

## NÃO SE PAGA CONDOMÍNIO ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES

**Se não bastasse às construtoras incluírem cláusulas abusivas nos contratos, entregar o imóvel com defeitos e deixar de cumprir o prazo de entrega da obra, agora, os compradores de unidades novas estão recebendo a cobrança do condomínio antes mesmo de ocupar a moradia.**

O procedimento é ilegal, segundo o Superior Tribunal de Justiça (STJ). Decisão do ministro Luiz Felipe Salomão ( [bit.ly/1AQFZy6](https://bit.ly/1AQFZy6) ) reconheceu que a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge a obrigação do condômino de efetuar o pagamento das despesas condominiais. Presidente de uma associação de mutuário em São Paulo (Amspa), Marco Aurélio Luz afirmou que enquanto o morador não tem o direito de usufruir o bem, é obrigação da construtora arcar com esse custo. *“O valor só poderá ser repassado aos compradores quando estes estiverem de posse das chaves, ou as chaves colocadas à sua disposição”*, afirmou.

Aurélio Luz destacou que diante da insistência de algumas construtoras em transferir essa responsabilidade ao mutuário, a melhor alternativa para o consumidor resolver o problema é procurar a Justiça. *“O proprietário pode recorrer ao poder judiciário e suspender o pagamento da parcela para que possa depositar em juízo”*, disse.

Outra alternativa é o adquirente do imóvel continuar pagando as parcelas e depois entrar com uma ação pedindo o ressarcimento dos valores em dobro, com juros e correção monetária desde a data do desembolso.

Esse foi o caso da profissional de Trade Marketing Stephany Ibrahim, que decidiu ir atrás dos seus direitos após descobrir a cobrança abusiva do condomínio. *“Na época não sabia que ocorreria o desembolso das despesas condominiais antes de receber as chaves. Também achei estranho o fato do síndico do prédio proibir a entrada dos moradores, mesmo com todos já pagando a taxa condominial. Depois de pesquisa é que constatei a sua ilegalidade”*, contou Stephany.

Ao todo, a mutuária pagou três boletos indevidamente. *“Assim que houve a assembleia de instalação do condomínio, menos de 15 dias depois, já enviaram a primeira mensalidade. No entanto, a construtora liberou as chaves apenas quando houve a liberação do meu financiamento. Infelizmente, o meu problema com a construtora não foi apenas esse. Houve atraso na obra, cobrança da taxa SATI, o não congelamento do saldo devedor e defeito na obra. Tudo isso também contribuiu para que eu entrasse com uma ação”*, acrescentou Stephany.

O presidente da Amspa alertou aí que a liberação do habite-se (documento emitido pela prefeitura de cada município, que atesta a legalidade do imóvel) não significa que o mutuário deverá pagar o condomínio imediatamente.

“É importante frisar que mesmo com a autorização municipal, o adquirente não é obrigado a pagar o condomínio. O desembolso da quantia só deve ser feito quando o proprietário tiver com as chaves em mãos. Vale ressaltar que até a unidade seja efetivamente entregue ao adquirente é necessário realizar alguns procedimentos, como a vistoria do apartamento, a averbação da construção, o registro o imóvel e contratação de financiamento”, afirmou Luz.

Ele acrescentou que há exceção para a entrega das chaves antes da emissão do habite-se. “Isso é válido desde que o prédio esteja totalmente pronto, com todos os serviços funcionando, isso em face de uma decisão do STJ que levou em conta a moradia como necessidade social. Neste caso, após a entrega das chaves enquanto aguarda o habite-se, a construtora pode delegar poderes a uma administradora para fazer o rateio das despesas condominiais, de acordo com as frações ideais de cada unidade, fazendo a prestação de contas todos os meses.

Já as unidades não comercializadas pertencentes à construtora também são obrigadas ao pagamento das despesas condominiais de 100%, informou a associação de mutuários. “Depois do habite-se e realizada a especificação do condomínio no registro de imóveis, a construtora tem o dever de convocar uma Assembleia Geral Ordinária para instalar o condomínio, eleger e dar posse ao síndico e demais integrantes da administração, conforme previsto na convenção provisória já registrada no cartório. A partir daí, passa ser cobrada a taxa condominial em nome do condomínio que pode ser auto administrado ou terceirizada a administração. Da mesma forma, todas as unidades, ocupadas ou não, mesmo as ainda não comercializadas pela construtora, têm o dever do pagamento na proporção das respectivas frações ideais” concluiu Aurélio Luz.

Fonte: Folha do Condomínio