

TAXA DE MUDANÇA DO EDIFÍCIO: QUANDO É LEGAL A COBRANÇA



Valor deve ser suficiente para pagar os possíveis danos, e o que sobrar deverá ser devolvido

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEEMDIA.COM.BR

As mudanças de moradores nos edifícios muitas vezes causam danos às paredes, escadas e elevadores com o transporte da mobília, fato que motiva alguns condomínios a exigirem uma "taxa de mudança" para cobrir os gastos com reparos, pois cabe ao responsável por essa movimentação arcar com esses custos.

O tema é polêmico, mas certamente o bom senso indica ser incorreto a coletividade ter que pagar para repintar os corredores ou reparar portas e o elevador a cada mudança de inquilino ou proprietário que, impossibilitado de acompanhar os carregadores, não percebe os prejuízos deixados para trás por aqueles descuidados.

ESTIPULAÇÃO EXIGE SABEDORIA

Há decisões judiciais desfavoráveis à taxa de mudança por ter sido estabelecida de maneira abusiva ou por ser utilizada como impedimento da pessoa ir e vir. Para exemplificar, não se mostra razoável cobrar um salário mínimo para autorizar ligar o elevador para a família mudar do prédio, pois tal movimentação é inerente a qualquer imóvel.

A Lei nº 4.5491/64, que regulamenta os condomínios, o Código Civil, que trata dos condomínios edilícios, e a Lei do Inquilinato, nº 8.245/91, que define as taxas ordinárias e extraordinárias, são omissas quanto à possibilidade de cobrança da taxa de mudança. Contudo, é possível a sua aprovação pela assembleia geral, pelo quórum previsto na convenção e, na ausência de previsão, pela maioria

dos presentes à assembleia, sendo necessário constar no Regimento Interno os procedimentos para seu pagamento, bem como o valor e motivação.

Cada condomínio tem suas particularidades, podendo o fundamento da cobrança se basear nos seguintes pontos: necessidade de o condomínio ter que destinar um funcionário para acompanhar a mudança; cobertura dos custos com limpeza e, principalmente, dos danos nas áreas comuns do edifício.

Para evitar contestação, é importante que a assembleia aprove um valor razoável e coerente com os possíveis danos a serem reparados, como a repintura de algumas paredes, tetos, portas, a troca de uma pedra ou cerâmica do piso, a substituição de lâmpada quebrada por móveis, os danos no elevador, dentre outros.

O valor deve ser suficiente para pagar os possíveis danos, sendo que, após a mudança, apurado e quitado o que foi consertado, deverá o condomínio devolver o valor restante, eis que não é finalidade da taxa a obtenção de lucro para o condomínio.

MOMENTO DE RECEBER A TAXA DE MUDANÇA

Muitos profissionais orientam que a taxa de mudança deve ser cobrada juntamente à taxa ordinária de condomínio. Entretanto, entendemos que tal procedimento é inócua. Isso porque, se o morador saiu do prédio sem pagar previamente a taxa, obviamente ele não voltará para quitá-la. Logo, diante da apuração dos danos, o condomínio dificil-

mente conseguirá receber a devida reparação.

Portanto, a cobrança deve ser antecipada, sendo importante o porteiro, zelador e o síndico informarem previamente ao novo morador a existência da taxa, sua forma de pagamento e as regras para a devolução quando inexistirem danos ou custos ao condomínio.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG.

CERUBE
COOPERATIVA DE ELETRIFICAÇÃO E DESENVOLVIMENTO RURAL DE M.G.
CNPJ NUMERO 18.752.899/0001-64 - AUTORIZAÇÃO DE FUNCIONAMENTO 631
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
EDITAL DE CONVOCAÇÃO

O Presidente da Cooperativa de Eletrificação e Desenvolvimento Rural de Minas Gerais LTDA — CERUBE — no uso de suas atribuições e na forma do que dispõe os artigos 22, 23, 24 e 34 do Estatuto Social, convoca os cooperados filiados e em gozo de seus direitos, para comparecerem à Assembleia Geral Ordinária a realizar-se no dia 01 de abril de 2024, em sua sede social, localizada em Belo Horizonte, MG na Rua dos Carijós, nº 141, salas 203/204, Bairro Centro, às 16:00, em primeira convocação, com a presença de no mínimo 2/3 dos associados, às 17:00 horas em segunda convocação, com a presença de metade mais um e às 18:00 horas, em terceira convocação, com a presença de no mínimo 10 (dez) associados na forma estabelecida, para tratar da seguinte:

ORDEM DO DIA
1 - Assembleia Geral Ordinária;
2 - Prestação de contas dos órgãos da administração, compreendendo Relatório da Diretoria;
3 - Quaisquer assuntos de interesse social.

Comunicamos aos Senhores Associados que, de conformidade com que estabelece a À letra "F", artigo 9 do Estatuto Social, acha-se à disposição na sede da Sociedade para exame e consulta, o Balanço Geral, a Demonstração das Sobras Apuradas e bem como todos os livros e demais documentos.

Belo Horizonte, 15 de Março de 2024.
MÁRIO MANETTA JÚNIOR
PRESIDENTE DIRETOR



Um novo momento!
Uma nova história!
Uma nova faculdade!

mais de
50 cursos
matrículas abertas!

Aulas nos formatos:
EAD Digital
Presencial
Escolha o que
mais combina
com você



#VempraNova
novafaculdade.com.br
(31) 2566-8500

