**MODELO DE PETIÇÃO**

**PROCESSO CIVIL. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONDOMÍNIO. DESCUMPRIMENTO DA DECISÃO ASSEMBLEAR**

Rénan Kfuri Lopes

(Local e data)

Aos notificados:

(nome e endereço)

e

(nome e endereço)

– NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL –

(nome, qualificação, endereço e CPF), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo (doc. n. ...), vem, respeitosamente, promover a presente notificação extrajudicial, pelas razões de fato e direito adiante articuladas:

1. O notificante é proprietário do apartamento n. ...do Condomínio do Edifício ... O representante legal do notificante, Dr. ..., integra e compõe a *Comissão de Obras* e *Conselho Fiscal* do condomínio notificado.

2. Foi firmado em .... de .... um *“Contrato de Construção Por Preço Fechado”* entre os notificados. Nesse instrumento particular, figuraram como CONTRATANTES os co-notificados CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ...e ASSOCIAÇÃO DOS ..., e como CONTRATADO ou CONSTRUTOR o co-notificado ...

3. O notificante vem arcando pontualmente as obrigações de sua responsabilidade, encontrando-se adimplente com as parcelas estabelecidas no contrato de construção acima, aderindo-o na condição de condômino.

4. A presente notificação tem o fito de denunciar, na forma legal, o descumprimento do aludido contrato por parte dos notificados.

5. Em reunião realizada no dia ...de ... de ..., a *Comissão de Obras* e o *Conselho Fiscal* do Condomínio do Edifício ... enviaram correspondência para o co-notificado ... (AR recebida em ...), comunicando que:

- em ...já havia sido enviada uma carta solicitando o fornecimento de um cronograma detalhado de execução dos serviços para conclusão das obras do Edifício ..., informando datas de início e término de cada atividade, que até então não havia sido atendido pelo contratado;

- em ..., novamente foi solicitado esse cronograma, sem qualquer resposta do contratado;

- conforme cláusulas quinta e décima do *Contrato de Construção*, os pagamentos das parcelas estabelecidas, somente seriam efetivadas mediante a obra física realizada pelo construtor.

6. Noutra reunião realizada em ...de ... de ..., na qual participaram *condômino*, membros das comissões de *obras* e *representantes*, membros do *conselho fiscal*, com a participação do fiscal da obra, o engenheiro ...., restaram esclarecidos e decididos os seguintes itens de interesse comum no prosseguimento da construção do condomínio:

- o fiscal da obra apresentou seus relatórios informando das etapas em construção e que havia um atraso da parte do construtor de 26% (vinte e seis por cento) do cronograma de construção da obra;

- que parte desse atraso do construtor equivale no cronograma financeiro ao valor de R$ ... (...);

- decidiu-se naquela oportunidade que:

*(i)* o fiscal da obra solicitará ao construtor, co-notificado ..., uma nova proposta de cronograma de execução da obra com data para conclusão das obras, que será submetido à aprovação da comissão de obras;

*(ii)* que a partir de ...de ..., os pagamentos mensais ao construtor obedecerão aos valores previstos no cronograma referido no item 4.1 e que SERÃO PAGOS SOMENTE OS SERVIÇOS EFETIVAMENTE EXECUTADOS NO MÊS, CONFORME MEDIÇÃO DA FISCALIZAÇÃO DA OBRA; e

*(iii)* o fiscal solicitará ao construtor que apresente os novos custos em virtude das modificações compatibilizadas com o arquiteto...., possibilitando aos condôminos verificar os preços quantitativos por unidade.

7. Portanto, em virtude das disposições contratuais e das deliberações tomadas pelos órgãos internos representativos do Condomínio do Edifício ... (*Comissão de Representantes, Comissão de Obras* e *Conselho Fiscal*), em virtude da constatação *indiscutível* e *reconhecida* do atraso das obras de responsabilidade do construtor (co-notificado ...), da necessidade de um novo cronograma de obras a ser apresentado pelo construtor (já que o original sofreu significativo retardamento pelo atraso das obras), que os co-notificados Condomínio do Edifício ... e Associação dos Condôminos do ..., deliberou-se que OS PAGAMENTOS AO CONSTRUTOR A PARTIR DE ... SE DARÃO EXCLUSIVAMENTE PELA MEDIÇÃO DOS SERVIÇOS EFETIVAMENTE EXECUTADOS.

8. Insta pontuar que, conforme *Ata da Assembleia Geral do “Condomínio do Edifício”* de ..., fixou-se que a *Comissão de Representantes de Obra*, presidida pela Sra. ...., teria poderes para praticar todos os atos previstos nos arts. 61, 63 e seus parágrafos da Lei n. 4.591/64, além daqueles indispensáveis ao cumprimento do cronograma físico-financeiro e ao bom andamento da obra.

Nesta mesma ata, foram escolhidos os integrantes da *Comissão de Obras* (..., ...) e do *Conselho Fiscal* (... e ...).

9. Em relação à forma de pagamento estabelecida na cláusula quinta, *caput*, do *Contrato de Construção*, previu-se que as parcelas a serem pagas ao construtor *“deverão corresponder ao desembolso físico efetuado por parte do contratante*”.

10. Mais adiante, no parágrafo quinto da cláusula quinta, combinou-se que a *Comissão de Obras* e a *Comissão de Representantes dos Condôminos* ficarão autorizadas a proceder à vistoria e fiscalização dos serviços realizados, *“condicionando o cumprimento do mesmo ao recebimento mensal das parcelas de aporte dos CONTRATANTES”*. Na cláusula décima, I, determinou-se que a *Comissão de Obras* tinha a atribuição de verificar e medir as etapas de execução do empreendimento, *“com a finalidade de liberar os pagamentos das parcelas mensais”*.

11. A seguir, o parágrafo sétimo da cláusula quinta dispôs que cada condômino, individualmente, aderirá ao contrato matriz de construção, e o saldo devedor será dividido pelo número de meses equivalente ao prazo da obra, *“obedecendo à proporcionalidade da execução do cronograma físico e financeiro, e serão emitidas pela Comissão de Representantes, AS COBRANÇAS DO VALOR CORRESPONDENTE”*. E na cláusula décima, II, acertou-se que os co-notificados contratantes, poderiam *“suspender, proporcionalmente, a liberação de recursos no caso de descumprimento do cronograma físico e das especificações técnicas do projeto por ato ou fato de responsabilidade do CONTRATADO”*.

12. Diante desse quadro fático, de pleno conhecimento dos órgãos *responsáveis* pela contratação e representação dos condôminos do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO...., para que se façam cumprir as cláusulas contratuais e legais, *indispensável* que a parcela a ser cobrada do notificante, bem como dos demais condôminos, seja proporcional ao cronograma físico *real*, computando-se pecuniariamente o percentual (26%) de atraso da obra, por culpa e responsabilidade exclusiva do construtor.

13. Prescreve o art. 476 do Código Civil que *“nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”*. No caso vertente, por se tratar de um contrato bilateral, cada um dos contratantes é simultaneamente e reciprocamente credor e devedor do outro, pois produziu o *Contrato de Construção* direitos e obrigações recíprocos entre as parte dele integrantes. A lei exige que as prestações sejam cumpridas *simultaneamente*, de forma que nenhum dos contratantes poderá, antes de cumprir a sua obrigação, exigir do outro[[1]](#footnote-1).

14. Noutra senda, também *indispensável* que o novo cronograma físico seja ajustado por meio de aditivo contratual, pois alteradas substancialmente várias cláusulas do contrato original.

15. ***Ex positis***, o notificante, para fins de salvaguardar seus direitos e afastar a mora, *requer* EM CARÁTER DE URGÊNCIA:

a) que os co-notificados CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ...e ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO EDIFÍCIO ...

- que o valor da prestação vencível a partir de .... de ...., para com o comprador, obedeça às previsões contratuais, deliberações administrativas e lei substantiva civil, adequando o valor ao cronograma físico das obras efetivamente realizadas;

- que seja designada, no prazo mais breve possível, reunião com o co-notificado, Construtor, Dr. ...., para elaboração de novo programa físico e financeiro, objetivando o prosseguimento e término da obra, a ser oficializado por meio de aditamento contratual;

b) que o co-notificado, ...., envie ao notificante, no prazo de 05 (cinco) dias do recebimento ou conhecimento dessa notificação extrajudicial, um cronograma físico e financeiro, adequando-o à realidade das obras físicas e eventuais alterações no projeto original.

Outrossim, requer que as respostas à presente notificação sejam dirigidas diretamente ao notificante, ou na pessoa do seu advogado, Dr. (nome e endereço do advogado).

Cordialmente.

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. MARIA HELENA DINIZ, Código Civil Anotado, Saraiva, 9ª ed., p. 353. No mesmo sentido entende o Superior Tribunal de Justiça: RSTJ 96:328 e 110:298. [↑](#footnote-ref-1)