

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

PRESTAÇÃO DE CONTAS — DEVER DO ADMINISTRADOR EM RELAÇÃO AOS LOCATÁRIOS

RESUMO

- O art. 194 do CPC, em seu inc. I, que pode exigir prestação de contas quem tem o direito de exigí-las. - Ora, se administradora do condomínio recebe dos locatários despesas relativas ao condomínio, cabe a ela a respectiva prestação de contas para que os autores possam saber se estão pagando corretamente aqueles encargos que pelo contrato de locação, foram atribuídos a eles, como se presume. - Pouco importa que os autores não mantenham relação contratual de prestação de serviço de contas com a administradora, contrato celebrado com o condomínio ou com os proprietários, pois, recebendo pagamentos dos locatários, tal ato pode gerar direito àqueles, que afirmam estar pagando despesas indevidas. - Nesse caso, independentemente do mencionado contrato, está a administradora sujeita à prestação de contas para esclarecer situações decorrentes de seu ato, que eventualmente, pode atingir os locatários. - Assim sendo, tem ela obrigação de prestar contas, já que a administração envolve contrato de mandato, conferido pelos proprietários ou condôminos. - Outrossim, a lei não especifica os casos em que ocorre pretensão de exigir prestações de contas, embora tipicamente tal ocorra em casos de administração de bens alheios. - ...
Todavia, pode-se verificar em casos atípicos, tal como ressalta CLÓVIS DO COUTO E SILVA, in "Comentários ao Código de Processo Civil", v. XI, t. I/107, nº 89; por outro lado, ressalta o ilustre Processualista que a ação de prestação de contas não envolve, necessariamente, a existência de débito ou crédito, e pretensão no fundo. E o esclarecimento de certas situações resultantes da administração de bens alheios (cf. loc.cit) podendo atingir terceiros como no caso. - Deu-se provimento parcial ao recurso. Ac. de 16-12-1987 Revista dos Tribunais - Fev/88 - vol. 628 - pág. 127 EMFOR 492

EMENTA

Se a administradora de condomínio recebe dos locatários despesas relativas ao condomínio, cabe a ela a respectiva prestação de contas, para que aqueles possam saber se estão pagando corretamente os encargos que lhes foram atribuídos pelo contrato de locação. - Independentemente da existência da relação contratual, tem a administradora a obrigação de prestar contas, já que a administração envolve contrato de mandato, conferido pelos proprietários ou condôminos.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais