

meu
CONDOMÍNIO
legal



Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDFT

Presidente Desembargador Romão Cícero de Oliveira
2ª Vice-Presidente Desembargadora Ana Maria Duarte Amarante Brito

Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT

Procuradora-Geral de Justiça Fabiana Costa Oliveira Barreto

Defensoria Pública do Distrito Federal – DPDF

Defensora Pública-Geral Maria José Silva Souza de Nápolis

COMISSÃO RESPONSÁVEL PELO MATERIAL**Defensoria Pública****Evenin Eustáquio de Ávila**

Diretor da Escola de Assistência Jurídica da Defensoria Pública do DF (EASJUR)

Celso Murilo Veiga de Britto

Defensor Público e Coordenador do Núcleo de Assistência Jurídica do Riacho Fundo

Rodrigo Duzsinski

Defensor Público e Coordenador do Núcleo de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos (NDH)

Ministério Público do Distrito Federal e Territórios**José Wilson Ferreira Lima**

Promotor de Justiça

NUPEMEC - Núcleo Permanente de Mediação e Conciliação do TJDFT**Luciana Yuki Fugishita Sorrentino**

Juíza Coordenadora do NUPEMEC

Talitha Selvati Nobre Mendonça

Coordenadora administrativa do NUPEMEC

CEJUSC - Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania**David Doudement Campos Joaquim Pereira**

Juiz Coordenador do CEJUSC do Riacho Fundo

Juliana De Oliveira Sampaio Souto Queiroga

Supervisora do CEJUSC do Riacho Fundo

Bruno Barbosa Melo

Supervisor substituto do CEJUSC do Riacho Fundo

Vara Cível do Riacho Fundo**Andreia Lemos Goncalves De Oliveira**

Juíza de Direito titular

Amanda Frenkle

Servidora

PROGRAMAÇÃO VISUAL E DIAGRAMAÇÃO

Assessoria de Comunicação Social do TJDFT

© 2019 Ministério Público do Distrito Federal e Territórios – MPDFT

É permitida a reprodução parcial ou total desta obra, desde que citada a fonte.

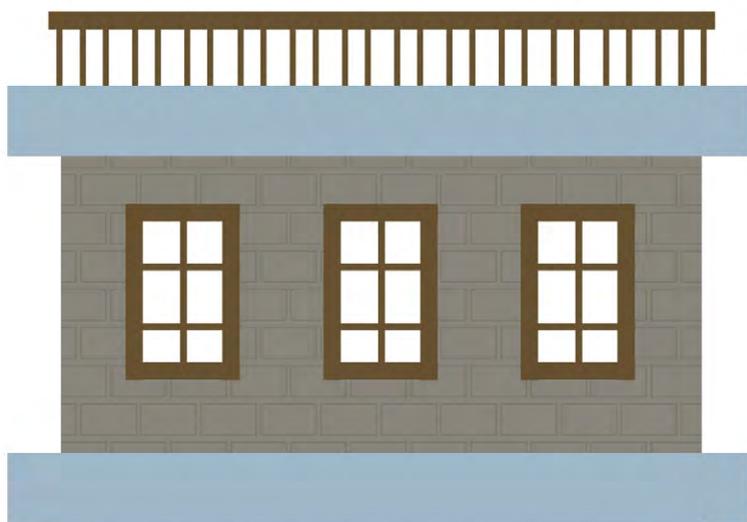
1ª edição – 2019

Tiragem: 5.000 unidades – novembro/2019





APRESENTAÇÃO



Essa cartilha é o resultado de uma parceria entre o Tribunal de Justiça (TJDFT), o Ministério Público (MPDFT) e a Defensoria Pública (DPDF) do Distrito Federal para levar algumas informações sobre como viver em condomínio para os beneficiados dos programas habitacionais do Distrito Federal.

1. PARA PENSAR ANTES DE COMPRAR SEU APARTAMENTO



A casa própria é um dos maiores sonhos de toda família, no entanto, é importante pensar com cuidado, para evitar que esse sonho não se transforme em um problema.

Fui habilitado e recebi um apartamento, e agora?

Antes de assinar o contrato de financiamento, pense bem na sua renda e nas diversas obrigações mensais que poderá assumir. Lembre-se de que também é necessário pagar as contas de água e luz, o IPTU/TLP e as taxas do condomínio. Essas contas podem ser até mais caras do que a própria prestação do financiamento.

- » Os imóveis recebidos por meio programas de habitação social (através da CODHAB ou de Associações de Moradores) não podem ser vendidos, cedidos ou alugados por no mínimo dez anos.
- » Visite o condomínio, procure o síndico e pergunte sobre os valores das taxas ordinárias e extraordinárias já aprovadas que você pagará todo mês.

1. As taxas ordinárias são cobradas para pagar as contas fixas do condomínio, por exemplo: os direitos trabalhistas dos funcionários; a limpeza do condomínio; as contas de água e de luz das áreas comuns; dedetização; seguro predial; limpeza do sistema de esgoto e da caixa de gordura, quando necessário; limpeza da caixa de água; pagamento dos prestadores de serviços regulares, inclusive, se for o caso, o de contabilidade.



2. As taxas extraordinárias são aprovadas para realização de consertos, obras ou melhorias no condomínio, ou ainda para pagar outras dívidas como, por exemplo, as despesas com processo judicial trabalhista de antigos funcionários.

» Pergunte se há previsão de alguma obra ou taxa-extra nos próximos meses. O valor do condomínio pode variar de acordo com a aprovação de novas taxas nas reuniões de condomínio (assembleias).

» É importante ler a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno. Existem direitos e deveres importantes que você deve saber.



- » Saiba que se você não pagar a taxa de condomínio e/ou não pagar o financiamento do Banco, você pode ser cobrado na Justiça ou pelo próprio banco e, nos dois casos, você pode perder seu apartamento.

3. A convenção de condomínio deve prever um fundo de reserva, de caráter obrigatório, cujos valores devem ser utilizados para eventuais situações de emergência que surjam.
- Lei 4.591/64, artigo 9º, § 3º, “j”.

Você sabia?

1. Quando não houver individualização entre os condôminos das contas de água e luz, todos têm a obrigação de dividi-las, pagando a sua parte.

2. As taxas condominiais são cobradas para pagar as despesas de todo o condomínio. Assim, se houver aumento das despesas a taxa também poderá ser aumentada, o que deverá ser votado em assembleia.

- » *Mesmo se o apartamento for seu único bem de família, ele pode ser leilado (ou retomado) para pagamento da dívida com o condomínio ou do financiamento imobiliário com o banco.*



2. DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO

Direitos

O condômino pode:

- » Usar seu apartamento livremente, desde que respeitadas as normas do condomínio;
- » Usar as partes comuns, desde que respeite a finalidade do ambiente e uso pelos demais moradores;
- » Participar, opinar e votar nas assembleias (reuniões de condomínio), desde que as taxas condominiais estejam quitadas;
- » Participar do conselho consultivo/fiscal e, inclusive, tornar-se síndico.

Atenção! *Se você fez um acordo para quitar sua dívida com o condomínio e se as taxas mensais estiverem em dia, você tem o direito de participar e votar em assembleias.*



* *O condomínio não pode impedir que o morador inadimplente usufrua das áreas comuns, uma vez que este somente poderá ser impedido de participar e votar nas assembleias.*

* *É seu direito como condômino pedir cópia da convenção do condomínio e do regimento interno. Solicite ao seu síndico.*

Deveres

O condômino:

- » deve contribuir com as despesas do condomínio (pagar as taxas ordinárias e extraordinárias);
- » não deve realizar obras que modifiquem a estrutura original do apartamento;
- » não deve alterar a fachada do prédio;
- » deve utilizar seu apartamento para moradia e não para comércio;
- » deve respeitar os bons costumes, o sossego e a segurança dos demais moradores.

Atenção! *Os condôminos que não cumprirem com os seus deveres poderão pagar multa.*



Deveres do Síndico



» O síndico tem o dever de cumprir e fazer os demais condôminos cumprirem as normas do Regimento Interno e da Convenção de Condomínio.

» O síndico também deve cobrar as contribuições condominiais e impor e cobrar as multas devidas, não podendo abrir mão de nenhuma taxa, multa ou juros devidos em razão do atraso.

- » Prestar contas da gestão em assembleia anual.
- » O Síndico deve convocar assembleias e informar todos os temas que serão tratados, a data e o horário, com antecedência.

Os valores cobrados sobre a taxa de condomínio em caso de inadimplência (multa de 2% , juros de 1% ao mês e correção monetária) estão previstos na Lei (Código Civil, art. 1.336 § 1º) e não são considerados abusivos.

- * **Sr. Síndico divulgue a ata da assembleia para que todos saibam o que está acontecendo no condomínio.**

Não consegui pagar a taxa do condomínio, e agora?

- » Lembre-se de que multa, juros e correção monetária deverão ser pagos integralmente.
- » Procure fazer o pagamento na primeira oportunidade possível, evitando o acúmulo de taxas mensais.
- » Procure o síndico ou a administradora do condomínio para efetuar o pagamento, ou parcelamento da dívida do condomínio.
- » Você não precisa esperar para começar a quitar a sua dívida. Se o condomínio exigir o acúmulo de três, seis ou até mais parcelas para negociar o pagamento, você pode:
 1. Procurar o CEJUSC (Centro de Conciliação localizado dentro dos fóruns) para maiores informações, inclusive solicitar tentativa de acordo com condomínio.

2. Procurar a Defensoria Pública, Núcleos de Prática Jurídica das faculdades de Direito ou advogado particular para uma tentativa de acordo ou para fazer o depósito em Juízo.

** Observe que o condomínio não é obrigado a fazer um acordo de parcelamento da dívida.*

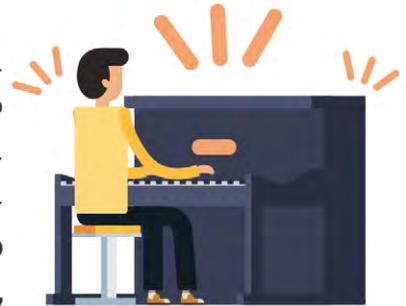


* *Observe que, a cada prestação acumulada, fica mais difícil fazer o pagamento.*

* *Lembre-se de que você não precisa deixar as taxas mensais acumularem para tentar fazer o pagamento. Negocie na primeira oportunidade. Não deixe para depois.*

4. VIVENDO EM CONDOMÍNIO

- » Fique de olho no barulho! Atente-se para a Lei Distrital nº 4.092/08 (Lei do Silêncio), especialmente para os níveis de ruídos toleráveis durante o período diurno (das 7h às 22h), bem como para o grau de silêncio exigido no período noturno (das 22h às 7h), salvo domingos e feriados, cujo horário é das 22h às 8h). Essa regra vale mesmo para os dias de festas realizadas no apartamento! Note que, mesmo durante o dia, o barulho deve ser moderado, pois pode violar a Lei do Silêncio.



- » Nos demais horários, não perturbe a paz dos seus vizinhos. Lembre-se de que, assim como você não deseja ser incomodado em sua residência por barulhos externos, a mesma regra se aplica aos outros. Tenha cuidado com coisas do dia a dia, como som alto (música alta, inclusive do alto-falante do carro), correria e



gritaria de crianças, latido dos cachorros, uso de equipamentos barulhentos como furadeiras e até mesmo uso de salto alto. Lembre-se de que esses barulhos podem incomodar muito, especialmente quando realizados com frequência.

- » Saiba que seu bichinho de estimação, como gato e cachorro, não deve perturbar o sossego dos seus vizinhos e, nas áreas comuns, não devem ficar soltos, sendo obrigatório o uso de coleira. Os donos são responsáveis pela sujeira feita pelos bichinhos. Sempre recolha as fezes e limpe o xixi feito nas áreas comuns na mesma hora.
- » Observe que o proprietário do animal é responsável por danos e lesões/machucados causados pelos bichinhos a outras pessoas. Lembre-se de que algumas pessoas não gostam, outras têm medo e outras podem ter alergia grave a animais, por isso não deixe que os seus bichinhos cheguem perto das pessoas sem que elas permitam.
- » Os pais ou responsáveis devem orientar e fiscalizar se as crianças estão brincando e correndo apenas nos locais e horários permitidos.



- » Crianças devem estar sempre acompanhadas por adultos.
- » Cumprimente e seja amigável com seus vizinhos. Se surgir algum problema, tente conversar antes de tomar outras atitudes.
- » Evite participar de fofocas e espalhar boatos.
- » Seja cordial com os funcionários, e se tiver algum problema, converse diretamente com o síndico, pois ele é o responsável.
- » Não xingue ou fale mal das pessoas nem da administração do condomínio, principalmente nas redes sociais (exemplo: chamar o síndico de ladrão, mentiroso, canalha e outros no Facebook ou WhatsApp).
- » Não jogue lixo ou qualquer objeto pela janela, pois, além de sujar o ambiente, pode machucar alguém.
- » Não fume nas áreas comuns do condomínio. Não jogue bitucas de cigarro no chão ou pelas janelas, pois podem até gerar incêndios.
- » Descarte o lixo nos locais apropriados e cuide do ambiente. Lembre-se de que a sujeira acumulada pode gerar infestação de insetos no prédio inteiro.



- » Se for fazer alguma obra, lembre-se de avisar o síndico e de respeitar os horários de silêncio. Também converse com seus vizinhos e coloque-se à disposição para resolver eventuais problemas.



- » Consulte a Convenção do seu Condomínio para verificar se a sua obra exige a apresentação do documento de Responsabilidade Técnica feito por um engenheiro.

** Participe das assembleias de seu condomínio, dê sua opinião, tire as dúvidas e não deixe de votar. Lembre-se de que você é obrigado a seguir as regras e pagar as taxas aprovadas em assembleia.*

** Lembre-se de que o que for quebrado ou mal utilizado no seu condomínio precisará ser consertado. Isso custa dinheiro e você terá que pagar. Cuide do que também é seu!*

5. Estou com problemas, o que posso fazer?

- » Caso tenha problemas com seus vizinhos, primeiro tente conversar amigavelmente. Se isso não resolver, leve ao conhecimento do síndico, e apenas se o síndico não puder ajudar, procure o CEJUSC (Centro de Conciliação, localizado no Fórum da sua cidade) ou a Defensoria Pública.

- » Caso presencie crimes, violência (inclusive violência doméstica) ou tráfico de drogas, avise ao



síndico e procure uma delegacia para registrar ocorrência. Lembre-se de que você também pode fazer a ocorrência pela internet ou ligar anonimamente para o disque denúncia. Você pode também buscar a ajuda dos Promotores de Justiça.

- » Caso tenha problemas ou dificuldades que precisem ser sanadas pelo síndico, registre-as! Procure saber quais são as regras do seu condomínio: livro de ocorrências, e-mail, whatsapp.

** Vamos criar uma comunidade mais segura e sem violência. Não fique calado quando presenciar algum crime!*

6. Canal conciliar

O Tribunal de Justiça coloca à disposição de todos o “Canal Conciliar”, vinculado ao CEJUSC (Centro de Conciliação). Nele você pode tentar uma conciliação em casos de condomínio, dívidas, conflitos de vizinhança, acidentes de trânsito e outras situações. O atendimento é gratuito e não é obrigatória a presença de advogado.



Você pode ir pessoalmente ao CEJUSC no fórum da sua cidade, ou pedir uma audiência pelo site:

www.tjdft.jus.br/informacoes/cidadania/nupemec/cidadao/canal-conciliar

Os conciliadores buscarão marcar uma audiência e tentarão ajudá-los a resolver o conflito.

Para mais informações, acesse:

<https://www.tjdft.jus.br/informacoes/cidadania/nupemec/cidadao/canal-conciliar>



TELEFONES ÚTEIS:

CEJUSC - (61) 3103-7000

Central Judicial do Idoso
3103-7609 e 3103-7621

CODHAB - 156

Conselho Tutelar -
(61) 3213-0657

Corpo de Bombeiros - 193

CRAS/CREAS - (61) 3348-3533

DEAM - (61) 3207-6172

DECRIM - (61) 3207-4242

Defensoria Pública -
(61) 2193-4300

Disque Denúncia/Polícia Civil
197 e (61) 98626-1197

Ministério Público -
(61) 3343-9500

Ouvidoria GDF - 162

Polícia Militar - 190

SAMU - 192

SLU - (61) 3213-0153

TJDFT - 159

meu
CONDOMÍNIO
legal