

MEU
CONDOMÍNIO
PARANOÁ
PARQUE



MEU CONDOMÍNIO **PARANOÁ PARQUE**



DEFENSORIA PÚBLICA
DO DISTRITO FEDERAL

EXPEDIENTE

Defensor Público-Geral

Reinaldo Rossano Alves

Subdefensores Públicos-Gerais

Nathália Sant'Ana de Rosa

Fábio Ribeiro Soares da Silva

Autoria

Júlia Martins Castro – Residente Jurídica

Juliana Braga Gomes – Defensora Pública

Luciana Costa Braga Cruz – Analista de Apoio à Assistência Judiciária

Mariana Barbosa Lima – Estagiária

Diagramação e design

Gabriel Cristiano Marques Pires – Estagiário

Revisão de texto

Caroline Bchara Nogueira

Analista de Apoio à Assistência Judiciária

SUMÁRIO

1. Glossário	05
2. Apresentação	06
3. Direitos e deveres dos condôminos	08
4. Convenção condominial	11
5. O que são as assembleias condominiais?	12
a) Prazos	
b) Disponibilização das atas da assembleia	
c) Assembleia permanente	
d) Por que participar da assembleia?	
6. Quórum	18
7. Taxas	19
a) Bônus de pontualidade	
b) Fundo de reserva	
8. Estou inadimplente, e agora?	21
a) Parcelei minha dívida, mas não estou mais conseguindo pagar as parcelas. E agora?	
b) Cobrança judicial	
c) Para superar a inadimplência	
9. Responsabilidade do síndico/condomínio	25
10. Contratos com garantidoras	27
11. Conclusão	29



GLOSSÁRIO

Condôminos: são os proprietários de uma unidade dentro de um condomínio, independente de utilizarem o imóvel ou não. Os eventuais inquilinos (que residem no Paranoá Parque mediante contrato de aluguel) não são considerados condôminos;

Cotas/Taxas: valores mensais que os moradores pagam para manter o condomínio, ou seja, para pagar despesas comuns, que interessam a todos;

Inadimplência: ocorre quando um condômino deixa de pagar as taxas condominiais;

Quórum: quantidade de pessoas necessárias para votar e aprovar as pautas das assembleias;

Penhora: medida judicial que visa garantir o pagamento de uma dívida, na qual o imóvel do devedor é apreendido e pode ser vendido em leilão para quitar a obrigação financeira.

Observação importante: Esta cartilha foi elaborada com base em convenções condominiais do empreendimento Paranoá Parque acessadas por meio de ações judiciais no sistema de processo eletrônico do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT). Foram consultadas ações judiciais iniciadas entre 2023 e 2025 e analisadas convenções apresentadas pelos próprios condomínios. Não foram localizadas convenções de somente cinco condomínios e verificou-se que as demais 22 convenções contêm o mesmo conteúdo, que embasou a elaboração desta cartilha.

APRESENTAÇÃO

A Defensoria Pública do Distrito Federal, por meio do Núcleo de Assistência Jurídica de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos (NDH) – Ofício da Habitação, Urbanismo e Mobilidade Urbana, apresenta ao público do condomínio Paranoá Parque a cartilha “Orientações sobre o meu condomínio – Paranoá Parque”.

Este material tem como finalidade apresentar orientações sobre direitos e deveres condominiais, especialmente aos moradores do condomínio Paranoá Parque, além de explicar o papel da Defensoria Pública do DF na promoção e na defesa desses direitos.

O direito condominial trata das regras referentes à convivência em um condomínio. Condomínio, por sua vez, é um instituto jurídico formado quando mais de uma pessoa tem propriedade sobre determinado bem.

Assim, o Paranoá Parque configura-se como condomínio edilício, pois se trata de uma edificação em que há partes de propriedade exclusiva de uma pessoa (os apartamentos), mas também há partes que se configuram como propriedade comum de todos (por exemplo, os corredores de acesso aos apartamentos, as escadas, o saguão de entrada, o salão de festas, entre outros).

A partir das demandas coletivas atendidas pelo Núcleo de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, identificou-se a importância de elaborar materiais informativos voltados à população, com o intuito de orientar quais são os direitos dessas pessoas e de que maneira é possível buscar sua efetivação por via administrativa ou judicial, quando necessário.

Dessa forma, esperamos que este material contribua como mais uma ferramenta de informação e apoio à promoção dos direitos condominiais da população.



DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Dentro de um condomínio, os condôminos possuem direitos e deveres, devendo cumpri-los para que possam manter o condomínio em ordem e viver harmoniosamente.

Os direitos dos condôminos estão previstos no art. 1.335 do Código Civil e no art. 7º da convenção de condomínio do Paranoá Parque, dos quais destacamos:

- usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e desde que não exclua a utilização dos demais condôminos;
- solicitar informações do síndico sobre o condomínio, como pedido de acesso a documentos de assembleias e documentos contábeis;
- votar nas deliberações das assembleias e delas participar (caso não esteja inadimplente), podendo, inclusive, solicitar que suas reclamações e sugestões constem da ata da assembleia;
- participar do conselho consultivo/fiscal e, inclusive, tornar-se síndico.

Além disso, os condôminos podem examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e outros documentos do condomínio, podendo, ainda, a qualquer tempo, solicitar informações ao síndico e aos subsíndicos sobre a administração do condomínio.

Quanto aos deveres dos condôminos, estes também estão previstos no Código Civil, em seu art. 1.336, e na convenção de condomínio do Paranoá Parque, no art. 8º:

- cumprir a convenção e fiscalizar seu cumprimento pelos demais condôminos;
- contribuir para as despesas do condomínio, de acordo com o que foi estabelecido na convenção e nas assembleias, ou seja, pagar as taxas devidas;
- contribuir, na mesma proporção que os demais condôminos, com as despesas do condomínio, isto é, não pode haver cobrança de forma desigual aos moradores, de forma a privilegiar alguns e prejudicar outros;
- exigir do síndico o respeito à convenção do condomínio;
- facilitar o acesso do síndico a seu apartamento, quando houver necessidade de inspeção para a realização de reparos necessários para a segurança e a salubridade de todo o condomínio;
- utilizar o apartamento apenas para o fim de moradia, nunca para fins de comércio;
- respeitar os bons costumes, o sossego e a segurança dos demais moradores.

Esses deveres são aplicáveis não apenas ao proprietário do apartamento, mas também a todos os seus familiares e eventuais empregados.

Além dos deveres genéricos, a convenção de condomínio do Paranoá Parque, em seu art. 10, estabelece uma série de regras que têm como objetivo tornar a convivência harmônica. **Entre esses deveres, destacam-se os seguintes exemplos:**

- os condôminos não podem alterar a fachada do condomínio;
- é obrigação do condômino fazer reparos na canalização interna de seu apartamento para a correção de infiltrações que prejudiquem os vizinhos;



- é proibida a remoção de pó de tapetes e cortinas nas janelas, uma vez que pode prejudicar a limpeza dos outros apartamentos e das áreas comuns;
- é obrigação do condômino fazer reparos na canalização interna de seu apartamento para a correção de infiltrações que prejudiquem os vizinhos;
- é proibido guardar explosivos e materiais inflamáveis nos apartamentos e nas áreas comuns;
- é proibida a utilização, para tarefas pessoais, de pessoas que estejam prestando serviços ao condomínio;
- manter o silêncio, evitando som elevado que perturbe o sossego dos vizinhos;
- é proibido lançar objetos pelas janelas dos apartamentos;
- é proibido bloquear as passagens de áreas comuns, ainda que de forma temporária, impossibilitando o trânsito dos demais condôminos.

Quanto à realização de obras, a convenção de condomínio do Paranoá Parque determina, nos artigos 14 e 15, que não são permitidas obras que possam afetar a estrutura da edificação e que o condômino responsável pela reforma deverá realizar a limpeza das áreas comuns, não podendo depositar materiais e entulhos em qualquer lugar e sem autorização do síndico.

De acordo com o art. 1.336, § 2º do Código Civil, os condôminos que não cumprirem seus deveres poderão pagar multas previstas na convenção. Na convenção de condomínio do Paranoá Parque, também há previsão de advertências e punições aos condôminos que não respeitarem as regras, conforme seu art. 47.

A multa pelo descumprimento das regras previstas na convenção será de 50% da taxa de condomínio mensal. Além disso, o infrator deverá reparar danos materiais que eventualmente tenha causado. Caso o condômino volte a descumprir as regras, a multa será igual ao valor da taxa de condomínio mensal. Essas multas devem ser cobradas em boleto separado da taxa condominial mensal.

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

A Lei nº 4.591/1964 é uma lei federal que trata sobre o condomínio em edificações. Nessa lei, define-se **convenção de condomínio (art. 9º) como um documento, registrado em cartório, que dita as normas do condomínio** e as atribuições dos síndicos, além de direitos e deveres de todos os moradores.

Além disso, o art. 1.334 do Código Civil estipula os pontos essenciais de que a convenção deve tratar para organização do condomínio.

É na convenção que se estabelecem, entre outros pontos:

- as regras de convivência nos ambientes compartilhados;
- a forma de administração;
- o modo e prazo de convocação das assembleias;
- o quórum para as votações;
- os deveres do síndico;
- a forma e proporção dos pagamentos de despesas do condomínio.

É muito importante que cada condômino/morador conheça a convenção para respeitar as regras, participar das decisões e solicitar correções de eventuais irregularidades.

Atualmente, todos os condomínios do Paranoá Parque são regidos por convenções muito parecidas, que se diferenciam somente quanto à identificação dos blocos e dos apartamentos.

O QUE SÃO AS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS

As assembleias condominiais são reuniões realizadas pelos condôminos para tomar decisões acerca do condomínio, como:

- taxas condominiais;
- elaboração do orçamento;
- prestação de contas dos gastos anteriores;
- escolha do síndico;
- regras de uso das áreas comuns.

As assembleias condominiais podem ser ordinárias ou extraordinárias.

	ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
Periodicidade	Uma vez por ano	Conforme necessidade
Assuntos	Prestação de contas, previsão orçamentária, eleição ou destituição dos membros do conselho consultivo e assuntos de interesse geral (art. 27 da convenção)	Obras emergenciais, alterações na convenção, questões urgentes que necessitem de deliberação imediata, entre outras
Objetivos	Discutir e deliberar sobre a gestão anual do condomínio e garantir a transparência	Tratar de assuntos específicos que demandam atenção e decisões rápidas
Quem pode convocar	Síndico	Síndico ou 1/4 dos condôminos

Essas reuniões são os momentos mais relevantes da vida em comunidade. É a hora de conhecer os problemas, discutir soluções e encontrar caminhos conjuntamente.



Por meio das assembleias é que são decididos temas importantes para o condomínio, como: obras; prestações de contas; escolha do síndico; contratações, como de garantidoras; conflitos de convivência etc.

Por isso, a presença de todos os condôminos é fundamental. Afinal, quem não comparece fica submetido ao que for decidido pela maioria, ou seja, mesmo que você não tenha participado de determinada assembleia, você deverá respeitar todas as decisões que foram tomadas pelos condôminos que estiveram presentes.

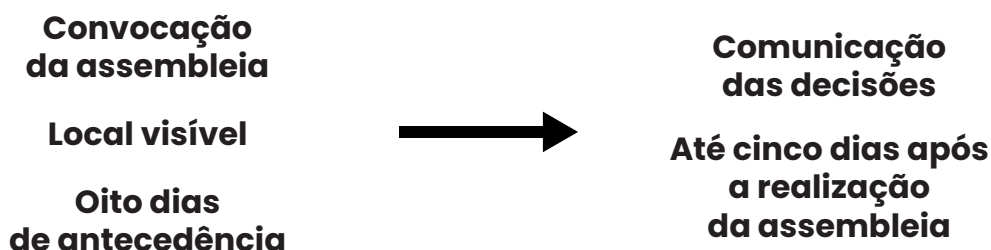
Além disso, mesmo que você tenha comparecido e votado sobre determinado assunto, você deverá respeitar a decisão que tiver a maioria dos votos, mesmo que seja contrária ao que você entende ser o melhor para o condomínio.

A) Prazos

As assembleias devem ser divulgadas com, no mínimo, oito dias de antecedência pelo síndico (art. 28 da convenção de condomínio do Paranoá Parque), por meio de carta, que deverá ser colocada em **local visível para todos**. A convocação também pode ocorrer por carta registrada. O instrumento de convocação deve conter o detalhamento dos assuntos a serem tratados na assembleia, além do local, do dia e da hora de realização.

A assembleia geral ordinária será realizada uma vez por ano. Já a assembleia extraordinária ocorrerá sempre que for convocada pelo síndico ou por, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos, também com oito dias de antecedência e indicação da pauta, do dia, da hora e do local da reunião.

Na convenção do Paranoá Parque (art. 32, parágrafo único) consta que as decisões tomadas na assembleia devem ser comunicadas a todos pelo síndico no prazo de **até cinco dias, contados da data da assembleia, e aplicam-se obrigatoriamente a todos os condôminos e moradores do condomínio.**



B) Disponibilização das atas das assembleias

Após a assembleia condominial, são elaboradas as **atas, que são documentos que registram por escrito todos os debates e as decisões tomadas na assembleia**. A disponibilização das atas para todos os moradores é dever do síndico, e elas são importantes para registrar tudo que aconteceu na assembleia, especialmente para conhecimento dos ausentes e para dar publicidade a terceiros.

As atas são registradas em livro próprio e devem ser assinadas por todos os componentes da mesa.

No caso do condomínio Paranoá Parque, o que for decidido na assembleia deve ser divulgado pelo síndico no prazo de cinco dias, conforme previsto no parágrafo único do art. 32 da convenção de condomínio.

Caso as atas não sejam disponibilizadas e o síndico se recusar a apresentá-las para o condômino que solicitar, é possível buscar a Defensoria Pública ou um advogado de sua confiança para analisar a viabilidade de uma possível ação judicial de exibição de documentos.

A ata da assembleia em que for discutido e aprovado o valor da taxa condominial deve descrever: 1) o valor estabelecido; 2) a data de vencimento do boleto de cobrança; e 3) o número de pessoas que votaram e aprovaram a taxa (quórum). Essas são as informações mínimas e essenciais para que o condomínio possa cobrar os condôminos inadimplentes na Justiça posteriormente.

As atas também devem ser acompanhadas da lista de presença, assinada pelos condôminos presentes na respectiva assembleia. A assinatura posterior de condômino que não participou da assembleia não é válida para contar o quórum.

C) Assembleias permanentes

O Código Civil, desde 2022, autoriza que os condomínios realizem as chamadas “sessões permanentes”, conforme previsto no art. 1.353.

Mas o que são as sessões permanentes?

A sessão permanente é a possibilidade de suspender a votação em uma assembleia para continuar a votação do mesmo assunto em outra assembleia posterior.

E quais são as regras para ocorrer a sessão permanente?

1. O assunto a ser tratado deve ter previsão de quórum específico na convenção, como é o caso das obras, em que a convenção do Paranoá Parque estabelece especificamente que devem contar com os votos de 2/3 dos condôminos presentes;
2. Caso na primeira assembleia convocada para tratar desse assunto o quórum mínimo não tenha sido atingido, a maioria dos presentes pode votar para transformar essa assembleia em sessão permanente;
3. Já nessa primeira assembleia, ficam indicadas data e hora para a assembleia seguinte, que dará continuidade à votação. A assembleia seguinte deverá ocorrer no prazo máximo de 60 dias;
4. Os condôminos presentes na primeira assembleia já ficam convocados para a seguinte, e os ausentes devem ser convocados conforme previsto na convenção;
5. Deve ser elaborada uma ata parcial, que deve conter todos os debates e a votação da primeira assembleia e será entregue aos condôminos ausentes;
6. No dia e horário marcados para a segunda assembleia, será dada continuidade ao debate e à votação sobre o assunto. Nessa segunda assembleia, outra ata será elaborada e juntada à da assembleia anterior;
7. Aqueles que votaram na primeira assembleia não precisam comparecer à segunda para confirmar o voto, mas, se desejarem, podem comparecer para alterar o voto;
8. Caso o assunto não seja decidido na segunda assembleia, ela pode ser prorrogada novamente, com o agendamento de mais uma assembleia, conforme voto da maioria dos presentes na segunda assembleia. Para essa nova prorrogação, é necessário observar que a lei prevê que todo o debate e a votação sejam concluídos em 90 dias a contar da primeira assembleia.

D) Por que participar da assembleia?

É importante participar da assembleia condominial, pois nela são tomadas diversas decisões importantes que serão aplicadas para TODOS, inclusive para aqueles que estavam ausentes ou para os que votaram contra a medida.

Ou seja, mesmo quem não estiver presente na assembleia deverá seguir o que foi estabelecido (inclusive taxas aprovadas), mesmo que não goste da decisão.

A assembleia também é um momento importante para compartilhar sua opinião sobre os assuntos tratados.

Quem não puder comparecer à assembleia poderá mandar um representante, desde que por meio de procuração (documento que concede poderes para uma pessoa agir em nome de outra), com firma reconhecida em cartório (art. 33).

Cada apartamento corresponde a um voto. Porém, aqueles que estiverem inadimplentes com as taxas condominiais na data da assembleia não poderão votar.



QUÓRUM

As decisões tomadas nas assembleias, em regra, precisam do voto da maioria dos condôminos presentes, isto é, METADE DOS CONDÔMINOS MAIS UM, conforme previsto no art. 30 da convenção de condomínio do Paranoá Parque.

Entretanto, alguns assuntos debatidos e votados em assembleia precisam de um quórum específico.

No caso do condomínio Paranoá Parque, há previsão de quórum especial (66% dos condôminos) para:

- a modificação da convenção e a destituição do síndico, que dependem da presença de 2/3 dos condôminos na assembleia e votação de 2/3 dos condôminos presentes. Destaca-se que, nessas situações, os inadimplentes podem votar (art. 31);
- obras de reforma ou modificações em áreas comuns que afetem a fachada do edifício precisam de voto e quórum de 2/3 dos condôminos em assembleia extraordinária convocada especificamente para tratar desse assunto (art. 16).



TAXAS

As taxas condominiais são acordadas em assembleias e são cobradas para pagar as despesas comuns do condomínio.

No caso do condomínio Paranoá Parque, as taxas são cobradas até o 5º dia útil de cada mês (art. 35 da convenção de condomínio).

O aumento das taxas também deve ser votado.

Não esqueça que apenas moradores que estiverem em dia com o pagamento das taxas condominiais podem votar nas assembleias.

Existem dois tipos de taxas: as ordinárias e as extraordinárias.

TAXAS ORDINÁRIAS	TAXAS EXTRAORDINÁRIAS
São cobradas para pagar as contas fixas, como remuneração do síndico; limpeza; contas de água e energia elétrica das áreas comuns; pagamento dos prestadores de serviço regulares; dedetização; conservação e manutenção de equipamentos; manutenção da conta bancária etc.	São cobradas em caso de manutenções não habituais do edifício; pagamento de dívidas, como a de processos judiciais; reformas da fachada, do telhado e de pisos; troca ou aquisição de extintores de incêndio; reparos que necessitem de valores consideráveis; e para a formação de um fundo de reserva (se for aprovado em assembleia).

No caso de inadimplência, a convenção de condomínio do Paranoá Parque, em seu art. 49, determina que **a taxa condominial em atraso será atualizada monetariamente pela Taxa Referencial (TR) e serão acrescentados juros de 1% ao mês e multa de 2%.**

Caso o condômino verifique que o valor cobrado no boleto está diferente do acordado na assembleia, deve imediatamente buscar o síndico para correção da cobrança, para não correr o risco de ficar inadimplente. Caso verifique que a taxa cobrada vai contra as regras estabelecidas pela convenção do condomínio, o condômino pode comparecer à Defensoria Pública ou contratar um advogado particular para orientações.

Destaca-se que **a taxa extra aprovada nas assembleias NÃO pode ser superior a 50% da arrecadação das taxas do mês anterior** (parágrafo único do art. 38 da convenção de condomínio). Por exemplo, caso o valor da taxa condominial seja de R\$ 50, a taxa extra aprovada pode ser de, no máximo, R\$ 25, totalizando, desse modo, R\$ 75 de taxas a serem pagas.

A) Bônus de pontualidade

É importante observar se seu condomínio concede “bônus pela pontualidade” no boleto de cobrança mensal. Esse “bônus” apresenta-se como um desconto para aqueles condôminos que pagam o boleto até determinada data. Contudo, observe se o valor com desconto é exatamente o valor que foi definido em assembleia e o valor sem desconto está apresentado, na verdade, com um acréscimo referente a uma taxa administrativa. Esse tipo de cobrança não pode ser admitido, pois cria uma cobrança maior do que aquela prevista na convenção condominial.

Para explicar melhor, suponha que a taxa do seu condomínio foi definida em assembleia no valor de R\$ 70, e são emitidos boletos com o valor de R\$ 77, mas garantindo um desconto de 10% para aqueles que efetuarem o pagamento até determinada data – chamado bônus de pontualidade. Nessa situação, não há concessão de desconto a quem pagar na data do vencimento, o que o condomínio está fazendo é cobrar um valor a mais de quem não pagar até a data definida. Quando isso ocorre, o condomínio, na verdade, está mascarando a cobrança de uma multa indireta.

B) Fundo de reserva

O fundo de reserva é um estoque de valores que o condomínio pode fazer para guardar uma quantia a ser utilizada para algum benefício comum, que será votado em assembleia. Caso aprovado em assembleia geral, o fundo de reserva será composto por: 1) valores recebidos de juros e multas eventualmente cobrados dos condôminos; 2) o valor que restou de saldo do ano anterior; e 3) mais 5% do valor da taxa mensal (que será cobrado no boleto junto às despesas comuns).

Quando o valor do fundo de reserva alcançar duas vezes o valor de arrecadação mensal, a assembleia poderá decidir pela interrupção da cobrança dos 5%. **O fundo de reserva deverá ser usado para as finalidades votadas em assembleia.**

ESTOU INADIMPLENTE, E AGORA?

O inadimplimento ocorre quando o condômino não paga as taxas condominiais.

É importante destacar que, mesmo se você estiver inadimplente, ainda poderá frequentar as áreas comuns do condomínio.

Entretanto, pessoas inadimplentes não podem votar nas assembleias condominiais. **Caso esteja em dia com as taxas ou tenha feito acordo para negociar a dívida, é permitido votar nas assembleias.**

Para evitar o acúmulo de taxas e ações judiciais de cobrança, procure o síndico ou a administradora do condomínio para efetuar o pagamento ou negociar o parcelamento da dívida do condomínio assim que possível.

A inadimplência pode levar à penhora do apartamento, ou seja, o condômino pode perder a moradia e ficar impossibilitado de inscrever-se novamente em programa habitacional do governo.

Se você estiver inadimplente, é importante estar atento aos valores cobrados pelo condomínio para que sua dívida não seja ampliada por cobranças consideradas abusivas.

No art. 49 da convenção de condomínio do Paranoá Parque está estabelecido que a atualização monetária da dívida do condômino inadimplente será de acordo com a Taxa Referencial (índice TR) no caso de atraso no pagamento das taxas por período igual ou superior a seis meses. Além disso, os juros pelo atraso são de 1% ao mês. E a multa prevista é de 2% sobre o valor da dívida atualizada.

Para verificar se os valores estão sendo cobrados de forma correta, **o condomínio deve apresentar o demonstrativo do cálculo para o condômino inadimplente.**

Assim, caso verifique que a correção monetária está sendo feita por índice diverso do TR (como IPCA ou INCC, por exemplo) ou os juros e a multa estão sendo cobrados em parâmetro maior do que o previsto na convenção, solicite a imediata correção do cálculo.

Caso você já esteja pagando a dívida de forma parcelada e verificou que o cálculo foi feito com parâmetros diferentes daquele previsto na convenção, solicite imediatamente a correção do cálculo e a revisão do valor das parcelas.

Se o condomínio se recusar a corrigir a cobrança, você pode buscar um advogado particular ou a Defensoria Pública para ajuizar um pedido de revisão do valor e a suspensão da cobrança.

A) Parcelei minha dívida, mas não estou mais conseguindo pagar as parcelas. E agora?

Outra situação que merece atenção é aquela em que, após parcelar a dívida, o condômino não consegue mais pagar as parcelas.

Os condomínios costumam cobrar, inclusive judicialmente, o valor total ainda devido, ou seja, parcelas atrasadas não pagas, mais as parcelas que ainda não venceram. Nesse caso, se a dívida está sendo cobrada toda de uma vez, deve-se estar atento para que os juros e a multa não sejam cobrados sobre o valor referente às parcelas que ainda não venceram.

B) Cobrança judicial:

A ação judicial movida contra um condômino que está inadimplente chama-se **ação de execução de título extrajudicial**.

Caso o condômino receba uma citação judicial decorrente de dívida perante o condomínio, deve buscar a Defensoria Pública ou um advogado particular de sua confiança para fazer sua defesa. É possível, ainda, buscar os Núcleos de Prática Jurídica das Faculdades de Direito para orientações jurídicas.

Em casos de débito de pequeno valor, a ação judicial pode tramitar em uma Vara do Juizado Especial Cível, situação em que a Defensoria Pública atua somente após a sentença, ou seja, quando é necessário apresentar um recurso. Nos Juizados Especiais Cíveis, por julgarem causas de menor complexidade, não é necessária a assistência de um advogado.

O que fazer, então, caso **o condômino receba citação de ação judicial que está em andamento no Juizado Especial Cível? Nesses casos, o condômino pode: a) contratar um advogado particular; b) buscar os Núcleos de Prática Jurídica das Faculdades de Direito; ou c) buscar o Núcleo de Atendimento ao Jurisdicionado do Fórum do Paranoá, onde um servidor ouvirá as alegações do condômino e redigirá um documento de defesa que será juntado ao processo.**

Caso o condomínio precise recorrer ao Poder Judiciário para cobrar dívida de condômino inadimplente, este condômino pode ser condenado também a pagar as custas judiciais e os honorários advocatícios, a não ser que o juízo entenda que o condômino tem direito ao benefício da gratuidade da justiça.

C) Para superar a inadimplência:

Sabemos que a realização do sonho da casa própria vem acompanhada de muitas responsabilidades financeiras, com os custos da taxa condominial, IPTU, dentre outras despesas para manutenção do imóvel. Além disso, todas as famílias passam por momentos inesperados de dificuldades, como doenças, desemprego, perda de um familiar responsável pelo sustento familiar etc.

Esses momentos de dificuldade financeira expõem as famílias ao risco de perder seus apartamentos.

Listamos abaixo algumas informações e serviços públicos que podem auxiliá-lo a superar as adversidades financeiras:

- Pessoas com deficiência e idosos podem ter direito ao Benefício de Prestação Continuada (BPC). Para mais informações, procure o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) ou a Defensoria Pública da União (DPU);

- Há benefícios federais e distritais que podem ser disponibilizados para famílias em situação de vulnerabilidade que estejam com o Cadastro Único atualizado e que fazem acompanhamento no Centro de Referência de Assistência Social (Cras). Ligue no número 156 para agendar seu atendimento;

- A Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal (Sedet/DF) possui uma série de programas para auxiliar trabalhadores a se inserirem no mercado de trabalho ou a se qualificarem. Procure a Agência do Trabalhador mais próxima;

- Para quem já é empreendedor ou deseja empreender, o Sebrae/DF oferece diversos cursos e serviços gratuitos. Mais informações podem ser acessadas no site <https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/df?codUf=7>;

- Crianças e adolescentes têm direito ao suporte financeiro do genitor. Assim, se você é mãe ou responsável por criança ou adolescente que não está recebendo pensão alimentícia, procure a Defensoria Pública ou um advogado particular para mais orientações.



RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO/CONDOMÍNIO

Eleito em assembleia, **o síndico é quem representará o condomínio, exercendo a administração interna.** De acordo com o art. 18 da convenção de condomínio do Paranoá Parque, o síndico deve receber remuneração mensal pelos seus trabalhos.

O Código Civil, no art. 1.348, e a convenção de condomínio do Paranoá Parque, em seu art. 20, preveem as responsabilidades do síndico, como:

- o cumprimento da convenção, dos regulamentos internos e das determinações da assembleia;
- convocar as assembleias;
- divulgar a data, o horário e as pautas a serem tratadas nas assembleias;
- prestar contas na assembleia, anualmente e quando exigidas, assim como prestar contas ao conselho consultivo;
- apresentar, antes da assembleia geral, em até sete dias após sua posse ou até sete dias antes do término do ano em exercício, o orçamento vigente, do qual constarão as despesas e o valor da taxa de condomínio mensal;
- realizar o seguro da edificação;
- cobrar as taxas de condomínio dos moradores e exigir o pagamento de multa, juros e correção monetária quando em atraso;
- diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- realizar advertências a condôminos que não respeitarem as regras da convenção;
- movimentar e administrar a conta bancária do condomínio, conjuntamente com o presidente do conselho consultivo;

- guardar documentos relativos ao condomínio durante cinco anos ou pelo tempo necessário, em caso de ações judiciais;
- mandar executar reparos e limpeza nas áreas comuns.

No condomínio Paranoá Parque, a convenção estabelece que serão eleitos o **síndico, os subsíndicos e um conselho consultivo, composto por três condôminos** – sendo um presidente, um vice e um secretário.

O conselho consultivo auxiliará e fiscalizará o síndico, autorizará despesas extraordinárias urgentes e, todo mês, analisará as contas prestadas. Os membros do conselho consultivo não recebem remuneração.

Em situações de impedimento do síndico, o presidente do conselho consultivo deverá exercer as suas funções.

Quando o síndico tomar decisões por conta própria, ou seja, sem aprovação em assembleia, é possível recorrer dessas decisões em assembleia extraordinária, que deverá ser convocada por $\frac{1}{4}$ dos condôminos interessados.

O síndico pode ser destituído pelo voto de $\frac{2}{3}$ dos condôminos em assembleia extraordinária convocada por $\frac{1}{4}$ dos condôminos especificamente para isto.

Em caso de morte, renúncia ou destituição do síndico, o presidente do conselho consultivo assumirá e fará nova eleição no prazo de 30 dias, que pode ser prorrogado por mais 30 dias.

Se algum condômino ajuizar uma ação judicial contra o condomínio em razão de alguma irregularidade e vencer essa ação, o condomínio deverá pagar as custas judiciais e os honorários advocatícios. Mas não esqueça: todas as despesas que o condomínio precisa pagar são custeadas igualmente por todos os condôminos/moradores. Assim, todos devem arcar com essa condenação desfavorável ao condomínio.

O seu advogado ou a Defensoria Pública, ao analisar a situação, poderá orientar se é o caso de responsabilizar alguém da gestão condominial, como o síndico, para que a ação judicial seja ajuizada contra quem é, de fato, responsável pela irregularidade. Assim as despesas do processo não recaem sobre todos os condôminos.

CONTRATO COM GARANTIDORA

Algumas empresas prestam serviço de garantidoras de condomínios edilícios.

Mas o que isso significa? **Ao assinar um contrato com uma garantidora, o condomínio repassa para essa empresa a função de cobrança dos condôminos.** Assim, o condomínio recebe o valor das taxas condominiais da empresa garantidora, de forma que estaria seguro em caso de inadimplência. **A garantidora, por sua vez, é remunerada com os juros e a multa que cobra dos condôminos inadimplentes e, em alguns casos, mais um percentual da receita do condomínio.**

Esse tipo de contrato pode ser atrativo para os condomínios, pois se assegura o recebimento do valor de todas as taxas condominiais, mesmo daqueles condôminos que estão em atraso no pagamento. Porém, é importante observar algumas regras previstas em lei e na convenção condominial para que não sejam cometidos abusos contra os condôminos inadimplentes.

Primeiramente, é importante lembrar que **a assinatura de qualquer contrato pelo condomínio deve ser discutida e aprovada em assembleia**, de acordo com as normas previstas em lei e na convenção condominial, conforme abordado nos itens 4 e 5 desta cartilha.

Para que a contratação de uma garantidora seja aprovada em assembleia, é essencial que os condôminos tenham todas as informações previamente à votação, para conhecer os direitos e deveres que surgirão a partir desse contrato.

O contrato assinado pelo condomínio com a empresa garantidora deve ser disponibilizado pelo síndico para os condôminos, de forma que todos tenham amplo conhecimento de suas obrigações.

Após a contratação, **a garantidora, ao realizar a cobrança das taxas dos condôminos, deve utilizar os parâmetros de juros e multa previstos na convenção condominial.** Se a convenção prevê que os juros devem ser cobrados pelo índice TR, não pode a garantidora cobrar as taxas condominiais por outro índice que seja mais lucrativo para a própria empresa, como o INPC, por exemplo.

No caso da convenção condominial do Paranoá Parque, o art. 49 prevê que o condômino inadimplente ficará sujeito à atualização monetária do valor do débito pelo índice TR, que incidirá somente depois de seis meses de atraso. Além disso, o mesmo artigo prevê que sobre a taxa condominial em atraso incidirão juros de 1% ao mês, atualizados diariamente, e multa de 2%.

Art. 49 da convenção condominial do Paranoá Parque Débito do inadimplente	JUROS	MULTA	CORREÇÃO MONETÁRIA
	1% ao mês, atualizado diariamente	2% sobre o débito atualizado	Após atraso de seis meses ou mais, índice TR

A previsão de outros parâmetros no contrato da empresa garantidora com o condomínio pode representar uma tentativa de burlar as regras da convenção. Porém, para modificar qualquer norma da convenção, é preciso seguir o procedimento de alteração previsto no próprio documento.

É fundamental observar, também, se a garantidora, ao emitir os boletos de cobrança está concedendo o “bônus de pontualidade”, conforme abordado no item 7, “a”, desta cartilha.

Outro ponto importante a se observar na cobrança realizada pelas garantidoras é se estão sendo cobrados valores relacionados a honorários advocatícios. Nota-se que a convenção do condomínio Paranoá Parque não prevê nenhuma cobrança a título de honorários advocatícios para incidir em cima do valor devido pelo condômino inadimplente.

A Defensoria Pública entende que a assinatura de um contrato entre o condomínio e a empresa garantidora não pode significar alteração da convenção condominial de forma indireta. O contrato com as garantidoras deve ser formalizado nos termos das normas já previstas na convenção.

CONCLUSÕES

A moradia é um pressuposto de uma vida pessoal e familiar estável e organizada. Ter uma moradia de qualidade proporciona saúde física e emocional, segurança e privacidade. Por isso, esta cartilha tem como objetivo proporcionar aos moradores do Paranoá Parque conhecimentos sobre direito condominial para contribuir com a convivência sadia entre os vizinhos.

Conhecer seus direitos e as regras de convivência do seu condomínio proporciona uma convivência mais harmoniosa com seus vizinhos. Se todos respeitarem as regras e conhecerem as medidas que devem ser adotadas em casos de irregularidades na administração do condomínio, é possível evitar muitos conflitos.

Não deixe de participar das assembleias condominiais, pois nelas serão tomadas decisões importantes que afetarão a relação entre os condôminos e a sua vida financeira. Participar dos debates e votar afeta diretamente a qualidade da sua moradia.

A Defensoria Pública do Distrito Federal está sempre de portas abertas para ouvir suas demandas e dar as orientações jurídicas necessárias.

Entre em contato por meio de ligação para o número 129 ou busque atendimento presencial nos Núcleos de Assistência Jurídica (NAJs) da instituição.



MEU CONDOMÍNIO **PARANOÁ PARQUE**



DEFENSORIA PÚBLICA
DO DISTRITO FEDERAL

