

COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES.

Compradores de imóveis na planta são obrigados a pagar eventual taxa de condomínio somente após o recebimento das chaves. É o que decidiu ontem o Superior Tribunal de Justiça (STJ) em um processo em que a construtora e a administração do condomínio empurraram a despesa para o comprador antes do recebimento do apartamento. A decisão, válida somente para esse caso julgado, é importante porque sinaliza aos demais juízes, em qualquer outra ação judicial, e aos PROCON como deve ser aplicada a regra de cobrança do condomínio em caso de imóvel recém-construído.

É comum no mercado imobiliário que a construtora transfira para o comprador do imóvel a taxa de condomínio a partir da emissão do "habite-se" (documento emitido pelas prefeituras atestando a legalidade do prédio ou da casa). O problema é que nem sempre ocorre a entrega imediata do imóvel com a liberação.

Em casos de prédios, por exemplo, a lei exige desmembramento da matrícula do empreendimento para cada unidade, para assim lavrar a escritura e registrar o imóvel, o que leva, em média, dois meses.

Sem contar a própria demora na entrega das chaves quando envolve financiamento bancário para quitar o saldo devedor com a construtora.

No caso julgado pelo STJ, a administração do condomínio, que já estava constituído quando o imóvel ficou pronto, promoveu uma ação de cobrança contra o proprietário para receber despesas condominiais relativas a dois meses antes da data em que o comprador recebeu as chaves.

Segundo entendimento da Segunda Seção do STJ, a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge, para o condômino, a obrigação de fazer o pagamento do condomínio.

Antes disso, eventual despesa é de responsabilidade de quem tem a posse do imóvel, ou seja, da construtora.

Portanto, é dela que o condomínio deve cobrar as taxas.