13/07/2012 - Construtoras não podem cobrar condomínio antes da entrega da chave

Devido ao grande volume de lançamentos de imóveis na planta, cresce também o número de compradores insatisfeitos com prazos não cumpridos

De acordo com recentes pesquisas do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais de São Paulo (SECOVI), no período de fevereiro de 2007 a abril de 2011 foram lançados 20.299 unidades na Baixada Santista, dessas 10.781 unidades estão em Santos. Nos últimos quatro anos houve a valorização de 48% dos imóveis na região. Para se ter uma ideia, o valor do m² de quatro dormitórios na região chega a custa R$ 5.552 mil.

Infelizmente na contra mão desse crescimento, há o surgimento de inúmeros problemas como o aumento de compradores insatisfeitos com os contratos com cláusulas abusivas, prazos não cumpridos, vícios na construção, e agora a exigência de pagamento do condomínio antes do recebimento das chaves. “Nestes casos, o comprador tem a opção de pagar a cobrança indevida e exigir, na Justiça, a devolução em dobro, com juros e correção monetária”, explica o advogado Adriano Dias, especialista em direito contratual e empresarial, do escritório Adriano Dias Advocacia e Consultoria Jurídica.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) já definiu que “A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais’, conforme relatório de Embargos de Declaração no Recurso Especial (EdResp n° 489.647, tramitado no Rio de Janeiro, julgado em 2009).

A entrega das chaves só é feita após a quitação do contrato, o que pode ocorrer com recursos próprios ou financiamento bancário. “Em muitos casos, as Construtoras realizam a Assembleia de Constituição do Condomínio e entregam as chaves para aqueles compradores que efetuaram o pagamento à vista, sem o habite-se ter sido emitido, o que é necessário para a liberação do financiamento pelos Bancos, e aqueles que dependem de financiamento começam a receber as cobranças das taxas de condomínio, antes do recebimento das chaves”, conforme explica o advogado.

Para recorrer ao Judiciário contra a construtora e o condomínio, Adriano destaca que é necessário comprovar a data de recebimento do imóvel, bem como o pagamento indevido das taxas condominiais, e para isto o motivo do atraso deve ter ocorrido por motivo da construtora, como por exemplo, falta de documentação para que o banco de prosseguimento no financiamento bancário, falta de habite-se, entre outros.

Sobre o escritório Adriano Dias Advocacia

Assessoria Jurídica se destaca no cenário Jurídico por oferecer tratamento personalizado e especializado nas áreas do Direito Empresarial, Comercial, Cível, Contratual, do Trabalho e Tributário, criando um novo paradigma na prestação de serviços jurídicos através de uma prática de trabalho baseada no total comprometimento com a questão apresentada pelo cliente e na prevenção jurídica como forma de incrementar a performance do advogado na prestação de seus serviços. A receita de sucesso de nosso escritório tem como principais ingredientes a sólida formação jurídica de nossa equipe, bem como o intenso envolvimento nas negociações e o apurado senso estratégico. A tais qualidades alia-se, ainda, nosso firme propósito de

viabilizar e concretizar os interesses almejados por nossos clientes, alertando-os, sempre que necessário, quanto aos eventuais riscos a serem evitados.

Sobre o advogado Adriano Dias
Bacharel em Ciências Jurídicas pela Universidade Metropolitana de Santos – SP.
Pós-Graduado em Direito Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas. É especializado em Impostos Indiretos pela Associação Paulista de Estudos Tributários – APET (10/2010). Presidente Coordenador da Comissão de Direitos Humanos e Cidadania da OAB/SP Subsecção de Cubatão-SP, coordenador da Câmara Jurídica do Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente de Cubatão-SP. Mais informações pelo site www.adrianodiasadvocacia.adv.br

Informações à imprensa
Office 3 Comunicação Integrada