

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

Julgado em

30/09/1985

EDIFÍCIO NÃO CONSTITUÍDO EM CONDOMÍNIO — AÇÃO PROPOSTA CONTRA ADMINISTRADORA - LEGITIMIDADE

RESUMO

- Na verdade, por força do contrato firmado entre usufrutuária dos imóveis e locatários, segundo se pode ter por certo, pois se cuida de matéria não contestada, os últimos ficam obrigados, não apenas ao pagamento do valor da locação, como também a denominada "taxa de manutenção". - Esta destina-se, como também restou incontroverso, à manutenção das áreas comuns do prédio. - Deduz-se que o valor da locação é entregue a usufrutuário e o de manutenção é destinado para conservação das áreas coletivas. - Recebe, pois, a ré dinheiro dos autores, destinado a atender a reparos, limpezas etc. - De acordo com o art. 914 do CPC, a ação de prestação de contas compete a quem tem o direito de exigí-las ou a quem tem obrigação de prestá-las - Segundo o Magistério de MOACYR AMARAL SANTOS, "é princípio de direito universal que todos aqueles que administram, ou tem sob sua guarda bens alheios devem prestar contas" (Ações Cominatórias do Direito Brasileiro, ed. MAX LIMONAD, t. II/370, 1969 nº 58). - Inexiste uma disposição específica, no ordenamento jurídico, que atribua ao locatário o direito de exigir prestação de contas do administrador. - Nem seria necessário. - O direito decorre do princípio geral. - A ré não nega sua condição de administradora e reconhece que tem o dever de destinar o valor da "taxa de manutenção" para conservação das áreas de uso comum do prédio. - Quem efetua o pagamento da "taxa" são os "condôminos". - Logo, têm estes o direito de exigir prestação de contas e a ré tem o dever de prestá-las. - De outro lado, caso se cuidasse de condomínio, em seu exato contorno jurídico, ao síndico incumbiria o dever de prestar contas. - Inexiste, no entanto, a figura do síndico (matéria indiscutida e incontroversa). Quem administra o prédio é a ré e com o dinheiro que lhe é entregue pelos autores. - Logo, há o vínculo jurídico necessário para que exista e surja o dever de prestar contas. - Em conseqüência, não se pode haver carecedores de ação os autores. - Acordam, em 7ª Câmara do 1º Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, dar provimento ao recurso para julgar procedente a ação, nesta primeira fase, condenando a ré a prestar contas, no prazo de 48 horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que os autores apresentam (art. 915, § 2º, do CPC). - Ficam invertidos os ônus da sucumbência. - Presidiu o julgamento, com voto, o Juiz MARCUS ANDRADE. São Paulo, 1º de outubro de 1985 - RÉGIS DE OLIVEIRA, relator - ROBERTO STUCCHI, com a seguinte declaração de voto: os autores e número de 10, residem em apartamento, mas o edifício não foi constituído em condomínio inexistindo síndico. - A ré é a administradora do prédio, contratada pela usufrutuária daquele, e cobra taxa de manutenção. - A sentença julgou os autores carecedores da prestação de contas, ante a inexistência de relação jurídica entre as partes. - Não pode prevalecer essa conclusão. - A situação é peculiar. - Eles tem direito à prestação de contas. - Mas a vingar a carência de ação contra a administradora, teriam que demandar contra a usufrutuária que é a locadora, sendo que esta, evidentemente, não dispõe, pessoalmente, de meios para atender à pretensão. - Foi a usufrutuária quem transferiu a obrigação de manutenção do prédio para a ré. - Bem por isso, diz ARRUDA ALVIM: "Se entretanto, existe de fato um condomínio, mas não existir síndico eleito, o processo civil atribui com foro de juridicidade, no plano processual, legitimação "ad causam" para representar o condomínio, àquele que, de fato, o administra" (Código de Processo Civil Comentado, vol. II/82 e 83). - "Essa a única solução jurídica possível" - adverte JOÃO BATISTA LOPES (Condomínio, Ed. RT, 2ª pág. 69). Julgado em 01-10-1985 Revista dos Tribunais. Vol. 603 - Pág. 120 EMFOR 464

EMENTA

Possuem legitimidade os locatários de apartamentos em edifício não constituído em condomínio para a propositura de ação de prestação de contas contra a administradora pela cobrança de taxa de manutenção, por existir entre as partes vínculo obrigacional.

NOTA DA REDAÇÃO

RT