**QUANDO COMEÇAR A PAGAR O CONDOMÍNIO?**

*12/12/2013*

A incorporadora ainda não entregou toda a obra, mas já liberou a entrada dos condôminos. Quando começar a pagar o condomínio? O SINDICONDOMÍNIO/DF fiscaliza esta questão?

Inicialmente há que se destacar que as despesas condominiais são próprias do imóvel - propter rem - assim, em regra, a obrigação de contribuir para elas é do proprietário, promitente comprador e cessionário de direitos. Desta forma, somente em casos excepcionais é que se pode transferir a obrigação de pagamento das despesas do condomínio para outrem.

Quando o imóvel é adquirido diretamente da construtora ou incorporado, o comprador somente passa a ser considerado condômino, quando o condomínio for constituído. Além disso, somente após a deliberação da assembleia geral dos condôminos é que aprova o orçamento anual e consequentemente o valor da taxa ordinária. Grandes discussões estão sendo travadas na esfera administrativa e judicial sobre a questão do momento em que o comprador do imóvel adquirido na planta inicial a obrigação de pagar a taxa condominial.

O Poder Judiciário tem si manifestado no sentido de que o comprador somente passa a ter a obrigação de assumir os pagamento de taxas condominiais e IPTU, após o recebimento das chaves do imóvel.

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. TAXAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. APARTAMENTO. CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ADQUIRENTE. RESPONSABILIZAÇÃO. TAXAS GERADAS ANTERIORMENTE À ENTREGA. IMPOSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INEXISTÊNCIA DE POSSE EFETIVA. MODULAÇÃO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA.

1. Em se tratando de edifício novo, o promitente comprador, adquirindo o apartamento nele inserido, somente é passível de ser responsabilizado pelas parcelas condominiais geradas pelo imóvel após a efetiva transmissão da sua posse direta, o que é configurado com a entrega das chaves pela construtora, à medida que antes da assunção da posse direta a construtora e incorporadora, detendo a qualidade de titular do domínio e de possuidora, é quem está enlaçada à obrigação de suportar as taxas geradas pelo imóvel que construíra e prometera à venda.

2. Conquanto a taxa condominial detenha a natureza de obrigação propter rem, germinando do imóvel ou em função dele e a ele aderindo, acompanhando-o, independentemente da pessoa do proprietário, ensejando que, alienado o apartamento, o adquirente sub-rogue-se na obrigação de adimplir as parcelas condominiais por ele geradas, seus efeitos devem ser modulados quando se trata de apartamento novo prometido à venda, pois, sob esse prisma, não se afigura conforme o sistema que lhe confere enquadramento que o adquirente seja responsabilizado por parcelas germinadas quando a unidade ainda se encontrava sob a plena disponibilidade da construtora e promitente vendedora.

3. A qualificação como condômino não tem como pressuposto indispensável a detenção da condição de proprietário, podendo emergir, também, dos direitos derivados de promessa de compra e venda ou cessão de direitos, pois também irradiam efeitos jurídicos (Lei nº 4.591/64, art. 9º), mas, considerando que somente com a entrega das chaves é que o adquirente passara a ter a efetiva posse do imóvel, restando legitimado a exercitar as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, sua responsabilidade pelas parcelas condominiais deve ser pautada por esse fato.

4. Apelação conhecida e desprovida. Unânime. (Acórdão n.647980, 20120110632888APC, Relator: TEÓFILO CAETANO, Revisor: ALFEU MACHADO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 16/01/2013, Publicado no DJE: 24/01/2013. Pág.: 213)"

Contudo, podem existir algumas situações peculiares, pois se o imóvel está pronto, com carta de habite-se, e o comprador é convocado a recebê-lo e não o faz, teoricamente, sua obrigação de pagar as despesas de IPTU e taxa condominial já está caracterizada.

Outra situação é quando o imóvel está pronto, com carta de habite-se, o comprador foi convocado a receber as chaves ou já as recebeu, mas algumas partes comuns ainda estão inacabadas. Neste caso, ao nosso sentir, o "condômino" tem a obrigação de pagar a taxa condominial, haja vista que as partes individuais estão sendo utilizadas, bem as partes comuns concluídas.

Desta feita, a certeza que se tem é que as partes comuns em construção, não poderão gerar despesas condominiais, fato que necessariamente afasta qualquer discussão sobre a obrigação de pagamento de taxas condominiais sobre tais áreas. Conclui-se então, que, se o condômino recebeu sua unidade e está utilizando-a, a obrigação de contribuir para as despesas comuns é indiscutível. Por óbvio que cada caso deverá ser tratado pontualmente, a fim de aferir efetivamente as peculiariedades. A lei não outorgou poderes de fiscalização ao SDINDICONDOMÍNIO/DF, assim, a entidade sindical, como sempre faz, pode dirimir as dúvidas e indicar o melhor caminho judicial e administrativo para a solução, podendo ainda intermediar o conflito das partes, mediante mesa redonda.

Delzio Junior Assessor Jurídico do SINDICONDOMÍNIO/DF

Em caso de reclamação de algum condomínio em relação às construtoras como o Sindicondomínio pode ajudar?

O SINDICONDOMÍNIO/DF, desde seu nascimento oferta aos Condomínios do Distrito Federal, uma Assessoria Jurídica especializada, com a finalidade de prestar consultoria preventiva, com emissão de pareceres, analise de contratos, elaboração de notificações e contra notificações, consultas pessoais e via telefone, confecção de contratos, elaboração de recursos administrativa, dentro outros documentos necessários ao condomínio. A Assessoria Jurídica do SINDICONDOMÍNIO/DF também defende os interesses dos Condomínios na esfera do contencioso, ou seja, apresentando defesas e recursos nos processos em que o Condomínio estiver como Réu, bem como ajuizando os processos necessários a garantir o direito dos Condomínios.

Desta forma, o SINDICONDOMÍNIO/DF encontra-se apto a ajudar os Condomínios a resolver todos os problemas com a Construtora/Incorporadora, tanto na esfera administrativa, quanto na judicial. Lembrando que os Condomínios não terão que suportar custos com a Assessoria Jurídica, nos moldes previstos no Estatuto do Sindicato.