

DESPESAS DE CONDOMÍNIO - PEDIDO DE PROTESTO

A partir de 18 de março de 2016, com a vigência do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105, de 16/03/2015), o pedido de protesto de despesas de condomínio edilício passa a ser admitido, de acordo com o art. 784, inciso X, ficando sujeito aos seguintes procedimentos.

O pedido de protesto será encaminhado ao tabelionato do domicílio do devedor. Em Porto Alegre, o pedido deverá ser encaminhado à Central de Distribuição de Títulos, que fará a distribuição aos tabelionatos da capital.

O pedido de protesto poderá ser feito pelo titular do crédito (Condomínio) ou por procurador (administradora de imóveis ou outro). Neste último caso, é necessário que o procurador tenha poderes específicos para cobrar a dívida e receber valores, dando quitação.

O apresentante deverá encaminhar o formulário anexo, devidamente assinado pelo Síndico, não sendo necessário o reconhecimento de firma, desde que seja apresentada cópia da carteira de identidade para conferência da assinatura e anotação do número do RG.

No Pedido de Protesto (modelo anexo) deverão ser preenchidos os seguintes campos:

- I - APRESENTANTE (Síndico do Condomínio): nome, CPF/CNPJ, CEP, endereço completo; telefone.
- II - CREDOR: nome do Condomínio, CNPJ, CEP, endereço completo.
- III - NATUREZA DO TÍTULO: crédito decorrente de despesas de condomínio edilício.
- IV - DEVEDOR (nome da pessoa física ou jurídica responsável pelo pagamento das despesas condominiais): nome, CPF/CNPJ, CEP, endereço completo; telefone.
- V - VALOR DA DÍVIDA: cálculo das despesas condominiais em atraso. Identificar se ordinárias ou extraordinárias; o período a que se refere cada parcela; o valor de cada parcela; a natureza, período e valor dos encargos. Poderão ser agrupadas em único título as parcelas de mais de um mês.
- VI - VALOR DO TÍTULO: valor total a ser cobrado do devedor (somatório das parcelas componentes do valor da dívida).
- VII - VENCIMENTO: data de vencimento das despesas de condomínio em atraso.
- VIII - DECLARAÇÃO: compromisso de apresentação da documentação comprobatória da dívida, sempre que houver contestação ao valor cobrado, sob pena de devolução do título sem protesto, e perda do valor do depósito de emolumentos. Essa documentação é composta de (a) cópia da ata de assembleia geral do Condomínio que elegeu o síndico, com mandato em vigor, com certidão de seu arquivamento no Registro de Títulos e Documentos; (b) - cópia do instrumento de mandato outorgado pelo Condomínio, no caso de encaminhamento do Pedido de Protesto por procurador; (c) - cópia da ata de assembleia geral do Condomínio que autorizou a realização da despesa objeto do pedido de protesto.
- IX - AUTORIZAÇÃO: declaração opcional, autorizando a intimação do devedor por edital, em algum dos casos previstos no art. 730 da CNNR.
- X - DATA e ASSINATURA: data do pedido de protesto e assinatura do responsável pelo encaminhamento, com declaração do número do RG. A assinatura do requerente deverá ser confrontada com fotocópia do documento de identidade, no ato de entrega do pedido.

MODELO

DESPESAS DE CONDOMÍNIO – PEDIDO DE PROTESTO

Na forma do art.784, inciso X, do Código de Processo Civil, solicito o protesto deste documento, representativo de obrigação certa, líquida e exigível, correspondente a crédito decorrente de aluguel, em atraso e respectivos encargos, declarando:

I – Os documentos que comprovam o crédito encontram-se em meu poder e serão apresentados ao tabelionato, no caso de contestação do devedor, no prazo de um dia útil, sob pena de sustação do protesto de devolução do título sem protesto, com perda do valor do depósito de emolumentos.

II – Autorizo a publicação da intimação do devedor por edital, caso ocorra alguma das situações previstas no art. 730 da Consolidação Normativa Notarial e Registral, responsabilizando-me pelo ressarcimento das despesas de publicação.

DADOS DO CRÉDITO

1 – APRESENTANTE

Nome: condomínio edifício XXX

CPF/CNPJ:XX

Endereço (logradouro, número, complemento, cidade, CEP e telefone):

2 – SÍNDICO

Nome:XX

CPF/CNPJ:XX

Endereço (logradouro, número, complemento, cidade, CEP e telefone):

3 – NATUREZA DO TÍTULO

Credito decorrente de despesas de condomínio edilício e respectivos encargos.

4 – DEVEDOR

Nome:XX

CPF/CNPJ:XX

Endereço (logradouro, número, complemento, cidade, CEP e telefone):

5 – VALOR DA DÍVIDA

Despesas de condomínio (especificar ordinárias ou extraordinária, período e valor de cada mês):R\$

Encargos (indicar a natureza, período e valor): R\$ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6 – VALOR TOTAL DO TÍTULO

Somatório do valor da dívida: R\$ XXX

7 – EMISSÃO

Data de emissão. XXX

8 – VENCIMENTO

Data de vencimento do condomínio em atraso. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Porto Alegre, (data)
Assinatura e número do RG.