

NOTIFICAÇÃO CONDOMINIAL

REFERÊNCIA / Nº	[Número ou identificação interna]
CONDOMÍNIO	[Denominação]
UNIDADE	[Número / identificação]
PROPRIETÁRIO	[Nome]
DESTINATÁRIO	[Nome e condição: proprietário, locatário, morador etc.]
DATA / HORÁRIO	[Data, horário ou período dos fatos]
LOCAL	[Local da ocorrência]
FINALIDADE	☐ Ciência de infração e abertura de prazo para defesa ☐ Comunicação de decisão administrativa
MEDIDA RELACIONADA	☐ Advertência ☐ Multa ☐ Arquivamento / cancelamento ☐ Outra: _____
FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA	[Indicar dispositivo(s) relativo(s) à conduta e, se pertinente, à penalidade proposta ou aplicada.]

I. DESCRIÇÃO CIRCUNSTANCIADA DOS FATOS

[Relatar objetivamente o que ocorreu, quando, onde e qual conduta é atribuída ao destinatário. Individualizar episódios, distinguindo constatações da administração de relatos recebidos de terceiros.]

II. ELEMENTOS PROBATÓRIOS

[Indicar documentos, registros de funcionários, fotografias, vídeos, imagens de CFTV ou outros elementos pertinentes. Especificar os anexos e, se algum material não acompanhar a notificação, informar como poderá ser consultado, preservados os direitos de terceiros.]

III. CIÊNCIA DA INFRAÇÃO E DIREITO DE DEFESA — PREENCHER SOMENTE NA NOTIFICAÇÃO INICIAL

Em razão dos fatos acima descritos, comunica-se a ocorrência de possível infração e a medida sancionatória indicada no quadro inicial, ainda sujeita à análise da defesa. Fica assegurado ao destinatário o prazo de [NÚMERO] [dias úteis / dias corridos], contado de [MARCO INICIAL], para apresentar manifestação e documentos pelo canal [E-MAIL / ENDEREÇO / PROTOCOLO]. A defesa será apreciada por [AUTORIDADE/ÓRGÃO COMPETENTE].

IV. COMUNICAÇÃO DA DECISÃO — PREENCHER SOMENTE APÓS A APURAÇÃO

Considerados os fatos apurados, os elementos de prova e a manifestação apresentada em [DATA] / a ausência de manifestação após oportunidade regularmente concedida, comunica-se a seguinte decisão: [DECISÃO E FUNDAMENTOS].

Se aplicada multa: [quantidade de cotas ou valor; base de cálculo; fundamento normativo; vencimento e meio de cobrança].
Eventual recurso: [informar cabimento apenas se previsto nas normas aplicáveis, órgão competente, prazo, forma de apresentação e efeitos].

[Município/UF], [data].

[NOME DO CONDOMÍNIO] — CNPJ [NÚMERO]
[Nome e identificação do síndico/responsável]

ORIENTAÇÕES DE USO DO MODELO — NÃO ENVIAR COM A NOTIFICAÇÃO

Este arquivo é um modelo de referência. Apague a seção que não se aplica (III ou IV), remova as instruções entre colchetes e adapte a redação à Convenção Condominial, ao Regimento Interno, às deliberações válidas e à legislação aplicável.

1. Notificação inicial: descreva os fatos, indique o enquadramento normativo, a penalidade em análise, os elementos probatórios disponíveis e os meios efetivos para exercer a defesa antes da decisão sancionatória.
2. Comunicação de decisão: utilize esta modalidade após assegurar oportunidade prévia de defesa. Registre o exame dos argumentos e provas relevantes e a motivação da decisão. Se não houve manifestação, documente a regular ciência e o transcurso do prazo.
3. Prazo: verifique o disposto nas normas internas. Em caso de omissão, avalie a fixação de prazo razoável; cinco dias úteis podem ser adotados como parâmetro operacional, mas não constituem prazo legal universal estabelecido pelo Código Civil. Explícite o marco inicial e o método de contagem.
4. Provas e privacidade: permita conhecimento suficiente dos elementos utilizados na imputação. Imagens com terceiros exigem cautela na forma de acesso ou disponibilização, respeitando a legislação de proteção de dados.
5. Penalidades: não trate a advertência como etapa obrigatória anterior à multa. Verifique a previsão aplicável, a proporcionalidade, os requisitos de deliberação e os limites legais, em especial nas hipóteses do art. 1.337 do Código Civil.
6. Recurso: não presuma que exista recurso à assembleia ou efeito suspensivo automático. Informe essa possibilidade somente quando existir fundamento normativo aplicável.
7. Comprovação: preserve os registros de envio e de recebimento ou ciência, inclusive para a contagem de prazos.
8. Identificação: o proprietário da unidade e o destinatário não são necessariamente a mesma pessoa; avalie as comunicações cabíveis segundo a conduta e as responsabilidades envolvidas.

AVISO: Este material não substitui a análise jurídica do caso concreto e não assegura, por si só, a validade do procedimento sancionatório.