**IMPUGNAÇÃO E CONTESTAÇÃO** A Requerida **pretende abster-se** do pagamento de **multa** **pelo pagamento dos encargos condominiais** em atraso, porém a Autora alega que a Requerida não efetuou o pagamento do débito por sua culpa exclusiva, posto que compareceu à Empresa de Cobrança após o horário de atendimento, tendo a gerente da empresa informado que os caixas se encontravam totalizados e devidamente fechados, o que impossibilitava o seu acesso depois do expediente.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ....**

Autos nº ....

........................................, devidamente qualificado nos Autos acima referidos de **AÇÃO DE COBRANÇA**, que neste respeitável juízo move contra ...., através de sua procuradora infra-assinada, vem perante Vossa Excelência, apresentar

**IMPUGNAÇÃO E CONTESTAÇÃO**,

o que faz pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

**PRELIMINARMENTE**

**DOS FATOS:**

Em contestação, alega a Requerida ter comparecido no escritório de cobrança credenciado pelo requerente para efetuar a cobrança dos encargos condominiais, faltando .... (....) minutos para as 18:00 horas, tendo a responsável pela cobrança se recusado a receber a taxa referente ao mês de ...., com vencimento naquela data, posto ultrapassado o horário das 18:00 horas.

Tal alegação, no entanto, surge de forma totalmente aviltante, uma vez que o horário de expediente da Empresa de cobrança, era, na época, das 8:00 às 18:30, como o é até a presente data, atendendo de forma ininterrupta.

Em se tratando de empresa prestadora de serviços, com o fim único de promover o recebimento dos encargos condominiais, não há como se vislumbrar a negativa do recebimento da cota condominial, pois que tal atitude desvirtuaria a sua própria finalidade.

Cabe esclarecer ainda que os fatos narrados pela requerida .... ocorreram de forma totalmente diversa da exposta na peça contestatória, senão vejamos.

A requerida compareceu na referida empresa de cobrança no dia ...., às 18:40 horas, tendo inclusive encontrado alguns dos funcionários que realizam o atendimento da cobrança no hall de entrada do prédio, que prontamente informaram estar nas dependências da empresa somente a gerente, finalizando as funções administrativas que lhe são atribuídas por forca do cargo.

Não satisfeita com a resposta, a requerida foi ter com a gerente, sem não antes fazer anunciar a sua presença através de batidas na porta.

Em conversa com a gerente, esta informou que os funcionários que prestam o atendimento nos caixas já haviam se retirado da empresa, uma vez findado o expediente daquele dia, e que a mesma não poderia receber o valor da taxa condominial da requerida, já que os caixas se encontravam totalizados e devidamente fechados pelos próprios funcionários, o que impossibilitava o seu acesso depois do expediente.

No dia seguinte, dia ...., a requerida retornou à Empresa de Cobrança para efetuar o pagamento do débito em atraso, insurgindo-se contra a multa estipulada na Convenção (fls. ....), que é invariavelmente cobrada após o vencimento da parcela.

Irresignada, a requerida deixou no balcão da empresa uma folha de cheque preenchida com o valor da taxa condominial, sem, no entanto, estar computada a multa.

Como se verifica através do cheque supra mencionado (doc. anexo), simplesmente abandonado nas dependências da empresa, a data em que a requerida pretendeu realizar o pagamento é posterior ao vencimento da taxa, o que, de per si, já descaracteriza a negativa no seu recebimento, vez que ninguém pode ser compelido a receber menos do que é devido. E o devido era o valor da taxa, acrescido da multa que dela consta, como se pode verificar às fls. ....

Outrossim, se a requerida vislumbrou alguma negativa de recebimento, deveria através do facultado em lei, buscar a guarida jurisdicional, e não somente aguardar a iniciativa do Requerente para lançar alegações infundadas e fantasiosas.

Cabe ainda salientar que o fato da requerida ter feito os pagamentos em relação aos demais encargos condominiais, que não fazem parte da presente ação, eis que estes o foram tempestivamente, não exclue, de forma alguma, a Requerida do pagamento do encargo condominial referente ao mês ....

**NO MÉRITO**

I - DA FALTA DE PAGAMENTO

Vejamos, pois, o que apregoa a Lei de Condomínios (4.591/64):

"Art. 12: Cada condomínio concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber no rateio."

Verifica-se, ainda, que pela própria natureza da ação, Sumária de cobrança, torna-se desnecessária a juntada de qualquer outro documento, eis que trata-se apenas de matéria de direito.

De outro lado, em momento algum, a Requerida .... fez prova do pagamento do encargo condominial referente ao mês de ...., uma vez que é decorrência da propriedade, conforme se depreende do Registro Imobiliário.

E ainda, que a requerida, em momento algum negou o débito, pretendendo inclusive quitá-lo, insurgindo-se tão somente em relação à multa estipulada na Convenção Condominial, esta que foi corretamente aplicada, eis que pretendido o pagamento após o seu vencimento.

Desta forma, verificado o inadimplemento, deve a presente ser julgada procedente, com a condenação das requeridas ao pagamento do encargo condominial do mês de ...., incluída a multa estipulada na Convenção, acrescida da correção monetária, juros moratórios de 1% ao mês, custas processuais e honorários advocatícios.

II - DA MULTA CONDOMINIAL

Alega o requerido não concordar com o pagamento da multa condominial estipulada na Convenção do ....

Diante desta alegação, cabe ressaltar que, ao adquirir uma unidade autônoma, as requeridas ficaram sujeitas às imposições da Lei nº 4.591/64 que dispõe sobre o Condomínio em Edificações.

Resta, pois, comprovado o vínculo, bem como as obrigações decorrentes da convenção e da Lei 4.591/64.

Observa-se que a tentativa da requerida em eximir-se da multa é totalmente improcedente, visto que é uma obrigação decorrente da lei.

III - DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO

Pretende a Requerida, através de sua contestação, descaracterizar a presente, no intuito de dar ao feito andamento diverso do que o que segue o rito sumário, uma vez que pretende seja declarada por sentença a recusa no recebimento da taxa.

Ora, jamais houve recusa no recebimento da taxa relativa ao mês de ...., o que não se poderia permitir era o valor incompleto, como pretendido pela requerida.

De outro lado, se a requerida pretendia se ver eximida do pagamento de multa, deveria ajuizar ação apropriada para declarar o direito de ser a única condômina a estar liberada de pagamento de multa, uma vez ultrapassada a data de vencimento da cota condominial.

**DO PEDIDO**

Por todo acima, requer a Vossa Excelência:

a) reiterando o que foi requerido em audiência, seja decretada a revelia em relação à ré ...., devidamente citada (fls. ....), que não compareceu em audiência, não se fez representar por advogado, nem apresentou defesa;

b) seja a presente ação julgada procedente, com a condenação das Requeridas ao pagamento da taxa condominial referente ao mês de ...., incluída a multa estipulada na convenção, com o acréscimo da correção monetária, juros moratórios de 1% ao mês, custas processuais e honorários advocatícios, na forma pleiteada na exordial.

Nestes termos,

Pede Deferimento

...., .... de .... de ....

....................

Advogado OAB/...