

VOCE -NÃO- SABE?

A DEFENSORIA TE ENSINA

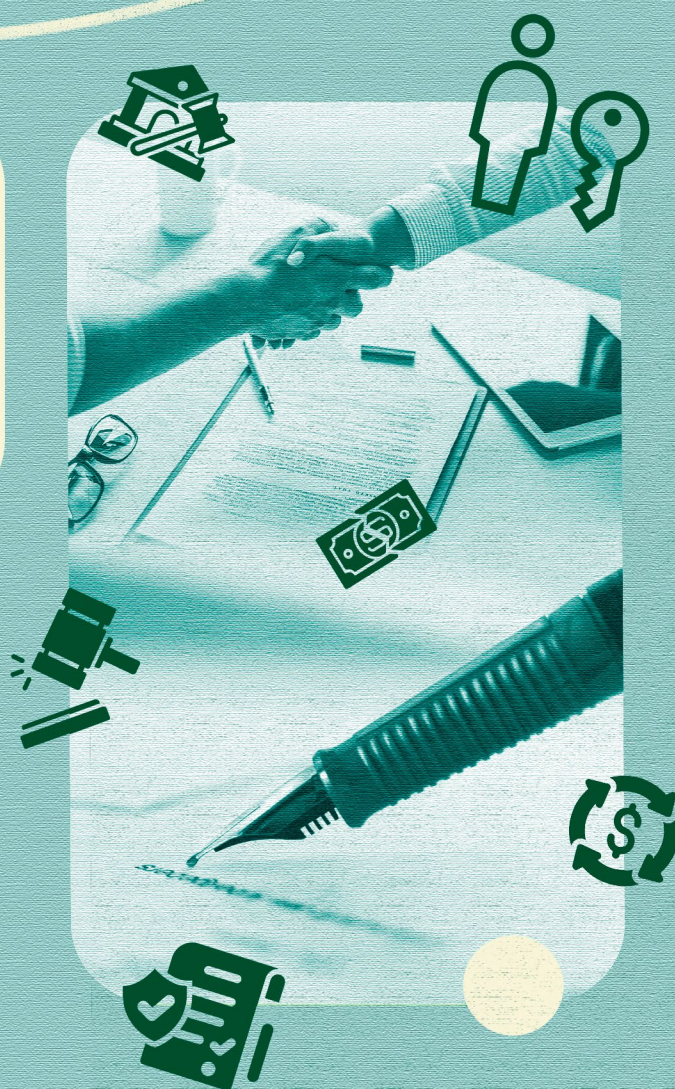
Conhecer seus direitos
é o primeiro passo
para evitar problemas!
50 questões na área cível

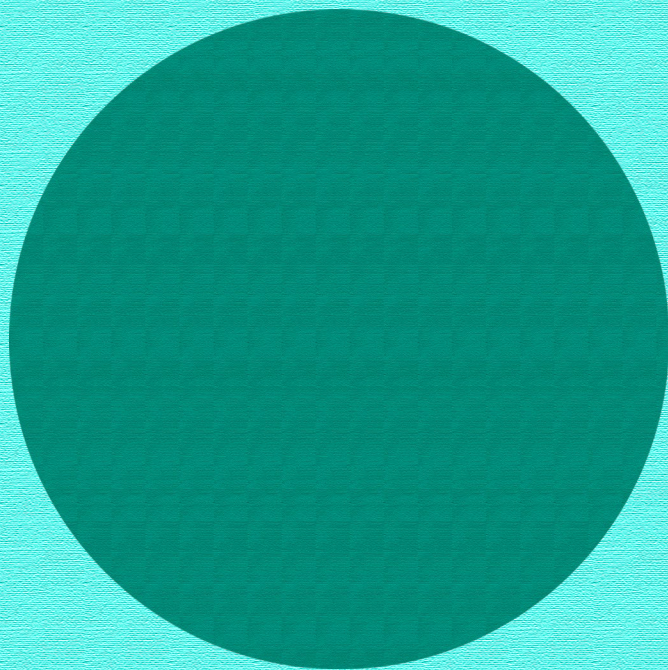
2ª edição

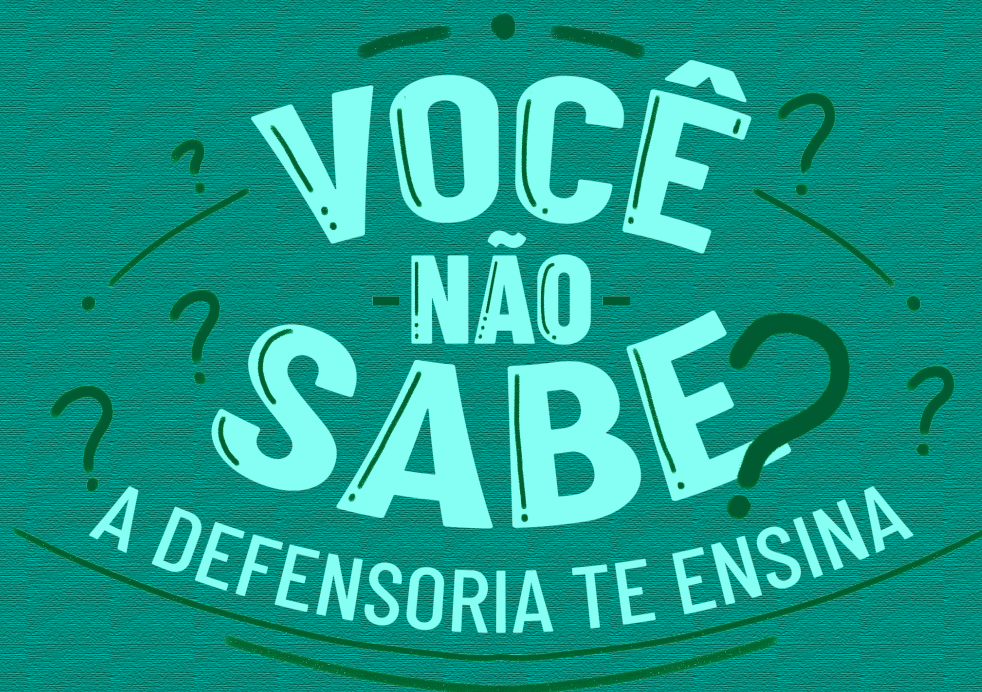


DEFENSORIA PÚBLICA
DISTRITO FEDERAL

EASJUR







**Conhecer seus direitos é o primeiro passo
para evitar problemas!**
50 questões na área cível

DEFENSORIA PÚBLICA
DISTRITO FEDERAL


EASJUR



EXPE

DIEN

TE

Defensor Público-Geral

Celestino Chupel

Subdefensores Públicos-Gerais

Emmanuela Maria Campos de Saboya

Fabício Rodrigues de Sousa

Diretor da Escola de Assistência Jurídica

Evenin Eustáquio de Ávila

Autoria

Túlio Max Freire Mendes

*Defensor Público do Distrito Federal, titular da 2ª
Defensoria Cível do Gama, doutorando em Direito
e Políticas Públicas.*

Diagramação e design

Lucas dos Santos Mendes

Assessor técnico de Design Gráfico

Revisão de texto

Caroline Bchara Nogueira

Analista de Apoio à Assistência Judiciária

Muitas pessoas enfrentam sérios problemas por falta de informação adequada. Assinar um contrato sem ler com atenção, ser vítima de golpes financeiros, adquirir um imóvel sem verificar a documentação ou assumir dívidas que não podem ser pagas são situações que podem comprometer projetos de vida. Assuntos como moradia, empréstimos, juros abusivos, aluguel, posse de imóveis e pedidos de indenização devem ser tratados com cautela, pois um descuido pode gerar grandes prejuízos.

Você sabia que existem leis que garantem a proteção do consumidor contra fraudes e o superendividamento?

Aprender sobre seus direitos básicos é possível e pode fazer toda a diferença na sua vida. Saber o que pode ou não estar em um contrato, como agir se for vítima de um golpe ou quando tem direito a uma indenização ajuda você a tomar decisões mais seguras. Educação em direitos é essencial para prevenir situações que dificultam seu desenvolvimento. Não tem idade nem é exclusiva para advogados. É para você!

Seu dinheiro é fruto do seu esforço e precisa ser bem cuidado. Antes de assinar qualquer coisa ou assumir um compromisso financeiro, busque informação! Com conhecimento, você protege seu patrimônio, afasta riscos desnecessários e concretiza seus sonhos. Informação de qualidade é o seu maior poder!

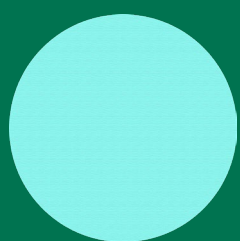
IMPORTANTE:

não se pode alegar o desconhecimento da lei para não cumprir com as obrigações previstas. O artigo 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro dispõe:

Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece.

ATENÇÃO:

As orientações contidas neste material baseiam-se na atuação prática da Defensoria Pública, podendo variar conforme as particularidades de cada caso concreto.



Contratos de compra de veículos

1. “Vendi o ágio de carro financiado com uma cessão de direitos com firma reconhecida e procuração, sendo que o comprador se obrigou a pagar as parcelas do financiamento e o IPVA a vencer. Esse é o jeito certo de vender um veículo?”

Não.

Como a dívida foi contraída entre você e o banco, ela não pode ser transferida para outra pessoa. Em caso de atraso no pagamento das parcelas, o banco poderá retomar o veículo por meio de uma ação chamada busca e apreensão. No entanto, a dívida permanecerá em seu nome e continuará sendo cobrada. Ou seja, você perde o carro e ainda permanece com a obrigação de pagar a dívida.

2. “Estou vendendo um carro usado, com alta quilometragem, mas ainda em boas condições de uso. Quais providências devo tomar?”

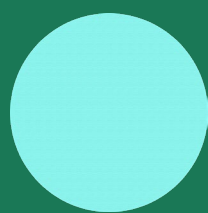
Em uma venda de carro, há a possibilidade de, no futuro, se o carro apresentar defeito, o comprador afirmar que esse defeito já existia quando da compra, mas que não sabia, o que chamamos de **vício oculto**. Para se resguardar de problemas no futuro, pergunte se o comprador tem interesse em levar o carro a um mecânico de sua confiança. Se levar, peça uma declaração do mecânico de que foi feita a vistoria e o veículo está em ordem. Se o comprador disser que não precisa, peça a ele que assine uma declaração no sentido de que o veículo estava em condições e que optou por não fazer previamente uma avaliação com um mecânico de sua confiança.

3. “Vou comprar um veículo usado. Quais cuidados devo ter?”

Primeiramente, você deve ter a cautela de levar o veículo para uma vistoria com um mecânico de sua confiança antes de fechar o negócio. Além disso, existem muitas fraudes em anúncios de venda em sites. Somente prossiga na negociação se o carro estiver em nome de quem está vendendo. Peça o documento do carro (CRLV) para conferir. Procure o Detran para verificar se existem multas vencidas, IPVA ou licenciamento atrasados, e se consta alguma restrição. Estando tudo em ordem, exija o preenchimento do DUT e de procuração em seu favor. Somente transfira o dinheiro quando já preenchidos esses documentos. A entrega do veículo deve ser em local de circulação de pessoas (por questões de segurança). Por exemplo, em frente ao cartório. E, por fim, por cautela, vá sem demora ao Detran para promover a transferência do carro para o seu nome.

4. “Se o carro que quero comprar ainda não foi quitado, o que mais preciso verificar antes de fechar negócio?”

Se o carro está financiado em nome de terceira pessoa, saiba que essa é uma situação que exige cautela. Além de todos os outros cuidados mencionados anteriormente, procure a instituição financeira que consta no CRLV do veículo para saber se existem parcelas do financiamento vencidas. Pegue na instituição financeira os boletos a vencer até a última parcela. Receber os boletos diretamente das mãos do vendedor pode ser um risco, pois, hoje em dia, ocorre muita fraude com boletos falsos. Faça os pagamentos das mensalidades e, quando quitá-las, procure a instituição financeira para obter a “carta de quitação”. Com essa carta, procure o Detran para promover a baixa do gravame, ou seja, para ser excluído o registro de que o veículo é financiado. É um processo trabalhoso, mas que evitará complicações futuras.



Contratos bancários

5. “Recebi uma ligação com proposta de renegociação de uma dívida. Quem ligou tinha meus dados e a proposta parecia ótima. Explicou que um valor seria depositado na minha conta e, na sequência, eu deveria transferi-lo para uma conta indicada. Hoje, continuo com a dívida antiga e agora tenho uma dívida nova. E agora?”

Foi um golpe, uma fraude.

Não contrate por telefone nem pelo WhatsApp. Estelionatários conseguem obter dados de qualquer pessoa. Se precisar de um empréstimo, compareça a uma instituição financeira ou uma cooperativa de crédito, pesquise a taxa de juros para fazer uma operação segura. Agora, se foi vítima de um golpe, procure a Defensoria Pública. Proteja-se e adote essas medidas preventivas daqui em diante.

6. “Contratei um empréstimo, mas tenho visto anúncios que falam sobre a possibilidade de reduzir o valor das parcelas. Como posso proceder?”

Desconfie de promessas de redução imediata de parcelas. Pode se tratar de um golpe. Somente é possível a redução da taxa de juros por meio de ação judicial. No entanto, atenção: o fato de os juros do seu empréstimo serem maiores que a taxa média do mercado não é suficiente para o Poder Judiciário reduzir a sua parcela. Procure a Defensoria Pública para obter informações seguras. A equipe poderá orientá-lo quanto à possibilidade de reduzir ou não o valor da sua parcela.

7. “Existe um limite máximo que o banco pode conceder em empréstimos? Se o valor ultrapassar esse limite, ainda assim sou obrigado a pagar?”

O banco possui, sim, um limite máximo para a concessão de empréstimos. No entanto, o eventual descumprimento desse limite pela instituição financeira não libera o contratante da obrigação de quitar a dívida assumida.

A depender do valor que resta do seu salário após os descontos dos empréstimos, pode haver uma situação caracterizada como superendividamento. Esse quadro não é definido por um valor fixo de saldo restante, mas deve ser avaliado individualmente, considerando as condições concretas de cada caso.

Em caso de dúvida, procure a Defensoria Pública. A equipe poderá avaliar se sua situação enquadra-se como superendividamento. Se for constatado esse cenário, é possível apresentar um plano especial de pagamento, que será submetido à análise do Poder Judiciário.

8. “Realizei diversos empréstimos com desconto direto em conta corrente. No entanto, os valores que restam após os descontos são insuficientes para custear minhas despesas básicas. O que devo fazer nessa situação?”

Conforme orientação do Banco Central, o consumidor tem o direito de cancelar a autorização de desconto em conta corrente. Para isso, é recomendável apresentar, por escrito, um pedido de cancelamento endereçado ao gerente de sua agência bancária.

Caso o pedido não seja atendido ou não haja resposta, procure a Defensoria Pública. A equipe poderá encaminhar uma solicitação formal de cancelamento à instituição financeira, requerendo a suspensão dos descontos. Persistindo a negativa, poderá ser proposta uma ação judicial com esse objetivo.

Importante: a suspensão dos descontos em conta corrente não significa o cancelamento da dívida. O débito permanece e continuará sendo atualizado com juros e encargos. Por isso, ao contratar um empréstimo, organize seu orçamento e verifique se a parcela é compatível com sua capacidade de pagamento.

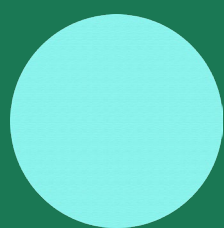
9. “Neste mês, os meus gastos ultrapassaram minha capacidade de pagamento e não conseguirei quitar todas as contas. É recomendável pagar apenas o valor mínimo da fatura do cartão de crédito nessa situação?”

Não.

Essa é uma alternativa financeiramente desvantajosa. O valor não pago será acrescido de juros elevadíssimos, superiores aos de empréstimos comuns, que incidirão por até 30 dias, o que resultará em um aumento significativo da dívida. Em caso de dificuldade financeira, avalie com cautela qual obrigação pode ser reorganizada com menor impacto, priorizando sempre aquelas que geram encargos mais graves ou imediatos.

10. “Utilizei um valor superior ao saldo disponível na minha conta e agora estão sendo cobrados juros elevados. A lei autoriza essa cobrança?”

Os bancos geralmente colocam à disposição dos clientes um valor para uso automático quando o seu saldo estiver zerado. É o chamado cheque especial. Esse dinheiro não é seu. É uma espécie de empréstimo automático com juros altíssimos, o que pode levar a pessoa à situação de superendividamento. A orientação é que o cheque especial seja cancelado! Você precisa organizar os seus gastos de acordo com a sua capacidade financeira mensal .



Outros contratos

11. “Acompanhei a internação de um familiar em hospital particular e assinei os documentos. Achei que era só acompanhante. Estou devendo?”

Sim.

Em contratos junto a hospitais privados, quando o paciente não está presente no cadastro, o acompanhante é quem assina o contrato no qual assume a obrigação de responder pelas despesas juntamente com o paciente.

12. “Um amigo pediu-me para ser fiador de um contrato de locação e eu aceitei. A minha decisão foi arriscada?”

Sim.

Se o seu amigo deixar de pagar o aluguel, o credor poderá cobrar a dívida diretamente de você. Inclusive, o seu imóvel – mesmo que seja o seu único bem e sua residência – pode ser penhorado para satisfazer essa obrigação. Tenha cuidado! Um verdadeiro amigo não coloca o outro em uma situação de tamanha responsabilidade.

13. “Meu namorado é empreendedor e constituiu uma empresa. Pediu-me para entrar como sócia. Eu não entendo nada disso. É ele quem vai cuidar de tudo. Tem algum problema?”

Muitos problemas.

A empresa pode fazer empréstimos, pode não pagar compromissos. Se isso acontecer, os credores poderão ajuizar ação de cobrança contra a empresa. Se não encontrarem dinheiro em contas da empresa, poderão pedir que o patrimônio dos sócios responda pela dívida. Pode ser que vocês nem estejam mais juntos e a dívida será exigida de você. O amor pode passar, a dívida não!

14. “Comprei um pacote de fotos de formatura e assinei um documento que trazia o valor e a data do vencimento. Quero pagar, mas não localizo mais a empresa de fotos. O que faço?”

Esse documento se chama nota promissória.

A empresa pode exigir o pagamento em até 5 anos. E, em 5 anos, por conta dos juros, a dívida terá aumentado muito. Então, procure a Defensoria Pública para ser feita uma ação em que é depositado o valor da dívida em uma conta judicial e, assim, os juros não poderão mais ser cobrados.

15. “Tive problema com a entrega, a devolução ou a troca de um produto, devo ir diretamente à Justiça?”

Você pode procurar diretamente a Justiça. Mas existem outras formas mais rápidas para resolver o seu problema. Faça contato com a empresa pelo SAC - Serviço de Atendimento ao Consumidor. Anote a data do contato e o número do protocolo. Se não resolveu, procure o site “consumidor.gov”. É uma plataforma oficial com o cadastro de muitas empresas. Fornecendo o protocolo da tentativa, sem sucesso o problema na resolução do problema pelo SAC ou pela Ouvidoria, você já pode descrever o que ocorreu, juntar fotos e outras provas. É um caminho rápido e muito eficiente. Se não der certo, você poderá, ainda, ir ao Procon e/ou recorrer ao Poder Judiciário.

<https://www.consumidor.gov.br/pages/principal/?1742008328051>

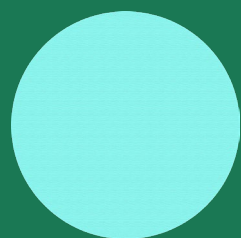
16. “Meu plano de saúde não foi aceito na emergência do hospital por conta da carência. E agora?”

Nessas situações de urgência, em que a nossa vida ou a de alguém querido está em jogo, estar bem-informado é crucial. Procure a Defensoria. Ligue na CRC – Central de Relacionamento com os Cidadãos – pelo telefone 129 ou, se o fato ocorrer entre 18h e 12h do dia seguinte, procure o Núcleo do Plantão da Defensoria Pública (WhatsApp 61 99359-0015 ou 61 2196-4600). Se a situação é de urgência, mesmo na carência, o plano é obrigado a cobrir o atendimento.

17. “Comprei um eletrodoméstico de forma parcelada para pagamento via boleto. Acabei atrasando uma parcela. O valor aumentou significativamente e foi aplicada uma multa de 10%. A empresa está certa ao me cobrar essa multa?”

Não.

Essa multa é abusiva. O consumidor não pode ser obrigado a pagar multa maior que 2%. Esse limite está previsto no Código de Defesa do Consumidor. Procure o SAC – Serviço de Atendimento ao Consumidor – e relate o ocorrido. Se não der certo, procure outros caminhos, como o Procon ou a plataforma consumidor.gov. Por esses meios, você pode ter uma resposta mais rápida do que entrar com uma ação judicial.



Indenização

18. “Ofensas em rede social ou em grupo de WhatsApp podem gerar o direito de indenização para quem se sentiu ofendido?”

Depende.

Um comentário deselegante ou malicioso isolado não necessariamente gera direito a receber uma indenização judicial. No entanto, se as ofensas são amplas, repetidas e se foram públicas, alcançando muitas pessoas, há uma maior chance de ser reconhecida a indenização por dano moral.

19. “Fui vítima de um crime e o responsável foi condenado, inclusive com a obrigação de me indenizar. No entanto, o valor fixado não cobre integralmente os prejuízos que tive. Quais medidas posso adotar?”

Você pode procurar a Defensoria Pública para que seja analisada a possibilidade de ajuizamento de uma ação complementar, com o objetivo de requerer a integral reparação dos danos sofridos.

20. “Estava em meu carro acompanhado da minha mãe e meu irmão, quando nos envolvemos em um acidente. Não tive sequelas, mas tive gastos com despesas médicas. Minha mãe e meu irmão tiveram sequelas, mas de diferentes formas. O que devo fazer?”

No local, peça para alguém pegar os dados completos da outra pessoa envolvida no acidente (nome completo, endereço, telefone) e tire fotos da CNH, da placa do carro, do local e dos carros envolvidos. Peça para enviar para você. Chame o SAMU e o Corpo de Bombeiros. Faça um boletim de ocorrência. Após a alta médica, procure o IML para ser feita uma avaliação com

a definição da natureza das lesões e suas consequências. Existe um seguro, chamado DPVAT, que paga um valor para pessoas envolvidas em acidentes de carro. Não é necessário pagar qualquer valor anteriormente para ter acesso ao recebimento da indenização do seguro DPVAT. Procure o aplicativo DPVAT Caixa ou uma agência da Caixa para fazer o requerimento. Depois, procure a Defensoria Pública para verificar se houve culpa da outra pessoa e se é o caso de ajuizar ação de indenização na Justiça.

21. “Em um acidente de carro, quem bate na traseira é sempre responsável pela batida?”

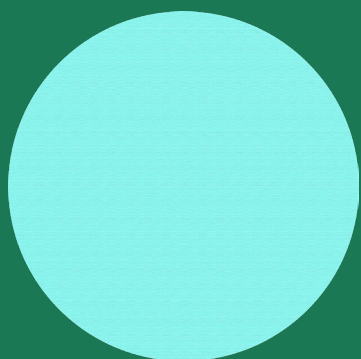
Em regra, sim.

Presume-se a sua responsabilidade. Contudo, pode ser demonstrado que quem estava na frente foi o responsável, por exemplo, por conversão à esquerda de forma imprudente. Se você se envolveu em situação de acidente de carro, tenha o cuidado de tirar fotos, fazer vídeo com o registro de marcas na pista (eventual acionamento brusco dos freios do carro da frente) e, sobretudo, obtenha o nome completo, os documentos, o endereço e o telefone do envolvido e de testemunhas que viram o acidente.

22. “Aluguei um imóvel de minha propriedade e, por vários meses, tive dificuldades para receber os aluguéis, pois o inquilino sempre apresentava desculpas e adiava o pagamento. Além de deixar várias parcelas em atraso, ele devolveu o imóvel com a pintura bastante deteriorada. Diante de todo esse transtorno, é possível pedir na Justiça indenização por danos morais?”

Essa situação, embora desgastante, não caracteriza dano moral. O Poder Judiciário tem o entendimento de que situações

de não cumprimento de contratos, por si só, não caracterizam dano moral, sendo necessária uma situação fora do normal. Nesse caso, você pode fazer um pedido na Justiça de cobrança dos aluguéis atrasados e de danos materiais no valor da pintura nova da casa.



Situações envolvendo devedor

23. “Sou réu em processo judicial em razão de uma dívida. Bloquearam dinheiro na minha conta. E agora?”

Será necessário verificar qual o processo de cobrança que gerou o bloqueio da conta bancária bem como quem é o credor dessa dívida. Se a conta bloqueada é da Caixa Econômica, procure imediatamente a Defensoria Pública da União. Agora, se o credor for uma pessoa ou outros bancos, procure a Defensoria Pública do DF da região onde você mora. Leve os extratos bancários dos últimos três meses, incluindo no extrato o registro do bloqueio. Leve também a documentação que demonstre que todos os valores depositados na conta têm origem salarial, sejam de trabalho com carteira assinada ou não. Por exemplo, contracheque, declaração da empresa de que o valor é depositado na conta “x” do banco “y” ou declaração de clientes que pagaram por serviços prestados depositando o valor de “R\$” na conta na conta “x” do banco “y” em seu favor.

24. “Estou com uma dívida por não pagar as contas de água e de luz por muitos meses. Não tenho condições de pagar tudo. Vão cortar a minha água e a minha energia?”

Depende.

Somente é legal o corte de água e de luz se há dívida nova, ou seja, dos últimos 3 meses. Não podem cortar em razão de dívida antiga. Então, pague os últimos três meses e negocie o débito antigo para pagamento parcelado. Se você pagar a dívida recente (dos últimos 3 meses) e cortarem o serviço, isso é ilegal. Procure a Defensoria Pública, levando as faturas de água e luz e os comprovantes do pagamento das tarifas dos últimos três meses.

25. “E se eu acabar não conseguindo pagar a parcela dos débitos antigos de água e luz, podem cortar?”

Não.

Na fatura, devem constar separadamente o valor da parcela referente à negociação de débitos anteriores e o valor do consumo do mês. Em caso de dificuldade financeira, priorize o pagamento do consumo atual. É essa cobrança recente que, se não for quitada, pode justificar o corte do serviço. Se houver interrupção no fornecimento mesmo sem atraso na tarifa de consumo dos últimos três meses, a medida é ilegal. Procure a Defensoria Pública.

26. “Comprei móveis para a minha casa por meio de cheque, mas os produtos não foram entregues. Agora, estou sendo cobrado por uma pessoa que não conheço e que está com os cheques em mãos. Essa cobrança é válida?”

Sim.

O cheque pode ser passado para outras pessoas e isso é chamado de endosso. E essa pessoa pode cobrar o valor do cheque de você, ainda que você não tenha feito nenhum negócio com ela. Isso é possível mesmo se não tiver recebido os móveis. O cheque é uma espécie de outra dívida. Para evitar isso, ao emitir um cheque, risque a frase que já vem impressa no cheque “ou a sua ordem” e escreva ao lado NÃO. É a chamada “cláusula não à ordem”. Isso impede que o cheque passe para outros por endosso. Será necessária a transferência por cessão. Nesse caso, se pessoa diferente da loja de móveis for te cobrar o cheque, você poderá se justificar dizendo que não pagou porque os móveis não foram entregues.

27. “Fiz o pagamento em dinheiro de um valor que tinha ficado de pagar com um cheque, basta pegar um recibo de que paguei?”

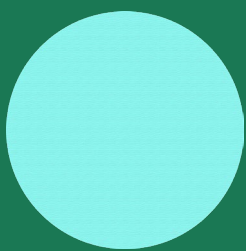
Não.

O cheque pode ser passado para outras pessoas por endosso. Então, se fez a quitação com dinheiro, exija a devolução do cheque e rasgue-o depois disso. Aí sim estará tudo pago e você não terá problemas futuros.

28. “Meu pai era devedor em um processo, mas faleceu. Essa dívida será transferida para os herdeiros?”

Depende.

Os herdeiros somente respondem por dívidas do falecido até o valor dos bens deixados por ele. Se não foram deixados bens, é importante que procure a Defensoria Pública para ser feito o que chamamos de inventário negativo. Isso protegerá o seu patrimônio em relação à dívida desse processo deixada pelo seu pai.



Fraudes

29. “Recebi um boleto por e-mail sobre pagamento atrasado da conta do celular, com advertência de que o não pagamento imediato acarretaria suspensão do serviço”.

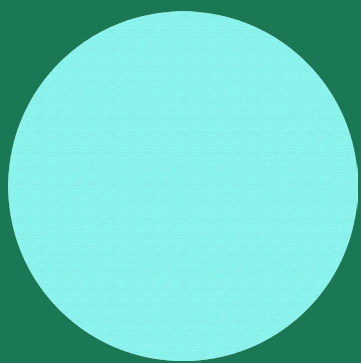
Cuidado! Pode ser golpe.

Não faça o pagamento por boleto enviado por e-mail sem pedido seu. Vá ao site/aplicativo da sua operadora e verifique primeiro se há esse débito. Emita o boleto pelo aplicativo ou site. As fraudes estão cada vez mais sofisticadas. Não se engane só porque no boleto tem a logomarca da empresa.

30. “Vi uma promoção ótima de um produto no Instagram, mas não conheço a loja”.

Cuidado!

Acesse sites como “Reclame Aqui” para ver se a empresa é confiável. O fato de o site ser bem-feito não quer dizer muito. As avaliações constantes do site da dita loja podem ser falsas. As fraudes estão sofisticadas. Se a empresa não tem boa avaliação em um site de avaliação isento, é melhor não arriscar.



Moradia: contratos e possessórias

31. “Pretendo colocar um imóvel de minha propriedade para locação. Basta fazer um contrato de locação por escrito?”

Não.

Fazer um contrato por escrito já é um bom começo. A celebração de contrato apenas de forma verbal pode comprometer a segurança jurídica da relação. Importante também fazer um termo de vistoria no início do aluguel e quando for devolvido o imóvel, com fotos do estado do imóvel (pintura, eventuais desgastes já existentes, “gato” de eletricidade etc.). Caso o locador devolva o imóvel com deteriorações, isso ajuda a provar que houve danos na devolução do imóvel.

32. “Faço os pagamentos do aluguel em dinheiro. Algum problema nisso?”

Não faça pagamento em dinheiro.

Utilize o PIX, identificando o destinatário e a que se refere esse pagamento. Assim, ficará tudo registrado em sua conta. Pagamentos em lotéricas ou na boca do caixa não oferecem essa facilidade. Os comprovantes, com o tempo, apagam e você teria que tirar xerox de cada comprovante e os guardar em uma pasta. Uma forma mais segura de guardar os comprovantes é tirar uma foto de cada um deles e guardar em uma pasta de e-mail “comprovantes pagamento aluguel” para não correr o risco de perder os comprovantes em razão de o celular estragar, por exemplo. Faça o pagamento do IPTU, da água e da luz separadamente, para que tudo fique devidamente documentado.

33. “Alugo um imóvel e não me pagaram, mesmo tendo mandado várias mensagens. Posso cortar a luz e trocar a fechadura desse imóvel alugado?”

Não.

Isso pode gerar problemas sérios para você! Uma atitude dessa pode caracterizar inclusive um crime (uso arbitrário das próprias

razões), bem como o dever de indenizar por danos morais quem está te devendo. Se há débito, você deve notificar por escrito o devedor, concedendo um prazo para pagamento ou desocupação do imóvel. Não surtindo efeito, você deve procurar a Defensoria Pública para o ajuizamento de ação de despejo com a cobrança dos valores atrasados.

34. “Moro de aluguel. Existe a necessidade de uma reforma ou um reparo urgente no imóvel. O que devo fazer?”

Se a obra for necessária de fato (reparo por conta de vazamento no telhado, por exemplo), envie mensagem por escrito, acompanhada de fotos e vídeos, ao locador (guarde o print do WhatsApp, as fotos e os vídeos) avisando do problema e pedindo providências urgentes. Se nada for feito, envie nova mensagem falando que arcará com a obra, mas que o valor deverá ser devolvido pelo dono do imóvel. Importante fazer três orçamentos e deixá-los guardados. Informe o proprietário, após a obra, sobre os valores gastos com envio de fotos/vídeos do reparo feito. Atenção: se o locador não restituir o valor ou abater do aluguel, isso não te dá o direito de deixar de pagar o aluguel ou descontar por conta própria. Procure a Defensoria Pública para ser feita uma notificação ou, se necessário, o ajuizamento de ação.

35. “Sou proprietário de uma casa/apartamento situado dentro de um condomínio. Se deixar de pagar o condomínio, posso perder meu imóvel, mesmo sendo o meu único imóvel e onde moro com minha família?”

Sim.

Quando uma pessoa tem um único imóvel e nele reside, existe a proteção legal do bem de família, que impede que o imóvel seja penhorado para o pagamento de dívidas. Entretanto, dívidas de condomínio e IPTU são algumas das exceções legais que permitem a penhora do imóvel.

36. “Moro em um condomínio e a taxa condominial aumentou de forma repentina. Essa medida é permitida pela lei?”

A princípio, sim.

Para que a taxa ordinária seja aumentada, é necessária a realização de uma assembleia do condomínio com esse fim. É necessário que, antes da reunião, tenha sido divulgado edital dessa assembleia com a finalidade de fixação do valor da taxa ordinária. Consulte a administração do condomínio para saber se o edital foi divulgado e peça cópia da ata da assembleia para verificar se esse aumento foi aprovado. É importante acompanhar e participar das assembleias.

37. “Soube que será cobrado um valor adicional para a construção de um muro no condomínio. Essa cobrança está de acordo com a legislação?”

Sim.

O valor que é pago mensalmente chama-se taxa ordinária. Esse valor cobre as despesas do dia a dia com os gastos de conservação, água e luz das áreas comuns. Quando é realizada uma obra, o valor é arrecadado por meio da cobrança de uma taxa extra ou extraordinária. Essa taxa extra deve ser aprovada em uma assembleia específica com edital anterior de convocação. Cheque na sede do condomínio sobre o edital e verifique a ata de assembleia.

38. “Meu lote foi invadido. Posso esse lote há anos. Tenho a cessão de direitos da sua compra e os comprovantes de pagamento. Há alguns anos, não consigo comparecer ao local com regularidade. Devido a dificuldades financeiras, também não tive condições de realizar qualquer construção no lote. O que posso fazer nessa situação?”

Procure a Defensoria Pública com urgência. Mas vale a advertência: deixar abandonado um lote gera uma dificuldade maior de reverter uma situação em que um invasor entra nele. Se o invasor passar a cuidar do lote com a limpeza e o cercamento, promover o cultivo, criar animais ou fizer alguma construção, a situação complica ainda mais. Se, além disso, esse invasor ficar no local por um tempo razoável, as chances de reverter serão bem pequenas. Nessas situações, o que é examinado é a melhor posse a partir da situação de fato, do comportamento em relação ao lote.

39. “Estou negociando a compra de um imóvel por cessão de direito com firma reconhecida. Está tudo certo? Posso comprar?”

Não.

Espere! Antes de fazer o negócio, você precisa verificar se o imóvel é regular ou não. Peça ao vendedor a cópia da matrícula do imóvel ou vá ao Cartório de Registro de Imóveis da cidade onde fica o imóvel e peça a realização da busca da matrícula a partir do endereço do imóvel. Imóvel regular é aquele que tem uma matrícula no Cartório de Imóveis e, por isso, existe o que denominamos de direito de propriedade. Um imóvel regular somente é vendido por escritura pública de

compra e venda, documento feito em um Cartório de Notas. E essa escritura, depois, precisa ser registrada na matrícula desse imóvel em outro Cartório (Cartório de Registro de Imóveis). Seguindo isso tudo, você se torna o proprietário do imóvel com segurança jurídica. Por outro lado, sendo um imóvel irregular (sem matrícula), é necessário cautela, deverá conferir a série de cessões de venda do imóvel até chegar ao vendedor, assim como verificar junto aos vizinhos se o vendedor estava na posse de fato do imóvel.

40. “Entrei em um lote que estava vazio. Limpei o lote e construí uma casa. Tempos depois, apareceu uma pessoa dizendo ser a dona do imóvel, mostrando várias cessões de direito com a indicação do endereço do lote. Perderei a casa?”

Depende.

Para que essa pessoa retome o imóvel, ela precisará entrar com uma ação chamada de reintegração de posse. Se você recebeu um documento de citação em relação a uma ação desse tipo, procure imediatamente a Defensoria Pública. Leve toda a documentação que comprove que você tem se comportado como dono desde que entrou no lote (comprovantes de pagamento de água, luz, comprovante de residência, IPTU etc.). Também são importantes os documentos que demonstram a construção da casa (notas fiscais de materiais e recibo/declaração da mão de obra). Na ação, será discutido quem tem a melhor posse, ou seja, quem se comporta como dono do imóvel e o tempo que está no imóvel. Demonstrar o cuidado atual com o imóvel e o pagamento das despesas comuns pesa mais do que ter apenas uma cessão de direitos do lote.

41. “E se essa pessoa ainda não tiver ajuizado a ação? Tenho que esperar ou já posso fazer alguma coisa?”

Pode e deve agir.

Procure a Defensoria Pública com os documentos que indicamos na resposta do item anterior para que seja ajuizada uma ação de manutenção da posse a fim de demonstrar que há tantos anos você tem a posse, zelando pelo lote, inclusive com a construção de uma casa e o pagamento das despesas. O que se busca é demonstrar que a melhor posse é sua, sendo que a sentença (decisão da Justiça), acolhendo o pedido, reconhecerá o seu direito de permanecer no lote.

42. “E se eu perder a ação, essa pessoa ficará com a casa e as melhorias que fiz?”

Para que você tenha direito à indenização pelas melhorias feitas no imóvel, o que chamamos de benfeitorias, será necessário que você, assim que receber o documento de citação da ação de reintegração de posse que foi proposta por essa pessoa, traga à Defensoria Pública os comprovantes da compra dos materiais e dos serviços feitos. Importante: 1) se fizer alguma construção ou reforma, você deve obter uma declaração de quem executou o serviço dizendo o que foi feito, em qual endereço, em que data, o valor recebido e quem pagou, com informação do nome completo, do telefone e do endereço desse profissional; e 2) você deve guardar as notas fiscais dos materiais de construção usados na obra. Guarde esses documentos em uma pasta, mas também tire fotos e guarde as imagens em uma pasta de e-mail, por exemplo, com o nome “comprovantes reforma do lote tal”. Essa documentação será imprescindível para, no prazo de defesa, ser formulado o pedido de indenização pelas benfeitorias realizadas, caso seja reconhecida a melhor posse da outra parte.

43. “Se eu perder o processo, serei obrigado a sair do imóvel mesmo se ainda não tiver recebido o valor da indenização pelas reformas e construções que fiz?”

Se você trouxer os documentos que comprovem que você pagou por essas despesas dentro do prazo aberto para a defesa (ou seja, assim que tiver recebido o documento de citação), será possível fazer um pedido que chamamos de direito de retenção. Ou seja, se o juiz reconhecer que a melhor posse é da outra pessoa, você perderá o lote, mas, se o juiz reconhecer que você fez e pagou por benfeitorias, você possuirá o direito de permanecer no imóvel até que a outra pessoa pague o valor da indenização. Se demorar a procurar a Defensoria Pública, não será mais possível fazer esse pedido de retenção. Veja como é fundamental manter os comprovantes das obras e procurar orientação jurídica de forma imediata!

44. “Estou interessado em um imóvel, mas sei que ele é irregular. É um imóvel que não possui matrícula em cartório de imóveis. Com a cessão de direitos com firma reconhecida, torno-me o proprietário?”

Não.

Nos casos de imóvel irregular, o que se adquire não é a propriedade, e sim a posse. A posse é uma situação, digamos, mais frágil do que quando se tem a propriedade. Se você abandonar o imóvel e outra pessoa passar a morar nele, poderá ser discutido na Justiça quem é o “dono”. Mesmo com a cessão de direitos nas mãos, o que é mais importante é quem está no imóvel e por quanto tempo. Se alguém invadiu seu lote, procure a Defensoria Pública imediatamente, para que seja buscada a reintegração de posse. Se o tempo passar, é possível que o invasor seja reconhecido como o novo “dono”, ou seja, como o possuidor do imóvel.

45. “Quais cuidados devo tomar quando compro um imóvel irregular (sem matrícula em cartório de imóveis) por cessão de direitos?”

Faça a cessão de direitos por escrito com firma reconhecida. Peça ao vendedor cópia das cessões de direito anteriores, para que você tenha o histórico dos “donos” do imóvel (cadeia de cessões). Antes de fechar o negócio, converse com vizinhos sobre se o vendedor é o atual dono do imóvel e se conhecem algum desses antigos donos. Se o imóvel estiver dentro de um condomínio ou uma associação de moradores, vá até a sede e peça uma declaração sobre quem é o dono ou quais antigos donos do imóvel estão lá cadastrados. Deixe todas essas informações documentadas. Esses cuidados evitam que você caia em golpe de venda dupla de um mesmo lote ou de alguém que se passa por dono para vender um lote que não é dele.

46. “Estou interessado em comprar um lote localizado em uma área pública. Se eu construir uma casa e o Governo demoli-la, fico no prejuízo?”

Sim.

Importante saber que, sendo área pública, não se adquire a propriedade em relação ao Governo. Aliás, não se tem sequer a posse. A situação é extremamente frágil. É o que chamamos de uma simples detenção. Quem adquire imóvel em uma área pública assume o risco. É possível que anos e anos sejam gastos em um processo judicial para tentar que o vendedor pague pelo prejuízo e é possível que, ao final, seu pedido não seja acolhido.

47. “Estou morando há muitos anos em um imóvel que não é meu. É possível ingressar com ação judicial para obter a transferência do imóvel para o meu nome?”

Essa situação é o que chamamos de usucapião, que depende da análise de algumas situações, como o tempo que está morando no local; se durante esse tempo houve alguma ação judicial ou notificação pedindo a devolução do imóvel; se você se comporta, nesse período, como se dono fosse (pagamento das despesas, cuidados com a manutenção do imóvel); se o local é sua moradia; se possui outro imóvel; se tem algum documento por escrito da aquisição do imóvel, ainda que seja uma cessão de direitos; o tamanho do lote. Procure a orientação da Defensoria Pública para saber se a sua situação se enquadra como caso de usucapião.

48. “Resido em um imóvel que não é de minha propriedade e realizei reformas e ampliações. Quais cuidados jurídicos devo adotar nessa situação?”

Essas reformas são chamadas benfeitorias. Guarde as notas fiscais dos materiais e faça uma declaração do pedreiro ou do pintor, informando o que ele fez, quando fez, o valor pago e quem pagou. Reconheça firma no cartório. Guarde uma via física dos comprovantes e outra via numa pasta do e-mail. Se, em algum momento, você deixar o imóvel, poderá exigir do proprietário o pagamento por essas benfeitorias.

49. “Meus pais morreram e deixaram para os herdeiros a casa onde moravam. Um dos irmãos não tem onde morar. Assim, permitimos que esse irmão resida no local. Isso pode ter alguma consequência jurídica?”

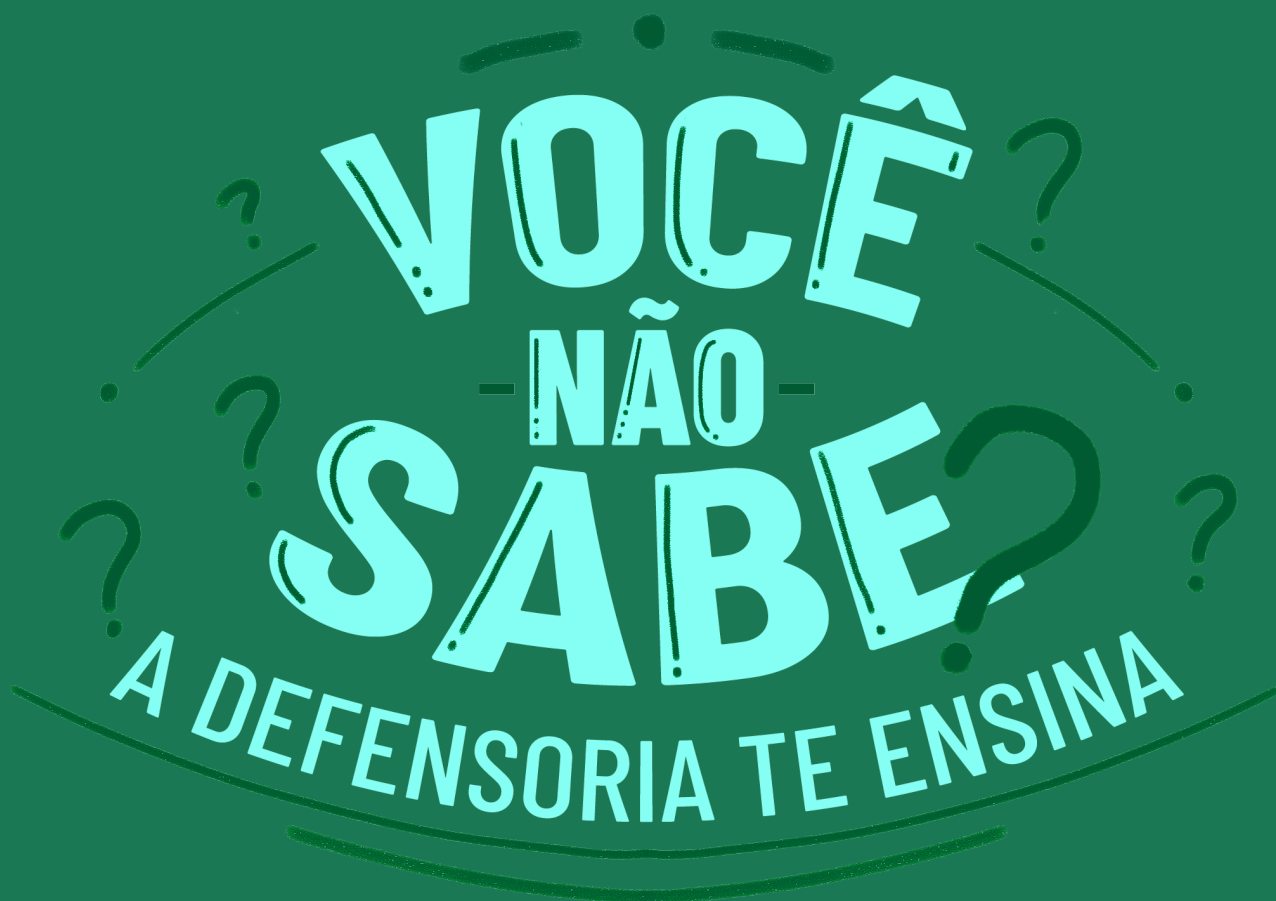
Sim.

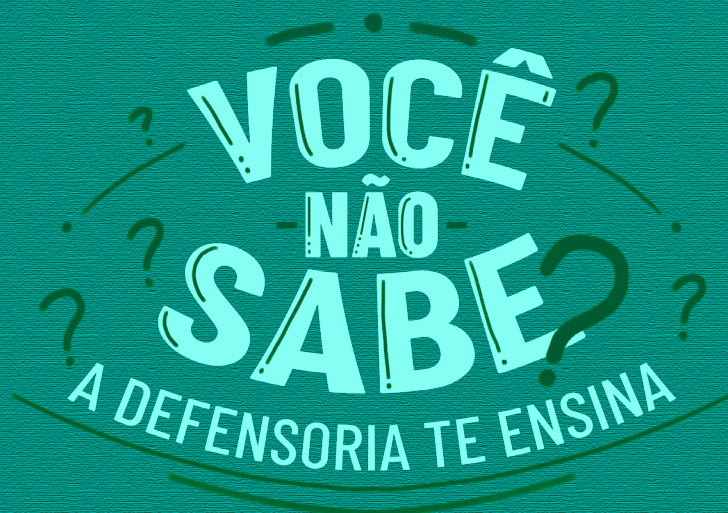
Se todos os herdeiros concordaram que ele more lá, façam um documento por escrito consignando que todos os herdeiros autorizaram que esse irmão resida no imóvel (uma mera tolerância), mas que, no futuro, têm a intenção

de vender o imóvel. O irmão que ficou morando também deve assinar. No documento, registrem quem ficará responsável pelo pagamento da água, da luz, do IPTU. Como ele está morando sozinho lá, podem registrar no documento que essa será sua contrapartida. Isso pode ajudar a evitar o pedido do que chamamos de usucapião, quando alguém que não é dono, pelo tempo, passa a ser considerado como tal.

50. Com a decretação do divórcio, foi reconhecido na sentença que cada ex-cônjuge possui 50% (cinquenta por cento) do imóvel adquirido durante o matrimônio. Meu ex-marido continua morando na casa. Acho injusto. O que posso fazer?"

O imóvel encontra-se no que chamamos de "situação de condomínio", ou seja, a casa pertence aos dois. Se tiver interesse em vender, pode buscar um acordo para a venda extrajudicial da casa. Agora, se o ex-cônjuge não concordar, pode ser promovida ação de extinção de condomínio para que seja possível a venda do imóvel. Caso não consigam vender a casa para um particular, o imóvel será vendido em uma espécie de leilão judicial (hasta pública). É admitida a venda por preço bem abaixo do valor de mercado. Então, para evitar prejuízo, busque fazer um acordo para a venda extrajudicial do imóvel. Um processo acarreta gasto de tempo e desgaste emocional e você pode, ao final, ficar com um grande prejuízo. É possível também que seja feito um pedido de pagamento de aluguéis para que aquele que está morando no imóvel pague ao ex-cônjuge, que de lá saiu, do imóvel valor correspondente à metade do valor do aluguel de imóvel semelhante.





DEFENSORIA PÚBLICA
DISTRITO FEDERAL

