NOTIFICAÇÃO AO CONDÔMINO: CONTRIBUIÇÕES DE CONDOMÍNIO EM ABERTO

Condomínio _____ · Unidade _____

Nome e endereço do condomínio

Nome do condômino

Unidade

Data da notificação

Prazo para regularizar (data)

Contato do síndico ou da administradora para dúvidas

Texto da notificação

1. Prezado(a) condômino(a), identificamos em aberto as contribuições de condomínio da unidade acima, relacionadas na tabela. Pedimos que elas sejam regularizadas até a data indicada.
2. Se o pagamento já foi feito, desconsidere esta carta e nos envie o comprovante para conferirmos o registro.
3. Se houver divergência nos valores ou algum motivo para o atraso, fale conosco pelo contato indicado: queremos entender e resolver em conjunto.

Valores em aberto

Competência (mês/ano)	Vencimento	Valor original (R$)	Correção, juros e multa (R$)	Total (R$)

Total

Total geral em aberto: R$ _____

O que a lei e a convenção dizem sobre o atraso

1. O condômino que não paga a sua contribuição fica sujeito à correção monetária, aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 do Código Civil, e à multa de até 2% sobre o débito (Código Civil, art. 1.336, § 1º).

2. Juros neste débito: conforme a convenção ou, na falta, a taxa legal (art. 406 do Código Civil): _____. Índice de correção: _____ (se a convenção não o define, o Código Civil indica o IPCA como índice supletivo, art. 389, parágrafo único). Multa aplicada: _____ % sobre o débito (até 2%).
3. O Código Civil prevê como direito do condômino votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite (art. 1.335, III).
4. O crédito referente às contribuições de condomínio previstas na convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, é título executivo extrajudicial (Código de Processo Civil, art. 784, X). Queremos evitar que se chegue a isso: esta carta é um convite para regularizar.

Como regularizar (marque os canais que o condomínio oferece)

☐ Boleto ou cobrança emitida pelo condomínio ou pela administradora.

☐ Pix ou transferência para a conta do condomínio: _____.

☐ Conversa sobre uma forma de pagamento, se o condomínio puder propor acordo: _____.

Antes de enviar (síndico ou administradora)

☐ Conferi os valores com o extrato e com as cobranças emitidas, sem incluir encargos que não estão na lei nem na convenção.

☐ A contribuição está prevista na convenção ou foi aprovada em assembleia, e há documento que a comprova.

☐ Esta notificação vai só ao próprio condômino; não é para mural, grupo de mensagens ou lista.

☐ Guardo cópia e a prova do envio (nos textos que lemos não encontramos meio de entrega fixado).

O síndico (ou a administradora)

_____

Nome, assinatura e data

Recebido pelo condômino (opcional)

_____

Nome, assinatura e data

O modelo da Unitify é um exemplo, não é um documento jurídico, não é um modelo oficial e não é exigido por lei. Baseia-se no Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e, onde indicado, na Lei nº 4.591/1964, no texto que lemos em 17 de novembro de 2026. O que depende da convenção ou do regimento interno do seu condomínio fica em branco ou marcado “conforme a convenção”. Confira com o advogado do condomínio antes de usar.