

Recusa em receber chaves não afasta obrigação de pagar condomínio

O comprador deve pagar as taxas condominiais desde o recebimento das chaves ou, em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estavam à sua disposição.

Reprodução



Comprador preferiu não receber as chaves e assim tentou se eximir de pagar condomínio

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial ajuizado por compradores de três imóveis do mesmo condomínio, que tentavam afastar a cobrança de taxas.

Eles adquiriram os apartamentos por meio de contrato de permuta, mas optaram por não tomar posse para aguardar o desfecho de uma ação que tratava de penhora de outros imóveis em seu favor.

A construtora, por sua vez, colocou a chave à disposição dos compradores em juízo e se eximiu do pagamento das taxas. As instâncias ordinárias entenderam que caberia aos compradores fazer o pagamento, independentemente da posse efetiva do imóvel.

Relator no STJ, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva manteve a conclusão. Apontou precedente do STJ segundo o qual o registro do compromisso de compra e venda não define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais.

Em vez disso, é a relação material com o imóvel, consistente na imissão na posse, que define o momento em que o comprador passa a ser responsável pelas taxas. Assim, a recusa em receber as chaves não pode eximir o comprador dessa responsabilidade.

Para o relator, a atitude constitui comportamento contrário aos princípios contratuais da boa-fé objetiva. A rejeição em tomar a posse do imóvel, sem justificativa adequada, faz com que o adquirente passe a ser responsável pelas taxas condominiais.

"A resistência em imitar na posse (e de receber as chaves) configura mora da parte adquirente, pois deixou de receber a prestação devida pelo alienante (no caso, a construtora). Nessa circunstância, o artigo 394 do Código Civil deixa claro que considera-se em mora o credor que não quiser receber o



pagamento e/ou a prestação no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer", afirmou o ministro Cueva.

Logo, não há fundamento para responsabilizar a construtora pelas taxas condominiais se a sua obrigação de entregar as chaves foi devidamente cumprida.

"Dessa forma, o adquirente (promissário comprador ou permutante) deve pagar as taxas condominiais desde o recebimento das chaves ou, em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estavam à sua disposição", concluiu. A votação na 3ª Turma foi unânime.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

REsp 1.847.734

Date Created

08/04/2022