nome da Empresa:	ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL LTDA		
Nome Fantasia:		Situação:	ATIVA
Natureza Jurídica:	2062 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA	Status:	TRANSFORMADA
<b>Dados da Empresa</b>			
Endereço:	RUA ORIENTE TENUTA 09 BAIRRO CONSIL CEP 78048-450 CUIABAMA/MT BRASIL		
Telefone:		Email:	atendimento@lacontabilidade.com.br
Home Page:		Data da Constituição:	06/09/2018
Capital:	R\$ 100,000,00	Início de Atividade:	02/03/2011
Capital Integralizado:	R\$ 100,000,00	Dep. Autorização Gov.:	Não
Valor da Cota:	R\$ 1,00	Capital Aberto:	Não
Porte:	EMPRESA DE PEQUENO PORTE	Data de Término:	
Inscrição Estadual:			
Último Arquivamento:	20/03/2019 310 - OUTROS DOCUMENTOS DE INTERESSE EMPRESA/EMPRESARIO		
<b>Objeto Social</b>			
SERVICOS DE ADMINISTRACAO CONDOMINIAL, ADMINISTRACAO DE LOCACAO E VENDA DE IMOVEIS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS, INCORPORACAO IMOBILIARIA, MANUTENCAO PREDIAL, OBRAS REPAROS E CONSERTOS ELETRICOS E HIDRAULICOS EM GERAL, COBRANCA, RECRUTAMENTO E SELECAO DE MAO DE OBRA, INCLUSIVE TEMPORARIA, TREINAMENTO, SERVICOS DE SINDICO PROFISSIONAL,			
<b>Atividades da Empresa</b>			
CNAE	Descrição		
P 6822600	GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA		
CPF:	621.662.631-00	NIRE:	
CNPJ:			
Nome:	KERLY CRISTHINE LEAL CABRAL ALMEIDA		
Condição:	SÓCIO / ADMINISTRADOR	Cargo:	
Data Entrada:	06/09/2018	Participação Capital:	R\$ 99,000,00
Início Mandato:	06/09/2018	Estado Civil:	Divorciado
Término Mandato:		Regime de Bens:	
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:		Término Mandato:	
Identidade:	891,597 - SSP - MT	Emancipação:	
Validade Identidade:		Nacionalidade:	BRASIL
Profissão:	ECONOMISTA	Carteira Exercício Profissional?	Não
Sexo:	Feminino		
Endereço:	RUA DAS SUCUPIRAS (LOT ALPHAVILLE CUIABA) 239 BAIRRO JARDIM ITALIA CEP 78061-312 CUIABA/MT BRASIL		
CPF:	052.650.551-69	NIRE:	
CNPJ:			
Nome:	LAIS CABRAL ALMEIDA		
Condição:	SOCIO		
Data Entrada:	06/09/2018	Participação Capital:	R\$ 1.000,00



<b>JUCEMAT</b> JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO		30/07/2021 10:21	
<b>Ficha Cadastral</b>		Emitente, 207	
		5120160880-8	
Página: 2 / 2			
<b>Identidade:</b>	2095353-4 - SSP - MT	<b>Emancipação:</b>	
<b>Validade Identidade:</b>		<b>Nacionalidade:</b>	BRASIL
<b>Profissão:</b>	EMPRESARIA	<b>Carteira Exercício Profissional?</b>	Não
<b>Sexo:</b>	Feminino		
<b>Endereço:</b> RUA DAS CANELAS (LOT ALPHAVILLE CUIABA) 19 QUADRAK 1 BAIRRO JARDIM ITALIA CEP 78061-316 CUIABA/MT BRASIL			
<b>Representante(s) Legal(is)</b>			
<b>CPF:</b>	621.662.631-00	<b>Tipo:</b>	MAE / ASSISTENTE
<b>Nome:</b>	KERLY CRISTHINE LEAL CABRAL ALMEIDA		
<b>Data Entrada:</b>		<b>Profissão:</b>	ECONOMISTA
<b>Dt. Nascimento:</b>	14/11/1974	<b>Estado Civil:</b>	Divorciado
<b>Identidade:</b>	891597 - SSP - MT	<b>Nacionalidade:</b>	BRASIL
<b>Endereço:</b> RUA DAS SUCUPIRAS (LOT ALPHAVILLE CUIABA) 239 CONDOMINIO ALPHAVILLE BAIRRO JARDIM ITALIA CEP 78061-312 CUIABA/MT			
<b>Histórico</b>			
<b>Nº Aprov.</b>	<b>Data Aprov.</b>	<b>Ato/Evento</b>	<b>Nº Rolo</b> <b>Enq.</b> <b>Data Doc.</b> <b>Debênture</b>
RD 2132326	20/03/2019	A310 - OUTROS DOCUMENTOS DE INTERESSE EMPRESA/ EMPRESARIO	20/03/2019
D 51201608806	06/09/2018	A002 - ALTERACAO E2001 - ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR E046 - TRANSFORMACAO	01/08/2018
D 2012041	19/06/2018	E020 - ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL A002 - ALTERACAO E2015 - ALTERACAO DE OBJETO SOCIAL E020 - ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL E2247 - ALTERACAO DE CAPITAL SOCIAL E2244 - ALTERACAO DE ATIVIDADES ECONOMICAS (PRINCIPAL E SECUNDARIAS) E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO	23/05/2018
D 20131510827	08/01/2014	A002 - ALTERACAO E046 - TRANSFORMACAO	
D 20140045210	08/01/2014	A316 - ENQUADRAMENTO DE EPP E316 - ENQUADRAMENTO DE EPP	
D 51600026045	08/01/2014	A091 - ATO CONSTITUTIVO - EIRELI E046 - TRANSFORMACAO	
D 20131441175	09/12/2013	A002 - ALTERACAO E021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)	
D 20110289340	28/03/2011	A315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA	
D 51201233063	02/03/2011	A090 - CONTRATO E090 - CONTRATO	
MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado			
<b>Empresa(s) Antecessora(s)</b>			
<b>Nome Anterior</b>	<b>NIRE</b>	<b>Nº Aprovação</b>	<b>Tipo Movimentação</b>
ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL EIRELI EPP		2012041	ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL
ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL EIRELI	5160002604-5	51201608806	TRANSFORMACAO
ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL LTDA ME	5120123306-3	51600026045	TRANSFORMACAO

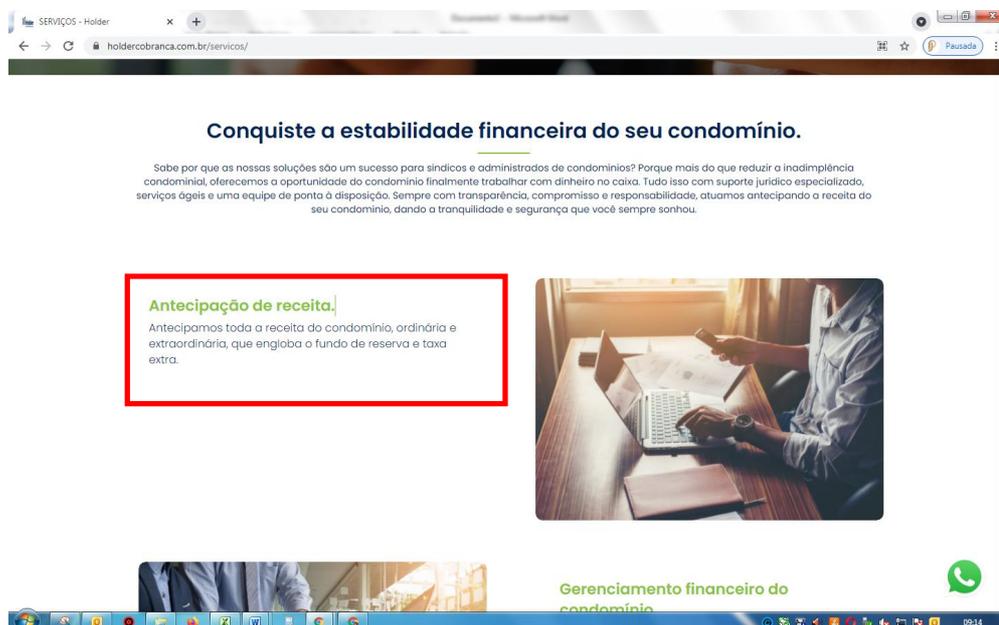
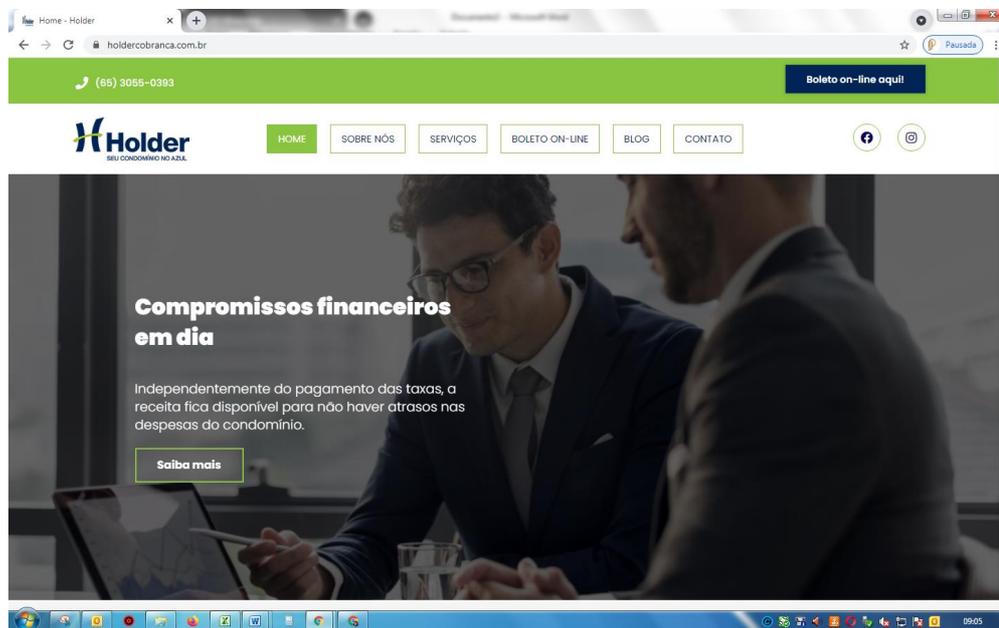
Observa-se que a 10 (dez) anos a supracitada empresa desempenha atividade privativa de Advogados e Administradores, como podemos observar acima, não há advogado e administrador que integra o quadro societário da empresa, há apenas ECONOMISTAS e EMPRESARIO.

Deve cessar imediatamente a prestação destes serviços ilícitos, deve ser ainda a supracitada empresa, ser condenada a indenizar os Autores pelos 10 (dez) anos de atividade ilícita.



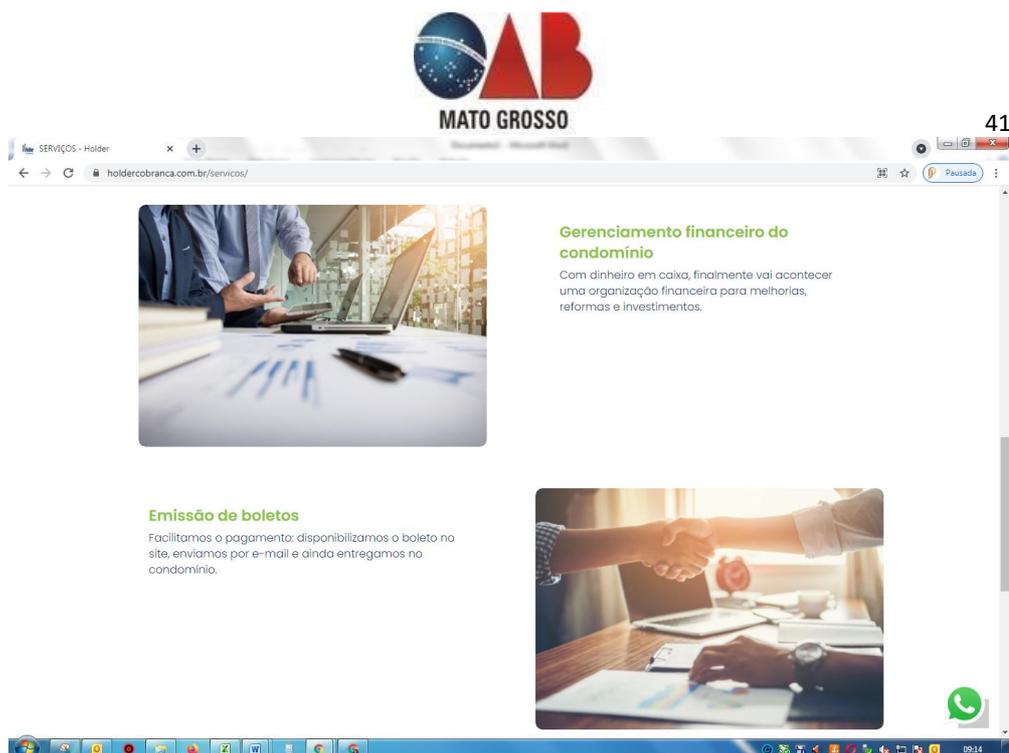


## 2. HOLDER ASSESSORIA DE COBRANÇA<sup>8</sup>:



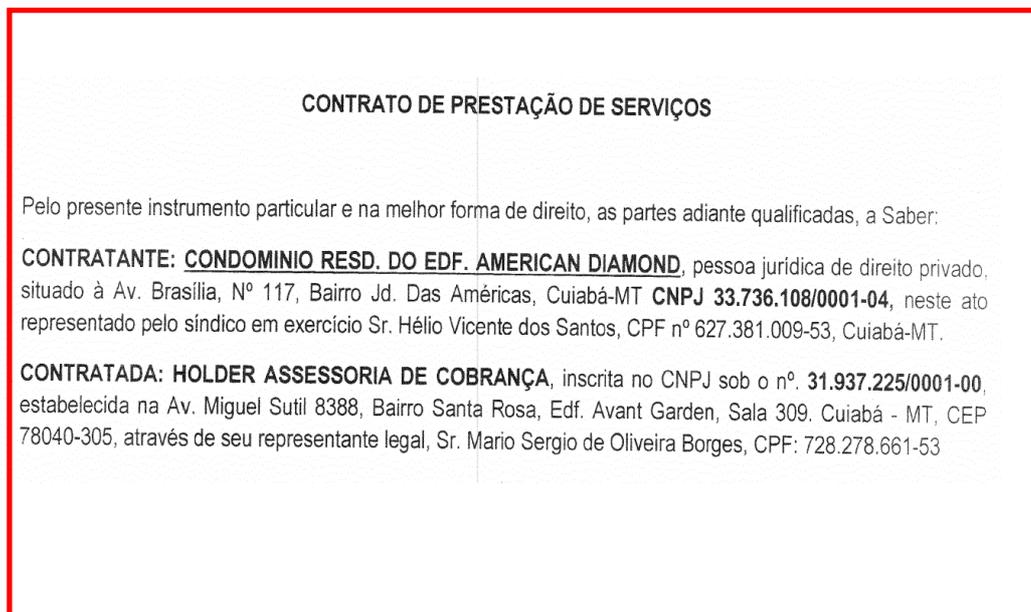
<sup>8</sup> <https://www.holdercobranca.com.br/servicos/>  
Data de acesso e prints: 11/08/2021





41

Ademais, resta deixar comprovado por meio de contratos anexos, que a empresa supra presta diariamente os serviços ilícitos e exclusivos de advogados:



2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



#### Da atividade ilícita de Antecipação de Receita:

##### CLÁUSULA QUARTA - ATENCIÇÃO DA RECEITA

4.1. A **CONTRATADA** antecipará ao **CONTRATANTE** a totalidade do valor das quotas condominiais constantes da previsão de despesas, fundo de reserva e taxa extra, locação da área, valores correspondentes ao consumo de água e gás, independentemente de seu efetivo recebimento.

**Parágrafo primeiro:** A antecipação atenderá os seguintes requisitos:

- a) A antecipação de receita do condomínio será realizada no primeiro dia útil após o vencimento das quotas condominiais, sempre com vencimentos em dias úteis deduzido das remunerações composta deste contrato.
- b) Não estão incluídos na receita acima citada valores referentes a multas por infração à convenção ou regimento interno do condomínio.

**Parágrafo segundo:** A **CONTRATADA** será ressarcida da antecipação prevista nesta cláusula apenas e tão somente quando o **CONTRATANTE** receber diretamente quotas condominiais dos proprietários /possuidores das unidades autônomas, ficando o **CONTRATANTE** isenta de ressarcir a **CONTRATADA** as quotas condominiais em função do inadimplemento dos condôminos.

#### Da atividade privativa de advogados:

##### CLÁUSULA QUINTA - COBRANÇA EXTRAJUDICIAL E COBRANÇA JUDICIAL

5.1. A cobrança judicial será realizada pela **CONTRATADA** em nome da **CONTRATANTE**, sendo que, o pagamento das despesas administrativas, custas judiciais e extrajudiciais, necessárias a prestação dos serviços serão do **CONDÔMINO DEVEDOR**. As despesas acima descritas serão repassadas e arcadas pelo **condômino inadimplente** quando ocorrer a quitação dos débitos devidos.

- a) as cotas não pagas, serão acrescidas de multa de 2% (dois por cento) até decimo quinto dia, sendo que após esta data será encaminhada para cobrança extra judicial, acrescendo-se de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) e encargos legais sobre o valor devido.

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



b) Não sendo pagas no prazo acima, a partir do 31 (trigésimo primeiro) dia, a cobrança será acrescida de 2% (dois por cento) de multa, correção monetária e juros de 1% (um por cento), além de 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios do valor da dívida atualizada.

**Parágrafo segundo:** Por este instrumento e na melhor forma de direito, o **CONTRATANTE** nomeia e constitui a **CONTRATADA** como sua procuradora bastante para, em seu nome praticar todos os seus atos necessários ao cabal cumprimento deste contrato podendo emitir cartas de cobrança e emitir boletos bancários, renegociar dívidas vencidas, relacionadas com objeto deste contrato, firmar acordos de parcelamento, bem como constituir advogados, outorgando-lhe procuração com a cláusula ad judicium, em qualquer instância, juízo ou tribunal, para propositura das ações cabíveis, seguindo-as até final decisão.

**Parágrafo terceiro:** A procuração outorgada conforme parágrafo antecedente é irrevogável enquanto perdurar este contrato e até que em caso de rescisão justificada, que a **CONTRATADA** tenha satisfeito todos os seus direitos, ficando o **CONTRATANTE** proibido de tomar qualquer atitude que prejudique a realização da cobrança sob pena de incidência das penas estipuladas na cláusula oitava.

## CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes adiante qualificadas, a Saber:

**CONTRATANTE:** EDIFÍCIO JARDIM BEIRA RIO, pessoa jurídica de direito privado, situado à Av. Manoel Jose de Arruda, 3005, bairro Grande Terceiro, **CNPJ 29.109.406/0001-60** neste ato representado pelo síndico em exercício Sra. Gleicy Miranda Meuti, CPF nº 000.738.201-48 Cuiabá-MT.

**CONTRATADA:** HOLDER ASSESSORIA DE COBRANÇA, inscrita no CNPJ sob o nº. 31.937.225/0001-00, estabelecida na Av. Miguel Sutil 8388, Bairro Santa Rosa, Edf. Avant Garden, Sala 309. Cuiabá - MT, CEP 78040-305, através de seu representante legal, Sr. Mario Sergio de Oliveira Borges, CPF: 728.278.661-53

### CLÁUSULA QUARTA - ATENCIPAZÃO DA RECEITA

4.1. A **CONTRATADA** antecipará ao **CONTRATANTE** a totalidade do valor das quotas condominiais constantes da previsão de despesas, fundo de reserva e taxa extra, valores correspondentes ao consumo de água e gás, independentemente de seu efetivo recebimento.

**Parágrafo primeiro:** A antecipação atenderá os seguintes requisitos:

a) A antecipação da receita em sua totalidade de 100% do condomínio será realizada no primeiro dia útil após o vencimento das quotas condominiais.

b) Não estão incluídos na receita acima citada valores referentes a multas por infração à convenção ou regimento interno do condomínio.



#### CLÁUSULA QUINTA - COBRANÇA EXTRAJUDICIAL E COBRANÇA JUDICIAL

5.1. A cobrança judicial será realizada pela **CONTRATADA** em nome da **CONTRATANTE**, sendo que, o pagamento das despesas administrativas, custas judiciais e extrajudiciais, necessárias a prestação dos serviços serão do **CONDOMINO DEVEDOR**. As despesas acima descritas serão repassadas e arcadas pelo **condômino inadimplente** quando ocorrer a quitação dos débitos devidos.

**Parágrafo primeiro:** As quotas condominiais vencidas e não pagas na data de vencimento serão cobradas nas condições abaixo descritas e aprovada Assembleia Condominial do dia 12/11/2018, conforme segue:

a) as cotas não pagas, serão acrescidas de multa de 2% (dois por cento) até o décimo dia, sendo que após esse período de atraso será encaminhada para cobrança extra judicial, acrescendo-se de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) e encargos legais sobre o valor devido.

b) Não sendo pagas no prazo acima, do 30º (trigésimo), a cobrança será acrescida de 2% (dois por cento) de multa, correção monetária e juros de 1% (um por cento), além de 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios do valor da dívida atualizada.

**Parágrafo segundo:** Por este instrumento e na melhor forma de direito, o **CONTRATANTE** nomeia e constitui a **CONTRATADA** como sua procuradora bastante para, em seu nome praticar todos os seus atos necessários ao cabal cumprimento deste contrato podendo emitir cartas de cobrança e emitir boletos bancários, renegociar dívidas vencidas, relacionadas com objeto deste contrato, firmar acordos de parcelamento, bem como constituir advogados, outorgando-lhe procuração com a cláusula ad judícia, em qualquer instância, juízo ou tribunal, para propositura das ações cabíveis, seguindo-as até final decisão.

**Parágrafo terceiro:** A procuração outorgada conforme parágrafo antecedente é irrevogável enquanto perdurar este contrato e até que em caso de rescisão justificada, que a **CONTRATADA** tenha satisfeito todos os seus direitos, ficando o **CONTRATANTE** proibido de tomar qualquer atitude que prejudique a realização da cobrança sob pena de incidência das penas estipuladas na cláusula oitava.

Como passamos a demonstrar, a requerida supra forcene e executa diariamente serviços privativos de advogados.

A empresa está ativa e atuante desde 2014, e também não conta com Administrador, somente uma empresária, ou seja, 07 (sete) anos desempenhando atividades ilícitas, exclusivas de Advogados e Administradores, conforme será comprovado:



**JUCEMAT**  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO**Ficha Cadastral**

30/07/2021 10:24

Emitente: 207

5160018641-7

Página: 1 / 2

NIRE: 5160018641-7	CNPJ: 21.184.070/0001-17
Nome da Empresa: HOLDER ASSESSORIA DE COBRANCA EIRELI	
Nome Fantasia: HOLDER ASSESSORIA DE COBRANCA	Situação: ATIVA
Natureza Jurídica: 2305 - EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (DE NATUREZA EMPRESARIA)	Status: TRANSFORMADA

**Dados da Empresa**

Endereço: AVENIDA MIGUEL SUTIL 8388 SALA 309 EDIF AVANT GARDEN BAIRRO SANTA ROSA CEP 78040-365 CUIABA/MT BRASIL	
Telefone: 65 3627499	Email: atendimento@lacontabilidadem.com.br
Home Page: ATENDIMENTO@LACONTABILIDADEMT.COM.BR	Data da Constituição: 03/10/2014
Capital: R\$ 100.000,00	Início de Atividade: 03/10/2014
Capital Integralizado: R\$ 100.000,00	Dep. Autorização Gov.: Não
Porte: EMPRESA DE PEQUENO PORTE	Data de Término:

**Inscrição Estadual:**

Último Arquivamento: 18/03/2019 310 - OUTROS DOCUMENTOS DE INTERESSE EMPRESA/EMPRESARIO

**Objeto Social**

SERVICOS DE APOIO ADMINISTRATIVO, FINANCEIRO, COBRANCA EXTRAJUDICIAL.

**Atividades da Empresa**

CNAE	Descrição
P 8211300	SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO
S 8219999	PREPARACAO DE DOCUMENTOS E SERVICOS ESPECIALIZADOS DE APOIO ADMINISTRATIVO NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADASTRAS
S 8299799	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVICOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE AS EMPRESAS NAO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE

CPF: 621.662.831-00	NIRE:	CNPJ:
Nome: KERLY CRISTHINE LEAL CABRAL ALMEIDA		
Condição: TITULAR / ADMINISTRADOR	Cargo:	
Data Entrada: 03/10/2014	Participação Capital: R\$ 100.000,00	
Início Mandato: 03/10/2014	Estado Civil: Divorciado	
Término Mandato:	Regime de Bens: Comunhao Parcial	
Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:	Término Mandato:	
Identidade: 00139443162 - DETRAN - MT	Emancipação:	
Validade Identidade:	Nacionalidade: BRASIL	
Profissão: EMPRESARIA	Carteira Exercício Profissional? Não	
Sexo: Feminino		
Endereço: RUA DAS CANELAS (LOT ALPHAVILLE CUIABA) 19 QUADRAK1 BAIRRO JARDIM ITALIA CEP 78081-316 CUIABA/MT BRASIL		

Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
RD 2131643	18/03/2019	A310 - OUTROS DOCUMENTOS DE INTERESSE EMPRESA/EMPRESARIO			12/03/2019	
D 51600186417	10/10/2018	A002 - ALTERACAO E046 - TRANSFORMACAO E2003 - ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR E020 - ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL			27/09/2018	
D 2048364	26/06/2018	A002 - ALTERACAO E2005 - SAIDA DE SOCIO/ADMINISTRADOR E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO E020 - ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL			23/05/2018	
20156073695	22/10/2015	A002 - ALTERACAO				

**JUCEMAT**  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO**Ficha Cadastral**

30/07/2021 10:24

Emitente: 207

5160018641-7

Página: 2 / 2

**Histórico**

Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
20149824521	03/10/2014	E021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL) E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO A316 - ENQUADRAMENTO DE EPP				
51201446016	03/10/2014	E316 - ENQUADRAMENTO DE EPP A090 - CONTRATO E090 - CONTRATO				

MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado

Nome Anterior	Empresa(s) Antecessora(s)	NIRE	Nº Aprovação	Tipo Movimentação
HOLDER ASSESSORIA DE COBRANCA LTDA EPP			2048364	ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL
HOLDER ASSESSORIA DE COBRANCA LTDA		5120144601-6	51600186417	TRANSFORMACAO

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





### 3. ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS<sup>9</sup>:

#oMelhorParaSeuCondominio

## Somos o melhor para Condomínios

Realizamos a Gestão Contábil, Administrativa e financeira, com expedição de boleto atualizado, controle de inadimplência e tecnologia 100% na nuvem integrado com o aplicativo social disponível para os condôminos. Tudo em único sistema.

[Baixar APP de Celular](#) [Acessar meu Condomínio](#)

Oi em que posso ajudar?

## Conheça Nossos Serviços

Tenha ao seu lado uma empresa com excelência |

**Assessoria e Apoio Administrativo**

- Assessoria completa na realização de assembleias (elaboração de edital, qualificação e controle dos presentes, condução da assembleia, lavratura e acompanhamento de registro de atas).
- Elaboração de notificações, comunicados e autorização de mudança.
- Implantação do condomínio em Assembleia Geral, acompanhamento do trâmite burocrático para registro de ata, obtenção do CNPJ, abertura de conta corrente, troca de titularidade junto às concessionárias de água e energia e demais atos necessários para o início do condomínio.
- Elaboração conjunta com o síndico da previsão orçamentária anual ou mensal.
- Envio e coleta de malotes entre o condomínio e a administradora.

**Gestão Financeira e Contábil**

**Gestão de Inadimplência**

Diferenciais Atualiza | Seja Atualiza

Oi em que posso ajudar?

<sup>9</sup> <https://atualizaadm.com.br/>  
Data de acesso e prints: 11/08/2021.





47

Atualiza Administradora de Con... X  
atualizaadm.com.br

## Conheça Nossos Serviços

Tenha ao seu lado uma empresa com excelência |



- Assessoria e Apoio Administrativo >
- Gestão Financeira e Contábil >
- Gestão de Inadimplência >

- Elaboração de prestação de contas mensais e anuais, conciliação bancária, relatórios de receitas, despesas, demonstrativos financeiro mensal e anual.
- Emissão de boletos das cotas condominiais, multas, ressarcimentos, reservas de espaço e taxas de mudança e outras.
- Transmissão mensal da guia de ISSQN e, sendo o caso, da DIRF anual do condomínio e demais documentos necessários aos órgãos competentes.
- Envio e coleta de malotes entre o condomínio e a administradora.
- Elaboração conjunta com o síndico da previsão orçamentária anual ou mensal.
- Transmissão mensal da guia de ISSQN e, sendo o caso, da DIRF anual do condomínio e demais documentos necessários aos órgãos competentes.

Diferenciais Atualiza | Seja Atualiza

Oi em que posso ajudar?

Atualiza Administradora de Con... X  
atualizaadm.com.br

## Conheça Nossos Serviços

Tenha ao seu lado uma empresa com excelência |



- Assessoria e Apoio Administrativo >
- Gestão Financeira e Contábil >
- Gestão de Inadimplência >

- Oferecemos aos clientes, assistências administrativas, orientações, a luz do Regimentos Internos, Convenções, relatórios mensais.
- Conferência da documentação obrigatória em caso de serviços terceirizados de manutenção e conservação.

Diferenciais Atualiza | Seja Atualiza

Oi em que posso ajudar?

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 47

48

Atualiza Administradora de Condomínios

atualizaadm.com.br

## Conheça Nossos Serviços

Tenha ao seu lado uma empresa com excelência |

**Assessoria e Apoio Administrativo**

**Gestão Financeira e Contábil**

**Gestão de Inadimplência**

**Diferenciais Atualiza | Seja Atualiza**

- Disponibilidade de Equipamentos** audiovisuais para assembleias (Projektor, Caixa de Som, microfones e etc.).
- Análise e Acompanhamento** da eficiência tributária (Controle de Retenção de Impostos, Controle de certidões dos serviços contratados e gestão dos tributos do condomínio) | Emissão de Certidões Negativas a cada 2 meses
- Acesso a plataforma** de gestão do seu condomínio, com 2º via de boletos, reserva de espaços, notícias, informes, documentos, prestação de contas, demonstrativos financeiros e muito mais.

Oi em que posso ajudar?

Ainda vale demonstrar que a empresa supracitada NÃO está registrada CRA:

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que em consulta no sistema, deste Regional, não foram localizados na presente data os Registros das seguintes empresas:

- **ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 32.103.356/0001-47,**
- **CONSULTESE - CNPJ: 01.636.894/0001-73**
- **PRO-CONDÔMINO CUIABA - CNPJ: 10.916.254/0001-08**
- **SOCIETA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 34.041.819/0001-19**
- **JOSE CLETO FERREIRA MACHADO - CNPJ: 32.990.446/0001-05**
- **ADM PONTUA-IMOBILIÁRIA E CONDOMINIAL EIRELI - CNPJ: 03.875.232/0012-34**
- **A CALHAO JUNIOR EIRELI - CNPJ: 30.343.139/0001-07**
- **VILLAGE CONTABILIDADE LTDA - CNPJ desconhecido**
- **VILLARO COBRANCAS CONDOMINIAIS LTDA - CNPJ: 26.832.692/0001-28**
- **A.D.G SALVADOR, nome fantasia W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 11.898.033/0001-17**

Cuiabá- MT, 11 de agosto de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT

A empresa está ativa e atuante desde 2018, e também não conta com Administrador, somente com empresários, ou seja, 03 (três) anos desempenhando atividades ilícitas, exclusivas de Advogados e Administradores, conforme será comprovado:





50

**JUCEMAT**  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO**Ficha Cadastral**

30/07/2021 10:26

Emitente: 207

5120164021-1

Página: 1 / 1

NIRE:	5120164021-1	CNPJ:	32.103.356/0001-47
Nome da Empresa:	ATUALIZA SINDICO E GESTAO CONDOMINIAL LTDA		
Nome Fantasia:	ATUALIZA SINDICO	Situação:	ATIVA
Natureza Jurídica:	2082 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA	Status:	TRANSFORMADA
<b>Dados da Empresa</b>			
Endereço:	RUA NOSSA SENHORA DE SANTANA 185 BAIRRO CENTRO-SUL CEP 78020-122 CUIABA/MT BRASIL		
Telefone:		Email:	contato@avantecontabil.com.br
Home Page:	CONTATO@AVANTECONTABIL.COM.BR	Data da Constituição:	28/11/2018
Capital:	R\$ 20.000,00	Início de Atividade:	28/11/2018
Capital Integralizado:	R\$ 20.000,00	Dep. Autorização Gov.:	Não
Valor da Cota:	R\$ 1,00	Capital Aberto:	Não
Porte:	EMPRESA DE PEQUENO PORTE		
Data de Término:			
Inscrição Estadual:			
Último Arquivamento:	07/10/2020 002 - ALTERACAO		
<b>Objeto Social</b>			
PORTAIS, PROVEDORES DE CONTEUDO E SERVICOS DE INFORMACAO NA INTERNET, DESENVOLVIMENTO E LICENCIAMENTO DE PROGRAMAS DE COMPUTADOR CUSTOMIZAVEIS, DESENVOLVIMENTO E LICENCIAMENTO DE PROGRAMAS DE COMPUTADOR NAO-CUSTOMIZAVEIS, SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO, ATIVIDADES DE COBRANCAS EXTRAJUDICIAIS E INFORMACOES CADASTRAIS, TREINAMENTO EM DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL E GERENCIAL, GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA, ATIVIDADES DE CONSULTORIA EM GESTAO EMPRESARIAL E CONDOMINIAL, EXCETO CONSULTORIA TECNICA ESPECIFICA, ATIVIDADES DE LIMPEZA, LIMPEZA EM PREDIOS E EM DOMICILIOS.			
<b>Atividades da Empresa</b>			
CNAE	Descrição		
P 6319400	PORTAIS, PROVEDORES DE CONTEUDO E OUTROS SERVICOS DE INFORMACAO NA INTERNET		
S 6202300	DESENVOLVIMENTO E LICENCIAMENTO DE PROGRAMAS DE COMPUTADOR CUSTOMIZAVEIS		
S 6203100	DESENVOLVIMENTO E LICENCIAMENTO DE PROGRAMAS DE COMPUTADOR NAO-CUSTOMIZAVEIS		
S 6822600	GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA		
S 7020400	ATIVIDADES DE CONSULTORIA EM GESTAO EMPRESARIAL, EXCETO CONSULTORIA TECNICA ESPECIFICA		
S 8121400	LIMPEZA EM PREDIOS E EM DOMICILIOS		
S 8129000	ATIVIDADES DE LIMPEZA NAO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE		
S 8211300	SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO		
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADASTRAIS		
S 8599604	TREINAMENTO EM DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL E GERENCIAL		
CPF:	028.063.971-62	NIRE:	
CNPJ:			
Nome:	JORGE ROBERTO FERREIRA DA CRUZ JUNIOR		
Condição:	SOCIO		
Data Entrada:	22/03/2020	Participação Capital:	R\$ 8.000,00
Início Mandato:		Estado Civil:	Solteiro
Término Mandato:		Regime de Bens:	
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:		Término Mandato:	
Identidade:	13903373 - SEJUSP - MT	Emancipação:	
Validade Identidade:		Nacionalidade:	BRASIL
Profissão:	EMPRESARIO	Carteira Exercício Profissional?	Não
Sexo:	Masculino		

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 50



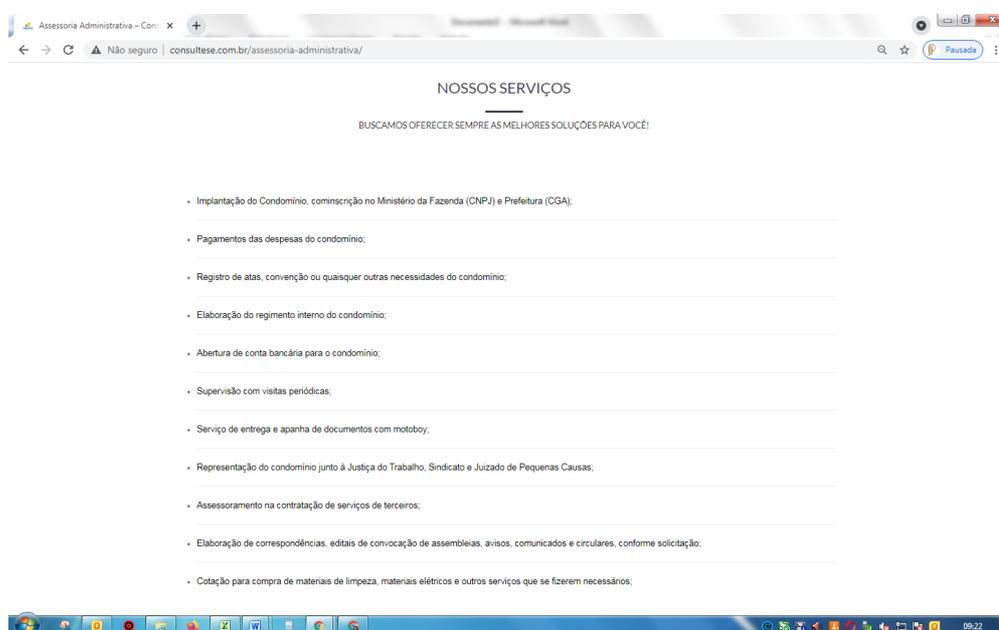
51

JUCEMAT		Ficha Cadastral		30/07/2021 10:25		
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO				Emitente: 207		
				5120164021-1		
				Página: 2 / 2		
Endereço: RUA JOSE HADDAD 50 EDIF RIVIERA GOIABEIRAS BAIRRO DUQUE DE CAXIAS CEP 78043-298 CUIABA/MT BRASIL						
CPF:	011.302.441-05	NIRE:		CNPJ:		
Nome: LEANDRO FERREIRA DA CRUZ						
Condição: SÓCIO / ADMINISTRADOR			Cargo:			
Data Entrada:	26/11/2018	Participação Capital: R\$ 14.000,00				
Início Mandato:	26/11/2018	Estado Civil: Divorciado				
Término Mandato:			Regime de Bens:			
Condição Conselheiro:			Cargo Conselheiro:			
Início Mandato:			Término Mandato:			
Identidade:	12193488 - SSP - MT	Emancipação:				
Validade Identidade:		Nacionalidade: BRASIL				
Profissão:	EMPRESARIO	Carteira Exercício Profissional? Não				
Sexo:	Masculino					
Endereço: RUA NOSSA SENHORA DE SANTANA 165 BAIRRO CENTRO-SUL CEP 78020-122 CUIABA/MT BRASIL						
Histórico						
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
RD 2299998	07/10/2020	A002 - ALTERACAO E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO E2001 - ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR E2003 - ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR E2005 - SAIDA DE SOCIO/ADMINISTRADOR			22/03/2020	
RD 51201640211	23/04/2019	A090 - CONTRATO E2244 - ALTERACAO DE ATIVIDADES ECONOMICAS (PRINCIPAL E SECUNDARIAS) E307 - REENQUADRAMENTO DE ME COMO EPP E2015 - ALTERACAO DE OBJETO SOCIAL E2003 - ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR E046 - TRANSFORMACAO E2001 - ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR			15/04/2019	
RD 2141619	23/04/2019	A002 - ALTERACAO E046 - TRANSFORMACAO			15/04/2019	
D 51102191044	26/11/2018	A080 - INSCRICAO E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA			01/11/2018	
MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado						
Empresa(s) Antecessora(s)						
Nome Anterior	NIRE	Nº Aprovação	Tipo Movimentação			
LEANDRO FERREIRA DA CRUZ	5110219104-4	51201640211	TRANSFORMACAO			

Deve cessar imediatamente a prestação destes serviços ilícitos, deve ser ainda a supracitada empresa, ser condenada a indenizar os Autores pelo todo período que exerce atividade ilícita.



#### 4. CONSULTESE<sup>10</sup>:



<sup>10</sup> <http://www.consultese.com.br/>  
Data de acesso e prints: 11/08/2021.

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





Administração de Pessoal - Consi X  
consultese.com.br/administracao-de-pessoal/

## NOSSOS SERVIÇOS

BUSCAMOS OFERECER SEMPRE AS MELHORES SOLUÇÕES PARA VOCÊ!

- Levantamento do registro de ponto para cálculo da folha de pagamento;
- Elaboração da escala de trabalho para os funcionários;
- Emissão das guias para recolhimento dos encargos sociais e impostos (INSS, FGTS, PIS, IR, Contribuição Sindical);
- Controle e cálculo de férias;
- Cálculo das rescisões;
- Treinamento, recrutamento e seleção;
- Emissão da RAIS;
- Envio do CAGED sempre que houver movimentação de Pessoal;
- DIRF;
- Pagamento de Funcionários;
- Controle e encaminhamento de exame médico;
- Compra de vale transporte, vale alimentação e uniformes;

Assessoria de Cobrança - Consi X  
consultese.com.br/assessoria-de-cobranca-2/

## NOSSOS SERVIÇOS

BUSCAMOS OFERECER SEMPRE AS MELHORES SOLUÇÕES PARA VOCÊ!

- Controle da inadimplência;
- Emissão de cartas de cobrança;
- Realização de acordo com os inadimplentes;
- Cobrança jurídica realizada com o acompanhamento de um advogado.





54

Assessoria Contábil - Consultese X

Não seguro | consultese.com.br/assessoria-contabil/

### NOSSOS SERVIÇOS

BUSCAMOS OFERECER SEMPRE AS MELHORES SOLUÇÕES PARA VOCÊ!

- Emissão dos boletos para pagamento das taxas condominiais;
- Elaboração mensal do balancete de receitas e despesas;
- Elaboração de previsão orçamentária;
- Elaboração de relatórios financeiros;
- Distribuição mensal do Balancete juntamente com o boleto bancário;
- Organização mensal de uma pasta contendo todos os documentos referentes às receitas e despesas, juntamente com uma cópia do balancete que é enviado ao síndico, para ser apresentada aos membros do Conselho Fiscal;
- Emissão de cheques com cópia;

09:23

Sindico Profissional - Consultese X

Não seguro | consultese.com.br/sindico-profissional/

### NOSSOS SERVIÇOS

BUSCAMOS OFERECER SEMPRE AS MELHORES SOLUÇÕES PARA VOCÊ!

- Ser o representante legal do condomínio (representação junto aos Sindicatos, Justiça do trabalho, Juzados, Bancos, etc.);
- Convocação de assembleias ordinárias e extraordinárias;
- Apresentação de plano de ação estabelecendo as prioridades para melhoria do condomínio;
- Prestação de contas mensal;
- Acompanhamento de serviços realizados no condomínio;
- Relação com os condôminos;
- Responsável por toda a documentação do condomínio;
- Pagamento das contas do condomínio;
- Contato com administradora;
- Gerenciamento dos contratos de manutenção: elevadores, editores, interfones, portões, etc.;
- Administração dos funcionários;
- Contratação do seguro obrigatório sobre a edificação;
- Cobrança dos condôminos inadimplentes, administrativamente, por carta, logo após a confecção do balancete;

09:24

Insta informar que a empresa supra NÃO encontra-se registrada no CRA, sendo impossibilitada de exercer a função de administradora:

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 54



CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que em consulta no sistema, deste Regional, não foram localizados na presente data os Registros das seguintes empresas:

- ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 32.103.356/0001-47,
- **CONSULTESE - CNPJ: 01.636.894/0001-73**
- PRO-CONDÔMINO CUIABA - CNPJ: 10.916.254/0001-08
- SOCIETA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 34.041.819/0001-19
- JOSE CLETO FERREIRA MACHADO - CNPJ: 32.990.446/0001-05
- ADM PONTUA-IMOBILIÁRIA E CONDOMINIAL EIRELI - CNPJ: 03.875.232/0012-34
- A CALHAO JUNIOR EIRELI - CNPJ: 30.343.139/0001-07
- VILLAGE CONTABILIDADE LTDA - CNPJ desconhecido
- VILLARO COBRANCAS CONDOMINIAIS LTDA - CNPJ: 26.832.692/0001-28
- A.D.G SALVADOR, nome fantasia W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 11.898.033/0001-17

Cuiabá- MT, 11 de agosto de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT

Vale ressaltar, que a referida empresa encontra-se ATIVA E ATUANTE DESDE O ANO DE 1997, ou seja, a **MAIS DE 23 (VINTE E TRÊS) anos de mercado**, desempenhando o exercício ilegal da profissão, existe o dever da requerida indenizar os Autores por todo esse período que a empresa exerce atividade privativa de advogado e de administrador:



JUCEMAT JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO		Ficha Cadastral	
NIRE: 5120062705-0		CNPJ: 01.636.894/0001-73	
Nome da Empresa: CONSULTESE CONTABILIDADE ASSESSORIA E AUDITORIA LTDA			
Nome Fantasia:		Situação: ATIVA	
Natureza Jurídica: 2082 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA		Status: XXXXXXXX	
Dados da Empresa			
Endereço: RUA 69 17 QUADRA 11, SETOR 01 BAIRRO CPA III CEP 78058-464 CUIABA/MT BRASIL			
Telefone:		Email: administracao@consultese.com.br	
Home Page:		Data da Constituição: 15/01/1997	
Capital: R\$ 22.000,00		Início de Atividade: 02/01/1997	
Capital Integralizado: R\$ 22.000,00		Dep. Autorização Gov.: Não	
Valor da Cota: R\$ 1,00		Capital Aberto: Não	
Porte: NORMAL		Data de Término:	
Inscrição Estadual:			
Último Arquivamento: 18/02/2021 002 - ALTERACAO			
Objeto Social			
PRESTACAO DE SERVICOS DE CONTABILIDADE, ASSESSORIA, CONSULTORIA, AUDITORIA E A COBRANCA EXTRAJUDICIAL A CONDOMINIOS.			
Atividades da Empresa			
CNAE	Descrição		
P 6920801	ATIVIDADES DE CONTABILIDADE		
S 6920802	ATIVIDADES DE CONSULTORIA E AUDITORIA CONTABIL E TRIBUTARIA		
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADASTRAS		
CPF: 441.799.791-87	NIRE:	CNPJ:	
Nome: IZABEL BENEITO CORREA DE LEMOS			
Condição: SÓCIO / ADMINISTRADOR		Cargo:	
Data Entrada: 19/10/2005		Participação Capital: R\$ 19.800,00	
Início Mandato: 20/10/2005		Estado Civil: Casado	
Término Mandato:		Regime de Bens: Comunhao Parcial	
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:		Término Mandato:	
Identidade: 602557 - SSP - MT		Emancipação:	
Validade Identidade:		Nacionalidade: BRASIL	
Profissão: CONTADOR		Carteira Exercício Profissional? Não	
Sexo: Masculino			
Endereço: RUA SEXTENTA E NOVE (NUC HAB CPA III) 17 QUADRA11 SETOR I BAIRRO MORADA DA SERRA CEP 78058-464 CUIABA/MT BRASIL			
CPF: 038.165.571-71	NIRE:	CNPJ:	
Nome: IZABEL JUNIOR ARRUDA DE LEMOS			
Condição: SOCIO			
Data Entrada: 11/02/2020		Participação Capital: R\$ 2.200,00	
Início Mandato:		Estado Civil: Solteiro	
Término Mandato:		Regime de Bens:	
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:	



<b>Início Mandato:</b>	<b>Término Mandato:</b>
<b>Identidade:</b> 17471290 - SEJUSP - MT	<b>Emancipação:</b>
<b>Validade Identidade:</b>	<b>Nacionalidade:</b> BRASIL
<b>Profissão:</b> EMPRESARIO	<b>Carteira Exercício Profissional?</b> Não
<b>Sexo:</b> Masculino	
<b>Endereço:</b> RUA SEXTENTA E NOVE (NUC HAB CPA III) 17 QUADRA11 SETOR I BAIRRO MORADA DA SERRA CEP 78058-464 CUIABA/MT BRASIL	

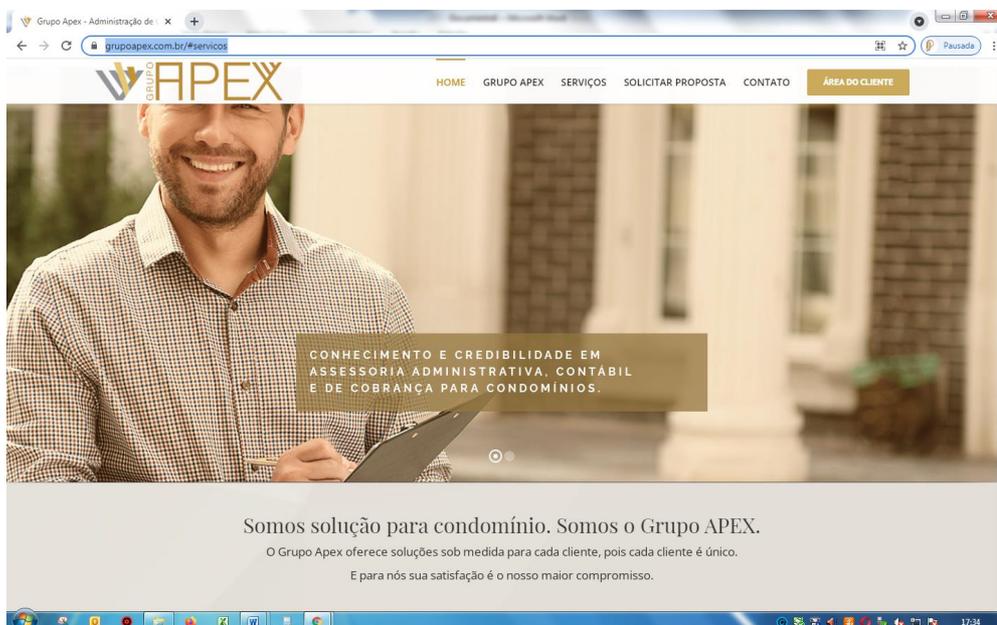
Histórico						
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
RD 2342394	18/02/2021	A002 - ALTERAÇÃO E2001 - ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR E208 - PROCURAÇÃO (QUANDO INSERIDA NO PROCESSO) E051 - CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO/ESTATUTO E2005 - SAÍDA DE SOCIO/ADMINISTRADOR			11/02/2021	
RD 2253740	30/04/2020	A002 - ALTERAÇÃO E2001 - ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR E2005 - SAÍDA DE SOCIO/ADMINISTRADOR E2247 - ALTERAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL E208 - PROCURAÇÃO (QUANDO INSERIDA NO PROCESSO) E051 - CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO/ESTATUTO			23/04/2020	
RD 2224836	22/01/2020	A002 - ALTERAÇÃO E051 - CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO/ESTATUTO E2247 - ALTERAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL E208 - PROCURAÇÃO (QUANDO INSERIDA NO PROCESSO) E2001 - ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR E2003 - ALTERAÇÃO DE SOCIO/ADMINISTRADOR			06/01/2020	
D 20170402495	15/05/2017	A002 - ALTERAÇÃO E051 - CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO/ESTATUTO E021 - ALTERAÇÃO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)				
20140935312	27/08/2014	A002 - ALTERAÇÃO E021 - ALTERAÇÃO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)				
20100400418	19/05/2010	A002 - ALTERAÇÃO E021 - ALTERAÇÃO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)				
20050602454	20/10/2005	A002 - ALTERAÇÃO E021 - ALTERAÇÃO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)				
980278155	31/08/1998	A002 - ALTERAÇÃO E021 - ALTERAÇÃO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)				
51200627050	15/01/1997	A090 - CONTRATO E090 - CONTRATO				

MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado





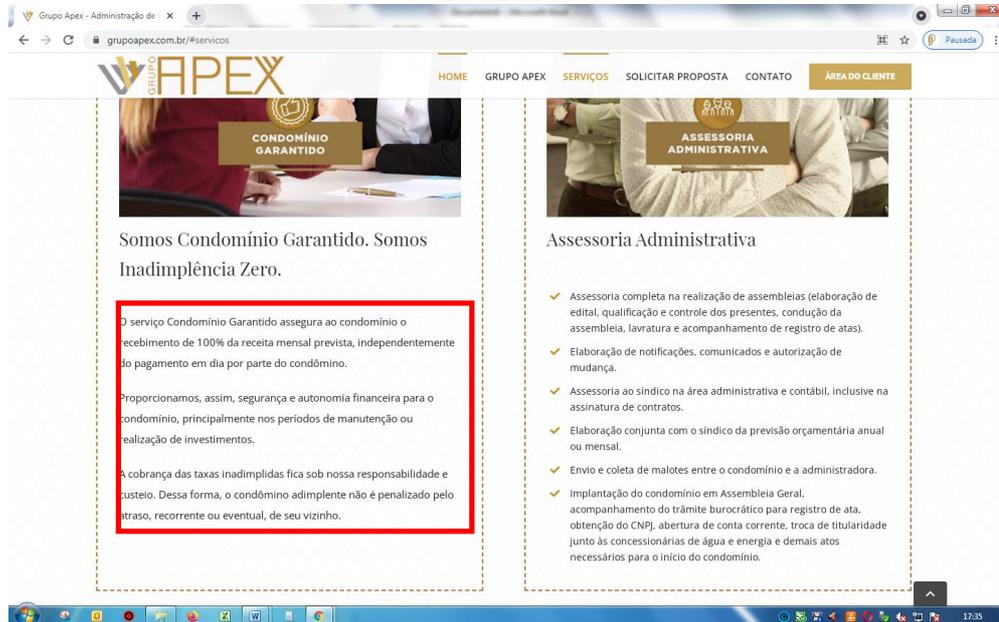
## 5. APEX ADMINISTRADORA<sup>11</sup>:



<sup>11</sup> <https://www.grupoapex.com.br/#servicos>  
Data de acesso e prints: 11/08/2021.

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





Grupo Apex - Administração de X

grupoapex.com.br/#servicos

HOME GRUPO APEX SERVIÇOS SOLICITAR PROPOSTA CONTATO ÁREA DO CLIENTE

### CONDOMÍNIO GARANTIDO

Somos Condomínio Garantido. Somos Inadimplência Zero.

O serviço Condomínio Garantido assegura ao condomínio o recebimento de 100% da receita mensal prevista, independentemente do pagamento em dia por parte do condômino.

Proporcionamos, assim, segurança e autonomia financeira para o condomínio, principalmente nos períodos de manutenção ou realização de investimentos.

A cobrança das taxas inadimplidas fica sob nossa responsabilidade e custeio. Dessa forma, o condômino adimplente não é penalizado pelo atraso, recorrente ou eventual, de seu vizinho.

### ASSESSORIA ADMINISTRATIVA

Assessoria completa na realização de assembleias (elaboração de edital, qualificação e controle dos presentes, condução da assembleia, lavratura e acompanhamento de registro de atas).

Elaboração de notificações, comunicados e autorização de mudança.

Assessoria ao síndico na área administrativa e contábil, inclusive na assinatura de contratos.

Elaboração conjunta com o síndico da previsão orçamentária anual ou mensal.

Envio e coleta de malotes entre o condomínio e a administradora.

Implantação do condomínio em Assembleia Geral, acompanhamento do trâmite burocrático para registro de ata, obtenção do CNPJ, abertura de conta corrente, troca de titularidade junto às concessionárias de água e energia e demais atos necessários para o início do condomínio.



Grupo Apex - Administração de X

grupoapex.com.br/#servicos

HOME GRUPO APEX SERVIÇOS SOLICITAR PROPOSTA CONTATO ÁREA DO CLIENTE

### CONTABILIDADE

- Elaboração da prestação de contas com conciliação bancária, relatórios de receitas, despesas, diário analítico e demonstrativos mensal.
- Digitalização da prestação de contas.
- Transmissão mensal da guia de ISSQN e, sendo o caso, da DIRF anual do condomínio e demais documentos necessários aos órgãos competentes.
- Registro de admissão, demissão e manutenção dos empregados do condomínio, com elaboração da folha de pagamento destes, além de pró-labore da gestão, com as respectivas guias de recolhimento dos encargos sociais e tributos.
- Conferência da documentação obrigatória em caso de serviços terceirizados de manutenção e conservação.

### COBRANÇA

- Emissão de boletos das cotas condominiais, multas, ressarcimentos, reservas de espaço e taxas de mudança.
- Negativação junto ao Serasa/SPC.
- Emissão de certidão negativa de débito anualmente ou quando solicitado pelo condômino.





Ademais, resta deixar comprovado por meio de contratos anexos, que a empresa supra presta diariamente serviços ilícitos e exclusivos de advogados.

Passaremos a comprovar o serviço ilícito de antecipação de receita que a requerida supra pratica diariamente:

**CONTRATADA: APEX ADMINISTRADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita na Receita Federal do Brasil no CNPJ 14.894.010/0001-22, registrada no CRA/MT sob o n. 360-J, com sede na Avenida Tenente Coronel Duarte, n. 285, sobreloja, bairro Centro Norte, CEP 78.005-500, Cuiabá/MT, neste ato representada por seus sócios **ALEIR CARDOSO DE OLIVEIRA JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade n. 05864 CRA/MT, inscrito no CPF sob o n. 001.770.701-37, residente e domiciliado na Rua das Pérolas, n. 184, Edifício Residencial Bosque da Saúde, bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-090, Cuiabá/MT e **INGRID GONÇALVES DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade n. 16.622 OAB/MT, inscrita no CPF sob o n. 001.770.711-09, residente e domiciliada na Av. Manoel José de Arruda, n. 2555, Parque Residencial Beira Rio, bairro Grande Terceiro, CEP 78.065-700, Cuiabá/MT, e

**CONTRATANTE: CONDOMÍNIO MORRO DE SANTO ANTONIO**, condomínio residencial inscrito no CNPJ sob o n. 04.555.204/0001-40, com endereço na Rodovia Palmiro Paes de Barros, n. 1596, CEP 78.095-000, na cidade de Cuiabá/MT, neste ato representado pelo Síndico, **ADALBERTO JORGE DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, portador do RG n. 660477, inscrito no CPF sob o n. 460.229.531-20, residente e domiciliado na Quadra 02 Casa 40.

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



## CLÁUSULA SEGUNDA – DA ANTECIPAÇÃO DA RECEITA

A **CONTRATADA** antecipará ao **CONTRATANTE** a totalidade do valor das quotas condominiais constantes da previsão de despesas e fundo reserva, independentemente de seu efetivo recebimento.

### 2.1 Dos valores a serem antecipados:

**2.1.1** A **CONTRATADA** realizará antecipação de 100% (cem por cento) do total líquido da receita do condomínio no primeiro dia útil após o vencimento das quotas condominiais.

**2.1.1.1** Não se considera a data de vencimento caso esta ocorra em feriados, sábados ou domingos, considerando sempre o próximo dia útil.

**2.1.2** Valores de multas por infração à Convenção, Regimento Interno ou decisão que o valha não serão antecipados em razão de sua imprevisibilidade, bem como taxas de locação por utilização de espaços na área comum.

**2.1.3** Em caso de despesas extraordinárias ou de chamada de capital, os valores serão antecipados sempre que forem solicitadas e houver concordância das partes.

**2.1.4** É necessário que todo valor a ser antecipado seja aprovado em assembleia com a lavratura e registro da respectiva ata.

### 2.2 Do ressarcimento:

**2.2.1** A **CONTRATADA** será ressarcida da antecipação prevista nesta cláusula mediante recebimento das quotas condominiais diretamente dos proprietários/possuidores de unidades autônomas do **CONTRATANTE**.

**2.2.2** Serão revertidas em benefício da **CONTRATADA** as quantias adicionais cobradas dos devedores correspondentes à multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, bem como correção monetária pelo IGPM e demais acréscimos eventualmente decorrentes de despesas processuais e cartorárias.

**2.2.3** As taxas pagas com atraso superior a 15 (quinze) dias da data do vencimento, além dos acréscimos previstos no item 2.2.2, incorrerão em taxa de cobrança extrajudicial de 10% (dez por cento) sobre o valor corrigido, sendo esse percentual majorado para 20% (vinte por cento) em caso de atraso superior a 30 (trinta) dias.

**2.2.4** Todos os valores descritos no item 2.2 serão devidos pelo condômino inadimplente.

### 2.3 Da cobrança judicial:

**2.3.1** A cobrança judicial será realizada pela **CONTRATADA** em nome do **CONTRATANTE** sendo que o pagamento das despesas administrativas, custas judiciais e extrajudiciais que se fizerem necessárias serão adiantadas pela

**CONTRATADA** para que seja viabilizada a respectiva cobrança. O reembolso dessas despesas à **CONTRATADA** será feito pelo condômino inadimplente.

**2.3.2** O **CONTRATANTE**, por este instrumento, na melhor forma de direito, nomeia e constitui a **CONTRATADA** como sua procuradora bastante para, em seu nome, praticar todos os atos necessários ao cabal cumprimento deste contrato, podendo emitir cartas de cobrança, boletos bancários, renegociar dívidas vencidas nos termos da Cláusula Primeira, firmar acordos de parcelamento, bem como constituir advogado outorgando-lhe procuração com cláusula *ad judicium* em qualquer instância, juízo ou tribunal, para a propositura de ações cabíveis, seguindo-as até final decisão.

**2.3.3** A procuração outorgada nos termos do item 2.3.2 é irrevogável enquanto perdurar este contrato e até que, em caso de rescisão justificada, a **CONTRATADA** tenha satisfeito todos os seus direitos, constituídos principalmente no ressarcimento integral do valor antecipado, com todas as correções cabíveis.

### 2.4 Da suspensão do contrato:

**2.4.1** A antecipação poderá ser suspensa por tempo indeterminado por motivo de caso fortuito ou força maior, edição de medidas econômicas emergenciais pelo Governo, depressão econômica ou convulsões sociais, facultando-se às partes promovedoras a rescisão deste contrato caso tais medidas resultem em impossibilidade definitiva da antecipação.



Ainda, passaremos a expor as atividades privativa de advogados que a requerida supra exerce:

### CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

**CONTRATADA:** APEX ADMINISTRADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita na Receita Federal do Brasil no CNPJ 14.894.010/0001-22, registrada no CRA/MT sob o n. 360-J, com sede na Avenida Tenente Coronel Duarte, n. 285, sobreloja, bairro Centro Norte, CEP 78.005-500, Cuiabá/MT, neste ato representada por seus sócios **ALEIR CARDOSO DE OLIVEIRA JÚNIOR**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade n. 05864 CRA/MT, inscrito no CPF sob o n. 001.770.701-37, residente e domiciliado na Av. Bosque da Saúde, n. 841, Condomínio Edifício Royal Garden, bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-070, Cuiabá/MT e **INGRID GONÇALVES DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da cédula de identidade n. 16.622 OAB/MT, inscrita no CPF sob o n. 001.770.711-09, residente e domiciliada na Rua das Pérolas, n. 184, Condomínio Residencial Bosque da Saúde, bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-090, Cuiabá/MT, e

**CONTRATANTE:** EDIFÍCIO COMERCIAL SB TOWER, condomínio comercial, inscrito no CNPJ 26.452.717/0001-68, com endereço AVENIDA HISTORIADOR RUBENS DE MENDONCA, 1756, Alvorada, CEP 78048-340 Cuiabá/MT, neste ato representando pelo Síndico, **Sr. Gilson Farid da Cunha Barros**, brasileiro, portador do RG nº 874405 PM-MT, inscrito no CPF 328.292.721-53, condômino da unidade 2202 e 2203, com endereço na Av. Historiador Rubens de Mendonça, 1756, Alvorada, CEP 78048-340 Cuiabá/MT,

#### 2.3 Da cobrança judicial:

**2.3.1** A cobrança judicial será realizada pela **CONTRATADA** em nome do **CONTRATANTE** sendo que o pagamento das despesas administrativas, custas judiciais e extrajudiciais que se fizerem necessárias serão adiantadas pela **CONTRATADA** para que seja viabilizada a respectiva cobrança. O reembolso dessas despesas à **CONTRATADA** será feito pelo condômino inadimplente.

**2.3.2** O **CONTRATANTE**, por este instrumento, na melhor forma de direito, nomeia e constitui a **CONTRATADA** como sua procuradora bastante para, em seu nome, praticar todos os atos necessários ao cabal cumprimento deste contrato, podendo emitir cartas de cobrança, boletos bancários, renegociar dívidas vencidas nos termos da Cláusula Primeira, firmar acordos de parcelamento, bem como constituir advogado outorgando-lhe procuração com cláusula *ad judicium* em qualquer instância, juízo ou tribunal, para a propositura de ações cabíveis, seguindo-as até final decisão.

**2.3.3** A procuração outorgada nos termos do item 2.3.2 é irrevogável enquanto perdurar este contrato e até que, em caso de rescisão justificada, a **CONTRATADA** tenha satisfeito todos os seus direitos, constituídos principalmente no ressarcimento integral do valor antecipado, com todas as correções cabíveis.





63

Como passamos a demonstrar, a requerida supra forcene e executa diariamente serviços privativos de advogados, desde o ano de 2012:

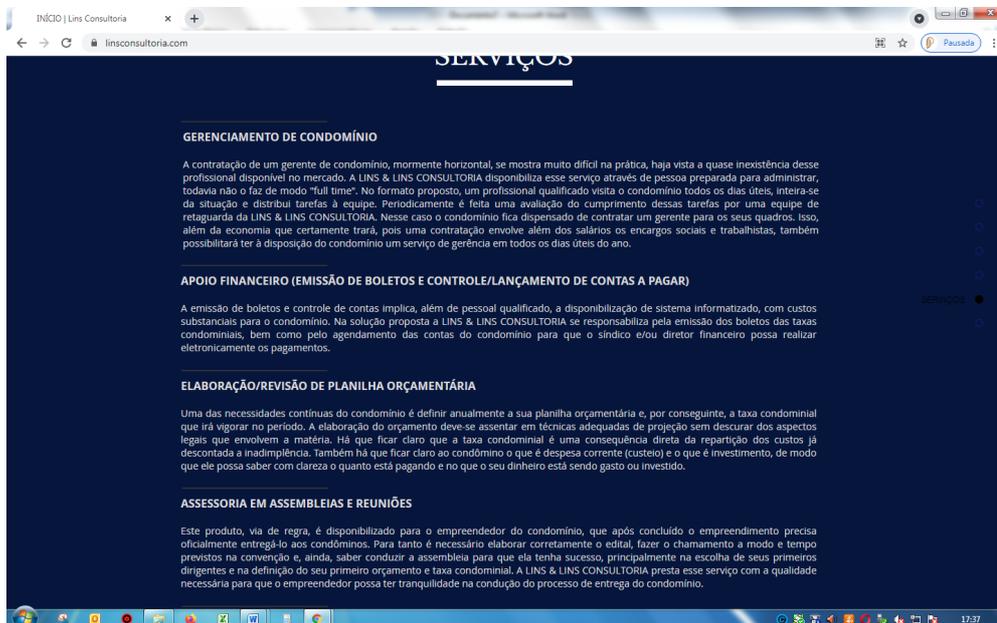
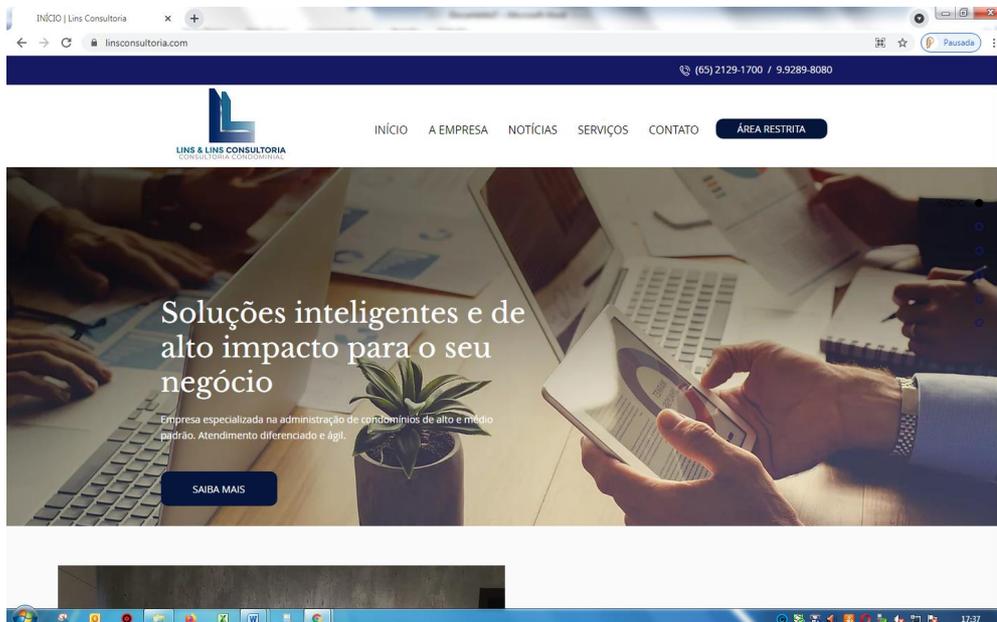
JUCEMAT JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO		Ficha Cadastral		30/07/2021 10:27	
NIRE: 5120128817-8		CNPJ: 14.894.010/0001-22		Emitente: 207	
Nome da Empresa: APEX ADMINISTRADORA LTDA ME		Situação: ATIVA		5120128817-8	
Nome Fantasia:		Status: XXXXXXXX		Página: 1 / 2	
Natureza Jurídica: 2082 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA					
<b>Dados da Empresa</b>					
Endereço: AVENIDA TENENTE-CORONEL DUARTE 285 BAIRRO CENTRO NORTE CEP 78005-500 CUIABA/MT BRASIL					
Telefone: 65 3054425		Email: aleirjr@grupoapex.com.br			
Home Page:		Data da Constituição: 12/01/2012			
Capital: R\$ 20.000,00		Início de Atividade: 01/01/2012			
Capital Integralizado: R\$ 20.000,00		Dep. Autorização Gov.: Não			
Valor da Cota:		Capital Aberto: Não			
Porte: MICROEMPRESA		Data de Término:			
Inscrição Estadual:					
Último Arquivamento: 07/08/2014 002 - ALTERACAO					
<b>Objeto Social</b>					
ADMINISTRACAO E ASSESSORIA DE CONDOMINIOS PREDIAIS, RESIDENCIAIS E COMERCIAIS, POR CONTA DE TERCEIROS, ATIVIDADES DE COBRANCA DE FATURAS E DIVIDAS, SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO.					
<b>Atividades da Empresa</b>					
CNAE	Descrição				
P 6822800	GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA				
S 8211300	SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO				
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADASTRAIS				

Diante do exposto acima, a empresa está ativa e atuando desde 2012, seja, a 09 (nove) anos no mercado, exercendo atividade privativa de Advogado, devendo também, a mesma ser obrigada a indenizar os Autores.





## 6. LINS & LINS CONSULTORIA<sup>12</sup>:



<sup>12</sup> <https://www.linsconsultoria.com/>  
Data de acesso e prints: 11/08/2021.

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





65

INÍCIO | Lins Consultoria x

linsconsultoria.com

### ASSESSORIA PARA AQUISIÇÕES DE BENS E SERVIÇOS

O condomínio, como entidade coletiva necessita ser impessoal nas suas aquisições de bens e serviços e, para tanto, tem necessidade de dispor de funcionário específico para fazer pesquisas de preços no mercado. Toda aquisição, portanto, precisa da realização dessa pesquisa de modo a garantir, além da impessoalidade, o melhor negócio para o condomínio. A LINS & LINS CONSULTORIA, a partir da demanda do cliente, realiza a pesquisa, cabendo ao cliente a decisão final sobre a contratação.

### INFORMATIVOS INTERNOS

Internamente a administração do condomínio necessita comunicar-se com os condôminos. Para tanto, pode lançar mão de meios diversos, dentre eles jornais e informativos internos, que podem ser distribuídos fisicamente ou encaminhados por e-mail. Todavia, é necessário profissionalizar esse produto, sob o risco de precarizar a comunicação. Os jornais ou informativos não que ser elaborados com técnicas adequadas de jornalismo, envolvendo desde o formato da notícia até a diagramação do periódico. Também é preciso, se esta for a opção, gerar um material impresso de qualidade. Na solução proposta pela LINS & LINS CONSULTORIA, o cliente receberá o material pronto, cabendo-lhe apenas fornecer as informações que deseja ver divulgadas.

## CONTATO

**Endereço:**  
Rua Maria Arruda Müller, n. 125  
Bairro: Santa Rosa - Cuiabá/MT  
CEP 78040-130. (Rua atrás do Restaurante Cacalo)

**Telefone:**  
(65) 2129-1700  
(65) 3653-1556  
(65) 99289-8080

Nome

Email

Telefone

Digite sua mensagem aqui...

17:37

Insta informar que a empresa supracitada apenas se registrou no CRA em 2018, contudo a empresa está ativa e atuante desde 2013, ou seja, 05 (cinco) anos exercendo atividade ilícita de Advogado e de Administrador, sendo obrigada a indenizar os Autores, conforme passará a comprovar:

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 65



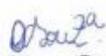
CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que as empresas abaixo relacionadas, encontram-se com Registro, neste Regional:

- **ALTERNATIVA - ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA** - Registro: 00297 J desde 18/01/2010
- **APEX ADMINISTRADORA LTDA-ME** - Registro 00360 J desde 07/03/2012
- **VIVENZA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA-ME** - Registro: 90-00504 desde 10/01/2018
- **LINS & LINS CONSULTORIA** - Registro: 90-00548 desde 24/07/2018
- **CONSTANTIN GESTAO EM CONDOMINIOS** - Registro: 90-00597 desde 22/02/2021
- **ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL LTDA** - Registro: 90-00604 desde 19/07/2021

Cuiabá- MT, 30 de julho de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT





67

JUCEMAT		30/07/2021 10:28	
Junta Comercial do Estado de Mato Grosso		Emitente: 207	
Ficha Cadastral		5120147322-6	
Página: 1 / 2			
NIRE: 5120147322-6	CNPJ: 18.573.462/0001-63		
Nome da Empresa: L2PM CONSULTORIA E ADMINISTRADORA LTDA			
Nome Fantasia:	Situação: ATIVA		
Natureza Jurídica: 2082 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA	Status: TRANSFORMADA		
<b>Dados da Empresa</b>			
Endereço: RUA DONA MARIA ARRUDA MULLER 125 QUADRA08	LOTE 02 BAIRRO SANTA ROSA CEP 78040-130 CUIABA/MT BRASIL		
Telefone:	Email: atendimento@conacmt.com.br		
Home Page:	Data da Constituição: 19/07/2013		
Capital: R\$ 10.000,00	Início de Atividade: 19/07/2013		
Capital Integralizado: R\$ 10.000,00	Dep. Autorização Gov.: Não		
Valor da Cota:	Capital Aberto: Não		
Porte: MICROEMPRESA	Data de Término:		
Inscrição Estadual:			
Último Arquivamento: 27/08/2018 002 - ALTERACAO			
<b>Objeto Social</b>			
GESTAO DE ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA, SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO, TREINAMENTO EM DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL E GERENCIAL, ATIVIDADES DE COBRANCAS E INFORMACOES CADASTRAIS.			
<b>Atividades da Empresa</b>			
CNAE	Descrição		
P 0822000	GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA		
S 8211300	SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO		
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADASTRAIS		
S 8599004	TREINAMENTO EM DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL E GERENCIAL		
CPF: 024.897.881-82	NIRE:	CNPJ:	
Nome: ELCIO DE AQUINO LINS			
Condição: SÓCIO / ADMINISTRADOR	Cargo:		
Data Entrada: 12/05/2015	Participação Capital: R\$ 3.250,00		
Início Mandato: 12/05/2015	Estado Civil: Solteiro		
Término Mandato:	Regime de Bens:		
Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:		
Início Mandato:	Término Mandato:		
Identidade: 04314498408 - DETRAN - MT	Emancipação:		
Validade Identidade:	Nacionalidade: BRASIL		
Profissão: EMPRESARIO	Carteira Exercício Profissional? Não		
Sexo: Masculino			
Endereço: RUA DOS SABIAS 04 BAIRRO CONDOMINIO BELVEDERE CEP 78075-858 CUIABA/MT BRASIL			
CPF: 468.974.101-87	NIRE:	CNPJ:	

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 67

Nome: JUCIMEIRE APARECIDA DE AQUINO LINS	
Condição: SOCIO	
Data Entrada: 12/05/2015	Participação Capital: R\$ 6.750,00
Início Mandato:	Estado Civil: Casado
Término Mandato:	Regime de Bens: Comunhao Parcial

**JUCEMAT**  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

## Ficha Cadastral

30/07/2021 10:28

Emitente: 207

5120147322-6

Página: 2 / 2

Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:
Início Mandato:	Término Mandato:
Identidade: 04499530 - SSP - MT	Emancipação:
Validade Identidade:	Nacionalidade: BRASIL
Profissão: EMPRESARIO	Carteira Exercício Profissional? Não
Sexo: Feminino	
Endereço: RUA DOS SABIAS 04 BAIRRO CONDOMINIO BELVEDERE CEP 78075-858 CUIABA,MT BRASIL	

### Histórico

Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
D 2050803	27/08/2018	A002 - ALTERACAO E2003 - ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR E2244 - ALTERACAO DE ATIVIDADES ECONOMICAS (PRINCIPAL E SECUNDARIAS) E2211 - ALTERACAO DE ENDERECO DENTRO DO MESMO MUNICIPIO E020 - ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL			23/04/2018	
20150366973	12/05/2015	A090 - CONTRATO E046 - TRANSFORMACAO				
20150366990	12/05/2015	A315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA				
51201473226	12/05/2015	A002 - ALTERACAO E046 - TRANSFORMACAO				
20149927231	11/08/2014	A002 - ALTERACAO E021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)				
20149968787	24/01/2014	A002 - ALTERACAO E021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)				
20130875520	19/07/2013	A315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA				
51101955281	19/07/2013	A080 - INSCRICAO E080 - INSCRICAO				

MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado

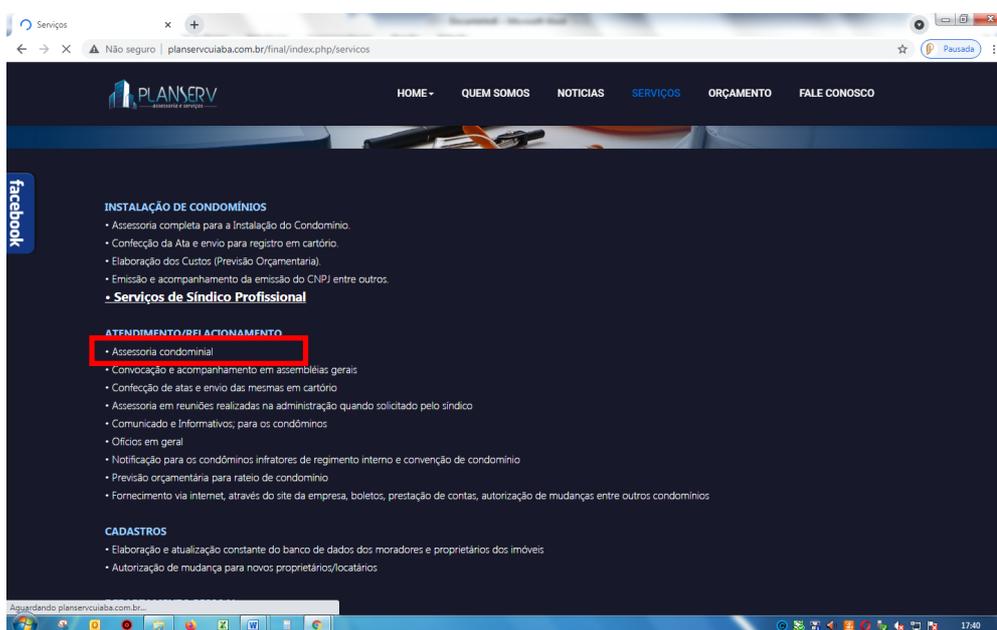
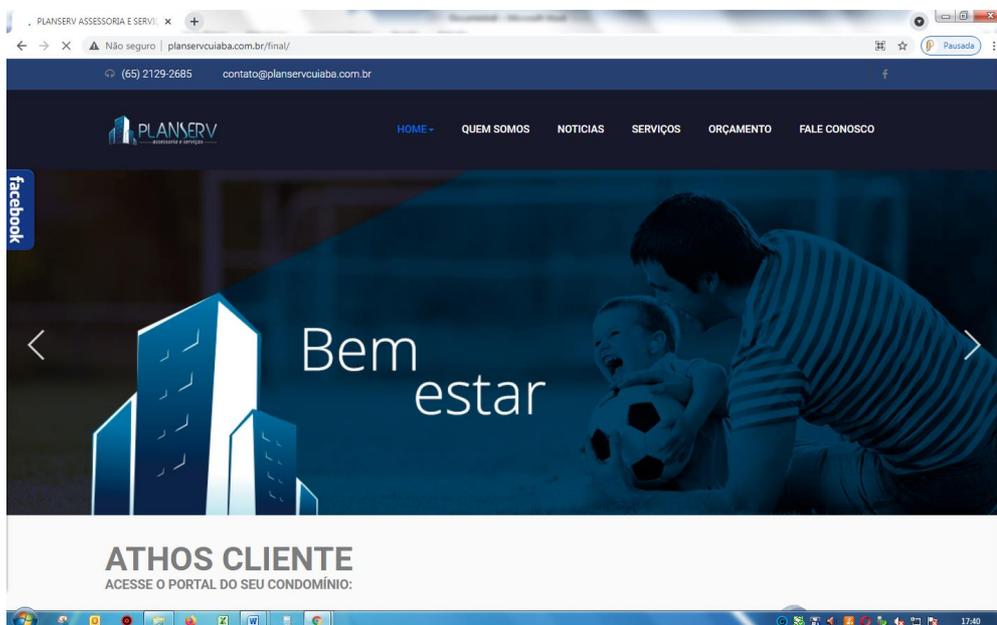
### Empresa(s) Antecessora(s)

Nome Anterior	NIRE	Nº Aprovação	Tipo Movimentação
L2PM CONSULTORIA E ADMINISTRADORA LTDA ME		2050803	ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL
ELCIO DE AQUINO LINS ME	5110195528-1	51201473226	TRANSFORMACAO





## 7. PLANSERV ASSESSORIA E SERVICOS<sup>13</sup>:



<sup>13</sup> <http://planservcuiaba.com.br/final/>  
Data de acesso e prints: 11/08/2021.





70

plansevuiba.com.br/final/index.php/servicos

HOME - QUEM SOMOS NOTÍCIAS **SERVIÇOS** ORÇAMENTO FALE CONOSCO

• Fornecimento via internet, através do site da empresa, boletos, prestação de contas, autorização de mudanças entre outros condomínios

**CADASTROS**

- Elaboração e atualização constante do banco de dados dos moradores e proprietários dos imóveis
- Autorização de mudança para novos proprietários/locatários

**DEPARTAMENTO PESSOAL**

- Elaboração de folha de pagamento, registro de funcionários e emissão de guias para recolhimento de encargos trabalhistas, quando o contratante não utilizar o serviço de mão de obra terceirizado
- Solicitação e acompanhamento de serviços em órgãos públicos e privados

**BOLETOS**

- Emissão de boletos de taxas condominiais (condôminos e torres)
- Inserção de informação de taxas anteriores vencidas nos boletos
- Emissão de boletos taxas mensais Ordinárias e Extraordinárias

**CONTABILIDADE/FINANCEIRO**

- Recebimento de notas fiscais com conferência de todos os impostos
- Lançamento e emissão de cheques para envio ao síndico.
- Pagamentos de despesas nas agências bancárias
- Elaboração de prestação de contas mensais com todas as notas fiscais e cópias de cheques

**SISTEMA WEB E APLICATIVO 24 HORAS**

- Acesso o seu condomínio 24horas por dia,
- Aplicativo (Condopro)
- site:www.plansevuiba.com.br

FACEBOOK

plansevuiba.com.br/final/index.php/servicos

HOME - QUEM SOMOS NOTÍCIAS **SERVIÇOS** ORÇAMENTO FALE CONOSCO

**SERVIÇOS DIFERENCIADOS**

- Gestão Estratégica Administrativa
- Realização de Assembleia Física e On-Line (web)
- Auditoria em Prestação de Conta

**TERCEIRIZAÇÃO**

- Portaria
- Zeladoria
- Serviços gerais
- Limpeza
- Mensageiro
- Telefonista
- Limpeza pós-obra
- Assistente administrativo
- Secretária
- Garagista
- Recepcionista
- Prevenção e Perdas
- Copeira
- Fiscal
- Empacotador
- Repositor
- Ronda
- Jardinagem
- Piscina/Piscineiro

FACEBOOK

A empresa supracitada está ativa e atuante desde 2014, contudo até a presente data NÃO se registrou no CRA, e não conta com Administradores em seu quadro societário, ou seja, 07 (sete) anos exercendo atividade privativa de Advogado e Administrador, conforme passará a comprovar:

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 70

NIRE: 5120143509-0	CNPJ: 20.704.290/0001-61
Nome da Empresa: PLANSERV ASSESSORIA E SERVICOS PREDIAIS LTDA ME	
Nome Fantasia:	Situação: ATIVA
Natureza Jurídica: 2082 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA	Status: XXXXXXXX
<b>Dados da Empresa</b>	
Endereço: RUA NOVE 566 QUADRA52 LOTE 18 BAIRRO BOA ESPERANCA CEP 78068-410 CUIABA/MT BRASIL	
Telefone: 65 2129268	Email: comercial@planserviuiaba.com.br
Home Page:	Data da Constituição: 22/07/2014
Capital: R\$ 100.000,00	Início de Atividade: 22/07/2014
Capital Integralizado: R\$ 100.000,00	Dep. Autorização Gov.: Não
Valor da Cota:	Capital Aberto: Não
Porte: MICROEMPRESA	Data de Término:
Inscrição Estadual:	
Último Arquivamento: 06/05/2021 002 - ALTERACAO	
<b>Objeto Social</b>	
PRESTACAO DE SERVICOS DE LIMPEZA GERAL, DE PREDIOS DE QUALQUER TIPO: RESIDENCIAS, ESCRITORIOS, FABRICAS, ARMAZENS, HOSPITAIS, PREDIOS PUBLICOS E OUTROS PREDIOS QUE DESENVOLVEM ATIVIDADES COMERCIAIS E DE SERVICOS, PRESTACAO DE SERVICOS DE ATIVIDADES DE FORNECIMENTO DE PESSOAL DE APOIO PARA PRESTAR SERVICOS EM INSTALACOES PREDIAIS DE CUJENTES, DESENVOLVENDO UMA COMBINACAO DE SERVICOS, COMO A LIMPEZA GERAL NO INTERIOR DE PREDIOS, SERVICOS DE MANUTENCAO, DISPOSICAO DO LIXO, SERVICOS DE RECEPCAO, PORTARIA E OUTROS SERVICOS RELACIONADOS PARA DAR APOIO A ADMINISTRACAO E CONSERVACAO DAS INSTALACOES DOS PREDIOS, ATIVIDADES DE LIMPEZA DE JANELAS E DE CORREDORES EXTERNOS, ATIVIDADES DE LIMPEZA E DE TRATAMENTO DE PISCINAS, ATIVIDADES DE LIMPEZA ESPECIALIZADA COMO A LIMPEZA DE CHAMINES, DE FORNOS, INCINERADORES, CALDEIRAS, DUTOS DE VENTILACAO E DE REFRIGERACAO DE AR, ATIVIDADES DE LIMPEZA DE MAQUINAS INDUSTRIAIS, ATIVIDADES DE LIMPEZA DE TRENS, ONIBUS, EMBARCACOES, ETC, ATIVIDADES DE LIMPEZA DE GARRAFAS, ATIVIDADES DE LIMPEZA DE RUAS, ATIVIDADES DE LIMPEZA DE CAIXAS DE AGUA E CAIXAS DE GORDURA, PLANTIO, TRATAMENTO E MANUTENCAO DE JARDINS E GRAMADOS DE: PREDIOS RESIDENCIAIS, PREDIOS PUBLICOS E SEMIPUBLICOS COMO ESCOLAS, HOSPITAIS, IGREJAS, ETC, PARQUES MUNICIPAIS, CEMITERIOS, AREAS VERDES, ETC, PREDIOS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS, QUADRAS DE ESPORTES, PLAYGROUND E PARQUES RECREACIONAIS, PISCINAS, LAGOS, CANAIS, ETC, PLANTIO, TRATAMENTO E MANUTENCAO DE PLANTAS PARA: INTERIOR DE RESIDENCIAS E EMPRESAS, PROTECAO CONTRA BARULHO, VENTO, EROSAO, VISIBILIDADE, ETC, ATIVIDADES PAISAGISTICAS VOLTADAS A MANUTENCAO DO SOLO NAO-AGRICOLA E NAO FLORESTAL, TAIS COMO: CRIACAO DE ZONAS DE RETENCAO, MELHORIA NO TERRENO, PREVENCAO DE INUNDACOES, ETC, SERVICOS DE PODA E CORTE DE ARVORES NAS LAVOURAS PRESTADO SOB CONTRATO, ATIVIDADES DE UNIDADES DOMESTICAS QUE CONTRATAM EMPREGADA DOMESTICOS TAIS COMO: COZINHEIROS, COPEIROS, ARRUMADEIRAS, MOTORISTAS, LAVADEIRAS, PASSADEIRAS, BABAS, JARDINEIROS, GOVERNANTAS, CASEIROS, ETC. PARA ATENDER AS NECESSIDADES DE SEUS RESIDENTES, PRESTACAO DE SERVICOS EM ATIVIDADES DE ADMINISTRADORA DE IMOVEIS QUE COMBINEM OS SERVICOS DE NATUREZA IMOBILIARIA COM SERVICOS DE GERENCIA OPERACIONAL E ADMINISTRATIVA, ATIVIDADES DE ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS, ATIVIDADES DE ADMINISTRACAO DE CONDOMINIOS PREDIAIS.	
<b>Atividades da Empresa</b>	
CNAE	Descrição
P 8121400	LIMPEZA EM PREDIOS E EM DOMICILIOS
S 0161002	SERVICO DE PODA DE ARVORES PARA LAVOURAS
S 6822600	GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA
S 8111700	SERVICOS COMBINADOS PARA APOIO A EDIFICIOS, EXCETO CONDOMINIOS PREDIAIS
S 8129000	ATIVIDADES DE LIMPEZA NAO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE
S 8130300	ATIVIDADES PAISAGISTICAS
S 9700500	SERVICOS DOMESTICOS
CPF: 730.566.001-97	NIRE:
CNPJ:	
Nome: JONATHAN MORAIS DE ARRUDA	
Condição: SÓCIO / ADMINISTRADOR	Cargo: ADMINISTRADOR
Data Entrada: 27/09/2016	Participação Capital: R\$ 50.000,00
Início Mandato: 27/09/2016	Estado Civil: Solteiro
Término Mandato:	Regime de Bens:





72

JUCEMAT		30/07/2021 10:28				
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO		Emitente: 207				
Ficha Cadastral		5120143509-0				
		Página: 2 / 2				
Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:					
Início Mandato:	Término Mandato:					
Identidade: 15928420 - SESP - MT	Emancipação:					
Validade Identidade:	Nacionalidade:					
Profissão: EMPRESARIO	Carteira Exercício Profissional? Não					
Sexo: Masculino						
Endereço: RUA PAVAO 10 QUADRA46 CASA 10 2 ETAPA BAIRRO CPA IV CEP 78058-288 CUIABA/MT BRASIL						
CPF: 032.171.211-04	NIRE:	CNPJ:				
Nome: LUIS MICHAEL LOBIANCO						
Condição: SOCIO						
Data Entrada: 27/09/2018	Participação Capital: R\$ 50.000,00					
Início Mandato:	Estado Civil: Solteiro					
Término Mandato:	Regime de Bens:					
Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:					
Início Mandato:	Término Mandato:					
Identidade: 20180128 - SSP - MT	Emancipação:					
Validade Identidade:	Nacionalidade:					
Profissão: EMPRESARIO	Carteira Exercício Profissional? Não					
Sexo: Masculino						
Endereço: RUA JOAO DE ARAUJO 87 QUADRA06 BAIRRO CARUMBE CEP 78050-720 CUIABA/MT BRASIL						
Histórico						
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Eng.	Data Doc.	Debênture
RD 2369981	08/05/2021	A002 - ALTERACAO E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO E2211 - ALTERACAO DE ENDERECO DENTRO DO MESMO MUNICIPIO			04/05/2021	
20168334453	27/09/2016	A002 - ALTERACAO E022 - ALTERACAO DE DADOS E DE NOME EMPRESARIAL				
20149917562	22/07/2014	A315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA				
51201435090	22/07/2014	A080 - CONTRATO E080 - CONTRATO				
MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado						
Empresa(s) Antecessora(s)						
Nome Anterior	NIRE	Nº Aprovação	Tipo Movimentação			
J R COMERCIO DE PRODUTOS FARMACEUTICOS LTDA ME	5120143509-0	20168334453	ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL			

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 72



## 8. PRO-CONDÔMINO CUIABÁ<sup>14</sup>:

Cuiabá - MT  
Inadimplência 0 e antecipamento de todo o valor da receita

Mande uma mensagem para a nossa equipe de Cuiabá:

Seu nome (obrigatório)

Ou se preferir pelos meios abaixo:

Contato por Whatsapp

Solicite uma proposta ou fale conosco!

### Serviços

Antecipamos mês a mês a Receita total do condomínio independente do valor da inadimplência, garantimos aos condôminos estabilidade financeira para melhor aplicação dos recursos rateados, tendo como principal objetivo a redução da Inadimplência condominial.

- Antecipação de 100% da receita**  
Incluso as benfeitorias, reformas, melhorias e investimentos. Mais segurança econômica ao seu condomínio.
- Assessoria especializada**  
Assessoria especializada na área condominial.
- Negociação direta com os condôminos**  
Responsabilidade no serviço de cobrança dos condôminos em atraso, com foco na inadimplência zero.
  - Emissão dos boletos de taxas de condomínio para pagamento em banco, lotéricas, supermercados e convênios.
  - Impressão da segunda via e atualização do valor em atraso pelo site.
  - Despesas de cobrança sem custo adicional para o condomínio.
  - Antecipamos as taxas atrasadas anteriores ao contrato efetivado com a Pró-Condômino (após análise).
- Relatório atualizado dos pagamentos**  
Disponibilização da lista dos inadimplentes através do site para os síndicos visualizarem sempre que possível.

<sup>14</sup> <https://procondominio.com.br/cuiaba/>  
Data de acesso e prints: 11/08/2021.

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





Além de expor de modo GROSSEIRO a atividade privativa de advogados, a supracitada empresa, está ativa e atuante desde 2009. Excelência, são 12 (doze) anos exercendo atividade ilícita, privativo e exclusivo de Advogados.

Além disso, passa a comprovar por meio de contratos anexos, a atividade ilícita de antecipação de receita que a requerida supra realiza diariamente:



## CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes adiante qualificadas, a saber:

**ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL SAN MARINO**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 13.138.622/0001-22, situado à Avenida A, s/nº, lote: 01, quadra: 14, bairro: Loteamento Parque das Nações, na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, neste ato representado pelo Presidente Eduardo Augusto Bordoni Manzeppi, inscrito no RG nº 939.221-1 SJ/MT. e no CPF nº 627.718.171-87, residente na casa nº 11 da quadra 18, no mesmo endereço descrito anteriormente, doravante denominado simplesmente “CONTRATANTE”.

**SERVIÇOS PRÓ-CONDÔMINO CUIABÁ LTDA**, sociedade empresarial com sede na Av. Historiador Rubens de Mendonça, nº2000, Sala 601 - 6º Andar, Centro Empresarial Cuiabá, em Cuiabá, Estado de Mato Grosso, inscrita no CNPJ sob nº 10.916.254/0001-08, neste ato representada por seu sócio administrador infra assinado, doravante denominada simplesmente “CONTRATADA”.

### Quarta – ANTECIPAÇÃO DA RECEITA

A CONTRATADA antecipará ao CONTRATANTE a totalidade do valor das quotas condominiais constantes da previsão de despesas e fundo de reserva, independentemente de seu efetivo recebimento.

Parágrafo primeiro: A antecipação atenderá os seguintes requisitos:

1. A antecipação de 100% (cem por cento) do total líquido da receita do condomínio será realizada no primeiro dia útil após o vencimento das quotas condominiais.
2. Não estão incluídos na receita acima citada valores referentes a multas por infração à Convenção ou ao Regimento Interno do Condomínio e em caso de despesas extraordinárias ou de chamada de capital, somente será antecipado mediante acordo formal entre as partes.

Parágrafo segundo: A antecipação poderá ser suspensa por tempo indeterminado por motivo de caso fortuito ou força maior, edição de medidas econômicas emergenciais pelo Governo, depressão econômica ou convulsões sociais, facultando-se às partes promover a rescisão deste contrato, se de tais medidas resultarem a impossibilidade definitiva da antecipação.



Parágrafo terceiro: A CONTRATADA será ressarcida da antecipação prevista nesta cláusula mediante recebimento das quotas condominiais diretamente dos proprietários/possuidores de unidades autônomas do Edifício do CONTRATANTE.

Parágrafo quarto: A cobrança das quotas condominiais não incluídas na antecipação e os valores referentes ao item 2 acima, será feita normalmente, devendo a CONTRATADA repassar para o CONTRATANTE as quantias recebidas, deduzidas as suas comissões e os valores a que faça jus por este contrato na forma do parágrafo abaixo, no quinto dia útil após o recebimento.

Parágrafo quinto: reverterão em benefício da CONTRATADA as quantias adicionais cobradas dos devedores, correspondentes à multa moratória de 2% (dois por cento) e aos juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, por mês ou fração, bem como, a correção monetária e o reembolso de despesas processuais e demais acréscimos, eventualmente incluídos em casos de cobrança judicial.

Parágrafo sexto: Em caso de rescisão do contrato, a CONTRATADA não estará obrigada a fazer antecipações, a partir do recebimento do aviso-prévio conforme parágrafo sexto.

Parágrafo sétimo: Quando o CONTRATANTE motivar a rescisão ou a requerer sem justa causa, com exceção do previsto na Cláusula Nona do Contrato, ficará obrigado a ressarcir a CONTRATADA das taxas condominiais que a mesma lhe antecipou e não quitadas pelos condôminos, pelos valores acrescidos de todos seus encargos (multa condominial, juros de mora, correção monetária, etc.), cláusula penal de 20% (vinte por cento) e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito, além de reembolsar todas as despesas administrativas e judiciais realizadas na execução do serviço contratado.

Parágrafo oitavo: Quando a CONTRATADA motivar a rescisão ou a requerer sem justa causa, a mesma ficará responsável pela cobrança e recebimento das cotas condominiais inadimplidas, não havendo, portanto, após a rescisão solidariedade entre a CONTRATANTE e os condôminos como responsáveis pelo débito condominial, sendo, portanto, o proprietário do imóvel (a unidade do imóvel) responsável pelo pagamento do débito condominial.

Ainda vale demonstrar a atividade ilícita que pratica a requerida, quais sejam, serviços privativos de advogados:



Quinta – COBRANÇA JUDICIAL

A cobrança judicial será realizada pela CONTRATADA em nome do CONTRATANTE, sendo que, o pagamento das despesas administrativas, custas judiciais e extrajudiciais, necessárias à prestação dos serviços serão adiantados pela CONTRATADA para que seja viabilizada a respectiva cobrança. As despesas acima descritas serão arcadas

pelo condômino inadimplente quando ocorrer à quitação dos débitos devidos.

Parágrafo primeiro: por este instrumento e na melhor forma de direito, o CONTRATANTE nomeia e constitui a CONTRATADA como sua procuradora bastante para, em seu nome, praticar todos os atos necessários ao cabal cumprimento deste contrato podendo emitir cartas de cobrança e emitir boletos bancários, renegociar dívidas vencidas, relacionadas com o objeto deste contrato, firmar acordos de parcelamento, bem como constituir advogado, outorgando-lhe procuração com a cláusula *ad judicium*, em qualquer instância, juízo ou tribunal, para a propositura das ações cabíveis, seguindo-as até final decisão.

Parágrafo segundo: a procuração outorgada conforme parágrafo antecedente é irrevogável enquanto perdurar este contrato e até que, em caso de rescisão justificada, que a CONTRATADA tenha satisfeito todos os seus direitos.

Ainda, a referida empresa, NÃO está registrada no CRA, não podendo também exercer atividade de Administração.

Deve ser condenada a supracitada empresa, a indenizar os Autores pelos 12 (DOZE) ANOS que desempenha atividade no qual não tem competência para realizar.





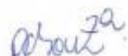
CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que em consulta no sistema, deste Regional, não foram localizados na presente data os Registros das seguintes empresas:

- **ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 32.103.356/0001-47,**
- **CONSULTESE - CNPJ: 01.636.894/0001-73**
- **PRO-CONDÔMINO CUIABA - CNPJ: 10.916.254/0001-08**
- **SOCIETA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 34.041.819/0001-19**
- **JOSE CLETO FERREIRA MACHADO - CNPJ: 32.990.446/0001-05**
- **ADM PONTUA-IMOBILIÁRIA E CONDOMINIAL EIRELI - CNPJ: 03.875.232/0012-34**
- **A CALHAO JUNIOR EIRELI - CNPJ: 30.343.139/0001-07**
- **VILLAGE CONTABILIDADE LTDA - CNPJ desconhecido**
- **VILLARO COBRANCAS CONDOMINIAIS LTDA - CNPJ: 26.832.692/0001-28**
- **A.D.G SALVADOR, nome fantasia W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 11.898.033/0001-17**

Cuiabá- MT, 11 de agosto de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT





79

**JUCEMAT**  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO**Ficha Cadastral**

30/07/2021 10:30

Emitente: 207

5120112928-2

Página: 1 / 2

NIRE: 5120112928-2	CNPJ: 10.916.254/0001-08	
Nome da Empresa: SERVICOS PRO-CONDOMINO CUIABA LTDA		
Nome Fantasia:	Situação: ATIVA	
Natureza Jurídica: 2062 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA	Status: XXXXXXXX	
<b>Dados da Empresa</b>		
Endereço: AVENIDA HISTORIADOR RUBENS DE MENDONCA 1756 SALA 2502 EDIF SB TOWER BAIRRO ALVORADA CEP 78048-340 CUIABA/MT BRASIL		
Telefone:	Email: raidno@gmail.com	
Home Page:	Data da Constituição: 22/08/2009	
Capital: R\$ 50.000,00	Início de Atividade: 14/05/2009	
Capital Integralizado: R\$ 50.000,00	Dep. Autorização Gov.: Não	
Valor da Cota:	Capital Aberto: Não	
Porte: NORMAL	Data de Término:	
Inscrição Estadual:		
Último Arquivamento: 18/07/2019 002 - ALTERACAO		
<b>Objeto Social</b>		
PRESTACAO DE SERVICOS DE COBRANCAS EXTRAJUDICIAIS DE CONDOMINIO, ALUGUEIS E OUTROS TITULOS.		
<b>Atividades da Empresa</b>		
CNAE	Descrição	
P 8299799	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVICOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE AS EMPRESAS NAO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE	
S 8219999	PREPARACAO DE DOCUMENTOS E SERVICOS ESPECIALIZADOS DE APOIO ADMINISTRATIVO NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE	
CPF: 553.296.839-04	NIRE:	CNPJ:
Nome: EDGAR JUSTEN		
Condição: SÓCIO / ADMINISTRADOR	Cargo:	
Data Entrada: 22/08/2009	Participação Capital: R\$ 10.000,00	
Início Mandato: 22/08/2009	Estado Civil: Casado	
Término Mandato:	Regime de Bens: Comunhao Parcial	
Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:	Término Mandato:	
Identidade: 4047660-1 - SSP - PR	Emancipação:	
Validade Identidade:	Nacionalidade: BRASIL	
Profissão: EMPRESARIO	Carteira Exercício Profissional? Não	
Sexo: Masculino		
Endereço: AVENIDA GASTAO VIDIGAL 2431 CASA: 28; BAIRRO JARDIM ACLIMACAO CEP 87050-714 MARINGA/PR BRASIL		
CPF: 680.288.579-49	NIRE:	CNPJ:
Nome: MARIA HELENA MEURER JUSTEN		
Condição: SOCIO		
Data Entrada: 22/08/2009	Participação Capital: R\$ 10.000,00	
Início Mandato:	Estado Civil: Separado Judicialmente	
Término Mandato:	Regime de Bens:	
Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:	Término Mandato:	

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 79



80

JUCEMAT		30/07/2021 10:30				
Junta Comercial do Estado de Mato Grosso		Emitente: 207				
Ficha Cadastral		5120112928-2				
		Página: 2 / 2				
Identidade:	4747578-3 - SSP - PR	Emancipação:				
Validade Identidade:		Nacionalidade:	BRASIL			
Profissão:	EMPRESARIA	Carteira Exercício Profissional?	Não			
Sexo:	Feminino					
Endereço:	AVENIDA VISCONDE DE GUARAPUAVA 4241 APT: 31; BAIRRO CENTRO CEP 80250-220 CURITIBA/PR BRASIL					
CPF:	NIRE: 4120879231-3	CNPJ:	79.643.284/0001-94			
Nome:	SERVICOS PRO-CONDOMINO LTDA					
Condição:	SOCIO					
Data Entrada:	22/08/2009	Participação Capital:	R\$ 30.000,00			
Início Mandato:		Estado Civil:				
Término Mandato:		Regime de Bens:				
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:				
Início Mandato:		Término Mandato:				
Identidade:		Emancipação:				
Validade Identidade:		Nacionalidade:				
Profissão:		Carteira Exercício Profissional?	Não			
Sexo:						
Endereço:	RUA XV DE NOVEMBRO 270 SALA 303/304/305 BAIRRO CENTRO CEP 80020-310 CURITIBA/PR BRASIL					
Representante(s) Legal(is)						
CPF:	680.288.579-49	Tipo:	REPRESENTANTE LEGAL			
Nome:	MARIA HELENA MEURER JUSTEN					
Data Entrada:		Profissão:	EMPRESARIA			
Dt. Nascimento:	15/03/1948	Estado Civil:	Separado Judicialmente			
Identidade:	47475783 - SSP - PR	Nacionalidade:	BRASIL			
Endereço:	RUA VISCONDE DE GUARAPUAVA 4241 APTO 31 BAIRRO CENTRO CEP 80250-220 CURITIBA/PR					
Histórico						
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
RD 2166853	18/07/2019	A002 - ALTERACAO E2211 - ALTERACAO DE ENDERECO DENTRO DO MESMO MUNICIPIO			18/08/2019	
D 2001949	22/03/2018	E2003 - ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO A002 - ALTERACAO E2211 - ALTERACAO DE ENDERECO DENTRO DO MESMO MUNICIPIO			19/01/2018	
20160646197	09/11/2016	E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO A804 - MEDIDA ADMINISTRATIVA				
20130655597	27/05/2013	E939 - OUTROS A002 - ALTERACAO				
51201129282	22/08/2009	E021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL) A080 - CONTRATO E080 - CONTRATO				

MEI - Recebido do Portal MEI; RD - Registro Digital; D - Digitalizado

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 80



## 9. SOCIETÁ ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS<sup>15</sup>:



Insta frisar, que a empresa não possui registro na JUCEMAT e também possui registro no CRA, conforme prova a seguir:

<sup>15</sup> <https://societa.adm.br/>  
Data de acesso e prints: 11/08/2021.





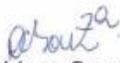
CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que em consulta no sistema, deste Regional, não foram localizados na presente data os Registros das seguintes empresas:

- **ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 32.103.356/0001-47,**
- **CONSULTESE - CNPJ: 01.636.894/0001-73**
- **PRO-CONDÔMINO CUIABA - CNPJ: 10.916.254/0001-08**
- **SOCIETA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 34.041.819/0001-19**
- **JOSE CLETO FERREIRA MACHADO - CNPJ: 32.990.446/0001-05**
- **ADM PONTUA-IMOBILIÁRIA E CONDOMINIAL EIRELI - CNPJ: 03.875.232/0012-34**
- **A CALHAO JUNIOR EIRELI - CNPJ: 30.343.139/0001-07**
- **VILLAGE CONTABILIDADE LTDA - CNPJ desconhecido**
- **VILLARO COBRANCAS CONDOMINIAIS LTDA - CNPJ: 26.832.692/0001-28**
- **A.D.G SALVADOR, nome fantasia W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 11.898.033/0001-17**

Cuiabá- MT, 11 de agosto de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT





## 10. ALTERNATIVA SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA<sup>16</sup>:

contato@alternativaadmservicos.com.br  
3621-4447

Área do cliente  
Acesse seu condomínio  
Clique aqui

Página inicial Quem somos Serviços Informativo Contato

**ESTAMOS EM NOVO ENDEREÇO**

Rua General Ramiro de Noronha, 591  
Jardim Cuiabá, Cuiabá - MT  
78043-180

Somos **Alternativa** ideal para o seu condomínio!  
Dos serviços contábeis e administrativos, até a gestão dos recursos humanos.  
Conheça agora todos os serviços que a Alternativa oferece para o seu condomínio.

confiável & especialista

- Recursos Humanos**  
Seleção, admissão, desligamento, folhas de pagamento, férias, recolhimento de contribuições (INSS, FGTS, Sindicato, PIS) e demais serviços atinentes ao pessoal. Serviço informatizado.
- Demonstrativos Financeiros**  
Balancetes mensais remetidos a todos os condôminos e pastas com os comprovantes financeiros de entrada e saída (receitas e despesas), encaminhados ao Síndico (a) e Conselho Fiscal para vistos, facilitando a aprovação de prestação de contas do Síndico, realizada anualmente.
- Previsão Orçamentária - Política de Economia**  
A Alternativa possui equipe qualificada que utiliza softwares avançados e específicos para sua área de atuação. Permitindo que o condomínio tenha a visão exata da Previsão Orçamentária.
- Emissão de Boletos**  
Cobrança por boleto bancário (Ficha de Compensação Automática), que poderá ser pago até o vencimento em qualquer agência bancária.
- Cobrança / Inadimplência**  
A Alternativa dispõe de um departamento exclusivo de cobrança ao inadimplente, sem custos adicionais ao condomínio.
- Convenção e Regulamento Interno**  
Auxílio na elaboração e registro da Convenção e do Regimento Interno, inscrição no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica). Por sua complexidade, os condomínios exigem de sua administradora, um trabalho cuidadoso, proporcionando tranquilidade a cada condômino.
- Assistência em Assembleias**  
Nossos clientes contam com apoio e orientação, para todas as fases das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, desde o Edital de Convocação, até a redação, registro e entrega da Ata aos condôminos, por meio das plataformas.
- Coleta e Entrega de Documentos**  
Através de mensageiros motorizados, todos os documentos do Condomínio para a Alternativa e vice-versa, são transportados com segurança.
- Prestação de Contas**  
No final do período contábil (mensal) correspondente, será apresentada de maneira clara, simples e de fácil manuseio, garantindo a confiabilidade dos dados apresentados. Com digitação e publicação nas plataformas disponíveis da empresa.

<sup>16</sup> Link de acesso: <https://www.alternativaadmservicos.com.br/>  
Data de acesso e prints: 13/08/2021

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Ademais, resta deixar comprovado por meio de constratos anexos, que a empresa supra presta diariamente os serviços exclusivos de advogados:

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes, de um lado:

**ALTERNATIVA SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA - ME**, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 11.089.218/0001-80 com endereço na Rua Comandante Costa, nº 1545, Centro Sul, Cuiabá/MT, CEP 78020-400, neste ato representada pela sua sócia proprietária **WANNYA TEREZINHA DE SOUZA COELHO MESQUITA**, brasileira, casada, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 157650-0, órgão expedidor SSP/MT e do CPF nº 792.176.211-53, na qualidade de **CONTRATADA** e assim doravante designada, e de outro lado:

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA VERDE**, inscrito no CNPJ nº 00.236.885/0001-22 sito na Rua Doutor Euricles Mota, nº 130, Bairro Jardim Guanabara, Cuiabá-MT, CEP: 78.010-903 neste ato representado pelo Síndico **JOSÉ FERREIRA DE ANDRADE**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 131404, Órgão Expedidor SSP/MT e do CPF 128.712.141-15, residente e domiciliado no endereço acima citado, Apto. 14 – Bloco A4 na qualidade de **CONTRATANTE** e assim doravante designado;

**h) Procedimentos de cobrança Extrajudicial e Judicial:**

- Após 10 dias do vencimento – cobrança via telefone e e-mail;
- Após 15 dias do vencimento - Carta Cobrança Simples;
- Após 30 dias do vencimento – Carta Cobrança comunicando execução judicial.
- Após 90 dias do vencimento - Execução Judicial.

**h.1)** Quanto aos honorários de cobrança (10% extrajudicial, acrescidos de mais 20% caso seja efetuada o ajuizamento da cobrança) ou outros custos, que estarão a cargo do condômino inadimplente e não do condomínio.

**h.2)** Quanto as custas processuais das cobranças judiciais dos inadimplentes, a **CONTRATANTE** viabilizará o pagamento, sendo a mesma ressarcida pelo devedor, após a obtenção do êxito na execução.

**i)** A **CONTRATADA** poderá, mediante disponibilidade, representar o **CONTRATANTE** em juízo nas ações judiciais em que este figurar no pólo passivo da demanda, desde que, esta representação seja requerida pelo Contratante e os valores a serem pagos com honorários advocatícios, custas processuais e despesas eventuais oriundas desta, sejam acordados entre as partes.



### CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes, de um lado:

**ALTERNATIVA SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA - ME**, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 11.089.218/0001-80 com endereço na Rua Comandante Costa nº 1545, Centro Sul, Cuiabá/MT, CEP 78020-400, neste ato representada pela sua sócia proprietária **WANNYA TEREZINHA DE SOUZA COELHO MESQUITA**, brasileira, casada, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 157650-0, órgão expedidor SSP/MT e do CPF nº 792.176.211-53, na qualidade de **CONTRATADA** e assim doravante designada, e de outro lado:

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BELLUNO**, inscrito no CNPJ nº 05.000.669/0001-05, localizado na Avenida Senador Filinto Muller, 1248, CEP 78043-409 em Cuiabá-MT, neste ato representado pela subsíndica **KATIA MARILIA FERNANDEZ DE OLIVEIRA VASCONCELOS**, brasileiro(a), casado(a), portador(a) da cédula de identidade RG nº 24.585.885-4, órgão expedidor SSP/SP e do CPF 809.593.501-87, residente e domiciliado(a) no endereço acima citado, na qualidade de **CONTRATANTE** e assim doravante designado;

**h) Procedimentos de cobrança Extrajudicial e Judicial:**

- Após 10 dias do vencimento – cobrança via telefone e e-mail;
- Após 15 dias do vencimento - Carta Cobrança Simples;
- Após 30 dias do vencimento – Carta Cobrança comunicando execução judicial.
- Após 45 dias do vencimento - Execução Judicial.

**h.1)** Quanto aos honorários de cobrança (10% extrajudicial acrescidos de mais 20% caso seja efetuada o ajuizamento da cobrança) ou outros custos, estarão a cargo do condômino inadimplente e não do condomínio.

**h.2)** Quanto as custas processuais das cobranças judiciais dos inadimplentes, a **CONTRATADA** viabilizará o pagamento, sendo a mesma ressarcida pelo devedor, após a obtenção do êxito na execução.

**i)** A **CONTRATADA** poderá, mediante disponibilidade, representar o **CONTRATANTE** em juízo nas ações judiciais em que este figurar no pólo passivo da demanda, desde que, esta representação seja requerida pelo Contratante e os valores a serem pagos com honorários

advocatórios, custas processuais e despesas eventuais oriundas desta, sejam acordados entre as partes.





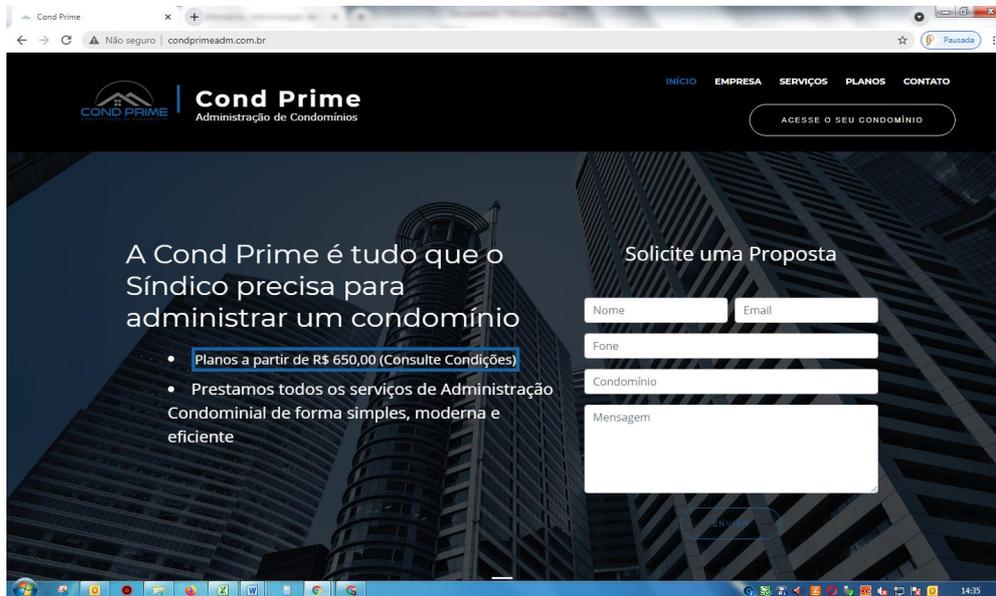
Insta informar que a supracitada empresa está ativa e atuante desde 2009, ou seja, 12 (doze) anos exercendo atividade privativa de advogados, deve a mesma ser condenada a indenizar os Autores pelo gigante lapso temporal de ilicitudes, conforme comprova a seguir:

JUCEMAT		30/07/2021 10:3	
FICHA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO		Emitente: 20	
Ficha Cadastral		5120114174-	
		Página: 1 / 2	
NIRE: 5120114174-6	CNPJ: 11.089.218/0001-80		
Nome da Empresa: ALTERNATIVA SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA ME			
Nome Fantasia:		Situação: ATIVA	
Natureza Jurídica: 2062 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA		Status: XXXXXXXX	
Dados da Empresa			
Endereço: AVENIDA GENERAL RAMIRO DE NORONHA 591 BAIRRO JARDIM CUIABA CEP 78043-180 CUIABA/MT BRASIL			
Telefone: 65 3023882		Email: financeiro@alternativaadm.com	
Home Page:		Data da Constituição: 26/08/2009	
Capital: R\$ 50.000,00		Início de Atividade: 26/08/2009	
Capital Integralizado: R\$ 50.000,00		Dep. Autorização Gov.: Não	
Valor da Cota: R\$ 1,00		Capital Aberto: Não	
Porte: MICROEMPRESA		Data de Término:	
Inscrição Estadual:			
Último Arquivamento: 14/02/2020 002 - ALTERACAO			
Objeto Social			
A SOCIEDADE TEM COMO OBJETO SOCIAL: PRESTACAO DE SERVICOS ADMINISTRATIVOS E DE PREPARO DE FOLHA DE PAGAMENTO PARA TERCEIROS CNAE: 8211-3/00, COMPILACAO E ANALISE DE INFORMACOES CADASTRAIS PARA EMPRESAS PUBLICAS E PRIVADAS E COBRANCA EXTRAJUDICIAL DE FATURAS E DIVIDAS CNAE: 8291-1/00, E , TREINAMENTO EM DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL E GERENCIAL CNAE: 8599-6/04.			
Atividades da Empresa			
CNAE	Descrição		
P 8211300	SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO		
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADASTRAIS		
S 8599604	TREINAMENTO EM DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL E GERENCIAL		
CPF: 018.157.401-24	NIRE:	CNPJ:	
Nome: LEANDRO DE MATOS ALMEIDA			
Condição: SÓCIO / ADMINISTRADOR		Cargo:	
Data Entrada: 26/08/2009		Participação Capital: R\$ 25.000,00	
Início Mandato: 08/07/2015		Estado Civil: Casado	
Término Mandato:		Regime de Bens: Comunhao Parcial	
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:		Término Mandato:	
Identidade: 001258010 - SSP - MS		Emancipação:	
Validade Identidade:		Nacionalidade: BRASIL	
Profissão: EMPRESARIO		Carteira Exercício Profissional? Não	
Sexo: Masculino			
Endereço: RUA FRANCISCO BENTO 183 BAIRRO ITANHANGA PARK CEP 79003-030 CAMPO GRANDE/MS BRASIL			
CPF: 792.176.211-53		NIRE:	
CNPJ:			
Nome: WANNYA TEREZINHA DE SOUZA COELHO MESQUITA			
Condição: SÓCIO / ADMINISTRADOR		Cargo:	
Data Entrada: 26/08/2009		Participação Capital: R\$ 25.000,00	
Início Mandato: 26/08/2009		Estado Civil: Casado	
Término Mandato:		Regime de Bens: Comunhao Parcial	



JUCEMAT		Ficha Cadastral		30/07/2021 10:32	
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO				Emitente: 207	
				5120114174-6	
				Página: 2 / 2	
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:			
Início Mandato:		Término Mandato:			
Identidade: 01576600 - SSP - MT		Emancipação:			
Validade Identidade:		Nacionalidade: BRASIL			
Profissão: ADMININSTRADORA DE EMPRESA		Carteira Exercício Profissional? Não			
Sexo: Feminino					
Endereço: AVENIDA MIGUEL SUTIL 0990 APT 1502 BAIRRO SANTA ROSA CEP 78040-365 CUIABA/MT BRASIL					
Histórico					
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc. Debênture
RD 2235010	14/02/2020	A002 - ALTERACAO E021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL) E206 - PROCURACAO (QUANDO INSERIDA NO PROCESSO) E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO E2211 - ALTERACAO DE ENDERECO DENTRO DO MESMO MUNICIPIO E2247 - ALTERACAO DE CAPITAL SOCIAL			13/02/2020
20159367727	06/07/2015	A315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA			
20159367735	06/07/2015	A002 - ALTERACAO E022 - ALTERACAO DE DADOS E DE NOME EMPRESARIAL E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO			
20110317866	04/04/2011	A002 - ALTERACAO E021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)			
51201141746	26/08/2009	A090 - CONTRATO E090 - CONTRATO			
MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado					
Empresa(s) Antecessora(s)					
Nome Anterior	NIRE	Nº Aprovação	Tipo Movimentação		
ALTERNATIVA - ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA	5120114174-6	20156367735	ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL		

## 11. JOSE CLETO FERREIRA MACHADO<sup>17</sup>:



The screenshot shows the homepage of Cond Prime, a company specializing in condominium administration. The page features a navigation menu with 'INICIO', 'EMPRESA', 'SERVIÇOS', 'PLANOS', and 'CONTATO'. A prominent banner reads 'A Cond Prime é tudo que o Síndico precisa para administrar um condomínio'. Below this, there are bullet points highlighting services: 'Planos a partir de R\$ 650,00 (Consulte Condições)' and 'Prestamos todos os serviços de Administração Condominial de forma simples, moderna e eficiente'. On the right side, there is a 'Solicite uma Proposta' form with input fields for 'Nome', 'Email', 'Fone', 'Condomínio', and 'Mensagem'. The website is displayed in a browser window with the address 'condprimeadm.com.br'.

<sup>17</sup> Link de acesso: <http://www.condprimeadm.com.br/>  
Data de acesso e prints: 13/08/2021





88

Extrai-se da empresa supracitada que a mesma não possui registro no CRA para desempenhar função administrativa:

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





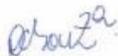
CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que em consulta no sistema, deste Regional, não foram localizados na presente data os Registros das seguintes empresas:

- **ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 32.103.356/0001-47,**
- **CONSULTESE - CNPJ: 01.636.894/0001-73**
- **PRO-CONDÔMINO CUIABA - CNPJ: 10.916.254/0001-08**
- **SOCIETA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 34.041.819/0001-19**
- **JOSE CLETO FERREIRA MACHADO - CNPJ: 32.990.446/0001-05**
- **ADM PONTUA-IMOBILIARIA E CONDOMINIAL EIRELI - CNPJ: 03.875.232/0012-34**
- **A CALHAO JUNIOR EIRELI - CNPJ: 30.343.139/0001-07**
- **VILLAGE CONTABILIDADE LTDA - CNPJ desconhecido**
- **VILLARO COBRANCAS CONDOMINIAIS LTDA - CNPJ: 26.832.692/0001-28**
- **A.D.G SALVADOR, nome fantasia W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 11.898.033/0001-17**

Cuiabá- MT, 11 de agosto de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT

Atuante e ativa a referida empresa a cerca de 03 (três) anos, devendo a mesma indenizar os autores pelos serviços prestados, no qual não possui competência para fazê-los.

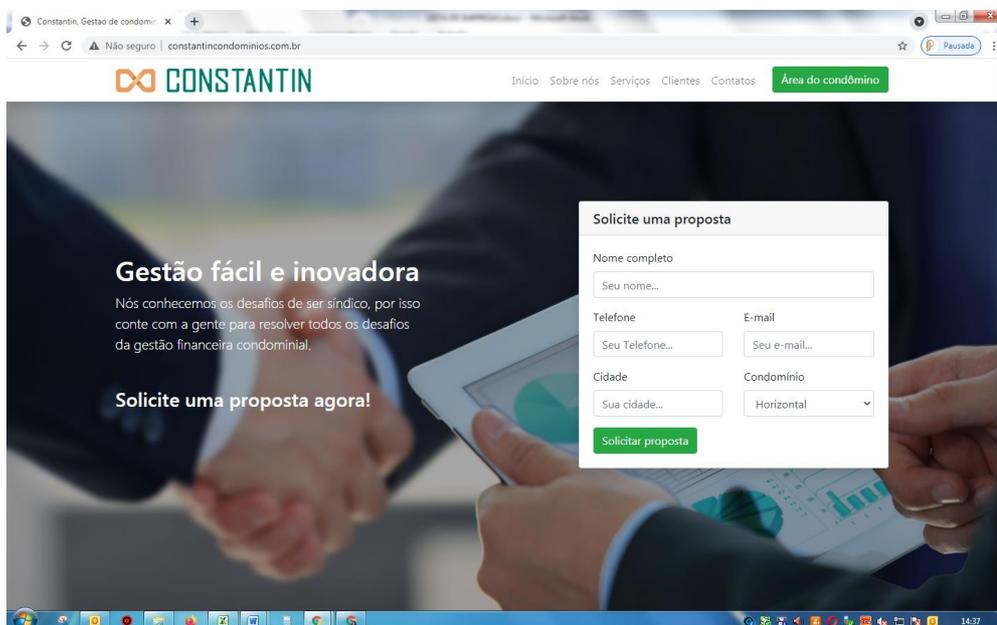


JUCEMAT		30/07/2021 10:59			
UNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO		Emitente: 207			
Ficha Cadastral		5110220581-9			
		Página: 1 / 1			
NIRE:	5110220581-9	CNPJ:	32.990.446/0001-05		
Nome da Empresa:	JOSE CLETO FERREIRA MACHADO				
Nome Fantasia:	COND PRIME IMOBILIARIA E ADMINISTRACAO DE CONDOMINIOS	Situação:	ATIVA		
Natureza Jurídica:	2135 - EMPRESARIO	Status:	XXXXXX		
Dados da Empresa					
Endereço:	RUA MAJOR GAMA 17 SALA 08 BAIRRO DOM AQUINO CEP 78015-250 CUIABA/MT BRASIL				
Telefone:		Email:	atendimento@condprimeadm.com.br		
Home Page:		Data da Constituição:	11/03/2019		
Capital:	R\$ 20.000,00	Início de Atividade:	11/03/2019		
Porte:	MICROEMPRESA	Data de Término:			
Último Arquivamento:	25/09/2020 002 - ALTERACAO	Microempreendedor Individual ?	Não		
Objeto Social					
SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO, ATIVIDADES DE COBRANÇAS E INFORMACOES CADAISTRAIS, SERVICOS COMBINADOS PARA APOIO A EDIFICIOS, EXCETO CONDOMINIOS PREDIAIS, SERVICO DE PREPARO DE DOCUMENTOS.					
Atividades da Empresa					
CNAE	Descrição				
P 8211300	SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO				
S 8111700	SERVICOS COMBINADOS PARA APOIO A EDIFICIOS, EXCETO CONDOMINIOS PREDIAIS				
S 8219999	PREPARACAO DE DOCUMENTOS E SERVICOS ESPECIALIZADOS DE APOIO ADMINISTRATIVO NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE				
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADAISTRAIS				
Titular					
CPF:	949.334.212-34				
Nome:	JOSE CLETO FERREIRA MACHADO				
Dt. Nascimento:	29/04/1991	Emancipação:			
Nome Mãe:	RITA BARROSO FERREIRA MACHADO	Estado Civil:	Solteiro		
Nome Pai:	ANTONIO JOAO MACHADO	Regime de Bens:			
Identidade:	5152333 - PC - PA	Nacionalidade:	BRASIL		
Sexo:	Masculino	Carteira Exercício Profissional?	Não		
Endereço:	AVENIDA DOUTOR JOSE FELICIANO FIGUEIREDO 83 COND PIAZZA DI SIENA BAIRRO PORTO CEP 78025-383 CUIABA/MT BRASIL				
Histórico					
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.
RD 2297228	25/09/2020	A002 - ALTERACAO E2211 - ALTERACAO DE ENDERECO DENTRO DO MESMO MUNICIPIO E2244 - ALTERACAO DE ATIVIDADES ECONOMICAS (PRINCIPAL E SECUNDARIAS)			23/09/2020
RD 51102205819	11/03/2019	E2015 - ALTERACAO DE OBJETO SOCIAL A080 - INSCRICAO E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA			11/03/2019
MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado					





## 12. CONSTANTIN CONSULTORIA E GESTÃO<sup>18</sup>:



<sup>18</sup> Link de acesso: <http://constantincondominios.com.br/>  
Data de acesso e prints: 13/08/2021





Verifica-se que a empresa supracitada se registrou no CRA apenas em fevereiro de 2021, contudo, está ativa e atuante desde 2018. Ou seja Excelência, mais uma vez, atua cerca de 03 (três) no mercado de trabalho exercendo atividades privativas de advogados e administradores, devendo também a empresa supracitada indenizar os Autores por este período de atividades ilícitas, conforme se comprovará a seguir:

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que as empresas abaixo relacionadas, encontram-se com Registro, neste Regional:

- **ALTERNATIVA - ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA** - Registro: 00297 J desde 18/01/2010
- **APEX ADMINISTRADORA LTDA-ME** - Registro 00360 J desde 07/03/2012
- **VIVENZA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA-ME** - Registro: 90-00504 desde 10/01/2018
- **LINS & LINS CONSULTORIA** - Registro: 90-00548 desde 24/07/2018
- **CONSTANTIN GESTAO EM CONDOMINIOS** - Registro: 90-00597 desde 22/02/2021
- **ATTENTO ADMINISTRACAO CONDOMINIAL LTDA** - Registro: 90-00604 desde 19/07/2021

Cuiabá- MT, 30 de julho de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT



JUCEMAT		30/07/2021 10:33	
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO		Emitente: 207	
Ficha Cadastral		5120162086-5	
		Página: 1 / 2	
NIRE:	5120162086-5	CNPJ:	32.184.353/0001-85
Nome da Empresa:	CONSTANTIN CONSULTORIA E GESTAO LTDA		
Nome Fantasia:	CONTANTIN GESTAO EM CONDOMINIOS	Situação:	ATIVA
Natureza Jurídica:	2062 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA	Status:	XXXXXX
Dados da Empresa			
Endereço:	AVENIDA SAO SEBASTIAO 3181 EDIF XINGU SALA 204 BAIRRO QUILOMBO CEP 78045-000 CUIABA/MT BRASIL		
Telefone:		Email:	atendimento@constantincondominios.com.br
Home Page:	WWW.CONSTANTINCONDOMINIOS.COM.BR	Data da Constituição:	05/12/2018
Capital:	R\$ 20.000,00	Início de Atividade:	05/12/2018
Capital Integralizado:	R\$ 20.000,00	Dep. Autorização Gov.:	Não
Valor da Cota:	R\$ 1,00	Capital Aberto:	Não
Porte:	MICROEMPRESA	Data de Término:	
Inscrição Estadual:			
Último Arquivamento:	25/08/2020 002 - ALTERACAO		
Objeto Social			
O OBJETO SOCIAL E DE ATIVIDADE PRINCIPAL - ATIVIDADES DE CONSULTORIA EM GESTAO EMPRESARIAL, EXCETO CONSULTORIA TECNICA ESPECIFICA - ATIVIDADE SECUNDARIA - GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA, DESENVOLVIMENTO E LICENCIAMENTO DE PROGRAMAS DE COMPUTADOR CUSTOMIZAVEIS, SUPORTE TECNICO, MANUTENCAO E OUTROS SERVICOS EM TECNOLOGIA DA INFORMACAO, TREINAMENTO EM DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL E GERENCIAL, ATIVIDADES DE COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E INFORMACOES CADASTRAIS.			
Atividades da Empresa			
CNAE	Descrição		
P 7020400	ATIVIDADES DE CONSULTORIA EM GESTAO EMPRESARIAL, EXCETO CONSULTORIA TECNICA ESPECIFICA		
S 6202300	DESENVOLVIMENTO E LICENCIAMENTO DE PROGRAMAS DE COMPUTADOR CUSTOMIZAVEIS		
S 6209100	SUPORTE TECNICO, MANUTENCAO E OUTROS SERVICOS EM TECNOLOGIA DA INFORMACAO		
S 6822600	GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA		
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADASTRAIS		
S 8599604	TREINAMENTO EM DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL E GERENCIAL		
CPF:	065.577.391-66	NIRE:	
CNPJ:			
Nome:	EDUARDO SILVA DOS SANTOS		
Condição:	SOCIO		
Data Entrada:	01/08/2019	Participação Capital:	R\$ 10.000,00
Início Mandato:		Estado Civil:	Solteiro
Término Mandato:		Regime de Bens:	
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:		Término Mandato:	
Identidade:	28922840 - SSP - MT	Emancipação:	
Validade Identidade:		Nacionalidade:	BRASIL
Profissão:	EMPRESARIO	Carteira Exercício Profissional?	Não
Sexo:	Masculino		
Endereço:	RUA CACERES 05 QUADRA8 BAIRRO JARDIM GLORIA II CEP 78141-068 VARZEA GRANDE/MT BRASIL		
CPF:	592.860.831-49	NIRE:	
CNPJ:			
Nome:	MARLENE MARTINS GUIMARAES		
Condição:	SÓCIO / ADMINISTRADOR	Cargo:	



 <b>JUCEMAT</b> <small>JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO</small>		<b>Ficha Cadastral</b>		<small>30/07/2021 10:33</small> <small>Emitente: 207</small> <small>5120162086-6</small>		
				<small>Página: 2 / 2</small>		
Data Entrada:	17/05/2019	Participação Capital:	R\$ 10.000,00			
Início Mandato:	17/05/2019	Estado Civil:	Casado			
Término Mandato:		Regime de Bens:	Comunhao Universal			
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:				
Início Mandato:		Término Mandato:				
Identidade:	919328 - SSP - MT	Emancipação:				
Validade Identidade:		Nacionalidade:	BRASIL			
Profissão:	CONTADORA	Carteira Exercício Profissional?	Não			
Sexo:	Feminino					
Endereço:	AVENIDA DOUTOR HELIO RIBEIRO S/N 12 QUADRA4 CASA 12 BAIRRO RESIDENCIAL BOSQUE DOS IPES CEP 78048-911 CUIABA/MT BRASIL					
<b>Histórico</b>						
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
RD 2287511	25/08/2020	A002 - ALTERACAO E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO E206 - PROCURACAO (QUANDO INSERIDA NO PROCESSO) E2211 - ALTERACAO DE ENDERECO DENTRO DO MESMO MUNICIPIO E2244 - ALTERACAO DE ATIVIDADES ECONOMICAS (PRINCIPAL E SECUNDARIAS) E2005 - SAIDA DE SOCIO/ADMINISTRADOR E2015 - ALTERACAO DE OBJETO SOCIAL			30/07/2020	
RD 2182215	12/09/2019	A002 - ALTERACAO E020 - ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO E206 - PROCURACAO (QUANDO INSERIDA NO PROCESSO) E2015 - ALTERACAO DE OBJETO SOCIAL E2003 - ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR E2247 - ALTERACAO DE CAPITAL SOCIAL E2244 - ALTERACAO DE ATIVIDADES ECONOMICAS (PRINCIPAL E SECUNDARIAS) E2001 - ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR			01/08/2019	
RD 2152256	30/05/2019	A002 - ALTERACAO E2003 - ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR E206 - PROCURACAO (QUANDO INSERIDA NO PROCESSO)			23/05/2019	
RD 51201620865	05/12/2018	A080 - CONTRATO E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA			03/12/2018	
<small>MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado</small>						
<b>Empresa(s) Antecessora(s)</b>						
Nome Anterior	NIRE	Nº Aprovação	Tipo Movimentação			
CONSTANTIN CONDOMINIOS LTDA		2182215	ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL			





### 13. ADM PONTUAL - IMOBILIÁRIA E CONDOMINIAL<sup>19</sup>:



<sup>19</sup> Link de acesso: <http://www.grupopontual.com.br/>  
Data de acesso e prints: 13/08/2021.

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Insta informar que até a presente data a referida empresa NÃO está cadastrada no CRA, não podendo também exercer a função de administrador, conforme se prova a seguir:



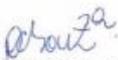
CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que em consulta no sistema, deste Regional, não foram localizados na presente data os Registros das seguintes empresas:

- ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 32.103.356/0001-47,
- CONSULTESE - CNPJ: 01.636.894/0001-73
- PRO-CONDÔMINO CUIABA - CNPJ: 10.916.254/0001-08
- SOCIETA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 34.041.819/0001-19
- JOSE CLETO FERREIRA MACHADO - CNPJ: 32.990.446/0001-05
- ADM PONTUA-IMOBILIÁRIA E CONDOMINIAL EIRELI - CNPJ: 03.875.232/0012-34
- A CALHAO JUNIOR EIRELI - CNPJ: 30.343.139/0001-07
- VILLAGE CONTABILIDADE LTDA - CNPJ desconhecido
- VILLARO COBRANCAS CONDOMINIAIS LTDA - CNPJ: 26.832.692/0001-28
- A.D.G SALVADOR, nome fantasia W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 11.898.033/0001-17

Cuiabá- MT, 11 de agosto de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT





Vale ainda ressaltar que a empresa supracitada está ativa e atuante desde 2010, ou seja, a 11 (ONZE) anos exercendo atividades privativas de advogados e administradores. Deve esta empresa, também ser condenada ao pagamento por indenização por todo esse período de tempo que exerce atividade ilícita.

JUCEMAT		30/07/2021 10:35				
Ficha Cadastral		Emitente: 207				
		4160092277-8				
		Página: 1 / 2				
NIRE: 4160092277-8	CNPJ: 03.875.232/0001-81					
Nome da Empresa: ADM PONTUAL - IMOBILIARIA E CONDOMINIAL EIRELI						
Nome Fantasia:	Situação: ATIVA					
Natureza Jurídica: 2305 - EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (DE NATUREZA EMPRESARIA)	Status: XXXXXX					
<b>Dados da Empresa</b>						
Endereço: RUA CONSELHEIRO LAURINDO 825 CONJ 109 BAIRRO CENTRO CEP 80060-100 CURITIBA/PR BRASIL						
Telefone:	Email:					
Home Page: MIGRACAO: EMPRESA QUE CONSTAVA APENAS O NIRE COMO SEDE EM ALGUMA PESSOA_JURIDICA	Data da Constituição:					
Capital: R\$ 100.000,00	Início de Atividade:					
Capital Integralizado:	Dep. Autorização Gov.: Não					
Porte: NORMAL	Data de Término:					
Inscrição Estadual:						
Último Arquivamento: 08/01/2020 002 - ALTERACAO						
<b>Objeto Social</b>						
GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA, ADMINISTRACAO DE IMOVEIS DE TERCEIROS E ADMINISTRACAO DE CONDOMINIOS CORRETAGEM NA COMPRA E VENDA DE IMOVEIS CORRETAGEM NO ALUGUEL DE IMOVEIS ATIVIDADES DE COBRANCAS E INFORMACOES CADASTRAIS SERVICOS PRESTADOS AS EMPRESAS (MANUSEIO DE DOCUMENTOS) PREPARACAO DE DOCUMENTOS E SERVICOS ESPECIALIZADOS DE APOIO ADMINISTRATIVO, CONSULTORIA E ASSESSORIA EM GESTAO EMPRESARIAL.						
<b>Atividades da Empresa</b>						
CNAE	Descrição					
P 6822800	GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA					
S 6821801	CORRETAGEM NA COMPRA E VENDA E AVALIACAO DE IMOVEIS					
S 6821802	CORRETAGEM NO ALUGUEL DE IMOVEIS					
S 7020400	ATIVIDADES DE CONSULTORIA EM GESTAO EMPRESARIAL, EXCETO CONSULTORIA TECNICA ESPECIFICA					
S 8219999	PREPARACAO DE DOCUMENTOS E SERVICOS ESPECIALIZADOS DE APOIO ADMINISTRATIVO NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE					
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADASTRAIS					
S 8299799	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVICOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE AS EMPRESAS NAO ESPECIFICADAS ANTERIORMENTE					
CPF: 180.217.869-49	NIRE:	CNPJ:				
Nome: CLAUDOMIRO BLEY VIEIRA JUNIOR						
Condição: TITULAR PESSOA FISICA - EIRELI						
Data Entrada: 15/06/2000	Participação Capital: R\$ 100.000,00					
Início Mandato:	Estado Civil:					
Término Mandato:	Regime de Bens:					
Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:					
Início Mandato:	Término Mandato:					
Identidade:	Emancipação:					
Validade Identidade:	Nacionalidade: BRASIL					
Profissão:	Carteira Exercício Profissional? Não					
Sexo:						
Endereço: RUA AV COLARES MOREIRA 1 SL 811 BAIRRO JARDIM RENACENCA CEP 65075-441 SAO LUIS/MA BRASIL						
<b>Histórico</b>						
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
2356312	08/01/2020	A002 - ALTERACAO			08/01/2020	



<b>JUCEMAT</b> JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO		<b>Ficha Cadastral</b>		30/07/2021 10:35
				Emitente: 207
				4160082277-8
				Página: 2 / 2
Histórico				
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq. Data Doc. Debênture
20168403595	29/08/2016	E2244 - ALTERAÇÃO DE ATIVIDADES ECONOMICAS (PRINCIPAL E SECUNDARIAS) A310 - OUTROS DOCUMENTOS DE INTERESSE EMPRESA/ EMPRESARIO		
20159504651	11/05/2015	E030 - ALTERAÇÃO DE FILIAL COM SEDE EM OUTRA UF A310 - OUTROS DOCUMENTOS DE INTERESSE EMPRESA/ EMPRESARIO		
20130371181	25/03/2013	E030 - ALTERAÇÃO DE FILIAL COM SEDE EM OUTRA UF A310 - OUTROS DOCUMENTOS DE INTERESSE EMPRESA/ EMPRESARIO		
51900330017	28/11/2010	E030 - ALTERAÇÃO DE FILIAL COM SEDE EM OUTRA UF A310 - OUTROS DOCUMENTOS DE INTERESSE EMPRESA/ EMPRESARIO E029 - ABERTURA DE FILIAL COM SEDE EM OUTRA UF		
MEI - Recebido do Portal MEI; RD - Registro Digital; D - Digitalizado				
Filiais				
NIRE: 5190033001-7	CNPJ: 03.875.232/0012-34	Constituição: 26/11/2010	Início Atividade: 28/11/2010	
Inscrição Estadual:				
Último Arquivamento: 29/08/2016 030 - ALTERAÇÃO DE FILIAL COM SEDE EM OUTRA UF				
Endereço: RUA TREZE DE JUNHO 207 SALA 814 BAIRRO CENTRO NORTE CEP 78005-250 CUIABÁ/MT BRASIL				

#### 14.A CALHAO JUNIOR EIRELI (PLUS ADMINISTRADORA)<sup>20</sup>:



**PLUS ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS**  
CONFIANÇA E RESPONSABILIDADE.

**SOBRE NÓS**

A Plus Administradora de Condomínios está a mais de 21 anos no mercado, dando suporte e simplificando todas as atividades administrativas dos edifícios e condomínios residenciais e comerciais de Cuiabá e região.

Sempre buscando transparência nos relacionamentos e a satisfação de seus clientes e parceiros.

<sup>20</sup> <http://plusmt.com.br/>

Data de acesso 19/08/2021

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Ademais, resta deixar comprovado por meio de constratos anexos, que a empresa supra presta diariamente os serviços exclusivos de advogados:

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA CONDOMINIAL E CONTABILIDADE E OUTRAS AVENÇAS**

**CONTRATADA: A CALHAO JUNIOR EIRELI.** Inscrita no CNPJ n.º: 30.343.139-0001-07 com sede na Rua Guilherme Hans, Nº 222 Bairro Jardim Tropical, Cuiabá - MT neste ato representada por **Claudiane Campos de Oliveira**, brasileira, solteira, Gerente administrativa, portadora, RG n.º 23157240 SSP-MT e CPF n.º 051.018.291-70 tem entre si, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL (CONTABILIDADE).**

**CONTRATANTE: EDIFÍCIO PARK LIBANO** inscrito no CNPJ Nº 28.169.509/0001-81 situado Rua Marechal Antonio Anibal da Motta – Bairro Duque de Caxias – Nº 299 - CEP- 78.043-268 – Cuiabá - MT- neste ato representado por seu Síndico Sr. **Amarílio Calhao Junior**, brasileiro, casado, empresário, portador RG 107109-14 SSJ/MT e do CPF 616.104.881-72 eleito em assembleia geral ordinária, doravante denominado **CONTRATANTE.**

**IV – DA ASSESSORIA DE COBRANÇA**

- A)** Cobrança administrativa de quotas condominiais vencidas conforme aprovado em assembleia, regimento interno ou convenção.
- B)** Envio de carta de cobrança por e-mail e física para o condomínio;
- C)** Cobrança de quotas condominiais vencidas por via judicial a contratar.

Vale também ressaltar que a empresa supracitada NÃO está registrada no CRA, não podendo também exercer qualquer atividade ligada a administração, conforme se prova a seguir:





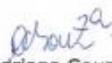
CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que em consulta no sistema, deste Regional, não foram localizados na presente data os Registros das seguintes empresas:

- ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 32.103.356/0001-47,
- CONSULTESE - CNPJ: 01.636.894/0001-73
- PRO-CONDÔMINO CUIABA - CNPJ: 10.916.254/0001-08
- SOCIETA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 34.041.819/0001-19
- JOSE CLETO FERREIRA MACHADO - CNPJ: 32.990.446/0001-05
- ADM PONTUA-IMOBILIÁRIA E CONDOMINIAL EIRELI - CNPJ: 03.875.232/0012-34
- A CALHAO JUNIOR EIRELI - CNPJ: 30.343.139/0001-07
- VILLAGE CONTABILIDADE LTDA - CNPJ desconhecido
- VILLARO COBRANCAS CONDOMINIAIS LTDA - CNPJ: 26.832.692/0001-28
- A.D.G SALVADOR, nome fantasia W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 11.898.033/0001-17

Cuiabá- MT, 11 de agosto de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT

Ainda, encontra-se ativa e atuante desde 2018, ou seja, 03 (três) anos, exercendo atividades privativas de advogados e administradores:





102

JUCEMAT		30/07/2021 10:35				
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO		Emitente: 207				
Ficha Cadastral		5160016227-5				
		Página: 1 / 1				
NIRE: 5160016227-5	CNPJ: 30.343.139/0001-07					
Nome da Empresa: A CALHAO JUNIOR EIRELI						
Nome Fantasia: PLUS ADMINISTRADORA	Situação: ATIVA					
Natureza Jurídica: 2305 - EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (DE NATUREZA EMPRESARIA)	Status: XXXXXX					
<b>Dados da Empresa</b>						
Endereço: RUA GUILHERME HANS 222 CASA SOBRADO BAIRRO JARDIM TROPICAL CEP 78065-170 CUIABA/MT BRASIL						
Telefone:	Email: plus@plusmt.com.br					
Home Page:	Data da Constituição: 02/05/2018					
Capital: R\$ 98.000,00	Início de Atividade: 02/05/2018					
Capital Integralizado: R\$ 98.000,00	Dep. Autorização Gov.: Não					
Porte: EMPRESA DE PEQUENO PORTE	Data de Término:					
Inscrição Estadual:						
Último Arquivamento: 14/06/2021 002 - ALTERACAO						
<b>Objeto Social</b>						
SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO ATIVIDADES DE COBRANCA EXTRAJUDICIAIS E INFORMACOES CADAстраIS						
<b>Atividades da Empresa</b>						
CNAE	Descrição					
P 8211300	SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO					
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADAстраIS					
CPF: 616.104.881-72	NIRE:	CNPJ:				
Nome: AMARILIO CALHAO JUNIOR						
Condição: TITULAR / ADMINISTRADOR	Cargo:					
Data Entrada: 29/03/2018	Participação Capital: R\$ 98.000,00					
Início Mandato: 29/03/2018	Estado Civil: Casado					
Término Mandato:	Regime de Bens: Comunhao Parcial					
Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:					
Início Mandato:	Término Mandato:					
Identidade: 10710914 - SJ - MT	Emancipação:					
Validade Identidade:	Nacionalidade: BRASIL					
Profissão: EMPRESARIO	Carteira Exercício Profissional? Não					
Sexo: Masculino						
Endereço: AVENIDA GOVERNADOR JOSE FRAGELLI 345 BAIRRO JARDIM PAULISTA CEP 78065-345 CUIABA/MT BRASIL						
<b>Histórico</b>						
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
RD 2382386	14/06/2021	A002 - ALTERACAO E2015 - ALTERACAO DE OBJETO SOCIAL E051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO E2244 - ALTERACAO DE ATIVIDADES ECONOMICAS (PRINCIPAL E SECUNDARIAS)			28/04/2021	
D 2006374	02/05/2018	A318 - ENQUADRAMENTO DE EPP			29/03/2018	
D 51600162275	02/05/2018	A091 - ATO CONSTITUTIVO - EIRELI E318 - ENQUADRAMENTO DE EPP			29/03/2018	

MFI = Recebido do Portal MFI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 102



## 15. VILLAGE CONTABILIDADE<sup>21</sup>:



<sup>21</sup> Link de acesso: <https://villagecontabilidade.com21.com.br/>  
Data de acesso e prints: 13/08/2021.

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



A empresa supracitada também NÃO encontra-se devidamente registrada no CRA, não podendo também exercer sua função com relação à administração condominial:



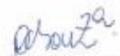
CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que em consulta no sistema, deste Regional, não foram localizados na presente data os Registros das seguintes empresas:

- ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 32.103.356/0001-47,
- CONSULTESE - CNPJ: 01.636.894/0001-73
- PRO-CONDÔMINO CUIABA - CNPJ: 10.916.254/0001-08
- SOCIETA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 34.041.819/0001-19
- JOSE CLETO FERREIRA MACHADO - CNPJ: 32.990.446/0001-05
- ADM PONTUA-IMOBILIÁRIA E CONDOMINIAL EIRELI - CNPJ: 03.875.232/0012-34
- A CALHAO JUNIOR EIRELI - CNPJ: 30.343.139/0001-07
- **VILLAGE CONTABILIDADE LTDA - CNPJ desconhecido**
- VILLARO COBRANCAS CONDOMINIAIS LTDA - CNPJ: 26.832.692/0001-28
- A.D.G SALVADOR, nome fantasia W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 11.898.033/0001-17

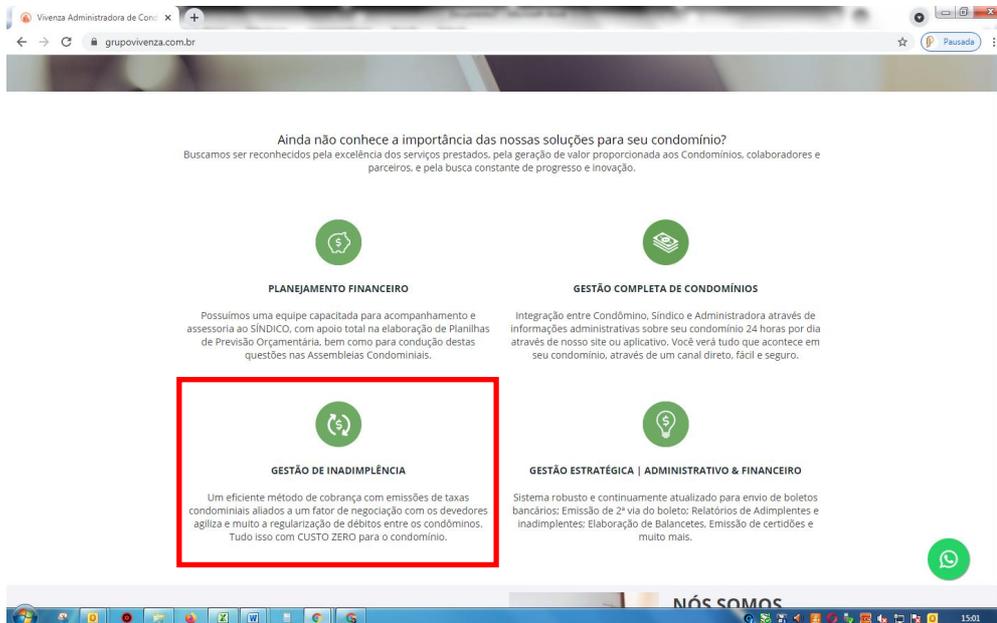
Cuiabá- MT, 11 de agosto de 2021.

  
Adriana Souza  
Setor de Registro.  
CRA-MT

Ainda, vale informar que a referida empresa não possui registro na JUCEMAT.



## 16. VIVENZA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS<sup>22</sup>:



<sup>22</sup> Link de acesso: <https://grupovivenza.com.br>  
Data de acesso e prints: 13/08/2021



Ademais, resta deixar comprovado por meio de constratos anexos, que a empresa supra presta diariamente os serviços exclusivos de advogados:

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM ASSESSORIA CONDOMINIAL**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes, de um lado:

**VIVENZA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA-ME**, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 28.811.056/0001-45 com endereço na Rua Três, Q57F, Nº 19, Bairro Centro América, Cuiabá/MT, CEP 78053-792, neste ato representada pelo sócio proprietário **Sr. SAMUEL DA CRUZ DE MACEDO**, brasileira, casado, portador do RG nº 1970818-1 SSP/MT e do CPF nº 873.736.372-72, na qualidade de CONTRATADA e assim doravante designada, e de outro lado:

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA BARBARA 1ª ETAPA**, CNPJ 40.502.469/0001-43 situado na Avenida Tricolor, Lote 02, Bairro Jardim Maringá III, na cidade de Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, neste ato representado pela síndica Sra. Morgana Talita Dantas Martins, brasileira, solteira, serviços gerais, portadora do RG nº 1904555-7 SSP/MT, inscrita no CPF nº 049.024.741-58, residente e domiciliada no bloco 10, apartamento 102, deste condomínio, na qualidade de CONTRATANTE e assim doravante designado;

2.8. O procedimento de cobrança será executado exclusivamente pela CONTRATADA conforme os procedimentos de cobrança descritos abaixo (ou definidos pelo condomínio em Assembleia):

*Após o encerramento da data limite para pagamento dos boletos de taxas condominiais em rede bancária, deverá ser solicitada 2ª via do boleto, mediante termo de acordo extrajudicial (exceto para boletos de quitação à vista) solicitado pelo inadimplente, por intermédio do departamento de cobrança da CONTRATADA, podendo o valor de honorários de cobrança serem gerados diretamente na conta da CONTRATADA e ou na conta do CONTRATANTE, devendo ser repassado de imediato, se assim ocorrer.*

*Honorários de cobrança serão recebidos na primeira parcela ou até que as parcelas vincendas sejam suficientes, devendo o CONTRATANTE repassar a CONTRATADA imediatamente após o recebimento do valor correspondente aos honorários.*

*Após 05 dias do vencimento poderá ser iniciada a cobrança extrajudicial via telefone, e-mail, carta de cobrança simples, carta de cobrança comunicando execução judicial ou qualquer outro meio legal vigente a data da cobrança. Após 45 dias do vencimento os débitos poderão sofrer Execução Judicial através do advogado/escritório responsável.*

*Das cobranças administrativas e extrajudiciais referentes a débitos existentes e anteriores e posteriores a assinatura do contrato, será repassado ao departamento de cobrança da CONTRATADA, a título de taxa de cobrança e/ou honorários de cobrança, o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito atualizado pago pelo devedor. Podendo ser acrescido de mais 20% (vinte por cento) a título de honorário advocatício devido ao advogado/escritório responsável.*

*A CONTRATADA emitirá os boletos relativos à cobrança, na instituição bancária indicada pelo CONTRATANTE, tendo este como cedente, possibilitando que os condôminos efetuem os pagamentos em rede bancária.*

*Após o recebimento na conta do CONTRATANTE este repassará a CONTRATADA via boleto bancário, os valores de honorários, onde estará anexo o espelho do acordo, sendo especificado a unidade, as taxas condominiais, os acréscimos e os honorários recebidos.*

1ª Etapa





A CONTRATADA fornecerá declaração de nada consta do período de cobrança, mediante solicitação do interessado na sede da CONTRATADA, ficando o interessado responsável pelo recolhimento da assinatura do síndico bem como o reconhecimento de firma quando necessário.

Taxas condominiais que não tenham sido recebidas em cobrança extrajudicial, após 45 dias contados da data do vencimento, poderá ser encaminhada ao advogado/escritório responsável, para que este realize o recebimento mediante boleto específico gerado por termo de acordo firmado pelo devedor.

A CONTRATADA solicitará à CONTRATANTE autorização para encaminhamento de documentação ao advogado/escritório responsável pela proposição da competente Ação/Execução de Cobrança, o qual deverá autorizá-la por escrito, e após o pagamento das despesas com cartórios (certidão de Inteiro Teor/xerox outras), que poderá ser até 10%(dez por cento) do valor do salário mínimo vigente, não sendo este reembolsado ao CONTRATANTE, nos casos em que venha ocorrer acordo de pagamento antes do efetivo ajuizamento.

O CONTRATANTE se obriga ao pagamento/reembolso dos valores relativos às:

- a) Solicitação de certidão de Inteiro Teor e/ou ônus, junto ao Cartório de Registro;
- b) Custas judiciais;
- c) Diligências de oficiais de justiça;
- d) Demais despesas que se fizerem necessárias ao bom andamento do processo.
- e) Diligência de preposto para audiência, quando o CONTRATANTE estiver impedido de comparecer à audiência.

Serão devidos honorários de cobranças sobre débitos anteriores e posteriores a assinatura do contrato sendo 20% de honorários judicial devidos ao advogado/escritório responsável pelas execuções judiciais somados a 10% de honorários de cobrança administrativa devidos a CONTRATADA.

Caso haja recusa do condômino inadimplente ao pagamento de qualquer percentual a título de honorários de cobrança, ou possível exclusão dos honorários em ações judiciais, o CONTRATANTE autoriza desde já que seja deduzido o percentual correspondente aos honorários do valor total recebido, em razão da cobrança realizada.

Caso o CONTRATANTE, formalize acordo diretamente com o devedor sem a intervenção da CONTRATADA ou do advogado/escritório responsável ou solicite de alguma forma a suspensão da cobrança e/ou extinção de ação sem justo motivo, estará obrigado ao pagamento, a título de honorários sobre o valor do débito cobrado atualizado.

Não serão negociados pela CONTRATADA os débitos com bens ou mercadorias, exceto quando ocorrer penhora de bens ou convier ao mesmo. Em caso de penhora de bens e ocorra à venda ou incorporação dos bens, o CONTRATANTE deverá efetuar à CONTRATADA a título de remuneração de reembolso, o pagamento da porcentagem correspondente aos honorários de cobrança, sobre o valor das taxas em atraso que forem negociadas com bens ou mercadorias com aceite do mesmo.

A CONTRATADA não tomará qualquer medida, protestos de títulos e inclusão de SPC/SERASA contra os devedores, sem prévia solicitação por escrito do CONTRATANTE, bem como dados cadastrais atualizados, sendo identificada unidade, nome completo, CPF, RG bem como outras informações necessárias

Assinatura 1ª Etapa



A CONTRATADA poderá efetuar medidas de inclusão e exclusão de nomes dos condôminos inadimplentes junto aos órgãos de Proteção ao Crédito (SPC/ SERASA), agindo em nome do CONTRATANTE, desde que tais medidas sejam aprovadas em Assembleia Condominial convocada com pauta específica sobre o tema e ainda, sob EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE do Condomínio Contratante quantos aos registros.

É de inteira responsabilidade da CONTRATADA a inclusão e exclusão dos nomes dos inadimplentes nos órgãos de proteção ao crédito, inclusive quanto à ausência de baixa após o efetivo pagamento. Na hipótese de protocolo de ações judiciais visando o recebimento das taxas condominiais inadimplidas, a CONTRATADA sob solicitação do CONTRATANTE, poderá proceder à retirada do registro junto aos órgãos de Proteção ao Crédito (SPC/SERASA) com intuito de se evitar ações regressivas por parte dos inadimplentes sob alegação de abuso no direito de cobrança.

Caso permaneça o registro junto aos órgãos de proteção e seja solicitado o ajuizamento da ação de cobrança das taxas condominiais pelo CONTRATANTE, este responderá exclusivamente por qualquer ação regressiva.

2.9. A CONTRATADA analisará contratos pertinentes ao CONTRATANTE, em um prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, mediante protocolo de recebimento assinado. A elaboração de contratos para prestadores de serviço ao condomínio será feita, mediante fixação prévia de acordo referente a honorários pertinentes a este serviço prestado. A CONTRATADA poderá indicar advogados para o comparecimento em Assembleias e/ou reuniões, mediante previa solicitação por escrito do CONTRATANTE, sendo os honorários convencionados entre as partes.

Como passamos a demonstrar, a requerida supra forcene e executa diariamente serviços privativos de advogados.

Observa-se que a empresa supra está atuante e ativa desde 2017:



JUCEMAT		30/07/2021 10:38	
Junta Comercial do Estado de Mato Grosso		Emitente: 207	
Ficha Cadastral		5120156965-7	
		Página: 1 / 2	
NIRE:	5120156965-7	CNPJ:	28.811.056/0001-45
Nome da Empresa:	VIVENZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA ME		
Nome Fantasia:	VIVENZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS	Situação:	ATIVA
Natureza Jurídica:	2062 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA	Status:	XXXXXXXX
Dados da Empresa			
Endereço:	RUA TRES 19 QUADRA57 F BAIRRO CENTRO AMERICA CEP 78053-792 CUIABA/MT BRASIL		
Telefone:	65 9247300	Email:	comercial@grupovivenza.com.br
Home Page:		Data da Constituição:	03/10/2017
Capital:	R\$ 40.000,00	Início de Atividade:	03/10/2017
Capital Integralizado:	R\$ 40.000,00	Dep. Autorização Gov.:	Não
Valor da Cota:	R\$ 1,00	Capital Aberto:	Não
Porte:	MICROEMPRESA	Data de Término:	
Inscrição Estadual:			
Último Arquivamento:	08/02/2021 002 - ALTERACAO		
Objeto Social			
SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO, FORNECIMENTO DE COMBINACAO DE SERVICOS DE RECEPCAO, PLANEJAMENTO FINANCEIRO, CONTABILIDADE, ARQUIVAMENTO E PREPARACAO DE MATERIAL PARA ENVIO POR CORREIO, SERVICOS ADMINISTRATIVOS COMBINADOS PARA TERCEIROS, SERVICOS DE ORGANIZACAO DE ARQUIVOS, SERVICOS DE PREPARO DE FOLHA DE PAGAMENTO, ATIVIDADES DE COBRANCA DE FATURAS E DIVIDAS DE CLIENTES, SERVICOS DE INFORMACOES CADASTRAIS, ATIVIDADES DE CURSOS DE APERFEICOAMENTO PROFISSIONAL, ATIVIDADES DE TREINAMENTOS EM DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL E GERENCIAL, ADMINISTRACAO DE CONDOMINIOS PREDIAIS, ADMINISTRACAO DE CONDOMINIOS PREDIAIS, RESIDENCIAIS OU NAO, POR CONTA DE TERCEIROS, SERVICOS DE REDACAO DE CARTAS E RESUMOS, CONFERENCIA DE TEXTOS, PREPARO E TRANSCRICAO DE DOCUMENTOS, PREENCHIMENTO DE FORMULARIOS E SERVICOS DE APOIO A SECRETARIA.			
Atividades da Empresa			
CNAE	Descrição		
P 8211300	SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO		
S 6822800	GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA		
S 8219999	PREPARACAO DE DOCUMENTOS E SERVICOS ESPECIALIZADOS DE APOIO ADMINISTRATIVO NAO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE		
S 8291100	ATIVIDADES DE COBRANCA E INFORMACOES CADASTRAIS		
S 8599004	TREINAMENTO EM DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL E GERENCIAL		
CPF:	018.677.421-44	NIRE:	
Nome:	HINAIANA DA SILVA FARIAS MACEDO		
Condição:	SÓCIO / ADMINISTRADOR	Cargo:	ADMINISTRADOR
Data Entrada:	03/10/2017	Participação Capital:	R\$ 20.000,00
Início Mandato:	03/10/2017	Estado Civil:	Casado
Término Mandato:		Regime de Bens:	Comunhao Parcial
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:	
Início Mandato:		Término Mandato:	
Identidade:	05607825335 - DETRAN - MT	Emancipação:	
Validade Identidade:		Nacionalidade:	BRASIL
Profissão:	EMPRESARIA	Carteira Exercício Profissional?	Não
Sexo:	Feminino		
Endereço:	AVENIDA VEREADOR JULIANO DA COSTA MARQUES 645 APT 1501 BAIRRO JARDIM ACLIMACAO CEP 78050-253 CUIABA/MT BRASIL		
CPF:	873.736.372-72	NIRE:	
		CNPJ:	



JUCEMAT		Ficha Cadastral		30/07/2021 10:38		
FUNDAÇÃO COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO				Emitente: 207		
				5120156965-7		
				Página: 2 / 2		
Nome: SAMUEL DA CRUZ DE MACEDO						
Condição: SÓCIO / ADMINISTRADOR			Cargo: ADMINISTRADOR			
Data Entrada: 03/10/2017			Participação Capital: R\$ 20.000,00			
Início Mandato: 03/10/2017			Estado Civil: Casado			
Término Mandato:			Regime de Bens: Comunhão Parcial			
Condição Conselheiro:			Cargo Conselheiro:			
Início Mandato:			Término Mandato:			
Identidade: 03957244370 - DETRAN - MT			Emancipação:			
Validade Identidade:			Nacionalidade: BRASIL			
Profissão: EMPRESARIO			Carteira Exercício Profissional? Não			
Sexo: Masculino						
Endereço: AVENIDA VEREADOR JULIANO DA COSTA MARQUES 646 APT 1501 BAIRRO JARDIM ACLIMACAO CEP 78050-253 CUIABA/MT BRASIL						
Histórico						
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
RD 2338545	08/02/2021	A002 - ALTERACAO E2247 - ALTERACAO DE CAPITAL SOCIAL ED61 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO E2211 - ALTERACAO DE ENDEREÇO DENTRO DO MESMO MUNICIPIO			08/02/2021	
20179607537	03/10/2017	A315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA				
51201569657	03/10/2017	A000 - CONTRATO ED00 - CONTRATO				
MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado						

Ou seja, a 04 (quatro) anos desenvolvendo atividade privativa de advogados, devendo ser condenada a indenizar os Autores pelo exercício ilícito da profissão.





111

**17.A.D.G. SALVADOR (W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS)<sup>23</sup>:**



Vale informar Vossa Excelência, que a empresa NÃO possui registro no CRA, não podendo exercer também de forma alguma a administração de condomínios:

<sup>23</sup> Link de acesso: apenas perfil do Facebook: <https://pt-br.facebook.com/W.ASyndicus/about>  
Data de acesso e prints: 13/08/2021.

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE MATO GROSSO - CRA-MT

DECLARAÇÃO.

DECLARO, para os devidos fins que em consulta no sistema, deste Regional, não foram localizados na presente data os Registros das seguintes empresas:

- **ATUALIZA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 32.103.356/0001-47,**
- **CONSULTESE - CNPJ: 01.636.894/0001-73**
- **PRO-CONDÔMINO CUIABA - CNPJ: 10.916.254/0001-08**
- **SOCIETA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 34.041.819/0001-19**
- **JOSE CLETO FERREIRA MACHADO - CNPJ: 32.990.446/0001-05**
- **ADM PONTUA-IMOBILIÁRIA E CONDOMINIAL EIRELI - CNPJ: 03.875.232/0012-34**
- **A CALHAO JUNIOR EIRELI - CNPJ: 30.343.139/0001-07**
- **VILLAGE CONTABILIDADE LTDA - CNPJ desconhecido**
- **VILLARO COBRANCAS CONDOMINIAIS LTDA - CNPJ: 26.832.692/0001-28**
- **A.D.G SALVADOR, nome fantasia W & A SYNDICUS ASSESSORIA DE CONDOMINIOS - CNPJ: 11.898.033/0001-17**

Cuiabá- MT, 11 de agosto de 2021.

Verifica-se ainda, que a empresa supra está ativa e atuante desde o ano de 2010, ou seja, exercer atividade privativa de advogados e administradores a 11 (ONZE) anos, devendo a referida empresa indenizar os Autores por todo esse período que exerce atividade ilícita:

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





JUCEMAT		Ficha Cadastral		30/07/2021 10:39	
UNIAO COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO				Emitente: 207	
				5110176061-4	
				Página: 1 / 1	
NIRE:	5110176061-4	CNPJ:	11.898.033/0001-17		
Nome da Empresa:	A.D.G. SALVADOR-ME				
Nome Fantasia:			Situação:	ATIVA	
Natureza Jurídica:	2135 - EMPRESARIO	Status:	XXXXXXXX		
Dados da Empresa					
Endereço:	AVENIDA MIGUEL SUTIL 10615 SALA 29 BAIRRO JARDIM PRIMAVERA CEP 78030-000 CUIABA/MT BRASIL				
Telefone:			Email:		
Home Page:			Data da Constituição:	04/05/2010	
Capital:	R\$ 10.000,00	Início de Atividade:	04/05/2010		
Porte:	MICROEMPRESA		Data de Término:		
		Microempreendedor Individual ?	Não		
Último Arquivamento:	04/05/2010 315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA				
Objeto Social					
ADMINISTRACAO DE CONDOMINIO PREDIAIS,RESIDENCIAIS E COMERCIAIS POR CONTA DE TERCEIROS. SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO					
Atividades da Empresa					
CNAE	Descrição				
P 6822600	GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA				
S 8211300	SERVICOS COMBINADOS DE ESCRITORIO E APOIO ADMINISTRATIVO				
Titular					
CPF:	235.159.539-49				
Nome:	ALLAN DENNIS GONCALVES SALVADOR				
Dt. Nascimento:	26/12/1956	Emancipação:			
Nome Mãe:	NAIR CANDIDA SALVADOR	Estado Civil:	Casado		
Nome Pai:	WILSON MANOEL GONCALVES SALVADOR	Regime de Bens:	Comunhao Universal		
Identidade:	1393369 - SSP - PR	Nacionalidade:			
Sexo:	Masculino	Carteira Exercício Profissional?	Não		
Endereço:	RUA PROFESSORA NEUZA LULA RODRIGUES 150 RES.CANACHUE AP-315 BAIRRO SANTA MALIA CEP 78035-900 CUIABA/MT				
Histórico					
Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.
D 20100350607	04/05/2010	A315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA			
D 51101760614	04/05/2010	A080 - INSCRICAO E080 - INSCRICAO			
MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado					





MATO GROSSO

18.EMI-KA ADMINISTRACAO E ASSESSORIA DE CONDOMINIOS<sup>24</sup>:

114

DE

Emika Imobiliária

emika.com.br/sobre-nos

(65) 3621-5005

LIGAMOS PRA VC

HOME SOBRE NÓS IMÓVEIS CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIA CONTATO

### A EMI-KA

No ano de 1994 as diretoras da empresa Gessi Carmen Rostrolla e Meri Rostrolla, fundaram a EMIKA no intuito de ajudar pessoas a encontrar o imóvel para concretização de planos pessoais, profissionais e familiares, com locação, compra e venda de imóveis em Cuiabá e Várzea Grande. Inicialmente, com uma pequena estrutura na Galeria do Bosque na região central de Cuiabá, onde permaneceu por 10 anos, começaram a colocar em pratica as atividades do dia a dia de acompanhar, intermediar e gerir negócios imobiliários. Em 2000, investiu na administração e Assessoria de condomínios, onde deu início com a gestão e sindicância de condomínios pelo Plano Par da Caixa Econômica Federal e particulares, assim, incluindo em seus serviços a Assessoria a condomínios, até então um novo e inovador departamento para facilitar a vida de síndicos e condôminos, tornando assim pioneira no estado neste segmento. Por ser a primeira na atividade, montou a sistemática, preparou e treinou a equipe para hoje se orgulhar em ter um número representativo de clientes em sua carteira. Com esses investimentos em um novo departamento e crescimento nos negócios realizados pela empresa, anos depois de sua fundação, a EMIKA provou que entrou no mercado para se destacar com prestação de serviço de qualidade, profissional e técnica, quando instalou-se em sede própria onde se encontra atualmente. Temos uma das maiores carteiras de clientes no segmento imobiliário que é resultado de trabalho ético, idôneo, eficaz e responsável, com segurança e confiabilidade. Ao longo desses anos, a Emika prezou também pelo respeito as nossas boas parcerias, a concorrência, lutando pelo fortalecimento da categoria, em prol de uma melhoria e evolução pelo respeito ao segmento imobiliário.

LIGAMOS PRA VC

Ademais, resta deixar comprovado por meio de contratos anexos, que a empresa supra presta diariamente os serviços exclusivos de advogados:

<sup>24</sup> Link de acesso: <https://emika.com.br/sobre-nos>  
Data de acesso e prints: 13/08/2021

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>





MATO GROSSO

115

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ACESSORIA CONDOMINIAL**

**CLIENTE: CONDOMINIO NYC JARDIM DAS AMÉRICAS**

**CONTRATO Nº: 192**

**Quantidade de Unidades: 150 na Primeira Torre**

**QUADRO GERAL**

**Contratada: EMIKA ADMINISTRAÇÃO E ASSESSORIA DE CONDOMINIOS LTDA-ME**, estabelecida a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 339, Araes, Cuiabá-MT, inscrita no CNPJ sob o nº 14.145.242/0001-88, neste ato representada por sua sócia proprietária **Sra. Meri Terezinha Rostirolla Mendes**, brasileira, casada, empresaria, inscrita no RG sob o nº 0688388-5, expedida pela SSP/MT e portadora do CPF/MF sob o nº 544.374.741-04, residente e domiciliada em Cuiabá – MT, doravante denominada **CONTRATADA**;

**Contratante: Condomínio NYC Jardim das Américas**, inscrito no CNPJ Nº 28.841.957/0001-80, localizado na Avenida Arquimedes Pereira Lima nº 688, Bairro Jd. Leblon, na cidade de Cuiabá/MT, formado por **DUAS TORRES** denominadas Torre 1 e Torre 2, totalizando 300 (trezentas) unidades, neste ato representado pela Senhora Carla Gisele Santos Sereno Fernandes, brasileira, casada, pedagoga, inscrita no CPF nº 090.657.887-60 doravante denominada **CONTRATANTE**



➤ **COBRANÇA ADMINISTRATIVA**

O **CONTRATANTE** confere à **CONTRATADA** durante a vigência deste contrato e suas prorrogações, os poderes especiais caso necessário, para emitir boletos das taxas condominiais necessárias, receber em nome do **CONTRATANTE** cotas condominiais e quaisquer outras contribuições dos condôminos, dar quitação das quantias recebidas, além dos poderes gerais de assessoria dos serviços contratados.

Após a data limite para pagamento das taxas condominiais em rede bancária e casas lotéricas, estes deverão ser realizados mediante boleto específico gerado por termo de acordo extrajudicial solicitado pelo devedor por intermédio do departamento de cobrança.

A **CONTRATADA** realizará a cobrança administrativa e ou extrajudicial via telefone, e-mail e via malote mensalmente sem ônus ao **CONTRATANTE**, após a data aprovada em assembleia e ou a partir do 30º (trigésimo) dia da data de vencimento, os pagamentos das taxas deverão ser feitos através de boleto bancário emitidos pela **CONTRATADA**.

Das cobranças administrativas e extrajudiciais referentes a débitos existentes e anteriores e posteriores a assinatura do contrato, será repassado ao departamento de cobrança da **CONTRATADA**, a título de taxa de cobrança e ou honorários de cobrança, o percentual definido em assembleia e ou em Regimento Interno sendo de 10% a 20% sobre o valor total do débito atualizado pago pelo devedor.

A **CONTRATADA** emitirá os boletos relativos à cobrança, na instituição bancária indicada pelo **CONTRATANTE**, tendo este como cedente, possibilitando que os condôminos efetuem os pagamentos em rede bancária.

Após o recebimento na conta do **CONTRATANTE** este repassará a **CONTRATADA** via boleto bancário, onde estará anexo o espelho do acordo, sendo especificado a unidade, as taxas condominiais, os acréscimos e os honorários cobrados recebidos.

As cobranças administrativas e ou extrajudiciais das taxas condominiais em atraso permanecerão sob responsabilidade da **CONTRATADA** até o seu efetivo recebimento ou quando ocorrer à rescisão deste contrato.

O **CONTRATANTE** deverá repassar o valor à **CONTRATADA** dos valores devidos a título de taxas de cobranças e ou honorários de cobrança que fora recebido em sua conta bancária, podendo o boleto do valor de honorários de cobrança administrativos e ou extrajudicial ser realizada diretamente na conta da contratada e ou na conta do contratante devendo ser repassado se assim ocorrer.

Os honorários de cobrança administrativa e ou extrajudicial pagos pelo devedor, quando este vir a ser creditado na conta do condomínio, o mesmo deverá ser repassado a EMIKA após a primeira parcela paga pelo devedor, e ou após o valor ser suficiente pelo repasse

Caso o **CONTRATANTE**, formalize negociação/acordo diretamente com o devedor, após o início dos procedimentos de cobrança pela **CONTRATADA**, tal ato não desobriga o **CONTRATANTE** a realizar o repasse de taxa de cobrança e ou honorários, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito atualizado pago pelo devedor.

Não serão negociados pela **CONTRATADA** os débitos com bens ou mercadorias, exceto quando ocorrer penhora de bens ou convier ao mesmo.

Em caso de penhora de bens, ocorra à venda ou incorporação dos bens, o **CONTRATANTE** deverá efetuar à **CONTRATADA** a título de remuneração de reembolso, o pagamento da porcentagem de até 20% (vinte por cento), sobre o valor das taxas em atraso que forem negociadas com bens ou mercadorias com aceite do mesmo.





A **CONTRATADA** pelos serviços de **Cobrança** oferecerá os seguintes itens sobre os boletos emitidos;

1. Realização de cobrança administrativa;
2. Acompanhamento de histórico de cobrança das unidades;
3. Solicitação de Certidão de Inteiro Teor junto ao Cartório quando solicitado;
4. Encaminhamento de documentação para os advogados terceirizados para ajuizamento de taxas inadimplidas.

➤ **COBRANÇAS JUDICIAIS**

Após a data limite para pagamento das taxas condominiais, a **CONTRATADA** encaminhará ao departamento jurídico terceirizado da mesma para que estes realizem o recebimento mediante boleto específico gerado por termo de acordo extrajudicial e/ou judicial firmado pelo devedor.

O prazo para o ajuizamento dos débitos de todos os condôminos será de 45 (**quarenta e cinco**) dias após o vencimento da 1ª taxa condominial em atraso, ficando a **CONTRATADA** autorizada a propor o ajuizamento de Ações de Cobrança na Justiça Comum, bem como, nos Juizados Especiais Cíveis.

A **CONTRATADA** solicitará à **CONTRATANTE** autorização para a proposição da competente Ação de Cobrança, o qual deverá autorizá-la por escrito, e após o pagamento das despesas com cartórios (certidão de Inteiro Teor/xerox outros), que poderá ser até 7% (sete por cento) do valor do salário mínimo vigente, não sendo este reembolsado ao **CONTRATANTE**, nos casos em que venha ocorrer acordo de pagamento antes do efetivo ajuizamento.

Para a **CONTRATADA** representar o síndico (a) como preposto em audiências será cobrado 10% (dez por cento) sobre o valor do Salário mínimo vigente, podendo ser lançado no boleto mensal.

O **CONTRATANTE** outorgará poderes à **CONTRATADA** para representá-lo em juízo, mediante procuração, exceto quando aquele for autor de ações de ações judiciais conforme ENUNCIADO 111 DO FONAJE, quando se tratar de Juizados Especiais.

**PARAGRAFO PRIMEIRO:** Fica desde já o síndico informado que é de obrigação do mesmo comparecer na audiência, caso designe preposto fique ciente que pode ocorrer REVELIA do condomínio, conforme alude ENUNCIADO 111 DO FONAJE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Caso ocorra REVELIA em razão de ação ou omissão da **CONTRATANTE**, as custas judiciais de redistribuição de processo ficam a cargo do **CONTRATANTE**.

O **CONTRATANTE** se obriga ao pagamento dos valores relativos às:

- a) Solicitação de certidão de Inteiro Teor e/ou ônus, junto ao Cartório de Registro;
- b) Custas judiciais;
- c) Diligências de oficiais de justiça;
- d) Demais despesas que se fizerem necessárias ao bom andamento do processo.
- e) Designação de prepostos pela **CONTRATADA**, quando o **CONTRATANTE** estiver impedido de comparecer à audiência.

Em caso de requerimento de substabelecimento de qualquer processo a outro advogado diferente do advogado inicial do quadro terceirizados da EMIKA pelo outorgada, ficará o **CONTRATANTE** responsável pelo repasse do pagamento dos honorários a base de 20% sobre o valor do débito atualizado.

Das cobranças judiciais referentes a débitos existentes anteriores e posteriores a assinatura do contrato, será repassado aos advogados terceirizados da EMIKA, a título de honorários, o percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito atualizado e pago pelo devedor.

Caso haja recusa do condômino inadimplente ao pagamento de qualquer percentual a título de honorários e haja autorização expressa do Síndico para recebimento sem do débito sem os





MATO GROSSO

118

honorários advocatícios, o **CONTRATANTE** autoriza desde já que seja deduzido o percentual de 10% (dez por cento) do valor total recebido, ficando tal valor correspondente aos honorários advocatícios devido em relação à cobrança realizada.

Em caso de acordos sobre unidades que estão com ações de cobranças judiciais devidamente distribuídas, e que venha ocorrer o parcelamento de seus débitos cobrados, os honorários de cobrança devidos deverão ser pagos de uma só vez já na primeira parcela, e sendo o valor desta insuficiente, nas imediatas parcelas seguintes até a satisfação integral do valor dos honorários, podendo ainda serem parcelados mediante acordo formal entre as partes.

Caso o **CONTRATANTE**, formalize acordo diretamente com o devedor sem a intervenção dos advogados terceirizados da **CONTRATADA**, solicite ou de alguma forma promova a extinção sem justo motivo da ação em andamento, estará obrigado ao pagamento em favor deste, a título de honorários, no caso daquela cobrança, do valor equivalente a 20% de honorários sobre o valor do débito cobrado atualizado.

Os acordos efetuados onde figura o condomínio como credor de débitos da época da prestação de serviço da **CONTRATADA** deverão ser realizados através desta EMIKA sem prejuízos dos honorários previstos neste contrato.

O **CONTRATANTE** declara que foi e ou será aprovada em assembleia geral ou em regimento interno realizados nas dependências do Condomínio, a proposta de prestação de serviços específicos quanto à propositura da competente ação de cobrança, para lograr êxito no recebimento das taxas condominiais das unidades inadimplentes.

A **CONTRATADA** poderá solicitar a presença do advogado para o comparecimento em Assembleias e/ou reuniões, mediante previa solicitação por escrito do **CONTRATANTE**, quando o assunto se referir a cobranças as quais este é titular das ações.

A **CONTRATADA** por meio de seus advogados terceirizados fica autorizado a realizar notificações de cobrança judicial, caso considere necessário;

As custas ou quaisquer despesas processuais correrão por conta do representado na ação judicial, que deverá cumprir tais encargos no prazo legal, devendo reembolsar seus valores a **CONTRATADA** quando ele tiver adiantado o pagamento das parcelas em questão;

Qualquer outra demanda que não seja afeta a cobrança dos débitos condominiais, será tratada diretamente por meio de seus advogados terceirizados, usando a Tabela da OAB/MT em vigência para definição dos honorários.

A **CONTRATADA** pelos serviços de **cobrança Judiciais sobres os boletos emitidos** oferecerão os seguintes itens;

1. Cobrança da Inadimplência na esfera judicial, através de advogados terceirizados parceiros da EMIKA;
2. Relatórios abrangendo o andamento das ações-Através dos Advogados Terceirizados parceiros da EMIKA, quando solicitado;

#### DOS SERVIÇOS CONTRATADOS

- |     |   |
|-----|---|
| 1.  | DEPARTAMENTO PESSOAL;   |
| 2.  | CONFERÊNCIA DE NOTAS FISCAIS (Empresas Terceirizadas – Portaria e Limpeza); |
| 3.  | FINANCEIRO – Contas a Pagar;  |
| 4.  | PRESTAÇÕES DE CONTAS - IMPRESSÃO E ENCADERNAÇÃO DOS LIVROS                  |
| 5.  | RELACIONAMENTOS AO CLIENTE;   |
| 6.  | CADASTRO;   |
| 7.  | BOLETOS (Emissão de títulos / Boletos);                                     |
| 8.  | BAIXAS (Constas a Receber);   |
| 9.  | COBRANÇAS ADMINISTRATIVA;   |
| 10. | COBRANÇAS JURÍDICA;   |

Cuiabá/MT, 01 de setembro de 2019.





Verifica-se que a empresa referida está ativa e atuante desde o ano de 2011, ou seja, a 10 (DEZ) anos exercendo atividade privativa de advogados, devendo ser a mesma condenada a indenizar os Autores por todo esse período de tempo que exerce atividade ilícita, conforme se prova a seguir:

JUCEMAT		Ficha Cadastral		30/07/2021 10:40
L. RUA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO				Emitente: 207
				5120126410-4
				Página: 1 / 2
NIRE:	5120126410-4	CNPJ:	14.145.242/0001-88	
Nome da Empresa:	EMI-KA ADMINISTRACAO E ASSESSORIA DE CONDOMINIOS LTDA EPP			
Nome Fantasia:		Situação:	ATIVA	
Natureza Jurídica:	2062 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA	Status:	XXXXXXXX	
<b>Dados da Empresa</b>				
Endereço:	RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA 339 SALA 01 BAIRRO ARAES CEP 78005-505 CUIABA/MT BRASIL			
Telefone:		Email:		
Home Page:		Data da Constituição:	12/08/2011	
Capital:	R\$ 50.000,00	Início de Atividade:	28/07/2011	
Capital Integralizado:	R\$ 50.000,00	Dep. Autorização Gov.:	Não	
Valor da Cota:		Capital Aberto:	Não	
Porte:	EMPRESA DE PEQUENO PORTE	Data de Término:		
Inscrição Estadual:				
Último Arquivamento:	21/02/2014 307 - REENQUADRAMENTO DE ME COMO EPP			
<b>Objeto Social</b>				
ADMINISTRACAO E ASSESSORIA DE CONDOMINIOS PREDIAIS, RESIDENCIAIS E COMERCIAIS, POR CONTA DE TERCEIROS, CONSTITUICAO E ADMINISTRACAO DE CONDOMINIOS, LIMPEZA, ZELADORIA, SERVICOS DE PORTARIA EM IMOVEIS E CONDOMINIOS.				
<b>Atividades da Empresa</b>				
CNAE	Descrição			
P 8111700	SERVICOS COMBINADOS PARA APOIO A EDIFICIOS, EXCETO CONDOMINIOS PREDIAIS			
S 6822800	GESTAO E ADMINISTRACAO DA PROPRIEDADE IMOBILIARIA			
S 8121400	LIMPEZA EM PREDIOS E EM DOMICILIOS			
CPF:	021.982.991-88	NIRE:		CNPJ:
Nome:	CAROLINA FERREIRA			
Condição:	SÓCIO / ADMINISTRADOR	Cargo:		
Data Entrada:	28/07/2011	Participação Capital:	R\$ 25.000,00	
Início Mandato:	21/02/2014	Estado Civil:	Solteiro	
Término Mandato:		Regime de Bens:		
Condição Conselheiro:		Cargo Conselheiro:		
Início Mandato:		Término Mandato:		
Identidade:	19276885 - SSP - MT	Emancipação:		
Validade Identidade:		Nacionalidade:		
Profissão:	EMPRESARIA	Carteira Exercício Profissional?	Não	
Sexo:	Feminino			
Endereço:	AVENIDA SENADOR FILINTO MULLER SN APTO. 1302, EDIFICIO RIO CUIABA BAIRRO QUILOMBO CEP 78043-409 CUIABA/MT BRASIL			
CPF:	544.374.741-04	NIRE:		CNPJ:
Nome:	MERI TEREZINHA ROSTIROLLA			
Condição:	SÓCIO / ADMINISTRADOR	Cargo:		
Data Entrada:	28/07/2011	Participação Capital:	R\$ 25.000,00	
Início Mandato:	28/07/2011	Estado Civil:	Solteiro	
Término Mandato:		Regime de Bens:		



**JUCEMAT**  
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

**Ficha Cadastral**

30/07/2021 10:40  
 Emitente: 207  
 5120126410-4  
 Página: 2 / 2

Condição Conselheiro:	Cargo Conselheiro:
Início Mandato:	Término Mandato:
Identidade: 08883885 - SSP - MT	Emancipação:
Validade Identidade:	Nacionalidade:
Profissão: EMPRESARIA	Carteira Exercício Profissional? Não
Sexo: Feminino	
Endereço: AVENIDA DAS PALMEIRAS SN RUA DAS CORUJAS, QD. 25, CASA 20 BAIRRO JARDIM IMPERIAL CEP 78075-850 CUIABA/MT BRASIL	

**Histórico**

Nº Aprov.	Data Aprov.	Ato/Evento	Nº Rolo	Enq.	Data Doc.	Debênture
20149886423	21/02/2014	A307 - REENQUADRAMENTO DE ME COMO EPP E307 - REENQUADRAMENTO DE ME COMO EPP				
20149886431	21/02/2014	A002 - ALTERACAO E021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)				
20110796454	12/08/2011	A315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA E315 - ENQUADRAMENTO DE MICROEMPRESA				
51201264104	12/08/2011	A090 - CONTRATO E090 - CONTRATO				

MEI = Recebido do Portal MEI; RD = Registro Digital; D = Digitalizado

## 19. DINAMICA COBRANÇAS DE CONDOMÍNIOS

Resta deixar comprovado, que a empresa supra presta diariamente os serviços exclusivos de advogados:



**DINÂMICA COBRANÇA**

**Antecipação dos valores**  
 Benfitorias, reformas, melhorias e investimentos.  
 Mais segurança econômica ao seu condomínio.

**Cobrança**  
 Responsabilidade e eficiência no serviço de cobrança dos condôminos em atraso, com foco na negociação direta, buscando a inadimplência zero.

**Assessoria especializada**  
 Assessoria especializada na área condominial.

**Relatório atualizado**  
 Lista dos inadimplentes disponível no site para visualização do síndico.

**CONHEÇA-NOS**  
 No mercado desde 1994, a Dinâmica Cobrança de Condomínios apresenta soluções inovadoras para garantir e antecipar toda a previsão de receita do condomínio, independente do pagamento efetuado pelos condôminos. Com grande experiência, a empresa consegue apresentar táticas efetivas para solucionar as reais necessidades dos parceiros.

SAIBA MAIS

Solicite uma proposta ou faça uma consulta

Verifica-se que a empresa referida está ativa e atuante desde o ano de 1994, ou seja, a 27 (VINTE E SETE) anos exercendo atividade privativa de advogados, devendo ser a mesma condenada a indenizar os Autores por todo esse período de tempo que exerce atividade ilícita, conforme se prova a seguir:

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
 Site: <http://www.oabmt.org.br>



DESDE 1994

**Referência em confiança,  
segurança e eficiência.**

### CONHEÇA-NOS

Atuando no mercado desde 1994, a Dinâmica Cobrança de Condomínios já nasceu com a ideia inovadora de garantir e antecipar toda a previsão de receita do condomínio, independente do pagamento efetuado pelos condôminos. Até então, todas as empresas neste mercado, prestavam serviços de administração e cobrança, porém, sem o diferencial da antecipação da receita orçamentária (rateio). Com esta característica singular, nos tomamos referência em confiança, segurança e eficiência. Com os anos de trabalho adquirimos estabilidade e vasta experiência na garantia e cobrança de taxas condominiais, e com a ajuda de nossos funcionários e colaboradores (administradoras e contadores), conseguimos entender e contemplar com soluções criativas e de vanguarda as reais necessidades dos nossos parceiros.

Com trabalho sério, ético e transparente, sempre visando o equilíbrio financeiro dos nossos parceiros, crescemos e expandimos. Nossa missão é proporcionar aos nossos parceiros (condomínios) segurança financeira, garantindo-lhes o poder para realizar as benfeitorias necessárias, valorizando os apartamentos e propiciando qualidade de vida ao morador e satisfação quanto aos serviços prestados, procurando exceder suas expectativas agindo sempre com honestidade, eficiência, dedicação, responsabilidade e compromisso.

Solicite uma Proposta

Solicite uma proposta  
fale conosco!

**Diante do todo o exposto, resta evidente o exercício ilegal da profissão de Advogados e Administradores que as requeridas exercem, algumas dessas empresas desenvolvem essas atividades a mais de 20 (VINTE) anos.**

**Ora excelência, 10, 11, 12, 23... anos no mercado de trabalho, movimentando milhões de reais anualmente (conforme demonstrará mais a frente nesta exordial), exercendo atividades ilícitas e privativas de advogados e administradores. É notório o prejuízo que as requeridas causaram e ainda causam às profissões supracitadas, no quais os Autores representam.**

## **V - DA ATIVIDADE PRIVATIVA DO ADVOGADO**

Preliminarmente, ressalta, o art. 133, da Constituição Federal atribui ao advogado a mística função de imprescindibilidade à administração da justiça, além da prerrogativa de inviolabilidade por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei.





Observadas essa premissa introdutória, tamanha a relevância que o advogado possui no desempenho de suas funções constitucionais e legais que o legislador ordinário resolveu projetar e regulamentar a função da advocacia por meio do Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil (Lei nº 8.906/1994), e fez consignar em seu art. 1º as atividades privativas do advogado, dentre as quais, estão inseridas a postulação em órgão do Poder Judiciário e Juizados especiais, além das atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas. Vejamos:

Art. 1º São atividades privativas de advocacia:

**I - a postulação a qualquer órgão do Poder Judiciário e aos juizados especiais;**

**II - as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas.**

[...] (grifamos)

Dito isso, já é pacificado pelo Egrégio Tribunal de Mato Grosso, que:

TJ-MT - Inteiro Teor. Apelação: APL 12332020128110005 73637/2014 Jurisprudência • Data de publicação: 17/11/2014 apelante propor ação revisional” é descabido, seja porque o Judiciário só se manifesta sobre os casos efetivamente postos sob a sua apreciação ( CPC , art. 2º ), seja porque **a consultoria jurídica é atividade...privativa da advocacia** (Lei nº 8.904 /1994).

Por seu turno, o Código de Ética e Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil assim dispõe:

“Art. 39. **A publicidade profissional do advogado tem caráter meramente informativo e deve primar pela discrição e sobriedade, não podendo configurar captação de clientela ou mercantilização da profissão**”.  
(grifamos).





Registre-se, ainda, que o condomínio/cliente, desavisadamente, firma contrato com uma empresa de contabilidade ou de “administração” sem requerer um parecer jurídico acerca da proposta e das cláusulas dos serviços a serem prestados e volta e meia algumas dessas disposições contratuais ampliam a competência indevida das empresas de contabilidade com a oferta de serviços jurídicos judiciais e extrajudiciais.

Vale registrar, também, que várias são as cláusulas abusivas encontradas em tais contratos, em especial a cobrança de honorários por serviços prestados por quem não é advogado ou mesmo sem que tenha havido a respectiva prestação de serviços, a valoração das cláusulas penais pela rescisão antecipada, bem como o longo período determinado para o contrato.

Como é sabido, o objeto social da empresa de contabilidade, assessoria, administração, gestão condominial, não é a prestação de serviços jurídicos, portanto, a conclusão lógica é de que tais empresas não podem firmar contratos para prestar serviços de assessoria ou contencioso judicial ou extrajudicial, de qualquer espécie, eis que tais serviços só podem ser prestados por advogados ou por sociedades de advogados inscrita na OAB. E, para o exercício da atividade de Administração, tal qual a gestão condominial, faz-se necessário o devido registro no Conselho Regional de Administração.

Art 2º A atividade profissional de Técnico de Administração será exercida, como profissão liberal ou não, mediante:

- a) pareceres, relatórios, planos, projetos, arbitragens, laudos, assessoria em geral, chefia intermediária, direção superior;
- b) pesquisas, estudos, análise, interpretação, planejamento, implantação, coordenação e controle dos trabalhos nos campos da administração, como administração e seleção de pessoal, organização e métodos, orçamentos, administração de material, administração financeira, relações públicas, administração





mercadológica, administração de produção, relações industriais, bem como outros campos em que esses se desdobrem ou aos quais sejam conexos;

As referidas empresas costumam alegar em sua defesa que possuem advogados para o atendimento de tais demandas, no entanto, lembre-se que os referidos causídicos não têm qualquer relação jurídica formal com o cliente final, tratando-se de verdadeira maquiagem contratual para burlar a legislação supracitada.

Para confirmar o absurdo de tal situação, basta fazer o raciocínio inverso: seria razoável um escritório de advocacia apresentar proposta de serviços contábeis ou administrativos?

Vamos além: seria possível um escritório de advocacia firmar contrato de gestão condominial, manutenção predial ou terceirização de mão de obra?

Obviamente que não, por isso a tese de defesa apresentada pelas empresas requeridas que insistem nesta prática irregular não tem qualquer amparo jurídico, **até porque a gestão condominial é privativa da profissão de Administrador, conforme se observa da decisão abaixo transcrita proferida pelo STJ:**

1. A questão devolvida a esta E. Corte diz respeito à obrigatoriedade de registro junto ao Conselho Regional de Administração do Estado de São Paulo – CRA/SP.
2. A Lei no 4.769/65 dispõe, em seu art. 2º, que “a atividade profissional de Técnico de Administração será exercida, como profissão liberal ou não, mediante: a) pareceres, relatórios, planos, projetos, arbitragens, laudos, assessoria em geral, chefia intermediária, direção superior; b) pesquisas, estudos, análise, interpretação, planejamento, implantação, coordenação e controle dos trabalhos nos campos da administração, como administração e seleção





MATO GROSSO

125

de pessoal, organização e métodos, orçamentos, administração de material, administração financeira, relações públicas, administração mercadológica, administração de produção, relações industriais, bem como outros campos em que êsses se desdobrem ou aos quais sejam conexos”.

3. Os arts. 14 e 15 da mesma lei determinam que “só poderão exercer a profissão de Técnico de Administração os profissionais devidamente registrados nos C.R.T.A., pelos quais será expedida a carteira profissional”, e que “serão obrigatoriamente registrados nos C.R.T.A. as empresas, entidades e escritórios técnicos que explorem, sob qualquer forma, atividades do Técnico de Administração, enunciadas nos termos desta Lei”.

4. O art. 1o, Parágrafo Único, da Lei no 7.321/85, alterou para “Administrador” a denominação da categoria profissional de “Técnico de Administração”.

5. Entende o C. STJ que o critério de obrigatoriedade de registro no Conselho Profissional é determinado pela atividade básica da empresa ou pela natureza dos serviços prestados. Precedente (RESP 200800726124, HERMAN BENJAMIN, STJ – SEGUNDA TURMA, DJE DATA:09/10/2009 ..DTPB:.).

6. Nesse sentido, o objeto social da apelante contempla as seguintes atividades: “a) o comércio de aparelhos eletrodomésticos, de móveis e de artigos e utensílios em geral necessários à implantação e funcionamento de hotéis e de condomínios dotados de serviços especiais designados “flat service” e congêneres; **b) a exploração e a administração de bens imóveis próprios ou de terceiros, inclusive de condomínios “flat service” e**



congêneres; c) a exploração e a administração de restaurantes, lanchonetes e lavanderias; d) a exploração de estabelecimentos hoteleiros; e) a prestação de serviços de assistência técnica e a assessoria necessária ao estudo, planejamento, implantação, operação e promoção dos condomínios “flat service” e congêneres”; f) a prestação de serviços de recrutamento, treinamento e seleção de pessoal necessário às atividades previstas nas letras anteriores;

g) participação como sócia ou acionista em outras sociedades regularmente constituídas na forma da lei, inclusive sociedades em conta de participação, visando à implantação do sistema associativo de proprietários de apartamentos do tipo “flat”, em condomínios por ela administrados”.

7. As atividades listadas, como asseverado pelo apelante, de fato não podem ser consideradas atividades meio, pois são o próprio objetivo da sociedade constituída

**8. Uma vez que presta serviços de administração a terceiros como atividade fim, deve ser a apelada registrada junto ao CRA/SP. É o que se extrai, a contrario sensu de recente julgado desta C. Turma (TRF 3a Região, TERCEIRA TURMA, AI – AGRAVO DE INSTRUMENTO – 570715 – 0026618- 35.2015.4.03.0000, Rel. DESEMBARGADOR FEDERAL ANTONIO CEDENHO, julgado em 03/05/2017, e-DJF3 Judicial 1 DATA: 12/05/2017).**

9. Apelação provida.

10. Reformada a r. sentença para julgar improcedente o feito, invertendo-se o ônus sucumbencial (TRF3 – AC





MATO GROSSO 127  
APELAÇÃO CÍVEL (198) No 5001609-48.2017.4.03.6100,  
RELATOR: DES. FED. ANTONIO CEDENHO, JULGADO  
EM: 08/08/2019).

Resta, portanto, demonstrado que as requeridas (i) captam clientes indevidamente; (ii) oferecem assessoria jurídica; (iii) ingressam com demandas judiciais por via transversa; (iv) realizam acordos judiciais e extrajudiciais em nome dos clientes; (v) realizam publicidade abusiva e ilegal, atuam em atividades do profissional de administração, sem o devido registro no órgão de classe. Sendo assim, as requeridas praticam atividades incluídas na área de atuação privativa da advocacia, que, como tal, não poderia ser exercida por sociedades mercantis (art. 3º EOAB), e da administração.

Nesta seara confira ementa aprovada pela 1ª turma de Ética Profissional do TED da OAB/SP.

*Aprovada ementa pela 1ª turma de Ética Profissional do TED da OAB/SP, em dezembro último, que proíbe advogada, sócia de escritório de contabilidade, de prestar serviços jurídicos aos clientes de tal escritório, mesmo que em sala independente, sob pena de se configurar exercício irregular da profissão pelos sócios do escritório de contabilidade.*

*O parecer e a ementa foram relatados por Fábio Plantulli, que também assentou:*

***“Escritório de contabilidade deve oferecer serviços de contabilidade e não serviços jurídicos. Trabalhando no escritório de contabilidade, a advogada só pode prestar serviços jurídicos a este.***

*Não pode, ainda, exercer a advocacia, mesmo que para terceiros, no mesmo escritório de contabilidade, pois o exercício da advocacia impõe resguardo de sigilo, da*





MATO GROSSO

128

*inviolabilidade do seu escritório, arquivos informações, correspondências, etc.*

***Poderá exercer a advocacia, desde que em local físico totalmente independente, sendo vedada a divulgação conjunta com o escritório de contabilidade, sob pena de expressa violação ao artigo 28 do CED.” Proc. E-4.586/2015.***

## **VI - DO COMETIMENTO DE CRIME DE EXERCÍCIO ILEGAL DA PROFISSÃO DE ADVOGADO e DE ADMINISTRADOR.**

Verifica-se que as condutas das empresas requeridas são tipificadas como ato ilícito, nos termos do DECRETO-LEI Nº 3.688, DE 3 DE OUTUBRO DE 1941 (Lei de Contravenções Penais), que embora tenha sido promulgado em 1941, ainda está vigente.

No referido decreto encontraremos a tipificação exata de conduta penalmente relevante (contravenção penal) cometida pelas empresas de contabilidade/assessoria/gestão condominial que ofertam serviços exclusivos do advogado. Vejamos:

**Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício: Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil requeridais a cinco contos de requeridais.** (grifamos)

Além da conduta supracitada, entende-se que as empresas fazem falsas afirmações ao anunciar seus serviços jurídicos, como se advogados fossem, o que caracterizaria (em tese) a prática das condutas penais que podem encontrar enquadramento (tipicidade) nos preceitos primários da FALSIDADE IDEOLÓGICA do Código Penal; e, principalmente, em diversos crimes do Código





de Defesa do Consumidor, face à relação de consumo estabelecida com os condomínios vítimas dos atos das empresas requeridas:

**Art. 66. Fazer afirmação falsa ou enganosa, ou omitir informação relevante sobre a natureza, característica, qualidade, quantidade, segurança, desempenho, durabilidade, preço ou garantia de produtos ou serviços:**

**Pena - Detenção de três meses a um ano e multa.**

**§ 1º Incorrerá nas mesmas penas quem patrocinar a oferta.**

**§ 2º Se o crime é culposo;**

**Pena Detenção de um a seis meses ou multa.”**

**“Art. 67. Fazer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser enganosa ou abusiva:**

**Pena Detenção de três meses a um ano e multa.**

Em relação aos Condôminos/Contratantes (dano coletivo):

**“Art. 71. Utilizar, na cobrança de dívidas, de ameaça, coação, constrangimento físico ou moral, afirmações falsas incorretas ou enganosas ou de qualquer outro procedimento que exponha o consumidor, injustificadamente, a ridículo ou interfira com seu trabalho, descanso ou lazer:**

**Pena Detenção de três meses a um ano e multa”.**

Em relação aos proprietários das empresas requeridas:



**“Art. 75. Quem, de qualquer forma, concorrer para os crimes referidos neste código, incide as penas a esses cominadas na medida de sua culpabilidade, bem como o diretor, administrador ou gerente da pessoa jurídica que promover, permitir ou por qualquer modo aprovar o fornecimento, oferta, exposição à venda ou manutenção em depósito de produtos ou a oferta e prestação de serviços nas condições por ele proibidas.”**

**“Art. 76. São circunstâncias agravantes dos crimes tipificados neste código:**

**I - serem cometidos em época de grave crise econômica ou por ocasião de calamidade;**

**II - ocasionarem grave dano individual ou coletivo;**

**III - dissimular-se a natureza ilícita do procedimento;**

**[...]”**

Registre-se ainda que tramita neste momento no Congresso Nacional, o projeto de PL 3962/2012 cujo objeto é a alteração de dispositivos do Código Penal, da Lei de Contravenções Penais e do Estatuto da Advocacia, para agravar as penas de quem incorre na conduta do exercício ilegal da profissão de advogado.

O citado projeto tem como objeto a adequação do texto das normas supracitadas para enquadrar e agravar as penas das condutas hoje praticadas abertamente por pessoas físicas e jurídicas que irregularmente ofertam serviços jurídicos.

As seguintes alterações serão promovidas no Estatuto da Advocacia, com a inclusão do seguinte artigo e parágrafos:

**“Art. 5-A. Exerce ilegalmente a profissão de advogado: I - a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar**





serviços público ou privado reservados aos profissionais de que trata esta lei e que não possua registro na Ordem dos Advogados do Brasil; II - o profissional que, suspenso de seu exercício, continue em atividade. § 1º – O exercício ilegal da profissão de advogado sujeitará o responsável à multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sem prejuízo das demais sanções previstas no Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940). § 2º – O escritório ou estabelecimento onde esteja sendo exercida irregularmente a profissão de advogado será interdito até a efetiva adequação dos responsáveis às exigências previstas em Lei. § 3º - A fiscalização será exercida pela Ordem dos Advogados do Brasil, que possui poder de polícia para aplicar aos responsáveis as penalidades previstas nesta Lei.”

O Código Penal também será alterado, incluindo-se o seguinte artigo específico, já previsto na Lei de contravenções Penais, mas agora melhor redigido e adequado à realidade nacional:

“Exercício ilegal de profissão ou atividade econômica Art. 207-A. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei ou regulamento está subordinado o seu exercício: Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa.”

Verifica-se, portanto, que é uma preocupação do legislador originário o combate à oferta de serviços jurídicos por aqueles que não têm habilitação legal para tanto, confirmando as afirmações contidas na presente Ação Civil Pública<sup>25</sup>.

<sup>25</sup> Disponível em Link para acesso ao projeto de lei supracitado:  
<http://www.câmara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=546114>. Acessado em 25/03/2020, às 00h21min.





Requer-se, portanto, o envio de cópia dos presentes autos ao ilustre *Parquet*, para que analise a pertinência da persecução penal aos ora requeridos.

## **VII – DAS ANTECIPAÇÕES DE RECEITA**

Ao depararmos com os serviços prestados pelas requeridas, foram constatados que haviam possíveis irregularidade, discrepância entre a prestação de serviços ofertada e o enquadramento jurídico-tributário ao qual a empresa havia se estabelecido.

Conforme se depreende dos documentos anexos, as requeridas fornecem os serviços de administração da carteira de cobrança das quotas do condomínio, sejam rateio das despesas ordinária ou extraordinária, mas, em verdade prestam serviço fomento mercantil, *factoring*, que foi convencionado de se chamar de “**antecipação de receita**”.

A aquisição do crédito fica evidenciada nos contratos de adesão que as empresas requeridas propõem, o que evidencia a aquisição onerosa pela cobrança de ágio, pagamento pela prática de fomento, conforme se vê nos documentos anexos.

Os fatos acima noticiados, causaram espanto a estes autores, o que acabou por aguçar mais a busca de informações no intuito de aclarar a idoneidade do serviço utilizado pelos condomínios, portanto, é possível verificar junto ao sítio da Receita Federal, se o enquadramento do “cnae”, seria corresponde ao serviço prometido, como passa a expor a seguir.

Muito embora a atividade de fomento mercantil seja “**exercida na prática**”, ou seja, **de fato pelas requeridas, o enquadramento do Cadastro Nacional da Atividade Econômica não guarda qualquer com o ramo de trabalho efetivamente exerce, conforme documentos anexos.**

As *factoring*, funcionam como empresas que utilizam-se um título de crédito, que é apresentado por um **pessoa jurídica**, através da qual a empresa de fomento incide um porcentagem sobre o título, comumente chamado



de ágio, além dos impostos como IOF, Imposto de Renda, Contribuição social, PIS e Confins, ISS, o que é lícito, e celebrado como negócio jurídico válido e regular.

No caso das requeridas, há indícios que **tais operações são realizadas, sem recolhimento de um imposto se quer**, haja vista, que conforme denúncias anexas, **foram solicitadas comprovações de tais recolhimentos e devidas inscrições nas instituições reguladoras e mantiveram-se absolutamente inertes.**

Para melhor entendimento, que deixarão mais claro que o serviço prestado pelas requeridas é de fomento, declinamos o seguinte quadro:

SERVIÇO DE <i>FACTORING</i>	SERVIÇOS PRESTADOS PELAS REQUERIDAS
“COMPRA” DE TÍTULO DE CREDITO - SUB-ROGAÇÃO DO CREDITO	ASSUME O CREDITO REFERENTE A QUOTA CONDOMINIAL
COBRANÇA DE ÁGIO PELA OPERAÇÃO	REMUNERAÇÕES EM POR CENTAGEM
RECOLHIMENTO DE IMPOSTO SOBRE A OPERAÇÃO	OMISSO

Diante desse fato, acirrou ainda mais a desconfiança dos autores, além do fato de que no contrato pactuado são observadas cláusula leoninas, que evidentemente ocasionam o desequilíbrio contratual.

Mencionado em linhas volvidas, os autores **encaminharam notificações e denúncias a diversas requeridas, que se manteve inertes, deixando de apresentar tanto as notas fiscais pelos credito comprado (quotas condominiais), quanto comprovantes de recolhimento do imposto incidentes sobre a operação, tão pouco a contrato social e alteração, o que trouxe maior turvamento para a pratica comercial das requeridas.**





**Reforçando ainda mais que o ramo de atividade das requeridas é focado em antecipação de receita, basta simples consulta ao site das mesmas**, conforme documentos anexos.

Os fatos colacionados **merecem investigação**, e para que haja prevenção de qualquer possibilidade de ilícito trazemos para submeter a Vossa Análise cuidadosa.

Ademais, conforme mencionado em linhas volvidas, foram feitas análises minuciosas de alguns contratos prestação de serviços de algumas requeridas, há de concluir que essas empresas agiam e agem de forma fraudulenta, e que por conta de suas condutas pouco republicanas, seguramente causam danos ao erário tanto na esfera Federal, quanto na esfera Municipal.

#### **VIII - DA COMPRA DO CRÉDITO – SUB-ROGAÇÃO DO DIREITO REFERENTE A TAXA CONDOMINIAL – OPERAÇÃO DE FOMENTO:**

Pretende-se demonstrar que há motivação jurídico-tributária, ou seja, fato gerador para que ocorra a lançamento da cobrança de impostos sobre a operação financeira.

No esboço fático, foi demonstrado que existe um “compra”, cessão de credito (artigo 286 e 347, I Código Civil), pois conforme o contrato celebrado, a receita que o condomínio recebe através das quotas do condomínio, que são títulos de credito (artigo 784, VIII do Código de Processo Civil), recebendo depois diretamente do condômino, o que fortalecido mais ainda na leitura dos contratos em anexo.

#### **CÓDIGO CIVIL:**

**Art. 286. O credor pode ceder o seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor; a cláusula proibitiva da cessão não poderá ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação.**



**Art. 347. A sub-rogação é convencional:**

**I - quando o credor recebe o pagamento de terceiro e expressamente lhe transfere todos os seus direitos;**

**CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL:**

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

**VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;**

Portanto é patente que por força contratual existe a cessão do crédito de forma onerosa pela cobrança do ágio, devendo incidir imposto sobre tais operações.

**Em uma única palavra as empresas requeridas realizam atribuições típicas de uma “FACTORING”.**

A *factoring* apoia-se em dispositivos da cessão de crédito e da sub-rogação convencional ativa (dos arts. 286 e s. e 347, I, todos do Código Civil — no *conventional factoring*) e da cessão de crédito (dos arts. 286 e s., todos do Código Civil — no *maturity factoring*).

A cessão de crédito é prevista no Código Civil, no título da transmissão das obrigações, descreve o art. 286.

A cessão de crédito, portanto, é um contrato pelo qual o cedente (credor), possuidor de um crédito, e transfere a um terceiro (cessionário), total ou parcialmente, o objeto da relação.

A definição legal de *factoring* em nosso ordenamento encontra-se no Art. 15, inciso III, alínea “d” da Lei nº 9.249/1995, pela qual consta:





Prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção de riscos, administração de contas a pagar e a receber, compra de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços

Segundo Maria Helena Diniz, o contrato de Factoring é:

Aquele em que um industrial ou comerciante (faturizado) cede a outro (faturizador), no todo ou em parte, os créditos provenientes de suas vendas mercantis a terceiros, mediante o pagamento de uma remuneração; ou consiste no desconto sobre os respectivos valores, ou seja, conforme o montante de tais créditos. É um contrato que se liga à emissão e transferência de faturas DINIZ, Maria Helena. Tratado teórico e pratico dos contratos. 2º edição. São Paulo: Saraiva, 1996, p.65.

Para Fran Martins o contrato de Factoring é

“aquele em que um comerciante cede a outro os créditos, na totalidade ou em parte, de suas vendas a terceiros, recebendo o primeiro do segundo o montante desses créditos, mediante o pagamento de uma remuneração” MARTINS, Fran. Contratos e Obrigações Comerciais. 15º edição. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p.123.

Ensina Fábio Ulhoa Coelho que

“Faturização (Factoring) é o contrato pelo qual uma instituição financeira (faturizadora) se obriga a cobrar os devedores de um empresário (faturizado), prestando a este os serviços de administração de crédito” ULHOA, Fabio. Curso de Direito Comercial, Volume 3. 5º edição. São Paulo: Saraiva, 2005, p.143.





Conforme definições de conceituadas doutrinas citadas, podemos entender que Factoring é uma atividade comercial, mista e atípica, que soma prestação de serviços à compra de ativos financeiros.

Logo, a operação de Factoring é um mecanismo de fomento mercantil que possibilita à empresa fomentada vender seus créditos, gerados por suas vendas à prazo a uma empresa de Factoring, resultando no recebimento imediato de créditos futuros, com isso, possibilitando aumento do seu poder de negociação.

Em a análise da atuação financeira das empresas requeridas deve levar em conta a incidência das legislações protetivas da economia popular e do sistema financeiro em geral, as quais devem ser respeitadas, sob pena de o contrato de factoring ser utilizado como escudo para a prática de ilícitos.

Nesse sentido, ainda está em vigor entre nós as disposições da Resolução BACEN nº 2144/1995, pela qual assim dispõe:

Art. 1º Esclarecer que qualquer operação praticada "por empresa de fomento mercantil ("factoring") que não se ajuste ao" "disposto no art. 28, parágrafo 1º, alínea ""c.4"", da Lei nº 8.981, de" 20.01.95, e que caracterize operação privativa de instituição financeira, nos termos do art 17, da Lei nº 4.595, de 31.12.64, constitui ilícito administrativo (Lei nº 4.595, de 31.12.64) e criminal (Lei nº 7.492, de 16.06.86).

Além do objeto descrito no contrato social não corresponder a realidade, tem-se que empresas não possuem autorização legal para realizar operações financeiras de antecipação de receita oriundas do rateio de despesas de condomínio. Por oportuno, transcrevemos os dispositivos legais mencionados:

**ART. 10 DA LEI 4.595/64.:** Compete privativamente ao Banco Central da República do Brasil: (...) X - Conceder autorização às instituições financeiras, a fim de que





possam: [\(Renumerado pela Lei nº 7.730, de 31/01/89\)](#)

- a) funcionar no País;
- b) instalar ou transferir suas sedes, ou dependências, inclusive no exterior;
- c) ser transformadas, fundidas, incorporadas ou encampadas;
- d) praticar operações de câmbio, crédito real e venda habitual de títulos da dívida pública federal, estadual ou municipal, ações Debêntures, letras hipotecárias e outros títulos de crédito ou mobiliários;
- e) ter prorrogados os prazos concedidos para funcionamento;
- f) alterar seus estatutos.
- g) alienar ou, por qualquer outra forma, transferir o seu controle acionário.

**ART. 17 DA LEI 4.595/64.:** Consideram-se instituições financeiras, para os efeitos da legislação em vigor, as pessoas jurídicas públicas ou privadas, que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, e a custódia de valor de propriedade de terceiros.

Parágrafo único. Para os efeitos desta lei e da legislação em vigor, equiparam-se às instituições financeiras as pessoas físicas que exerçam qualquer das atividades referidas neste artigo, de forma permanente ou eventual.





**ART. 18 DA LEI 4.595/64.:** As instituições financeiras somente poderão funcionar no País mediante prévia autorização do Banco Central da República do Brasil ou decreto do Poder Executivo, quando forem estrangeiras.

**ART. 16 DA LEI 7492/86.:** Fazer operar, sem a devida autorização, ou com autorização obtida mediante declaração (Vetado) falsa, instituição financeira, inclusive de distribuição de valores mobiliários ou de câmbio:

Pena - Reclusão, de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa.

As empresas requeridas se travestem com a roupagem de factoring, praticando agiotagem extorquindo sua clientela ao cobrar um ágio superior à taxa oficial de câmbio. No ordenamento jurídico brasileiro, nos contratos de mútuo celebrados entre particulares, a taxa de juros máxima admitida é o dobro dos juros moratórios legais incidentes sobre créditos fiscais, cometendo crime contra a economia a economia popular previstos na Lei nº 1521/51.

**ART. 4º LEI Nº 1521/51.:** Constitui crime da mesma natureza a usura pecuniária ou real, assim se considerando:

a) cobrar juros, comissões ou descontos percentuais, sobre dívidas em dinheiro superiores à taxa permitida por lei; cobrar ágio superior à taxa oficial de câmbio, sobre quantia permutada por moeda estrangeira; ou, ainda, emprestar sob penhor que seja privativo de instituição oficial de crédito; ([Vide Lei nº 1.807, de 1953](#))

b) obter, ou estipular, em qualquer contrato, abusando da premente necessidade, inexperiência ou leviandade de outra parte, lucro patrimonial que exceda o quinto do valor corrente ou justo da prestação feita ou prometida.





Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa, de cinco mil a vinte mil cruzeiros.

§ 1º. Nas mesmas penas incorrerão os procuradores, mandatários ou mediadores que intervierem na operação usuária, bem como os cessionários de crédito usurário que, cientes de sua natureza ilícita, o fizerem valer em sucessiva transmissão ou execução judicial.

São várias as condutas que podem ser utilizadas pelo infrator, um exemplo de infração penal é o saque de duplicata fria. O sujeito que usa esse tipo de dispositivo está querendo “fazer” dinheiro com a venda de um título sem lastro, ou até mesmo está de conluio com o devedor na cessão de faturas falsas ou sobrevalorizadas, mas confirmadas pelo devedor estelionatário.

As oportunidades que o estelionatário tem de praticar os crimes ocorrem devido à impossibilidade que as empresas de *Factoring* têm de confirmar todas as faturas junto aos devedores antes de efetuar o crédito; a impossibilidade de controlar todos os documentos que acompanham as faturas; a dificuldade em verificar todos os pormenores da documentação emitida, dificuldade em visitar as empresas que fazem parte da relação de sacados, dentre outros.

Ante o exposto, resta demonstrado que as requeridas, praticam a conduta descrita no **Art. 16 da Lei 7.492/86, Art. 4º Lei Nº 1521/51**, ao explorar atividade financeira (factoring) em desacordo com a Lei, razão pela qual requer-se a instauração de procedimento investigatório pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, do Estado e do município, bem como, do Ministério Público, no intuito de comprovar as informações contidas nesta Exordial.

### **VIII.I - FACTORING – TRIBUTOS INCIDENTES**

Os seguintes tributos incidem sobre a atividade de factoring:

- a) Imposto de Renda e Contribuição Social
- b) PIS e Cofins



c) IOF

d) ISS

### **VIII.II - IRPJ e CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO - CSLL**

Por força do inciso VI, do artigo 14 da Lei 9.718/1998, as empresas de factoring estão obrigadas a determinação do IRPJ e da CSLL com base no regime de apuração do Lucro Real. Antes da Lei 9.430/1996, que estabeleceu essa obrigatoriedade, tais pessoas jurídicas podiam optar pela sistemática de Lucro Presumido.

### **VIII.III - PIS E COFINS**

Por serem as empresas de fomento mercantil obrigadas ao regime do Lucro Real automaticamente se enquadram no regime não-cumulativo do PIS e da Cofins, sem qualquer possibilidade de permanência no sistema cumulativo.

### **VIII.IV - IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS - IOF**

A pessoa física ou jurídica que alienar, à empresa de fomento mercantil, direitos creditórios resultantes de vendas a prazo, sujeita-se à incidência do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro ou relativas a títulos e valores mobiliários - IOF às mesmas alíquotas aplicáveis às operações de financiamento e empréstimo praticadas pelas instituições financeiras.

Importante observar que embora o contribuinte seja a cessionária, cabe a empresa de fomento mercantil reter o imposto e efetivar o recolhimento aos cofres do Tesouro Nacional, sob pena de assumir o ônus tributário.

O IOF incidirá no período compreendido entre a data da ocorrência do fato gerador e a data do vencimento de cada parcela do direito creditório alienado à empresa de factoring.

A base de cálculo é o valor líquido entregue ou colocado à disposição do alienante.



### **VIII.V - IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS - ISS**

A Lei Complementar 116/2003 ao determinar os serviços sujeitos ao ISS relacionou, no item 17.23 da respectiva Lista de Serviços, a atividade de assessoria, análise, avaliação, atendimento, consulta, cadastro, seleção, gerenciamento de informação, administração de contas a receber ou a pagar e em geral, relacionados a operações de factoring. Portanto, se a empresa prestar tais serviços estará sujeita ao ISS.

Cabe notar que não há a incidência do ISS sobre a receita derivada das operações de compra de direitos creditórios. No entanto se houver a cobrança da taxa de serviços, é possível que a administração municipal requeira o ISS sobre esta parcela.

### **VIII.VI - EVASÃO ILÍCITA OU SONEGAÇÃO FISCAL**

Conceitua-se a evasão ilícita como “a ação consciente e voluntária do indivíduo tendente a, por meios ilícitos, eliminar, reduzir ou retardar o pagamento de tributo efetivamente devido”

O crime de sonegação fiscal está previsto na Lei 4.729/65, art. 1º. Também é crime a apropriação indébita de tributos (Lei 4.357/64 - art. 11). O Decreto Federal nº 982, de 12 de novembro de 1993, disciplina a comunicação, ao Ministério Público Federal, da prática de ilícitos penais previstos na legislação tributária e de crime funcional contra a ordem tributária.

É a Lei 8.137 de 27.12.90 que define os CRIMES contra a ordem econômica e tributária. Constitui CRIME suprimir ou reduzir tributo ou qualquer acessório, mediante as seguintes condutas ou procedimentos:

- Omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades fazendárias;
- Fraudar a fiscalização tributária inserindo elementos inexatos, ou omitindo operação de qualquer natureza, em documento ou livro exigido pela lei fiscal;





- Falsificar ou alterar nota fiscal, fatura, duplicata, nota de venda, ou qualquer outro documento relativo à operação tributável;
- Elaborar, distribuir, fornecer, emitir ou atualizar documento QUE SAIBA ou DEVA SABER falso ou inexato;
- Negar ou deixar de fornecer, quando obrigatória, nota fiscal ou documento equivalente, relativa à venda de mercadoria ou prestação de serviço efetivamente realizada, ou fornecê-la em desacordo com a legislação. Caracteriza a mesma infração a falta de atendimento da exigência da autoridade, no prazo de dez dias, que pode ser convertido em horas em razão da maior ou menor complexidade da matéria ou da dificuldade quanto ao atendimento da exigência;
- Fazer declaração falsa ou omitir declaração sobre rendas, bens ou fatos, ou empregar outra fraude, para eximir-se, total ou parcialmente, de pagamento de tributos;
- Deixar de recolher, no prazo legal, valor de tributo descontado ou cobrado, na qualidade de sujeito passivo de obrigação e que deveria recolher aos cofres públicos.

A Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, seguindo idêntica orientação da Lei nº 8.137/90, estabeleceu que constitui crime inúmeros procedimentos ilícitos cometidos contra a seguridade social, dentre outros, deixar de incluir na folha de pagamentos da empresa os segurados empregados, empresários, trabalhador avulso ou autônomo que lhe prestem serviços.

O crime de apropriação indébita tributária encontra-se descrito no tipo penal do artigo 2º, inciso II, da Lei 8.137/1990, o qual prevê que constitui crime contra a ordem tributária “deixar de recolher, no prazo legal, valor de tributo ou de contribuição social, descontado ou cobrado, na qualidade de sujeito passivo de obrigação e que deveria recolher aos cofres públicos”.



**Na condição de sujeito passivo, também constitui crime tributário não recolher os tributos descontados ou retidos de terceiros. Ex.: IR-Fonte, INSS (parte do empregado), contribuição sindical, ISS-fonte, ICMS – Substituição, PIS, COFINS E CSLL retidos, etc.** Além de ocorrer a sonegação, há ainda outro ponto da maior relevância, que é a existência da APROPRIAÇÃO INDÉBITA prevista no Código Penal (art. 168).

A 3ª Seção do Superior Tribunal de Justiça entendeu que também configura crime de apropriação indébita tributária o destaque do ICMS na nota fiscal sem o respectivo recolhimento do imposto devido em operações próprias cujo “ônus financeiro” foi repassado no preço pago pelo consumidor final.

De acordo com a tese vencedora, esposada pelo ministro Rogério Schietti Cruz, o fator distintivo entre o mero inadimplemento de tributo — que é um fato atípico — e a apropriação indébita tributária, seria o dolo do contribuinte de manter sob sua posse a parcela do preço produto que se refere ao ICMS devido ao Estado. Dentre os pontos trazidos pela 3ª Seção do STJ para fundamentar sua decisão, destacam-se:

- (i) a necessidade de existência de dolo, por parte do contribuinte, de se “apropriar dos valores”;
- (ii) ) a dispensabilidade de qualquer elemento subjetivo especial para configuração do tipo penal;
- (iii) a irrelevância da distinção, para o STJ, dos regimes jurídicos do ICMS-próprio e do ICMS-ST;
- (iv) a imprescindibilidade de serem analisados todas as circunstâncias fáticas do caso para que se conclua pela tipicidade da conduta; (v) a impossibilidade de criminalização automática quando ausente o dolo; (vi) o fato de o contribuinte ter declarado regularmente o ICMS-próprio não afasta a caracterização do crime de apropriação indébita tributária, apenas se prestando a afastar a configuração do crime de sonegação;





- (v) somente nos casos em que há apropriação indébita de tributo “descontado” ou “cobrado” restará configurada a prática do crime previsto no artigo 2º, II, da Lei 8.137/1990;
- (vi) “tributo descontado”, de acordo com o STJ, é aquele referente às hipóteses de responsabilidade tributária por substituição;
- (vii) tributo “cobrado” é expressão que abrange todos os demais casos em que o ônus financeiro do tributo incidente sobre o consumo (tributo indireto) é repassado (“embutido”) no preço do produto pago pelo consumidor, mas acaba sendo “apropriado” pelo contribuinte, que deixa de recolher o tributo aos cofres públicos.

O tema foi recentemente submetido à apreciação do Supremo Tribunal Federal, o qual analisou a questão nos autos do Recurso em Habeas Corpus 163.334, oportunidade em que, por maioria, entendeu-se que configura crime contra a ordem tributária, com fundamento no artigo 2º, II, da Lei 8.137/1990, o não pagamento do ICMS-próprio destacado na nota fiscal e declarado ao Fisco.

O STF houve por bem firmar a seguinte tese:

“O contribuinte que, de forma contumaz e com dolo de apropriação, deixa de recolher o ICMS cobrado do adquirente da mercadoria ou serviço incide no tipo penal do artigo 2º, II, da Lei 8.137/1990”.

Trazendo esse contexto para a presente denúncia, podemos citar o caso da Duplicata Simulada onde o empresário é obrigado a ter e escriturar o Livro de Registro de Duplicata, que deve ser conservado no seu próprio estabelecimento. A falta de escrituração desse livro enseja uma série de consequências civis e penais ao infrator.





Porém, se o agente falsifica ou adultera o livro para servir de base para a emissão de Duplicata Simulada, o fato será considerado crime meio e ficará absolvido e se falsifica ou adultera depois da emissão da duplicata, o fato será considerado impunível. Percebe-se, portanto, que o crime em questão atinge apenas a boa-fé nos títulos e documentos, já que dele não decorre prejuízo patrimonial e, portanto, a vítima é o Estado.

Logo, quem usa tal nota, pode responder pelo delito de uso de documentos falsos e/ou falsidade ideológica. O adquirente que usar o crédito fiscal oriundo da nota “fria”, comete um estelionato contra a Fazenda Pública.

Outro exemplo típico desse tipo é a nota “calçada”, onde o sonegador lança um valor na primeira via (que se destina à circulação da mercadoria ou comprovação do serviço prestado é a que é enviada as empresas de Factoring em caso de descontos), e outro valor, diferente, nas demais vias que ficam com o estabelecimento e são exibidas ao fisco, numa eventual fiscalização.

Com o surgimento da nota fiscal eletrônica, essa prática ficou mais difícil, mas não impossível, o problema ocorre quando a evasão é sofisticada, envolvendo crimes contra a ordem tributária, com arquivos excluídos, servidores de caixa remotos ou partições criptografadas ocultas.

Assim, demonstrada a clara intenção de fraudar obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, com o objetivo de fraudar o disposto no **Art. 4º-B da Lei 6.019/1974 (acréscimo pela Lei 13.429/2017)** razão pela qual requer-se a instauração de procedimento investigatório pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, do Estado e do Município, bem como pelo Ministério Público.



## **IX - DOS CRIMES CONTRA A ORDEM TRIBUTÁRIA**

Destacamos que a suprimir ou reduzir tributo, ou contribuição social e qualquer acessório constitui ilícito tributário, quer seja pela omissão, fraude ou falsificação, ou mesmo o não fornecimento de documentação obrigatória, para o não recolhimento de tributo ou contribuição social. Inclusive tipificado na lei 8.137/90.

Art. 1º Constitui crime contra a ordem tributária suprimir ou reduzir tributo, ou contribuição social e qualquer acessório, mediante as seguintes condutas: (Vide Lei nº 9.964, de 10.4.2000)

I - omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades fazendárias;

II - fraudar a fiscalização tributária, inserindo elementos inexatos, ou omitindo operação de qualquer natureza, em documento ou livro exigido pela lei fiscal;

III - falsificar ou alterar nota fiscal, fatura, duplicata, nota de venda, ou qualquer outro documento relativo à operação tributável;

IV - elaborar, distribuir, fornecer, emitir ou utilizar documento que saiba ou deva saber falso ou inexato;

V - negar ou deixar de fornecer, quando obrigatório, nota fiscal ou documento equivalente, relativa a venda de mercadoria ou prestação de serviço, efetivamente realizada, ou fornecê-la em desacordo com a legislação.

Pena - reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa.

Parágrafo único. A falta de atendimento da exigência da autoridade, no prazo de 10 (dez) dias, que poderá ser convertido em horas em razão da maior ou menor complexidade da matéria ou da dificuldade quanto ao





atendimento da exigência, caracteriza a infração prevista no inciso V.

Art. 2º Constitui crime da mesma natureza: (Vide Lei nº 9.964, de 10.4.2000)

I - fazer declaração falsa ou omitir declaração sobre rendas, bens ou fatos, ou empregar outra fraude, para eximir-se, total ou parcialmente, de pagamento de tributo;

II - deixar de recolher, no prazo legal, valor de tributo ou de contribuição social, descontado ou cobrado, na qualidade de sujeito passivo de obrigação e que deveria recolher aos cofres públicos;

III - exigir, pagar ou receber, para si ou para o contribuinte beneficiário, qualquer percentagem sobre a parcela dedutível ou deduzida de imposto ou de contribuição como incentivo fiscal;

IV - deixar de aplicar, ou aplicar em desacordo com o estatuído, incentivo fiscal ou parcelas de imposto liberadas por órgão ou entidade de desenvolvimento;

V - utilizar ou divulgar programa de processamento de dados que permita ao sujeito passivo da obrigação tributária possuir informação contábil diversa daquela que é, por lei, fornecida à Fazenda Pública.

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

O objeto que busca tutelar a defesa do erário, através da manifestação da norma pelo legislador, bem como os princípios da ordem econômica contidos no art. 170, IV da CF, visto que ausência de recolhimento de tributos é pratica de concorrência desleal.

Portanto deve ser instaurado procedimento para apurar tais irregularidade que já foram e serão apresentadas mais adiante.



## **X - DOS CRIMES CONTRA O CONSUMIDOR DE NATUREZA NÃO FISCAL**

Neste ponto, levantaremos somente a título de demonstrar o pouco interesse em respeitar o ordenamento jurídico pátrio.

Notamos que as empresas requeridas se lançam como prestadores de serviços judiciais de cobrança, exercendo-o em nome do condomínio.

Inicialmente, sobre o tema, verificamos que desvia suas funções precípua, adentrando na seara dos serviços advocatícios, podendo incidir no que leciona o artigo 47 do Decreto Lei 3.688/41, a saber:

Art. 47. Exercer profissão ou atividade econômica ou anunciar que a exerce, sem preencher as condições a que por lei está subordinado o seu exercício:

Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis.

Caso o advogado que presta serviços jurídicos, preste serviços que emergem dos contratos em anexo, poderão responder perante ao Tribunal de Ética e Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil, conforme artigo 28 do Código de Ética e Disciplina da OAB:

Art.28. O advogado pode anunciar os seus serviços profissionais, individual ou coletivamente, com discrição e moderação, para finalidade exclusivamente informativa, vedada a divulgação em conjunto com outra atividade.

Sendo assim, somadas as já acostadas na presente, estão explicitadas as práticas ilícitas cometidas pelas Requeridas.



## XI - DA PRÁTICA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

Conforme demonstrado a atividade perpetrada pelo denunciada é de “antecipação de receita”, compra de crédito, portanto resta evidente que é um comportamento de instituição financeira, conforme definição trazida pela lei 7.492/86 no seu art. 1º.

*Art. 1º Considera-se instituição financeira, para efeito desta lei, a pessoa jurídica de direito público ou privado, que tenha como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, a captação, intermediação ou aplicação de recursos financeiros (Vetado) de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, ou a custódia, emissão, distribuição, negociação, intermediação ou administração de valores mobiliários.*

*Parágrafo único. Equipara-se à instituição financeira:*

*I - a pessoa jurídica que capte ou administre seguros, câmbio, consórcio, capitalização ou qualquer tipo de poupança, ou recursos de terceiros;*

*II - a pessoa natural que exerça quaisquer das atividades referidas neste artigo, ainda que de forma eventual. (destaques nossos).*

Assim resta evidente que se trata de uma atividade que tem clara identidade com a de instituição financeira.

## XII - DAS MOVIMENTAÇÕES MILIONÁRIAS COM BAIXO CAPITAL SOCIAL:

Conforme mencionado alhures, as *factoring* foram notificadas e denunciadas para que cesse os labores realizados de forma ilícita, o que não foi cumprindo, restando o total desinteresse em demonstrar cumprir a Lei, ou melhor entendendo, a clara intenção em obscurecer o negócio praticado.





Em relação a empresa HOLDER ASSESSORIA DE COBRANÇA, foi necessário portanto, diligenciar junto a Junta Comercial de Mato Grosso (JUCEMAT) para providenciar documentos mínimos, de modo a ao menos saber quem era os donos da empresa.

Ao analisar a Certidão Simplificada, para a surpresa da denunciante, a empresa prestadora de serviço de fomento, opera tais serviços com o capital social de apenas R\$ 100.000,00 (cem mil reais), movimentar a quantia vultuosa de milhões de reais.

Em uma operação matemática simples, caso essa empresa atenda supostamente 150 (cento e cinquenta) condomínios, com 300 apartamentos, são 45.000 (quarenta e cinco mil) unidades autônomas, a um valor médio de R\$ 700,00 de quota condominial mensal, teremos o montante aritmético de R\$ 31.500.000,00 (trinta e um milhões e quinhentos mil reais mensais, que a requerida precisaria ter de capital de giro para atender seu negócio.

$$150 \text{ cond } \times 300 \text{ unidades} = 45.000 \text{ unidades}$$

$$45.000 \text{ unidades} \times \text{R\$ } 700,00 = \text{R\$ } 31.500.000,00$$

**Evidentemente que se trata de um cálculo fictício**, mas que pode guardar relação com a atual movimentação financeira da requerida Holder.

Lembrando o capital de giro necessário para essa movimentação é **mensal**, despido dos reais lançamentos dos impostos devidos.

Dito isto, todas empresas acostadas no polo passivo da presente demanda possuem as mesmas prestações de serviços, se não idêntica, de forma similar, e isto é de abrangência nacional.

Quantas centenas de empresas administradoras condominiais existem em todo o Brasil? é assustador e incalculável o dano causado por essas empresas ao Estado, aos Advogados e Administradores que se fazem dentro da Lei.



Ainda, há de mencionar que os Autores tem acesso limitado as documentações de todas requeridas, porém mesmas impedem de vir a tona toda sua fraude, com isso pode-se concluir que não só a requerida Holder, mas todas no polo passivo da ação possuem de certa forma alguma ilicitude.

Portanto, diante da vultuosa movimentação mensal expostas, já seria fato mais que suficiente para intervenção da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, do Estado e do município e do Ministério Público, para iniciar investigação mais aprofundada em face das Requeridas.

### **XIII - DOS DANOS CAUSADOS E DA NECESSÁRIA REPARAÇÃO**

Estando caracterizada as condutas ilegais das requeridas, importante estabelecer o alcance dos danos por elas causados, para se formular pedido para a pretendida reparação. Neste particular, a presente demanda pretende proteger duas importantes esferas.

A primeira delas, diz respeito ao interesse difuso da sociedade, que se encontra sujeita à prestação de serviço jurídico, essencial à administração da justiça, por quem não tem autorização legal para atuar no mercado jurídico.

A segunda, por sua vez, refere-se aos interesses coletivos da categoria de advogados que exercem, em caráter exclusivo e privativo, a prestação de serviços jurídicos a eles reservada e aos profissionais da administração, sendo que ambos experimentam concorrência ilegal e desleal de terceiros que, sem habilitação legal e técnica e não submetidos aos preceitos e punições éticas, desenvolvem atividades ligadas à profissão que exercem ilegalmente.

Quanto ao dano causado à sociedade, é certo que, enquanto as Requeridas exercem atividade privativa de advogados, prejuízos serão perpetrados, pois como destaca Gladston Mamede:

“É tola a pretensão de que a pura retórica, o puro esforço e boa- vontade, sem conhecimento técnico, sem



preparação, possam, efetivamente, atender às demandas de litígios que são, cada vez mais, complexos. Se mesmo os advogados melhores juristas encontram dificuldades na execução de seu trabalho, o que se dizer de pessoas despreparadas, diletantes das leis e da jurisprudência, peticionando por opinião e não por conhecimento? Seria uma catástrofe”.

Ademais, Elias Farah ensina que:

“A defesa de direitos e prerrogativas profissionais é, pois, de profundo interesse da cidadania, antes de ser do interesse específico dos advogados.”

Necessário se faz ressaltar que o dano causado independe do resultado da atuação das requeridas pouco importa se as medidas judiciais propostas com base na sugestão delas foram ou não vencedoras, o que não se pode admitir, de qualquer forma, é a prestação do *múnus* público do qual é investido o advogado, por empresas de características manifestamente mercantis e leigas.

Aí está o principal dano social causado pela parte adversa: Como se sabe, a relação desenvolvida entre cliente e advogado é de confiança e extrema responsabilidade, sendo assustadora que se misture a prestação de um serviço (contabilidade e administração/gestão de condomínios) com as atividades jurídicas.

Ademais, como admitir que uma empresa que presta serviços de Contabilidade/Imobiliária ou gestão condominial também assessorie juridicamente seus clientes, representando-os, também, em ações judiciais?

Caso haja um erro praticado pela empresa gestora ou contadores, ou, ainda, um erro processual, incidirá o inegável conflito de interesses, ficando,





o cliente, sujeito a ser enganado” em virtude de não possuir uma assessoria e orientação jurídica independente.

Quanto a esta questão, Gladston Mamede ensina que:

“a confiança é elemento essencial na relação de representação; é a um ou mais advogados determinados, com quem se relaciona pessoalmente, que o cliente conta sua intimidade, que revela pontos essenciais e sigilosos que envolvem a questão a ser resolvida”.

Por fim, não se pode deixar de mencionar o dano causado aos advogados pela atuação das requeridas. Como se sabe, o Código de Ética e Disciplina e o Estatuto da OAB regulam o exercício da advocacia, impondo deveres e limites aos advogados no exercício de sua função, como, por exemplo, as restrições à utilização de publicidade e a captação irregular de causas.

Advogados e sociedades de advogados, no desenvolvimento de suas atividades, ficam, assim, subordinados ao controle do mencionado órgão de classe (OAB), sujeitando-se às penalidades cabíveis no caso de inobservância dos preceitos por ele impostos.

Diante disso, não se pode admitir que empresas mercantis leigas, não inscritas na OAB, e, portanto, não sujeitas a estes controles, invadam o campo de atuação privativo dos advogados, utilizando-se de técnicas manifestadamente mercantis e trazendo verdadeira concorrência desleal aos demais atuantes da área.

Essa concorrência é desleal não só porque as requeridas anunciam serviços jurídicos em website e redes sociais, mas especialmente porque utilizam a base de clientes que contratam seus serviços de Administração de Condomínios e Associações, bem como de imobiliária, para captarem clientes, em clara concorrência desleal com advogados, sociedade de advogados e administradores, que além de não poderem ofertar serviços através de propagandas, não contam com carteira de clientes em outros setores que permitam expandir seus negócios.



Evidenciado assim os danos causados, necessária se faz sua reparação.

O debate acerca da existência de um dano moral de natureza coletiva repousa raízes no advento do Código de Defesa do Consumidor que, no seu artigo 6º, estabelece que “são direitos básicos do consumidor: **(...) VI – a efetiva reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos**”.

Deriva, ademais, do artigo 1º da própria Lei de Ação Civil Pública, que antevê a possibilidade de um dano moral coletivo ao afirmar que “regem-se pelas disposições desta Lei, sem prejuízo da ação popular, as ações de responsabilidade por danos morais e materiais causados: **(...) IV - a qualquer outro interesse difuso ou coletivo**”.

O Ministro Luiz Fux, ainda durante a judicatura no Superior Tribunal de Justiça, apontou dois argumentos fundamentais para acolher o dano moral coletivo, sendo o primeiro a existência de previsão legal expressa na Lei da Ação Civil Pública (com as alterações trazidas pela Lei n. 8884/94), mediante interpretação sistemática com a Constituição da República de 1988 (REsp 598.281/MG, DJ 01.06.2006).

O segundo fundamento, desta feita de índole fática, consiste no reconhecimento de que efetivamente existe um sentimento coletivo que pode ser ofendido em razão de lesão a direitos de natureza transindividual, causando sofrimento a um núcleo indeterminado (coletividade).

A este respeito, Marcelo Abelha Rodrigues esclarece o alcance dessa reparação, ao lecionar:

“A Lei 8.884 alterou a ementa da ação civil pública para nela incluir que dito remédio prestar-se-ia não só para a responsabilidade civil por danos materiais, fazendo expressa a possibilidade de reparação pelos danos morais eventualmente sofridos. Quando se lê na ementa da Lei 7.347/85 a possibilidade de reparação por danos morais deve-se entender que ali quis o legislador, até com certo ar didático, dizer que a tutelas dos direitos difusos e coletivos envolve





a possibilidade de reparação pelos danos de efeitos patrimoniais e extrapatrimoniais. Portanto, o termo moral ali empregado refere-se aos efeitos do dano causado e não propriamente aos direitos de personalidade, (honra e moral)”.

Assim, o pedido de danos morais coletivos independe de vítima específica ou de dano à honra ou a moral do sujeito, pois, para a condenação, como lembra Sergio Ferraz: “Basta que, potencialmente, atividade do agente possa acarretar prejuízo”.

Na hipótese dos autos, os Requerentes demonstraram que as Requeridas prestam, indevidamente, entre outros, serviço essencial à administração da justiça, sendo, como acima demonstrado, o suficiente para a condenação ora pretendida, até porque a ilegalidade traz graves consequências e o provimento terá igualmente por finalidade coibir a conduta repreendida, como determina a jurisprudência:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - Licença médica obtida por vereador plenamente capacitado para o exercício do cargo - Pretensão de ressarcimento ao erário por danos materiais e morais difusos. [...] **Por outro lado, o pedido de danos morais também deve ser acolhido**, com fundamento nos artigos 5º, V e 129, III, da Constituição Federal, **independentemente de existência de vítima específica, daí o seu caráter difuso. [...] os danos morais difusos arrimam-se fortemente na inquestionada gravidade dos fatos decorrentes da ação do agente político.** (TJSP, Apelação 0009387-45.2006.8.26.0320, 7ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Magalhães Coelho, j. 21.03.2011).

“De outra parte, a indenização compreende caráter reparatório e inibitório a evitar repetição, diante da ofensa ao consumidor com privação do bem estar (art. 6º, VI, do CDC e art. 1º, caput, da LACP). Evidencia-se a afronta ao





princípio constitucional de proteção ao consumidor com total menosprezo. Está caracterizado dano transindividual e, nessa dimensão, o dever de segurança aponta para o perigo a que foi submetida uma gama de consumidores diante do comportamento do infrator". (TJSP, *Apelação com Revisão n° 992.07.040112-7, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Malerbi, j. 17.01.2011*).

A i. Ministra Nancy Andrighi assim se posicionou:

(...) a lesão a um bem difuso ou coletivo corresponde a um dano não-patrimonial e, por isso, deve encontrar uma compensação, permitindo-se que os difusamente lesados gozem de um outro bem jurídico. Não se trata, portanto, de indenizar, porque não se indeniza o que não está no comércio e que, portanto, não tem preço estabelecido mercado. A degradação ambiental, por exemplo, deve ser compensada, pois a perda do equilíbrio ecológico, ainda que temporária, não pode ser reduzida a um valor econômico. Mesmo que possa se identificar o custo da despoluição de um rio, não se precifica a perda imposta à população ribeirinha que se vê impossibilitada, durante meses, de nadar em suas águas outrora límpidas. Por tudo isso, deve-se reconhecer que nosso ordenamento jurídico não exclui a possibilidade de que um grupo de pessoas venha a ter um interesse difuso ou coletivo de natureza não patrimonial lesado, nascendo aí a pretensão de ver tal dano reparado. **Nosso sistema jurídico admite, em poucas palavras, a existência de danos extra-patrimoniais coletivos, ou, na denominação mais corriqueira, de danos morais coletivos** (REsp 636.021/RJ).

Deveras, a indenização decorrente de dano moral coletivo (extrapatrimonial) tem caráter de sanção pecuniária por violação aos direitos





difusos e coletivos de natureza preventivo-punitiva, com vistas a inibir a reiteração da conduta lesiva, haja vista o interesse social na preservação dos direitos metaindividuais.

Voltando-se à espécie, tem-se que, ao desempenhar irregularmente a advocacia, com uso abusivo de propaganda e captação de clientela, as requeridas a evidência provocaram dano de ordem coletiva, não só aos advogados e aos administradores, como aos consumidores e sociedade em geral.

Com efeito, vários profissionais da advocacia sentiram-se aviltados e economicamente lesados com a mercancia praticada pelas demandadas.

Diante do evidente dano causado à sociedade, a condenação das requeridas no ressarcimento dos danos morais coletivos sofridos é medida necessária, na forma do art. 1º da Lei da Ação Civil Pública, o qual determina que a condenação por danos morais e patrimoniais se impõe.

Destarte, pede-se o arbitramento de indenização por dano coletivo extrapatrimonial em patamares não inferiores a R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais).

#### **XIV - DO PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**

A presente demanda concentra todos os requisitos necessários para a concessão da antecipação da tutela, tais como a evidência da probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Com efeito, a relevância do fundamento, o justificado receio de ineficácia com o retardamento injustificado da demanda, a plausibilidade e prova da verossimilhança da alegação da parte Autora encontram-se inequivocamente demonstradas pelos documentos carreados aos autos.



Está caracterizada a atuação ilegal das requeridas, o que justifica a suspensão imediata das atividades privativas da advocacia por elas executadas, sob pena de imposição de multa.

Ademais, o dano perpetrado ao jurisdicionado, administração da justiça, aos administradores e à advocacia igualmente se faz presente, pois diariamente mais e mais pessoas podem ser atraídas pela propaganda irregular das requeridas, bem como captadas através dos serviços de administração e gestão de condomínios oferecidos por si, direcionando os consumidores para serviços jurídicos de baixa qualidade e que lesam os advogados da região.

Importante destacar que nem mesmo em tese deve se cogitar de dano irreparável às requeridas, pois, como bem ensinou Theotônio Negrão:

A exigência legal da reversibilidade da medida de urgência deve ser tomada *cum grano salis*, comportando mitigações quando estiver em jogo um valor igualmente caro para o ordenamento jurídico.

Na hipótese dos autos, enquanto eventual dano às Requeridas se limitaria ao aspecto financeiro, sob o ponto de vista social é nitidamente mais agudo, porquanto os direitos de pessoas indeterminadas e hipossuficientes são violados diariamente, enquanto providência inibitória não for editada. Ademais, não se coloca em risco a saúde financeira das requeridas, eis que sua atividade principal é execução de serviços de contabilidade e gestão condominial, sendo perfeitamente possível a elas continuarem as atividades sem exercer atividades privativas da advocacia, o que, diga-se de passagem, jamais deveriam ter iniciado.

São direitos malferidos, honorários mal pagos, postulações inadequadamente deduzidas, tudo a determinar a concessão de antecipação de tutela, para que seja imposta às Requeridas obrigação de fazer consubstanciada na IMEDIATA RETIRADA, dos websites das requeridas de qualquer menção ao oferecimento de assessoria jurídica ou patrocínio de ações judiciais, bem como a IMEDIATA SUSPENSÃO DA DIVULGAÇÃO DE QUALQUER MATERIAL DE





MÍDIA TELEVISIVA, FALADA OU IMPRESSA, POR MEIO ELETRÔNICO OU QUALQUER OUTRO, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Requer, ainda, seja determinado, a imediata suspensão da **oferta** e do **exercício**, ainda que de maneira indireta, das atividades privativas da advocacia pelas requeridas (assessoria, consultoria e orientação jurídicas, ajuizamento de ações, cobranças extrajudiciais com exigência de honorários advocatícios ou qualquer outra que seja privativa de advogado ou sociedade de advogados), sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Não devem as requeridas, ainda, encaminharem seus clientes a advogados por ela indicados, sob pena de se criar possibilidade de drible ao comando judicial. Em caso de encaminhamento/direcionamento de clientes para escritórios de advocacia indicados pelas Requeridas, deve incidir a multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para cada caso constatado.

Requer, outrossim, seja determinado à Requerida que informem os dados dos advogados que lhe prestam ou já prestaram serviços para as providências disciplinares cabíveis, bem como comuniquem seus clientes (trazendo prova fidedigna aos autos) tocante a eventual concessão de tutela de urgência, avisando-os que está proibida de prestar serviços privativos da advocacia, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

#### **XV – DO EFEITO ERGA OMNES**

Os efeitos de decisão em ação civil pública não devem ter limites territoriais. Caso contrário, haverá restrição ao acesso à justiça e violação do princípio da igualdade.

O Plenário do Supremo Tribunal Federal, no dia 05 de março de 2021, retornou o julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 1101937, que discute a constitucionalidade do artigo 16 da Lei da Ação Civil Pública (Lei 7.347/1985), que limita a eficácia dessas sentenças à competência territorial do órgão que a proferir.



O dispositivo possui a seguinte redação:

A sentença civil fará coisa julgada erga omnes, nos limites da competência territorial do órgão prolator, exceto se o pedido for julgado improcedente por insuficiência de provas, hipótese em que qualquer legitimado poderá intentar outra ação com idêntico fundamento, valendo-se de nova prova.

Até o momento, votaram seis ministros, todos pela inconstitucionalidade da norma, para afastar a limitação do território do Órgão que proferiu a decisão em sede de ação civil pública de natureza coletiva para que todos beneficiários daquela decisão sejam alcançados por ela, e não apenas aqueles que se encontram no território do Órgão prolator da decisão.

O recurso, com repercussão geral (Tema 1075), servirá de parâmetro para a solução de 2669 processos com a mesma controvérsia que tramitam em outras instâncias.

O pedido de vista do ministro Gilmar Mendes suspendeu o julgamento.

No Superior Tribunal de Justiça já houve entendimento que essa limitação seria inconstitucional, e que o STF, conforme exposto acima, está indo pelo mesmo pensamento.

Contudo, há de observar, que mesmo que ainda não fora decidido sobre os efeitos de decisão em ação civil pública se não devem ter limites territoriais, ou devem, temos decisões favoráveis acerca do tema:

**SENTENÇA TIPO "A"**

**PROCESSO: 1051219-54.2020.4.01.3400**

**CLASSE: AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL (65)**

**POLO ATIVO: ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL  
SEÇÃO DISTRITO FEDERAL e outros**

**REPRESENTANTES POLO ATIVO: THIAGO DA SILVA  
PASSOS - DF48400, RODRIGO FREITAS RODRIGUES**





MATO GROSSO

162

ALVES - DF11134, INACIO BENTO DE LOYOLA  
ALENCASTRO - DF15083, ALMIRO CARDOSO FARIAS  
JUNIOR - DF18954, ANA CRISTINA AMAZONAS RUAS -  
DF24726, RENATO DEILANE VERAS FREIRE - DF29486,  
FATIMA DE OLIVEIRA BUONAFINA - DF9441,  
FERNANDA SARAIVA DE OLIVEIRA - DF25643,  
DOUGLAS WALLISON DOS SANTOS - DF55068 e  
DAYANE ANDRADE RICARDO - DF30444

POLO PASSIVO:ANCORA GESTAO CONDOMINIAL,  
CONTABILIDADE E COBRANCA LTDA - ME e outros

REPRESENTANTES POLO PASSIVO: WILKER LUCIO  
JALES - DF38456

SENTENÇA Tipo A

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – SECCIONAL  
DO DISTRITO FEDERAL e O CONSELHO REGIONAL DE  
ADMINISTRAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL ingressaram  
com a presente demanda contra ÂNCORA GESTÃO  
CONDOMINIAL, CONTABILIDADE E COBRANÇA EIRELI  
e A A SILVA JUNIOR JR OFFICE CONTABILIDADE E  
IMOBILIÁRIA EIRELI (JR OFFICE), aduzindo, em síntese,  
o que segue:

**“Em todo o país tem sido corriqueiro, com aumento considerável de ocorrências, a usurpação aos ditames da Lei 8.906/1994, que veda de maneira clara a prestação de serviços advocatícios por pessoa física ou jurídica que não esteja inscrita nos quadros da OAB; a mercantilização da atividade da advocacia; a captação irregular de clientes; a oferta de serviços advocatícios em conjunto com qualquer outra atividade comercial ou profissional; publicidade**





MATO GROSSO

163

irregular; etc, bem como, da profissão de administrador, quando exercidos por pessoas físicas e jurídicas não inscritas nos quadros dos Conselhos Regionais de Administração. Conforme pode ser comprovado por meio das decisões em anexo, proferidas em casos análogos nas Seções Judiciárias da Justiça Federal de São Paulo e do Paraná, a OAB tem atuado com êxito, diante das evidentes afrontas ao texto legal, com objetivo de coibir tais irregularidades. Neste sentido, diante das inúmeras denúncias que chegaram ao conhecimento da Seccional da OAB/DF, a sua Presidência resolveu constituir um Grupo de Trabalho para examinar a questão relativa a oferta de serviços jurídicos irregulares por empresas não inscritas nos quadros da OAB/DF, bem como a oferta de serviços de administração de condomínios/gestão condominial por empresas privadas atuando especialmente no segmento de condomínios edifícios residenciais/comerciais em todo o Distrito Federal. O grupo foi composto por advogados de algumas Subseções do DF, membros e diretoria da Comissão de Direito Condominial da Seccional do DF, do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/DF, Diretoria da OAB/DF e da Diretoria do Conselho Regional de Administração do Distrito Federal- CRA-DF. [...] As empresas requeridas, que por natureza de seu objeto social deveriam oferecer serviços de contabilidade, possuem similar modus operandi ao incluir no seu portfólio de produtos e serviços, redes sociais, sites e publicações especializadas, jornais locais (cópias em anexo), as atividades de “assessoria jurídica”, “cobrança extrajudicial e judicial”, “antecipação de receitas





condominiais”, etc. com o objetivo de captação de clientela jurídica de forma ilegal, tendo em vista a vedação pelo Estatuto da Advocacia da prática de mercantilização da profissão Com a referida conduta, além de oferecer ilegalmente os serviços jurídicos, as empresas requeridas promovem em sua “assessoria” a prática de divulgação de informações equivocadas, ultrapassadas ou que não têm o condão de vincular os seus clientes, por se tratar de demanda individual, por exemplo, causando insegurança jurídica nos clientes em potencial, a comunidade de gestores condominiais, síndicos, advogados condominiais e profissionais do ramo de administração regularmente inscritos no órgão de classe. [...] Há ainda a abusiva cobrança de honorários advocatícios pelo simples fato do pagamento da cota condominial ser feita em atraso, sem que para tanto tenha sido necessária qualquer intervenção judicial ou extrajudicial, muito menos por intermédio de um advogado. [...] Demonstra-se ainda a oferta conjunta de atividade de advocacia com administração e/ou contabilidade, o que é vedado expressamente por Lei, [...] Outro ponto não menos importante, é a oferta e prática de atividades típicas de administração por aqueles que sequer possuem a graduação na disciplina. Conforme instrumentos constitutivos em anexo, as empresas requeridas possuem em seu quadro social pessoas físicas que sequer são graduadas em Direito ou Administração, muito menos registradas nos respectivos conselhos de fiscalização da atividade profissional que figuram no polo ativo da lide [...]”.





**Diante do exposto, pedem a antecipação dos efeitos da tutela para que as requeridas sejam compelidas a:**

**realizar a IMEDIATA RETIRADA de seus sítios de internet, páginas de redes sociais (Facebook, Instagram e quaisquer outros) de toda e qualquer menção ao oferecimento de assessoria jurídica ou patrocínio de ações judiciais, cobrança judicial, bem como que suspendam imediatamente a divulgação de qualquer material de mídia televisiva, falada ou impressa, por meio eletrônico ou qualquer outro, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);**

**suspender imediatamente a execução de atividades privativas da advocacia (assessoria, consultoria e orientação jurídicas, ajuizamento de ações, cobranças extrajudiciais/judiciais com exigência de honorários advocatícios ou qualquer outra que seja privativa de advogado ou sociedade de advogados), sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).**

**suspender a captação e a indicação/envio de clientes para escritórios de advocacia por elas indicados, sob pena de permitir que elas driblem eventual decisão judicial, encaminhando o fluxo de serviço para escritório por elas escolhidos, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por cada caso encaminhado;**

**informar os dados dos advogados que lhe prestam ou já prestaram serviços de forma indevida para as providências disciplinares cabíveis, bem como comuniquem seus clientes tocante a eventual concessão de tutela de urgência, avisando-os que está**





**proibida de prestar serviços privativos da advocacia, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).**

**A tutela de urgência foi deferida parcialmente.**

Contra a decisão supra foram apresentados embargos de declaração, rejeitados por este Juízo, e agravo de instrumento.

Em resposta, os requeridos se insurgiram contra a pretensão dos autores e suscitaram preliminares.

Após a réplica, colheu-se o pronunciamento do MPF, que opinou pelo deferimento parcial do pedido dos autores.

É o relatório. DECIDO.

2.1. Preliminarmente.

A parte ré suscitou as preliminares: ausência de legitimidade e a falta de notificação prévia.

É necessário recordar que a legitimidade consiste no atributo jurídico conferido a alguém para atuar no contraditório e discutir determinada situação jurídica litigiosa. Note-se que, para verificar se há legitimidade é preciso antes ver o que será discutido em juízo. Dessa forma, se não for estabelecida uma relação entre o legitimado e o que será discutido, não haverá legitimidade para a discussão na causa.

Não é por outra razão que Fredie Didier defende que "a legitimidade é verificada a partir daquilo que é concretamente discutido" (Curso de direito processual civil. v.1. JusPodivm, 2011).





E, na situação concreta, os autores estão atuando para zelar pelas prerrogativas inerentes às atividades desempenhadas pelos inscritos em seus quadros, sendo patente a legitimidade de ambos.

Mas, além disso, a OAB bem esclareceu que adotou os procedimentos previstos em lei e no Regimento, em antecedência ao respectivo ajuizamento. Para tanto, foi realizada sessão do Conselho Pleno da OAB/DF em 21/05/2020, onde restou decidido pela necessidade de ajuizamento da presente Ação Civil Pública. Assim, a cópia da Ata da Sessão anexada (Id 465101491).

A pertinência subjetiva é inquestionável.

Por outra lado também não prospera a segunda preliminar, em razão da independência de instâncias e do amplo acesso ao Poder Judiciário, direito guinado à envergadura de fundamental pela Constituição de 1988. Portanto, para ir a Juízo, salvo exceções expressamente estabelecidas pelo ordenamento (não é este o caso) não se exige a instauração prévia de um procedimento administrativo, sobretudo quando há violações a prerrogativas de classe perpetradas por sujeitos que são estranhos aos quadros da entidade.

Como bem asseverou a OAB:

“os processos administrativos, no âmbito da OAB/DF, não possuem vínculo algum com as providências judiciais adotadas, podendo correr concomitantemente. Acerca desse tema o Estatuto da Advocacia, Lei nº 8.906/94 é cristalino: Art. 71. A jurisdição disciplinar não exclui a comum e, quando o fato constituir crime ou contravenção, deve ser comunicado às autoridades competentes (original





sem destaque). Ademais, os artigos inseridos pela Ré, acerca do Regimento Interno do CRA/DF, quais sejam: art. 38, V e art. 40, IV, não correspondem com a propositura de ações judiciais, mas tão somente ao julgamento de processos administrativos”.

Com base neste entendimento, rejeito as preliminares.

### 2.3. No mérito.

**Na situação, nada se alterou no panorama fático e jurídico após o deferimento parcial da tutela de urgência, pois as atividades de consultoria e assessoria jurídica são privativas de advogado, além de ser proibida a divulgação da advocacia em conjunto com outra atividade (Lei nº 8.906/94, art. 1º, II e §3º).**

**Por economia, reproduzo os fundamentos da decisão precedente, que ora utilizo para motivar este julgado:**

**“[...] o Código de Ética e Disciplina da OAB dispõe que o advogado somente pode anunciar os seus serviços profissionais, individual ou coletivamente, com discrição e moderação, para finalidade exclusivamente informativa, vedada a divulgação em conjunto com outra atividade (art. 28).**

**Convém sublinhar que sociedades empresárias sem possibilidade de registro na OAB, como imobiliárias e administradoras de bens e condomínios, não podem prestar ou ofertar serviços de advocacia nem contratar advogados para prestarem serviços advocatícios para seus clientes, conforme bem salienta o Conselho Federal da OAB, um dos autores desta demanda.**

**Mas não só.**





A atividade de administração só pode ser exercida por quem detenha essa formação técnica e esteja devidamente inscrito nos quadros do Conselho Regional de Administração – CRA, nos termos do Art. 14 e 15 da Lei nº 4769/65, verbis:

**Art. 14.** Só poderão exercer a profissão de Técnico de Administração os profissionais devidamente registrados nos C.R.T.A., pelos quais será expedida a carteira profissional.

**§ 1º** A falta do registro torna ilegal, punível, o exercício da profissão de Técnico de Administração.

**§ 2º** A carteira profissional servirá de prova para fins de exercício profissional, de carteira de identidade, e terá fé em todo o território nacional. Art.

**15.** Serão obrigatoriamente registrados nos C.R.T.A. as empresas, entidades e escritórios técnicos que explorem, sob qualquer forma, atividades do Técnico de Administração, enunciadas nos termos desta Lei.

Feita essa digressão normativa, verifico que os elementos que acompanham a inicial reforçam a plausibilidade da alegação dos autores, já que os instrumentos de contrato de assessoria condominial também possuem, em seu objeto, a prestação de assessoria administrativa e jurídica, ficando esta última atividade a cargo de um escritório jurídico das empresas demandadas, que, em tese, prestam serviços de advocacia em conjunto com atividades inerentes aos profissionais de contabilidade (eventos 327873867, 327873869, 327924862, 327924881, 327924895 e 327930410).





Por sinal, alguns dos eventos acima referem-se a impressões dos sítios eletrônicos das requeridas, onde constam a oferta da assessoria jurídica e administrativa.

Além disso, a despeito de as empresas requeridas prestarem serviços de assessoria administrativa, há notificações dirigidas a elas e aos seus representantes (eventos 327924887, 327924889, 327930400 e 327930403), solicitando a regularização do registro perante o Conselho Regional de Administração do Distrito Federal.

Demonstrada, portanto, a probabilidade do direito, pois o momento procedimental contenta-se com a apresentação de elementos que conduzam a uma verossimilhança da alegação e essa verossimilhança é extraída das provas referidas.

Por outro lado, as condutas descritas configuram, em tese, infrações, pois desrespeitam mandamentos do Estatuto da OAB e do seu Código de Ética, além de afrontar a norma regente da atividade de técnico de administração. Portanto, urge que sejam paralisadas.

Um último ponto deve ser esclarecido.

Os autores pedem que as empresas demandadas informem os advogados por elas contatados. Todavia, ninguém é obrigado a produzir prova contra si (nemo tenetur se detegere), garantia inerente aos acusados e que não se restringe ao âmbito penal.

Portanto, tal pretensão não pode ser acolhida”.





MATO GROSSO

171

Por sinal, este também foi o entendimento do MPF, exarado em seu parecer (id 538483882).

Enfim, resta examinar o alegado dano moral, pois os autores da ação também desejam a condenação dos réus ao pagamento de danos morais coletivos. Porém, em que pese a existência de decisões admitindo tal condenação no âmbito do STJ, filio-me a entendimento precedente, ao meu ver mais técnico e apropriado para a resolução deste ponto.

Em voto pioneiro, proferido no REsp 598.281/MG, o magistrado Teori Zavascki assentou que a vítima do dano moral é, necessariamente, uma pessoa. Não é compatível com o dano moral a ideia da 'transindividualidade' da lesão. É que o dano moral envolve, necessariamente, dor, sentimento, lesão psíquica.

Transcrevo o voto do saudoso ministro:

"A vítima do dano moral é, necessariamente, uma pessoa. Não parece ser compatível com o dano moral a ideia da "transindividualidade" (= da indeterminabilidade do sujeito passivo e da indivisibilidade da ofensa e da reparação) da lesão. É que o dano moral envolve, necessariamente, dor, sentimento, lesão psíquica, afetando "a parte sensitiva do ser humano, como a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas" (Clayton Reis, Os Novos Rumos da Indenização do Dano Moral, Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 236), "tudo aquilo que molesta gravemente a alma humana, ferindo-lhe gravemente os valores fundamentais inerentes à sua personalidade ou reconhecidos pela sociedade em que está integrado" (Yussef Said Cahali, Dano Moral, 2ª ed., São Paulo: RT, 1998, p. 20, apud Clayton Reis, op. cit., p. 237).



Nesse sentido é a lição de Rui Stoco, em seu Tratado de Responsabilidade Civil, 6ª ed., São Paulo: RT, que refuta a assertiva segundo a qual "sempre que houver um prejuízo ambiental objeto de comoção popular, com ofensa ao sentimento coletivo, estará presente o dano moral ambiental" (José Rubens Morato Leite, Dano Ambiental: do individual ao extrapatrimonial, 1ª ed., São Paulo: RT, 2000, p. 300, apud Rui Stoco, op. cit., p. 854):

'No que pertine ao tema central do estudo, o primeiro reparo que se impõe é no sentido de que não existe 'dano moral ao meio ambiente'. Muito menos ofensa moral aos mares, rios, à Mata Atlântica ou mesmo agressão moral a uma coletividade ou a um grupo de pessoas não identificadas. A ofensa moral sempre se dirige à pessoa enquanto portadora de individualidade própria; de um vultus singular e único. Os danos morais são ofensas aos direitos da personalidade, assim como o direito à imagem constitui um direito de personalidade, ou seja, àqueles direitos da pessoa sobre ela mesma. (...) A Constituição Federal, ao consagrar o direito de reparação por dano moral, não deixou margem à dúvida, mostrando-se escorreita sob o aspecto técnico-jurídico, ao deixar evidente que esse dever de reparar surge quando descumprido o preceito que assegura o direito de resposta nos casos de calúnia, injúria ou difamação ou quando o sujeito viola a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas (art. 5º, incisos V e X), todos estes atributos da personalidade. Ressuma claro que o dano moral é personalíssimo e somente visualiza a pessoa, enquanto detentora de características e atributos próprios e invioláveis. Os danos morais dizem respeito ao foro íntimo do lesado, pois os bens morais são inerentes à





pessoa, incapazes, por isso, de subsistir sozinhos. Seu patrimônio ideal é marcadamente individual, e seu campo de incidência, o mundo interior de cada um de nós, de modo que desaparece com o próprio indivíduo. (...) Dúvida, portanto, não pode resumir de que a natureza e o meio ambiente podem ser degradados e danificados. Esse dano é único e não se confunde com seus efeitos, pois a meta optata é o resguardo e a preservação, ou seja, a reparação com o retorno da natureza ao statu quo ante, e não a indenização com uma certa quantia em dinheiro ou a compensação com determinado valor. Convém lembrar que a Magna Carta busca objetivo maior ao estabelecer que 'todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações' (art. 225). De modo que, não sendo possível a recomposição imediata do dano causado ao meio ambiente, a condenação ao pagamento de multa e de um valor que seja suficiente para aquela futura restauração não exsurge como objetivo principal, mas apenas meio para alcançar a meta estabelecida pela Constituição da República. (...) Do que se conclui mostrar-se impróprio, tanto no plano fático como sob o aspecto lógico-jurídico, falar em dano moral ao ambiente, sendo insustentável a tese de que a degradação do meio ambiente por ação do homem conduza, através da mesma ação judicial, à obrigação de reconstituí-lo, e, ainda, de recompor o dano moral hipoteticamente suportado por um número indeterminado de pessoas. (pp. 855-857)''

Em suma, o dano moral coletivo é uma atecnia jurídica e, por isso, tal pretensão não merece acolhimento.



**ISTO POSTO, julgo procedente em parte o pedido para, ratificando os termos da tutela provisória, condenar as requeridas a:**

**I- Retirar de seus sítios de internet, páginas de redes sociais (Facebook, Instagram e quaisquer outros) toda e qualquer menção ao oferecimento de assessoria jurídica ou patrocínio de ações judiciais, cobrança judicial, bem como que suspendam imediatamente a divulgação de qualquer material de mídia televisiva, falada ou impressa, por meio eletrônico ou qualquer outro que contenham tais serviços;**

**II- Encerrar a execução de atividades privativas da advocacia (assessoria, consultoria e orientação jurídicas, ajuizamento de ações, cobranças extrajudiciais/judiciais com exigência de honorários advocatícios ou qualquer outra que seja privativa de advogado ou sociedade de advogados);**

**III - Encerrar a captação e a indicação ou envio de clientes para escritórios de advocacia.**

**IV - Encerrar definitivamente a cobrança de honorários advocatícios em decorrência da cobrança extrajudicial de cotas condominiais, quando o serviço comprovadamente não tiver sido prestado por advogado;**

**V - Promover o registro no Conselho Regional de administração em virtude da atividade de gestão condominial.**

**O descumprimento da presente ordem ensejará a incidência de multa, inicialmente arbitrada em R\$**



**10.000,00 (dez mil reais) para cada conduta que contrarie uma das determinações supra.**

Os réus sucumbiram em maior proporção, de modo que ficam responsáveis pelo pagamento de 80% das custas.

Indevida a condenação ao pagamento de honorários, em razão da simetria, tal como ocorre em relação à parte autora, por força da aplicação do art. 18 da Lei nº 7.347/1985 (EAREsp 962.250/SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/08/2018, DJe 21/08/2018).

Interposta apelação, antes do encaminhamento dos autos para o TRF1, a parte recorrida deverá ser intimada para respondê-la no prazo legal (30 dias se recorridos os autores e 15 dias se recorridas as requeridas).

Opostos embargos de declaração, antes de concluir o feito, deve ser intimada a parte embargada para respondê-los em 5 dias. O prazo para manifestação da parte autora deve ser contado em dobro.

Por aplicação analógica da primeira parte do art. 19 da Lei nº 4.717/65, os capítulos desta sentença que rejeitaram parte da pretensão dos autores sujeitam-se ao reexame necessário (Neste sentido: REsp 1108542/SC, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/05/2009, DJe 29/05/2009). Assim, com ou sem recurso voluntário, os autos deverão ser encaminhados ao TRF1 para tal finalidade.

Advindo o trânsito em julgado sem modificação desta sentença, intemem-se as partes para dizer se têm algo a requerer. Nada aduzindo em 30 dias, arquivem-se.





176

Dê-se conhecimento desta sentença ao relator do agravo de instrumento interposto pela parte ré.

Brasília/DF, 22 de junho de 2021.

CRISTIANO MIRANDA DE SANTANA

Juiz Federal.

Diante do exposto, e por se tratar de decisão proferida pelo Juízo do Distrito Federal, através do Egrégio Tribunal Federal da Primeira Região, no qual os autores da presente ação civil pública se beneficiam da presente decisão, pois são acobertados pela mesma jurisdição.

Tendo em vista o caso análogo acima exposto, possui mesma causa de pedir, mesmos fatos ilícitos, mesmos pedidos, requer a imediata aplicação da decisão no caso em específico.

Ademais, mesmo que os Autores se beneficiam da decisão retro por serem acobertados pela jurisdição do território do Órgão prolator, os Autores requerem a aplicação da decisão desta ação em todo o TERRITÓRIO NACIONAL, conforme comprova-se por analogia a seguir, sua aplicabilidade:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. PROCESSUAL CIVIL. ART. 16 DA LEI DA AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AÇÃO COLETIVA. LIMITAÇÃO APRIORÍSTICA DA EFICÁCIA DA DECISÃO À COMPETÊNCIA TERRITORIAL DO ÓRGÃO JUDICANTE.

DESCONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO FIRMADO PELA CORTE ESPECIAL DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA (RESP N.º 1.243.887/PR, REL. MIN. LUÍS FELIPE SALOMÃO). DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL DEMONSTRADO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS.





1. No julgamento do recurso especial repetitivo (representativo de controvérsia) n.º 1.243.887/PR, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, ao analisar a regra prevista no **art. 16 da Lei n.º 7.347/85, primeira parte, consignou ser indevido limitar, aprioristicamente, a eficácia de decisões proferidas em ações civis públicas coletivas ao território da competência do órgão julgante.**

2. Embargos de divergência acolhidos para restabelecer o acórdão de fls. 2.418-2.425 (volume 11), no ponto em que afastou a limitação territorial prevista no art. 16 da Lei n.º 7.347/85.

(EREsp 1134957/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, CORTE ESPECIAL, julgado em 24/10/2016, DJe 30/11/2016)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA.

NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. MINISTÉRIO PÚBLICO. INTERESSE DE AGIR. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS.

CONFIGURAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. RELEVÂNCIA SOCIAL QUALIFICADA. SEGURO. CONSUMIDOR. RESTRIÇÃO DE CRÉDITO. CONTRATAÇÃO E RENOVAÇÃO. PAGAMENTO À VISTA. SEGURADORA. RECUSA DE VENDA DIRETA.

CONDUTA ABUSIVA. CONDENAÇÃO GENÉRICA. EFEITOS ERGA OMNES.

ABRANGÊNCIA. TERRITÓRIO NACIONAL. DIVULGAÇÃO. REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES. PÁGINAS OFICIAIS E DO FORNECEDOR. SUFICIÊNCIA.





1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público estadual visando compelir seguradora a se **abster** de recusar a contratação ou a renovação de seguro a quem se dispuser a pronto pagamento, ainda que possua restrição financeira junto a órgãos de proteção ao crédito.
3. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
4. O Ministério Público está legitimado para promover a tutela coletiva de direitos individuais homogêneos, mesmo de natureza disponível, quando a lesão a tais direitos, visualizada em seu conjunto, em forma coletiva e impessoal, transcender a esfera de interesses puramente particulares, passando a comprometer relevantes interesses sociais. Na hipótese, consideradas a natureza e a finalidade social das diversas espécies securitárias, há interesse social qualificado na tutela coletiva dos direitos individuais homogêneos dos consumidores, alegadamente lesados por prática abusiva do ente segurador.
5. Nas relações securitárias, a interpretação do art. 39, IX, do CDC é mitigada, devendo sua incidência ser apreciada concretamente, ainda mais se for considerada a ressalva constante na parte final do mencionado dispositivo legal e a previsão dos arts. 9º e 10 do Decreto-Lei nº 73/1966.
6. Existem situações em que a recusa de venda se justifica, havendo motivo legítimo o qual pode se opor à formação





MATO GROSSO

179

da relação de consumo, sobretudo nas avenças de natureza securitária, em que a análise do risco pelo ente segurador é de primordial importância, sendo um dos elementos desse gênero contratual, não podendo, portanto, ser tolhido. Aplicabilidade do art. 2º, § 4º, da Circular SUSEP nº 251/2004, que estabelece ser obrigação da seguradora, no caso de não aceitação da proposta de seguro, proceder à comunicação formal, justificando a recusa.

7. No que tange especificamente à recusa de venda de seguro (contratação ou renovação) a quem tenha restrição financeira junto a órgãos de proteção ao crédito, tal justificativa é válida se o pagamento do prêmio for parcelado, a representar uma venda a crédito, a evitar os adquirentes de má-fé, incluídos os insolventes ou maus pagadores, mas essa motivação é superada se o consumidor se dispuser a pagar prontamente o prêmio. De qualquer maneira, há alternativas para o ente segurador, como a elevação do valor do prêmio, diante do aumento do risco, visto que a pessoa com restrição de crédito é mais propensa a sinistros ou, ainda, a exclusão de algumas garantias (cobertura parcial).

**8. Os efeitos da sentença proferida em ação civil pública versando direitos individuais homogêneos em relação consumerista operam-se erga omnes para além dos limites da competência territorial do órgão julgador, isto é, abrangem todo o território nacional, beneficiando todas as vítimas e seus sucessores, já que o art. 16 da Lei nº 7.347/1985 (alterado pelo art. 2º-A da Lei nº 9.494/1997) deve ser interpretado de forma**



**harmônica com as demais normas que regem a tutela coletiva de direitos. Precedentes.**

9. Ao juiz é possível dar concretude ao princípio da publicidade dos atos processuais (arts. 5º, LX, da CF e 83 e 94 do CDC), determinando a adoção das técnicas que mais se compatibilizam com as ações coletivas. Suficiência da divulgação da decisão condenatória na rede mundial de computadores, notadamente em órgãos oficiais, bem como no sítio eletrônico do próprio fornecedor (art. 257, II e III, do CPC/2015), a evitar o desnecessário dispêndio de recursos nas publicações físicas, sem haver o comprometimento de as informações atingirem grande número de interessados.

10. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1594024/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/11/2018, DJe 05/12/2018).

Ademais, requer os autores da presente ação, a aplicação do efeito **ERGA OMNES**, para que a presente decisão desta lide, afete todos, e não apenas ***Inter Partes***.

## **XVI – DOS PEDIDOS**

Por todo o exposto, e mais o que será acrescentado pelo douto saber de Vossa Excelência, é a presente para requerer:

I. Seja deferida a antecipação dos efeitos da tutela para que as requeridas sejam compelidas a:

a) Realizar a IMEDIATA RETIRADA de seus sítios de internet, páginas de redes sociais (Facebook, Instagram e quaisquer outros) de toda e qualquer menção ao oferecimento de assessoria jurídica ou patrocínio de ações





MATO GROSSO

181

judiciais, bem como que suspendam imediatamente a divulgação de qualquer material de mídia televisiva, falada ou impressa, por meio eletrônico ou qualquer outro, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

b) suspender imediatamente a execução de atividades privativas da advocacia (assessoria, consultoria e orientação jurídicas, ajuizamento de ações, cobranças extrajudiciais/judiciais com exigência de honorários advocatícios ou qualquer outra que seja privativa de advogado ou sociedade de advogados), sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

c) suspender a captação e a indicação/envio de clientes para escritórios de advocacia por elas indicados, sob pena de permitir que elas driblem eventual decisão judicial, encaminhando o fluxo de serviço para escritório por elas escolhidos, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por cada caso encaminhado;

II. A citação das requeridas para, querendo, oferecerem resposta, no prazo legal;

III. Seja intimado o representante do Ministério Público para atuar como fiscal da lei;

IV. A inversão do ônus da prova, conforme previsto no artigo 373, § 1º do CPC;

V. Requer-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial: testemunhas, depoimento pessoal dos representantes das Requeridas, sob pena de confessos, bem como através de expedição de ofícios aos clientes das Requeridas, objetivando trazer aos autos documentação (especialmente os contratos, notas fiscais, recibos e etc.) objetivando reforçar a tese





posta nesta inicial e também liquidar os valores auferidos a título de honorários advocatícios contratuais e sucumbenciais para fins de devolução aos respectivos clientes;

VI. Ao final, requer-se seja julgada totalmente procedente a presente demanda, confirmando-se a antecipação de tutela anteriormente concedida, e condenando os Requeridas a:

- a) a RETIRADA DEFINITIVA de seus sítios de internet, páginas de redes sociais (Facebook, Instagram e quaisquer outros) de qualquer menção ao oferecimento de assessoria jurídica ou patrocínio de ações judiciais bem como que suspendam imediatamente a divulgação de qualquer material de mídia televisiva, falada ou impressa, por meio eletrônico ou qualquer outro, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- b) Encerrar definitivamente o oferecimento (divulgação) e execução de atividades privativas da advocacia (assessoria, consultoria e orientação jurídicas, ajuizamento de ações, cobranças extrajudiciais com exigência de honorários advocatícios ou qualquer outra que seja privativa de advogado ou sociedade de advogados), sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), proibindo-se também o encaminhamento de clientes para escritórios de advocacia escolhidos pelas Requeridas, também sob pena de multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
- c) Encerrar definitivamente a cobrança de honorários advocatícios em decorrência da cobrança extrajudicial de cotas condominiais, quando o serviço comprovadamente não tiver sido prestado por advogado;





183

d) Pagar indenização referente aos danos morais coletivos sofridos em decorrência de sua atuação, a ser arbitrada em montante não inferior a R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais) (Art. 13, Lei ACP);

e) Informar os dados de todos os advogados que lhe prestam ou já prestaram serviços de forma ilegítima para as providências disciplinares cabíveis;

f) promover o devido registro no Conselho Regional de administração em virtude da atividade de gestão condominial;

Ainda, informam os Requerentes que não possuem interesse em conciliação.

Atribui-se o valor da causa o valor de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais).

Pede deferimentos.

Cuiabá – MT, 07 de dezembro de 2021.

**LEONARDO PIO DA SILVA CAMPOS - OAB/MT 7202**

Presidente da OAB/MT

**MIGUEL JUAREZ ROMEIRO ZAIM - OAB/MT nº 4656**

Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/MT

**CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - OAB/MT nº 6.217/B**

Procuradora Jurídica da OAB/MT

2ª Avenida Transversal, s/n – CPA – Tel.: (0xx-65) 3613-0900 – Fax: (0xx65) 3613-0921 – CEP: 78050-970 – Cuiabá/MT.  
Site: <http://www.oabmt.org.br>



Assinado eletronicamente por: CLAUDIA ALVES SIQUEIRA - 10/12/2021 19:08:30  
<http://pje1g.trf1.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21121019082956300000848269748>  
Número do documento: 21121019082956300000848269748

Num. 856274061 - Pág. 183



**ROMÁRIO DE LIMA SOUSA - OAB/MT nº 18.881/O**

Procurador Jurídico da OAB/MT

**THAYANE CARLA SILVA DE ARRUDA – OAB/MT nº 25.284/O**

Procuradora Jurídica da OAB/MT

**ROLL DE DOCUMENTOS**

**DOCUMENTO 01 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DO 1º AUTOR**

**DOCUMENTO 02 - DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DO 2º AUTOR**

**DOCUMENTO 03 – CONTRATOS ADMINISTRADORAS**

**DOCUMENTO 04 – COMPROVANTES INSCRIÇÃO RFB EMPRESAS**

**DOCUMENTO 05 – EMPRESAS COM REGISTRO NO CRA**

**DOCUMENTO 06 – EMPRESAS SEM REGISTRO NO CRA**

**DOCUMENTO 07 – PRECEDENTES**

**DOCUMENTO 08 – DENÚNCIAS ADMINISTRATIVAS**

