

PIS - PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL

IMPOSTO ÚNICO SOBRE COMBUSTÍVEIS

Relator

Mônica Maria Costa

QUOTAS CONDOMINIAIS — SE A FALTA DE HABITE-SE ELIDE A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO

RESUMO

- Trata-se de ação anulatória de assembléia de instalação de Condomínio, ainda em fase de construção, realizada antes da concessão do habite-se. - Não assiste razão ao apelante, quando alega a necessidade da concessão do habite-se e a averbação deste no Registro de Imóveis, bem como a necessidade da prévia entrega das chaves do imóvel para a instalação do Condomínio. - A base legal aplicável à hipótese é o art. 9º da Lei 4.591/64, que prevê: "Art. 9º - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações". - Assim, se a lei permite a instalação do condomínio em edificações a serem construída ou em construção, não há que se falar em anulação da assembléia. - A falta de habite-se não é óbice legal para a instalação do condomínio. - Observe-se que, a cota condominial somente começou a ser cobrada após o habite-se. 2007.001.20468 - Rel. Des. Mônica Maria Costa Conforme se verifica às fls., o habite-se do imóvel foi concedido em 28 de junho de 2005, sendo certo que, conforme se depreende da planilha juntada às fls., somente no mês seguinte, ou seja, em julho de 2005, iniciou-se a cobrança das cotas condominiais. - Ressalta-se, ainda, que há o entendimento segundo o qual a falta do "habite-se" não elide a obrigação de pagamento de cotas condominiais previstas em Convenção. - Nesse sentido, transcrevo a seguinte ementa: "Condomínio. Cobrança de cotas. Recusa do condômino em assumir a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais à alegação de que o imóvel não possui "habite-se" e que não houve imissão na posse da sala adquirida. O contrato firmado entre as partes previa na cláusula 3.2.1. e 3.2.2. que a concessão do "habite-se" não era condição definitiva para a imissão possessória dos adquirentes, que não comprovaram justo motivo ao deixarem de vistoriar o imóvel e receberem suas chaves. Segundo a prova dos autos, a documentação de instituição do Condomínio é regular e a falta do "habite-se" definitivo não elide a obrigação de pagamento de cotas condominiais previstas em Convenção e em Assembléia de Condôminos. Recurso provido".(2005.001.49069 - APELACAO CIVEL, 2007.001.20468 - Rel. Des. Mônica Maria Costa DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM - Julgamento: 28/03/2006 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL) - Não há, pois, qualquer razão jurídica para que o apelante não efetue o pagamento das referidas despesas. - O inadimplemento do apelante com relação ao pagamento das cotas condominiais enseja um enriquecimento sem causa, em detrimento dos demais condôminos, considerando que também desfruta das áreas comuns do Condomínio. - Isso posto, voto no sentido de se conhecer do recurso e lhe negar provimento, mantendo, na íntegra, a sentença recorrida. Ac. de 07-08-2007 Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 7236 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2008. Ano LX. Nº 717 jeam

EMENTA

A falta do "habite-se" não elide a obrigação de pagamento de cotas condominiais previstas em Convenção.(Ementa trecho do acórdão)