

AO PROGRAMA ESTADUAL DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR (PROCON/DECON)–
ESTADO DO CEARÁ.

N.º DE ATENDIMENTO – nº 2601056400100017 3

BB SERVIÇOS DE COBRANÇA EIRELLI - CNPJ: 13.884.244/0001-26, representado neste ato por sua representante legal, Sra. Joana Carvalho Brasil, inscrita na OAB/CE n.º 18, endereço eletrônico: assessoria@grupobrasilbrasil.com.br; **RESIDENCIAL JORNALISTA BLANCHARD GIRÃO**, CNPJ nº. 15.272.459/0001-11, localizado à Rua 03, 340, Jari, CEP: 61.916-080, Maracanaú/CE, através de sua representante legal, in casu o Sr. Antônio Vicente de Souza, inscrito no CPF nº 914.216.163-00, através do escritório BBBADV Assessoria Jurídica, neste ato representado pela advogada, Dra. Joana Carvalho Brasil, devidamente qualificada acima, vem à presença de Vossa Senhoria, apresentar defesa administrativa em face do auto de infração, conforme fatos e fundamentos abaixo descritos:

1. DA TEMPESTIVIDADE

Primeiramente, registra-se que a data para apresentação de defesa deve ocorrer até o momento da audiência, a qual agendada para 09/02/2026, às 09h00min. Portanto, evidente a tempestividade, com abertura do prazo de 05(cinco) dias úteis, conforme ata.

2. BREVE SÍNTESE DO AUTO DE CONSTATAÇÃO

A reclamante alega que não pode pagar as parcelas de possível acordo com as reclamadas por impossibilidade financeira, onde requer que sejam retirados todos os encargos e parcelado em prestações de até R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais).

3. DA VERDADE FÁTICA

O Condomínio Jornalista Blanchard Girão tem sofrido com a inadimplência da unidade 201 bloco A desde junho de 2019, com débito total de R\$ 7.137,47 (sete mil, cento e

trinta e sete reais e quarenta e sete centavos), tendo procedido com a cobrança administrativa e judicial através da segunda reclamada, a qual procedeu com o ingresso de ação de judicial de n.º: 3002091-70.2024.8.06.0117, atuando sob a prisma do devido processo legal.

4. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

4.1 DA PRELIMINAR – INCOMPETENCIA DO PROCON E INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Inicialmente, cumpre destacar que a relação jurídica estabelecida entre o Condomínio e seus condôminos **não** se caracteriza como uma relação de consumo. O Condomínio não é fornecedor de produtos ou serviços, mas sim uma massa de bens gerida em comum para o rateio de despesas de manutenção e conservação da propriedade coletiva.

A relação entre condômino e condomínio não possui natureza consumerista, uma vez que o condomínio não exerce atividade econômica nem se enquadra como fornecedor, e os condôminos não figuram como consumidores. Vejamos entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. CONSUMIDOR. PROCON . FISCALIZAÇÃO. MULTA ADMINISTRATIVA. ABRANGÊNCIA. CONDOMÍNIOS . DÍVIDA SUB-ROGADA. EMPRESA DE COBRANÇA. **1. A dívida cobrada em sub-rogação mantém a mesma natureza da original, para aferição da relação de consumo. 2. Inexistindo caráter consumerista na relação entre condômino e condomínio, tampouco haverá dita natureza na relação entre a empresa de cobrança contratada pelo condomínio e o condômino.** 3. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 1419490 PR 2013/0385262-5, Data de Julgamento: 20/06/2022, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/06/2022)

Portanto, inexistindo relação de consumo, este órgão administrativo (PROCON) carece de competência para processar e julgar a presente demanda, devendo o processo ser extinto sem resolução de mérito.

4.2 DA LEGALIDADE DA COBRANÇA DE ENCARGOS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

A cobrança de encargos moratórios e honorários advocatícios em caso de inadimplência encontra amparo direto no Código Civil Brasileiro e na Convenção do Condomínio. O Artigo 1.336, § 1º, do Código Civil, estabelece que **o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito.**

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

§ 1º **O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito à correção monetária e aos juros moratórios convencionados** ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

Quanto aos honorários advocatícios, os Artigos 389 e 395 do Código Civil preveem expressamente que o devedor responde pelos prejuízos a que sua mora der causa, incluindo juros, atualização monetária e honorários de advogado.

Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários e honorários de advogado.

Dessa forma, quando o Condomínio necessita contratar assessoria jurídica para a recuperação de créditos de condôminos inadimplentes, o custo dessa contratação deve ser suportado pelo devedor que deu causa à despesa, sob pena de impor aos demais condôminos adimplentes o ônus de pagar pelos custos da cobrança de terceiros.

Considerando que a matéria envolve a interpretação de normas civis específicas, convenção condominial e rateio de despesas comuns, qualquer controvérsia acerca dos valores cobrados ou da forma de rateio deve ser dirimida perante o Poder Judiciário, especificamente nas Varas Cíveis ou Juizados Especiais Cíveis.

5. PEDIDOS FINAIS

Diante do exposto, os reclamados requerem:

1. O acolhimento da preliminar de incompetência deste órgão, ante a inexistência de relação de consumo, com o consequente arquivamento do processo administrativo;
2. No mérito, caso superada a preliminar, que a reclamação seja julgada improcedente, uma vez que as cobranças efetuadas estão em estrita conformidade com o Código Civil e a Convenção Condominial;
3. Que o Reclamante seja orientado a buscar as vias judiciais cabíveis para discutir eventuais divergências interpretativas sobre as normas condominiais.

Termos em que, pede deferimento.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Fortaleza, 10 de fevereiro de 2026.

JOANA CARVALHO Assinado de forma digital por
JOANA CARVALHO
BRASIL:575723993
Dados: 2026.02.10 13:48:01
04 **Joana Carvalho Brasil**
OAB/CE 14.892

Yasmin de Castro Oliveira
OAB/CE 38