



Nova Lima/MG, 20 de julho de 2017

Aos membros da Associação dos Proprietários do Residencial Veredas das Geraes

REF: “DOSSIÊ VEREDAS” – ITENS 3, 4 e 5 –, “Descontos concedidos a associados inadimplentes” “critérios utilizados para celebração de contratos” “desconto de 50% na taxa de condomínio concedido à diretoria” – Realidade dos fatos

Prezados Associados,

A Comissão de Prestação de Informação aos Associados da Associação dos Proprietários do Residencial Veredas das Geraes, tendo respondido ao ITEM 2 do Dossiê Veredas na comunicação emitida na data de 10 de julho de 2017 vem se ater aos ITENS 3, 4 e 5 do mencionado Dossiê.

O documento foi apresentado em reunião denominada “Vem pra Rua Veredas”, organizada pela autointitulada Comissão Vem pra Rua Veredas que aparentemente é composta, em sua maioria, por membros da Chapa que não obteve êxito nas eleições de março de 2017.

Mais uma vez se verifica que as conclusões do referido Dossiê decorrem de premissas lastreadas em inverdades e fatos parciais ou de aplicação errônea da legislação, pelo que tais conclusões não poderiam ser mais equivocadas.

Esta comissão aproveita para reconhecer e parabenizar a atitude e bom senso da esmagadora maioria de associados que, de forma isenta, soube analisar os fatos e, sem se deixar levar por acusações infundadas, sem dar crédito a paixões e boatos, estão sendo os responsáveis pela manutenção do equilíbrio e bem estar administrativo de nossa Associação.

#### **I – DESCONTOS CONCEDIDOS A ASSOCIADOS INADIMPLENTES**

| <b>Alegações Equivocadas<br/>Constantes no Dossiê</b>                                                     | <b>Realidade</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A propriedade do associado inadimplente, ainda que bem de família, pode ser “penhorada e arrematada” para | - Ao contrário do que afirma o Dossiê, o Residencial Veredas das Geraes não é condomínio. Trata-se de loteamento administrado por associação de moradores.<br>Dito isso o Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento de que o bem de família é, no caso de dívida |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>satisfação do débito (suposta aplicação do 1.715 do Código Civil). Portanto, não haveria risco de não receber a dívida condominial ao final do processo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>perante associação de proprietários, impenhorável. Vide o seguinte julgado:</p> <p>PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. OBRIGAÇÃO PESSOAL. BEM DE FAMÍLIA. PRESERVAÇÃO. INOVAÇÃO DE TESE. <b><u>1. A cobrança de taxas de manutenção criadas por associações de moradores não permite a penhora de bem de família.</u></b>(...) (STJ - AgInt no REsp 1321446 / SP)</p> <p>Há, sim, portanto, o risco de não se receber o valor exequendo, caso o inadimplente não possua outros bens que não a sua residência. Isso faz com que o acordo seja um importante instrumento para evitar que a execução se mostre frustrada.</p> <p><b><u>O Dossiê demonstra um completo desconhecimento da jurisprudência atinente à espécie.</u></b></p> |
| <b>Alegações Equivocadas Constantes no Dossiê</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>O acordo nos autos 0745311-76.2008.13.0188 teria implicado em desconto da ordem de 26% sobre o valor devido, em prejuízo da Associação. Afirma-se que a dívida era de R\$58.097,62, que com desconto chegou a R\$50.000,00. Afirma-se, ainda que, o valor que teria sido efetivamente recebido pela Associação seria R\$42.952,02, chegando-se ao suposto desconto de 26%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Realidade</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b><u>A afirmação do dossiê é não condiz com a realidade, e demonstra um total desconhecimento matemático.</u></b></p> <p>Inicialmente, é fácil verificar que na composição do “valor integral” devido à Associação, o Dossiê considera o valor dos honorários advocatícios de sucumbência, os quais são devidos ao advogado, e não à parte (no caso, a Associação). Em seguida, ao se referir ao “valor efetivamente recebido” o dossiê indica o valor líquido dos honorários sucumbenciais, como se tais honorários fossem parte do desconto concedido. Ora, se os honorários não fazem parte da dívida, pois dirigidos ao advogado, como pode ele ser considerado desconto? O equívoco lógico é evidente.</p> <p><b><u>Como se isso não bastasse, neste caso a Associação já havia recebido por meio de penhora nas contas do inadimplente o valor corrigido de R\$19.430,14. Assim o valor efetivamente recebido não foi de R\$42.952,02, mas sim de R\$62.382,16, não considerados os honorários advocatícios de sucumbência no importe de R\$7.047,98. Ao todo, portanto, o inadimplente pagou em razão de sua inadimplência o valor de R\$69.430,10.</u></b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Conforme se verifica na anexa planilha (anexo 1), que acompanha o acordo e “acidentalmente” deixou de ser apresentada no Dossiê, a dívida acrescida de correção monetária, juros e multa era de R\$63.222,53. O desconto efetivo, portanto foi de R\$840,37 (oitocentos e quarenta reais e trinta e sete centavos) o que corresponde a 0,01% da dívida, depois de aplicados os encargos previstos no Estatuto da Associação.**

Importante notar, também, que o débito histórico do inadimplente era de R\$33.376,35. Assim, em razão do inadimplemento e da ação de cobrança o inadimplente veio a pagar 108% a mais que seu débito histórico, o que corresponde a R\$36.053,75 a título de encargos de mora incidentes sobre o valor histórico.

**Afirmar que um acordo nessas condições é benéfico ao inadimplente e prejudicial à Associação é completamente insustentável.**

#### **Alegações Equivocadas Constantes no Dossiê**

O acordo nos autos 0069708-41.2011.8.13.0188 teria implicado em desconto da ordem de 26% sobre o valor devido. Afirma-se que a dívida integral era de R\$75.759,25, que com desconto foi para R\$65.763,04, sendo que teria sido efetivamente recebido pela Associação o valor de R\$59.186,74, chegando-se ao suposto desconto de 21%.

#### **Realidade**

Percebe-se que, novamente, na composição do “valor integral” devido à Associação o Dossiê considera o valor dos honorários advocatícios de sucumbência, os quais, como já esclarecido, são devidos ao advogado e não à parte. Em seguida, ao se referir ao “valor efetivamente recebido”, o Dossiê indica o valor da dívida líquido dos honorários sucumbenciais, como se tais honorários fossem parte do desconto concedido. Ora, se os honorários não fazem parte da dívida, pois dirigidos ao advogado, como pode ele ser considerado desconto? O equívoco lógico é evidente.

**Assim, o valor devido à Associação, sem desconto era de R\$68.872,04 e não de R\$75.759,25 como afirmado no dossiê, implicando em um desconto de 10% sobre o total do débito e não de 21% como declarado no Dossiê.**

Importante salientar que o desconto concedido sempre incide exclusivamente sobre juros e multa, nunca afetando o valor principal do débito, devidamente corrigido.

**Deve-se verificar, ainda, que o débito histórico era de R\$30.527,74, tendo a Associação recebido, portanto, por ocasião do acordo, a quantia de R\$28.659,00 a título de encargos que incidiram sobre o valor principal débito, o qual já se arrastava desde 2008.**

**Por outro lado, o Devedor pagou o total de R\$ 65.763,04, valor que corresponde a uma quantia 115% superior ao seu débito histórico.**

A título de comparação, no intuito de provar que o desconto concedido efetivamente não levou o inadimplente a ter uma expressiva vantagem financeira, veja o estudo (Anexo II) que demonstra o valor que teria ele ganho, caso tivesse aplicado as contribuições não pagas a juros compostos de 1% ao mês (aplicação muito difícil de conseguir no mercado).

**O Inadimplente teria, na data do acordo, acumulado R\$46.074,48. O valor é 30% inferior ao que foi pago no acordo para quitar a sua dívida.**

**É evidente, portanto, que a realização do acordo não tem o condão de favorecer financeiramente o Associado que deixa de pagar as suas contribuições, mas sim, de favorecer a própria Associação que recebe prontamente o seu crédito acumulado acrescido de relevante quantia a título de multa e juros.**

#### **Outras Questões Relevantes**

A morosidade do Poder Judiciário é fato notório no Brasil. Mesmo havendo o reconhecimento do crédito por sentença, podem se passar vários anos até que o credor efetivamente receba o valor. É cediço, também, que muitas vezes o Devedor se vale de subterfúgios para não pagar a sua dívida fazendo com que a execução reste frustrada. Assim, os acordos surgem como importante instrumento para recebimento dos créditos trazendo liquidez ao Credor, pois de nada vale o seu crédito, se este não pode ser transformado em disponibilidades.

No caso da Associação, os acordos encetados têm ajudado a manter a operação superavitária, havendo atualmente relevante reserva financeira, apesar dos investimentos realizados sem que tenha sido necessário solicitar contribuições específicas aos Associados (*vide* o Centro de Convivência). Por meio desses acordos e das demais condutas de cobrança efetuadas pelo prestador de serviços jurídicos da Associação, já foram recuperados mais de R\$500.000,00 aos cofres da entidade.

#### **Conclusão**

Diante do exposto, conclui-se que as afirmações do Dossiê são equivocadas pois:

- Os descontos concedidos são bastante razoáveis, e não têm o condão de favorecer financeiramente o Associado que deixa de pagar as suas contribuições. O Associado inadimplente sempre vai ter um gasto financeiro maior, caso deixe de pagar suas contribuições.**
- Os acordos colocam-se como importante instrumento para se garantir o recebimento dos créditos da Associação, trazendo liquidez à operação, e impedindo que créditos se percam em execuções frustradas.**

## II – CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS

### 2.1 – “Capacidade Técnica” dos Prestadores de Serviços

| Alegações Equivocadas<br>Constantes no Dossiê                                                                                                                                                                                  | Realidade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Os “serviços e despesas” da Associação estariam “extrapolando o bom senso”, dentre os quais os serviços de segurança, serviços jurídicos e serviços contábeis.                                                                 | <p>- A contratação dos prestadores de serviços da Associação é sempre precedida de processo orientado pelo diretor da área, no âmbito do qual é observado o preço de mercado, a capacidade e qualidade do prestador, bem como a reputação deste, sendo os candidatos submetidos à diretoria para aprovação (as cotações serão disponibilizadas no <i>website</i> da Associação).</p> <p>- Em relação aos serviços jurídicos, até a presente data, a remuneração pactuada com o prestador de serviços é inferior àquela que vinha sendo paga ao escritório que atuava anteriormente, cujo contrato fora assinado ainda em 2011 (vide contratos no <i>website</i> da associação)</p> <p>- Quanto à prestadora de serviços de segurança, temos que a empresa ofereceu preço compatível com o do prestador anterior e com o mercado, tendo reputação ilibada conforme consulta ao sindicato da classe, bem como a profissionais ligados à área (<i>vide</i> cotações).</p> <p>- No que diz respeito ao prestador de serviços de assessoria contábil, o valor proposto e que vem sendo pago está compatível com o mercado. Da mesma forma, goza a assessoria de ilibada reputação em meio aos profissionais da área (<i>vide</i> cotações).</p> |
| Os problemas com a Minas Segur teriam se dado em razão de má atuação dos prestadores de serviços jurídicos e contábeis.                                                                                                        | Conforme amplamente demonstrada no último comunicado, a Minas Segur apresentava regularmente a documentação comprobatória da sua regularidade trabalhista até julho de 2016, quando informou que estava em processo de insolvência. Não se pode, portanto, atribuir aos mencionados prestadores a ocorrência do fato. Pelo contrário, também conforme amplamente demonstrado no comunicado anterior, a conduta dos prestadores foi capaz de, no pior cenário, gerar uma economia de <b>R\$89.104,85 (oitenta e nove mil, cento e quatro reais e oitenta e cinco)</b> à Associação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Os prestadores não teriam orientado a Associação a reter o INSS e efetuar o depósito do FGTS dos Funcionários enquanto durou o acordo com a Minas Segur. Tanto que os recolhimentos e depósitos foram regularmente efetivados. | Os prestadores de serviços orientaram a Associação a reter o INSS e efetuar o depósito do FGTS dos Funcionários enquanto durou o acordo com a Minas Segur. Tanto que os recolhimentos e depósitos foram regularmente efetivados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| FGTS e do INSS durante o acordo com a Minas Segur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <b>Outras Situações Relevantes à Questão</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| Desde o início da prestação de serviços pelo escritório de advocacia que atualmente patrocina a Associação, além do extenso trabalho de consultoria à administração nas áreas do direito administrativo, imobiliário, tributário, trabalhista e civil, encetou ações para a cobrança contra associados inadimplentes, visando a recuperação de crédito da Associação, que já resultaram num êxito econômico que supera o montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), reavidos aos cofres da entidade. Esse fato, por si só, demonstra a competência do prestador nesse sentido. |  |

## 2.2 – “Honorários não condizem com a Realidade”

| <b>Alegações Equivocadas Constantes no Dossiê</b>                          | <b>Realidade</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Os honorários pagos ao escritório não condizem com a realidade do mercado. | O valor de honorários está perfeitamente dentro dos parâmetros mercadológicos para prestação de serviços jurídicos para uma entidade como a Associação dos Proprietários do Residencial Veredas das Geraes. O valor é, inclusive, inferior àquele que vinha sendo pago ao escritório que atuava anteriormente, cujo contrato fora assinado ainda em 2011. <b><u>Nota-se também que por 3 vezes, por entendimento entre a Diretoria e o escritório, deixou-se de aplicar o reajuste anual automático previsto no contrato.</u></b> |

| <b>Alegações Equivocadas Constantes do Dossiê</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haveria discrepâncias entre os valores recebidos a título de honorários advocatícios e os valores recebidos em recuperação de crédito.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Realidade</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| A alegação do dossiê é equivocada, pois parte de premissas incorretas.<br><br>Inicialmente, deve-se ter em mente que o valor pago ao prestador de serviços jurídicos é composto por um valor fixo e por uma parte variável de acordo com os créditos recuperados por meio da sua atuação (15%). Há ainda as despesas reembolsáveis, bem como os honorários sucumbências que são pagos pelo devedor que, quando dirigidos à Associação, tem de ser repassados ao escritório. Assim, para se verificar o valor dos honorários incidentes sobre os créditos recuperados, se deve decotar da remuneração o valor fixo, os honorários sucumbências e as despesas reembolsáveis. É fácil perceber que o dossiê não procede dessa forma, pois compara o valor integral pago ao escritório ora com a rubrica “acordos recebidos pela Associação”, ora com a rubrica “condomínios recebidos em atraso” do Boletim Financeiro, para afirmar haver “discrepâncias”. |

Da mesma forma, deve-se considerar que os valores dos honorários são pagos no mês posterior à entrada dos créditos. Portanto, o valor da remuneração do prestador pago em um mês corresponde aos acordos e demais créditos que deram entrada no caixa da Associação no mês anterior. O Dossiê ignora completamente este fato, comparando indevidamente a remuneração do prestador de serviços com as rubricas “acordos recebidos pela Associação” e “condomínios recebidos em atraso” de um mesmo boletim financeiro, ou seja, de um mesmo período, procedimento que não está correto.

O período de referência para cálculo dos honorários variáveis de êxito inicia-se no dia 05, finda-se no dia 04 do mês seguinte, enquanto o relatório financeiro tem como referência o período compreendido entre o primeiro e o último dia de um mês (regime de caixa). Assim, existem, por vezes, créditos considerado no cálculo da remuneração do escritório em um mês, que somente são contabilizados no mês de referência seguinte do Boletim Financeiro. Este fato também é completamente ignorado no Dossiê.

Por fim, deve-se ter em conta que nem todos os créditos recuperados pela Associação são recebidos diretamente pelo prestador de serviços jurídicos, havendo também o parcelamento direto pela Associação – débitos de pequena monta – e os valores atrasados e pagos dentro do mesmo mês. Todos esses créditos são contabilizados segundo as mesmas rubricas “acordos com a associação” e “condomínios atrasados”, a depender se são realizados mediante depósito ou boleto bancário. Portanto, vez que as referidas rubricas trazem outros valores que não compõem o valor dos honorários, não se pode estabelecer uma relação direta entre eles, sendo que a comparação sempre levará a resultados equivocados.

Por estas razões, por não ter considerado as nuances referentes à recuperação de crédito e à forma de remuneração contratada junto ao escritório *supra* mencionadas, é que o Dossiê chega à errônea conclusão de que haveria discrepâncias entre os créditos recuperados e os valores pagos a título de honorários advocatícios ao prestador de serviços jurídicos.

A título de exemplo, segue os valores dos créditos recuperados por meio do prestador de serviços jurídicos e a composição dos honorários durante o período:

| Período-05 do mês ref. ao dia 04 do mês post.              | jan/16        | fev/16        | mar/16        | abr/16       | mai/16       | jun/16       |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>VI. de entrada na ass. por meio do jurídico (caixa)</b> | R\$ 25.637,31 | R\$ 11.595,94 | R\$ 84.275,63 | R\$ 6.700,10 | R\$ 8.736,98 | R\$ 8.560,13 |
| <b>VI. Hon. êxito sobre valor recebido (competência)</b>   | R\$ 3.615,69  | R\$ 1.734,88  | R\$ 12.641,34 | R\$ 1.005,01 | R\$ 1.303,39 | R\$ 1.284,01 |
| <b>Honorários de Sucumbencia (competência)</b>             | R\$ 1.532,62  | R\$ -         | R\$ -         | R\$ -        | R\$ 47,71    | R\$ -        |
| <b>Valor honorários mensais fixos (competência)</b>        | R\$ 2.753,58  | R\$ 2.753,58  | R\$ 2.753,58  | R\$ 2.753,58 | R\$ 2.753,58 | R\$ 2.753,58 |
| <b>Desp. Reembolsáveis(guias, emolumentos, etc)</b>        | R\$ 12,80     | R\$ 39,60     | R\$ 426,66    | R\$ 12,00    | R\$ -        | R\$ 3,30     |
| <b>Composição Total dos Honorários (competência)</b>       | R\$ 7.914,69  | R\$ 4.528,06  | R\$ 15.821,58 | R\$ 3.770,00 | R\$ 4.104,68 | R\$ 4.040,89 |
| <b>Nº Nota Fiscal</b>                                      | 2016/04       | 2016/8        | 2016/13       | 2016/39      | 2016/44      | 2016/47      |

| Período-05 do mês ref. ao dia 04 do mês post.       | jul/06        | ago/16       | set/16        | out/16        | nov/16        | dez/16       |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| VI. de entrada na ass. por meio do jurídico (caixa) | R\$ 11.522,06 | R\$ 7.923,26 | R\$ 20.700,45 | R\$ 44.225,51 | R\$ 27.601,09 | R\$ 9.610,67 |
| VI. Hon. êxito sobre valor recebido (competência)   | R\$ 1.728,28  | R\$ 1.188,46 | R\$ 3.025,72  | R\$ 6.244,39  | R\$ 3.715,61  | R\$ 1.441,60 |
| Honorários de Sucumbencia (competência)             | R\$ -         | R\$ -        | R\$ 530,09    | R\$ 2.596,24  | R\$ 2.830,33  | R\$ -        |
| Valor honorários mensais fixos (competência)        | R\$ 2.753,58  | R\$ 2.753,58 | R\$ 2.753,58  | R\$ 2.753,58  | R\$ 2.753,58  | R\$ 2.753,58 |
| Desp. Reembolsaveis(guias, emolumentos, etc)        | R\$ 13,10     | R\$ 39,30    | R\$ 52,14     | R\$ 26,00     | R\$ 138,64    | R\$ 20,13    |
| Composição Total dos Honorários (competência)       | R\$ 4.494,96  | R\$ 3.981,34 | R\$ 6.361,53  | R\$ 11.620,21 | R\$ 9.438,16  | R\$ 4.215,31 |
| Nº Nota Fiscal                                      | 2016/53       | 2016/57      | 2016/58       | 2016/71       | 2016/75       | 2017/14      |

**Conclusão:** Os honorários advocatícios foram pagos exatamente como estabelecido no contrato. As alegações do Dossiê são equivocadas por não observar as nuances relativas à recuperação de crédito da Associação e à forma de remuneração contratada junto ao escritório.

### **III – DESCONTO DE 50% NA TAXA DE CONDOMÍNIO CONCEDIDA À DIRETORIA**

| <b>Alegações Equivocadas Constantes no Dossiê</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Não haveria amparo legal ao desconto de 50% na contribuição associativa (taxa de manutenção) concedido aos Diretores com fundamento na Assembleia Geral realizada em 1º de abril de 2001.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Realidade</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A decisão da Assembleia Geral de 2001 que concedeu o desconto aos Diretores sempre foi cumprida no âmbito da Associação havendo um hiato somente entre 2013 e 2015, quando, em razão das dificuldades financeiras enfrentadas pela entidade, por mera liberalidade, os diretores abdicaram da isenção. A referida regra jamais foi invalidada por outra Assembleia, tendo sido cumprida desde 2001. A norma está, portanto em pleno vigor.                                                                                     |
| Nos termos do art. 178, §9º, inciso V, alínea B do Código Civil 1916, aplicável à questão, a possibilidade de se anular o ato que concedeu o desconto deixou de existir ainda em 2005, vez que se operou a decadência em relação a tal anulabilidade. Portanto, o ato se consolidou no tempo e, até que outra Assembleia decida de forma contrária, persiste a regra segundo a qual os diretores têm o direito de receber a isenção de 50% sobre o valor da taxa de manutenção, como de fato tem ocorrido desde o ano de 2001. |
| <b>Conclusão:</b> A concessão da isenção de 50% sobre o valor das contribuições está juridicamente amparada, sendo válida até que o benefício seja descontinuado por decisão de Assembleia Geral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### **Anexo 1 – Planilha de Débito – Processo 0745311 -76.2008.13.0188**

Planilha de Débito - Evolução da Dívida

| Credor: Associação dos Proprietários do Residencial Veredas das Geraes |                      |                    |                      | Devedor:          |               |                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| Vencimento                                                             | Valor Histórico      | Índice de Correção | Valor Corrigido      | Multa (2%)        | Juros (1%a.m) | Total Juros          | Total Devido         |
| 15/06/2007                                                             | 254,96               | 1,8445498          | R\$ 470,29           | R\$ 9,41          | 121%          | R\$ 569,05           | R\$ 1.048,74         |
| 15/07/2007                                                             | 254,96               | 1,8388494          | R\$ 468,83           | R\$ 9,38          | 120%          | R\$ 562,60           | R\$ 1.040,81         |
| 15/08/2007                                                             | 254,96               | 1,8329838          | R\$ 467,34           | R\$ 9,35          | 119%          | R\$ 556,13           | R\$ 1.032,82         |
| 15/09/2007                                                             | 254,96               | 1,8222326          | R\$ 464,60           | R\$ 9,29          | 118%          | R\$ 548,22           | R\$ 1.022,11         |
| 15/10/2007                                                             | 254,96               | 1,8176885          | R\$ 463,44           | R\$ 9,27          | 117%          | R\$ 542,22           | R\$ 1.014,99         |
| 15/11/2007                                                             | 254,96               | 1,8122517          | R\$ 462,05           | R\$ 9,24          | 116%          | R\$ 535,98           | R\$ 1.007,27         |
| 15/12/2007                                                             | 254,96               | 1,8044924          | R\$ 460,07           | R\$ 9,20          | 115%          | R\$ 529,08           | R\$ 998,36           |
| 15/01/2008                                                             | 254,96               | 1,7871569          | R\$ 455,65           | R\$ 9,11          | 114%          | R\$ 519,45           | R\$ 984,21           |
| 15/02/2008                                                             | 254,96               | 1,7749101          | R\$ 452,53           | R\$ 9,05          | 113%          | R\$ 511,36           | R\$ 972,94           |
| 15/03/2008                                                             | 254,96               | 1,7664311          | R\$ 450,37           | R\$ 9,01          | 112%          | R\$ 504,41           | R\$ 963,79           |
| 15/04/2008                                                             | 294,27               | 1,7574681          | R\$ 517,17           | R\$ 10,34         | 111%          | R\$ 574,06           | R\$ 1.101,57         |
| 15/05/2008                                                             | 294,27               | 1,7462919          | R\$ 513,88           | R\$ 10,28         | 110%          | R\$ 565,27           | R\$ 1.089,43         |
| 15/06/2008                                                             | 294,27               | 1,7296869          | R\$ 508,99           | R\$ 10,18         | 109%          | R\$ 554,80           | R\$ 1.073,98         |
| 15/07/2008                                                             | 294,27               | 1,7140887          | R\$ 504,40           | R\$ 10,09         | 108%          | R\$ 544,76           | R\$ 1.059,25         |
| 15/08/2008                                                             | 294,27               | 1,7042043          | R\$ 501,50           | R\$ 10,03         | 107%          | R\$ 536,60           | R\$ 1.048,13         |
| 15/09/2008                                                             | 294,27               | 1,7006329          | R\$ 500,45           | R\$ 10,01         | 106%          | R\$ 530,47           | R\$ 1.040,93         |
| 15/10/2008                                                             | 294,27               | 1,6980857          | R\$ 499,70           | R\$ 9,99          | 105%          | R\$ 524,68           | R\$ 1.034,37         |
| 15/10/2009                                                             | 346,99               | 1,6257977          | R\$ 564,14           | R\$ 11,28         | 92%           | R\$ 519,00           | R\$ 1.094,42         |
| 15/11/2009                                                             | 315,99               | 1,6219052          | R\$ 512,51           | R\$ 10,25         | 91%           | R\$ 466,38           | R\$ 989,14           |
| 15/07/2010                                                             | 384,99               | 1,5592978          | R\$ 600,31           | R\$ 12,01         | 83%           | R\$ 498,26           | R\$ 1.110,58         |
| 15/08/2010                                                             | 384,99               | 1,5603900          | R\$ 600,73           | R\$ 12,01         | 82%           | R\$ 492,60           | R\$ 1.105,35         |
| 15/10/2010                                                             | 384,99               | 1,5530964          | R\$ 597,93           | R\$ 11,96         | 80%           | R\$ 478,34           | R\$ 1.088,23         |
| 15/06/2011                                                             | 315,99               | 1,4632871          | R\$ 462,38           | R\$ 9,25          | 72%           | R\$ 332,92           | R\$ 804,55           |
| 15/07/2011                                                             | 329,19               | 1,4600749          | R\$ 480,64           | R\$ 9,61          | 71%           | R\$ 341,26           | R\$ 831,51           |
| 15/08/2011                                                             | 505,19               | 1,4600749          | R\$ 737,62           | R\$ 14,75         | 70%           | R\$ 516,33           | R\$ 1.268,70         |
| 15/09/2011                                                             | 491,99               | 1,4539682          | R\$ 715,34           | R\$ 14,31         | 69%           | R\$ 493,58           | R\$ 1.223,23         |
| 15/10/2011                                                             | 505,19               | 1,4474546          | R\$ 731,24           | R\$ 14,62         | 68%           | R\$ 497,24           | R\$ 1.243,11         |
| 15/11/2011                                                             | 505,19               | 1,4428376          | R\$ 728,91           | R\$ 14,58         | 67%           | R\$ 488,37           | R\$ 1.231,85         |
| 15/12/2011                                                             | 505,19               | 1,4346600          | R\$ 724,78           | R\$ 14,50         | 66%           | R\$ 478,35           | R\$ 1.217,62         |
| 15/12/2013                                                             | 486,84               | 1,2824181          | R\$ 624,33           | R\$ 12,49         | 42%           | R\$ 262,22           | R\$ 899,04           |
| 15/02/2014                                                             | 458,28               | 1,2652794          | R\$ 579,85           | R\$ 11,60         | 40%           | R\$ 231,94           | R\$ 823,39           |
| 15/03/2014                                                             | 458,28               | 1,2572331          | R\$ 576,16           | R\$ 11,52         | 39%           | R\$ 224,70           | R\$ 812,39           |
| 15/04/2014                                                             | 458,28               | 1,2470077          | R\$ 571,48           | R\$ 11,43         | 38%           | R\$ 217,16           | R\$ 800,07           |
| 15/05/2014                                                             | 577,48               | 1,2373563          | R\$ 714,55           | R\$ 14,29         | 37%           | R\$ 264,38           | R\$ 993,22           |
| 15/06/2014                                                             | 577,48               | 1,2299764          | R\$ 710,29           | R\$ 14,21         | 36%           | R\$ 255,70           | R\$ 980,20           |
| 15/07/2014                                                             | 577,48               | 1,2267868          | R\$ 708,44           | R\$ 14,17         | 35%           | R\$ 247,96           | R\$ 970,57           |
| 15/08/2014                                                             | 577,48               | 1,2251940          | R\$ 707,53           | R\$ 14,15         | 34%           | R\$ 240,56           | R\$ 962,23           |
| 15/09/2014                                                             | 577,48               | 1,2229927          | R\$ 706,25           | R\$ 14,13         | 33%           | R\$ 233,06           | R\$ 953,44           |
| 15/10/2014                                                             | 577,48               | 1,2170292          | R\$ 702,81           | R\$ 14,06         | 32%           | R\$ 224,90           | R\$ 941,77           |
| 15/11/2014                                                             | 577,48               | 1,2124220          | R\$ 700,15           | R\$ 14,00         | 30%           | R\$ 210,04           | R\$ 924,20           |
| 15/12/2014                                                             | 577,48               | 1,2060301          | R\$ 696,46           | R\$ 13,93         | 29%           | R\$ 201,97           | R\$ 912,36           |
| 15/01/2015                                                             | 577,48               | 1,1985987          | R\$ 692,17           | R\$ 13,84         | 28%           | R\$ 193,81           | R\$ 899,82           |
| 15/02/2015                                                             | 577,48               | 1,1811182          | R\$ 682,07           | R\$ 13,64         | 27%           | R\$ 184,16           | R\$ 879,87           |
| 15/03/2015                                                             | 577,48               | 1,1675743          | R\$ 674,25           | R\$ 13,49         | 26%           | R\$ 175,31           | R\$ 863,04           |
| 15/04/2015                                                             | 577,48               | 1,1502062          | R\$ 664,22           | R\$ 13,28         | 25%           | R\$ 166,06           | R\$ 843,56           |
| 15/05/2015                                                             | 577,48               | 1,1420973          | R\$ 659,54           | R\$ 13,19         | 24%           | R\$ 158,29           | R\$ 831,02           |
| 15/06/2015                                                             | 577,48               | 1,1309014          | R\$ 653,07           | R\$ 13,06         | 23%           | R\$ 150,21           | R\$ 816,34           |
| 15/07/2015                                                             | 577,48               | 1,1222600          | R\$ 648,08           | R\$ 12,96         | 22%           | R\$ 142,58           | R\$ 803,62           |
| 15/08/2015                                                             | 577,48               | 1,1157884          | R\$ 644,35           | R\$ 12,89         | 21%           | R\$ 135,31           | R\$ 792,54           |
| 15/09/2015                                                             | 577,48               | 1,1130059          | R\$ 642,74           | R\$ 12,85         | 20%           | R\$ 128,55           | R\$ 784,14           |
| 15/10/2015                                                             | 577,48               | 1,1073584          | R\$ 639,48           | R\$ 12,79         | 19%           | R\$ 121,50           | R\$ 773,77           |
| 15/11/2015                                                             | 577,48               | 1,0988969          | R\$ 634,59           | R\$ 12,69         | 18%           | R\$ 114,23           | R\$ 761,51           |
| 15/12/2015                                                             | 577,48               | 1,0868330          | R\$ 627,62           | R\$ 12,55         | 17%           | R\$ 106,70           | R\$ 746,87           |
| 15/01/2016                                                             | 577,48               | 1,0771388          | R\$ 622,03           | R\$ 12,44         | 16%           | R\$ 99,52            | R\$ 733,99           |
| 15/02/2016                                                             | 577,48               | 1,0611159          | R\$ 612,77           | R\$ 12,26         | 15%           | R\$ 91,92            | R\$ 716,94           |
| 15/03/2016                                                             | 577,48               | 1,0511302          | R\$ 607,01           | R\$ 12,14         | 14%           | R\$ 84,98            | R\$ 704,13           |
| 15/04/2016                                                             | 577,48               | 1,0465255          | R\$ 604,35           | R\$ 12,09         | 13%           | R\$ 78,57            | R\$ 695,00           |
| 15/05/2016                                                             | 617,90               | 1,0398703          | R\$ 642,54           | R\$ 12,85         | 12%           | R\$ 77,10            | R\$ 732,49           |
| 15/06/2016                                                             | 617,90               | 1,0297785          | R\$ 636,30           | R\$ 12,73         | 11%           | R\$ 69,99            | R\$ 719,02           |
| 15/07/2016                                                             | 617,90               | 1,0249612          | R\$ 633,32           | R\$ 12,67         | 10%           | R\$ 63,33            | R\$ 709,32           |
| 15/08/2016                                                             | 617,90               | 1,0184431          | R\$ 629,30           | R\$ 12,59         | 9%            | R\$ 56,64            | R\$ 698,52           |
| 15/09/2016                                                             | 617,90               | 1,0152957          | R\$ 627,35           | R\$ 12,55         | 8%            | R\$ 50,19            | R\$ 690,09           |
| 15/10/2016                                                             | 617,90               | 1,0144841          | R\$ 626,85           | R\$ 12,54         | 7%            | R\$ 43,88            | R\$ 683,27           |
| 15/11/2016                                                             | 617,90               | 1,0127624          | R\$ 625,79           | R\$ 12,52         | 9%            | R\$ 56,32            | R\$ 694,62           |
| 15/12/2016                                                             | 617,90               | 1,0120540          | R\$ 625,35           | R\$ 12,51         | 5%            | R\$ 31,27            | R\$ 669,12           |
| 15/01/2017                                                             | 617,90               | 1,0106391          | R\$ 624,47           | R\$ 12,49         | 4%            | R\$ 24,98            | R\$ 661,94           |
| 15/02/2017                                                             | 617,90               | 1,0064122          | R\$ 621,86           | R\$ 12,44         | 3%            | R\$ 18,66            | R\$ 652,96           |
| 15/03/2017                                                             | 617,90               | 1,0040026          | R\$ 620,37           | R\$ 12,41         | 2%            | R\$ 12,41            | R\$ 645,19           |
| 15/04/2017                                                             | 617,90               | 1,0008000          | R\$ 618,39           | R\$ 12,37         | 1%            | R\$ 6,18             | R\$ 636,95           |
| 15/05/2017                                                             | 654,98               | 1,0000000          | R\$ 654,98           | R\$ 13,10         | 0%            | -                    | R\$ 668,08           |
| <b>Totais</b>                                                          | <b>R\$ 33.376,35</b> |                    | <b>R\$ 42.111,29</b> | <b>R\$ 842,23</b> |               | <b>R\$ 20.269,02</b> | <b>R\$ 63.222,53</b> |

## Anexo 2

| Estudo - Juros Compostos de 1% sobre valor de contribuição não paga - Processo 0069708-41.2011.8.13.0188 |         |            |       |                 |         |               |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|-------|-----------------|---------|---------------|-------|
| Data de Vencimento                                                                                       | Capital | Valor      | Juros | Data de Vencime | Capital | Valor         | Juros |
| 15/08/2008                                                                                               | 294,27  | R\$ 609,29 | 105%  | 15/12/2011      | 522,86  | R\$ 814,79    | 64%   |
| 15/09/2008                                                                                               | 294,27  | R\$ 600,91 | 103%  | 15/01/2012      | 515,79  | R\$ 798,22    | 63%   |
| 15/10/2008                                                                                               | 294,27  | R\$ 596,76 | 102%  | 15/02/2012      | 506,60  | R\$ 778,58    | 62%   |
| 15/11/2008                                                                                               | 294,27  | R\$ 592,63 | 101%  | 15/03/2012      | 516,16  | R\$ 787,79    | 61%   |
| 15/12/2008                                                                                               | 294,27  | R\$ 588,54 | 100%  | 15/04/2012      | 438,45  | R\$ 664,57    | 60%   |
| 15/01/2009                                                                                               | 294,27  | R\$ 584,47 | 99%   | 15/05/2012      | 469,73  | R\$ 707,06    | 59%   |
| 15/02/2009                                                                                               | 294,27  | R\$ 580,44 | 98%   | 15/06/2012      | 465,05  | R\$ 695,18    | 58%   |
| 15/03/2009                                                                                               | 294,27  | R\$ 576,43 | 97%   | 15/07/2012      | 456,84  | R\$ 678,19    | 57%   |
| 15/05/2009                                                                                               | 294,27  | R\$ 568,49 | 95%   | 15/08/2012      | 481,15  | R\$ 709,34    | 56%   |
| 15/06/2009                                                                                               | 294,27  | R\$ 564,57 | 94%   | 15/09/2012      | 473,21  | R\$ 692,82    | 55%   |
| 15/08/2009                                                                                               | 521,99  | R\$ 987,67 | 92%   | 15/10/2012      | 504,17  | R\$ 733,05    | 54%   |
| 15/12/2009                                                                                               | 393,93  | R\$ 724,98 | 88%   | 15/11/2012      | 596,67  | R\$ 861,55    | 53%   |
| 15/01/2010                                                                                               | 396,71  | R\$ 725,05 | 87%   | 15/12/2012      | 581,26  | R\$ 833,50    | 52%   |
| 15/02/2010                                                                                               | 384,99  | R\$ 698,77 | 86%   | 15/01/2013      | 569,86  | R\$ 811,51    | 51%   |
| 15/03/2010                                                                                               | 405,73  | R\$ 731,33 | 85%   | 15/02/2013      | 589,67  | R\$ 833,92    | 50%   |
| 15/06/2010                                                                                               | 389,51  | R\$ 687,64 | 82%   | 15/09/2013      | 548,98  | R\$ 734,50    | 42%   |
| 15/08/2010                                                                                               | 395,70  | R\$ 688,95 | 80%   | 15/10/2013      | 579,99  | R\$ 770,62    | 41%   |
| 15/09/2010                                                                                               | 393,59  | R\$ 680,55 | 79%   | 15/12/2013      | 489,71  | R\$ 646,18    | 40%   |
| 15/10/2010                                                                                               | 392,18  | R\$ 673,42 | 78%   | 15/01/2013      | 485,92  | R\$ 636,75    | 39%   |
| 15/11/2010                                                                                               | 392,89  | R\$ 669,98 | 77%   | 16/03/2013      | 490,50  | R\$ 633,90    | 37%   |
| 15/12/2010                                                                                               | 392,00  | R\$ 663,85 | 76%   | 15/05/2013      | 632,12  | R\$ 805,68    | 35%   |
| 15/01/2011                                                                                               | 389,15  | R\$ 654,47 | 75%   | 15/06/2014      | 621,28  | R\$ 786,39    | 34%   |
| 15/02/2011                                                                                               | 388,74  | R\$ 649,26 | 74%   | 15/07/2014      | 614,28  | R\$ 766,82    | 32%   |
| 15/03/2011                                                                                               | 394,60  | R\$ 654,50 | 73%   | 15/09/2014      | 654,37  | R\$ 805,62    | 30%   |
| 15/04/2011                                                                                               | 391,52  | R\$ 644,90 | 72%   | 15/10/2014      | 647,00  | R\$ 791,05    | 29%   |
| 15/05/2011                                                                                               | 392,90  | R\$ 642,71 | 71%   | 15/11/2014      | 660,15  | R\$ 801,55    | 28%   |
| 15/06/2011                                                                                               | 319,21  | R\$ 518,56 | 70%   | 15/12/2014      | 619,35  | R\$ 746,82    | 27%   |
| 15/07/2011                                                                                               | 330,05  | R\$ 532,46 | 69%   | 15/01/2015      | 625,61  | R\$ 749,15    | 26%   |
| 15/08/2011                                                                                               | 511,60  | R\$ 819,65 | 68%   | 15/02/2015      | 640,78  | R\$ 762,02    | 25%   |
| 15/09/2011                                                                                               | 512,50  | R\$ 815,42 | 67%   | 15/03/2015      | 608,10  | R\$ 718,16    | 24%   |
| 15/10/2011                                                                                               | 517,94  | R\$ 818,39 | 66%   | 15/04/2015      | 607,76  | R\$ 712,80    | 23%   |
| 15/11/2011                                                                                               | 522,81  | R\$ 820,38 | 65%   | 15/05/2015      | 623,75  | R\$ 726,50    | 22%   |
|                                                                                                          |         |            |       | 15/06/2015      | 617,68  | R\$ 714,46    | 21%   |
| Total "Recebido"                                                                                         |         |            |       |                 |         | R\$ 46.074,48 |       |