

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONDOMÍNIO — ADMINISTRAÇÃO ABUSIVA - INEXISTÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - ART. 914/CPC

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE, (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG sob n.º, residente e domiciliado na Rua, na Cidade de, Estado do, e (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG sob o nº, residente e domiciliado na Rua, na Cidade de, Estado do, através de seus procuradores judiciais, com escritório profissional sito na Rua n.º, onde recebem intimações e notificações, que no final assinam (docs. anexos) vêm perante V. Exa., com o devido respeito, com fulcro nos arts. 914 e seguintes do Código de Processo Civil, para propor: AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS C/C PEDIDO DE DEPÓSITO, em face de, (qualificação), inscrita no CGC/MF sob n.º, com endereço na Rua n.º, em, neste Estado, pelos fatos e fundamentos que passam a expor: 1 - Por força de Escritura Pública de Constituição de Condomínio e Instituição da Convenção de Condomínio, lavrada em de de, às fls. do Livro n.º, junto ao Tabelionato de Notas,, entre outras cláusulas, declarou que fez edificar um prédio em imóvel de sua propriedade, localizado na Rua n.º esquina com Ruas n.º, em, neste Estado, resolvendo, ainda, constituir um condomínio de referido prédio, esclarecendo que tal empreendimento passaria a denominar-se (doc. em anexo). 2 - Em tal documento, além da caracterização do próprio edifício, estabeleceu-se na cláusula quinta, a convenção de condomínio, de forma provisória, que seria regida por disposições ali constantes e em sua parte final indicou como síndico do Condomínio, integrante do, a empresa, ora RÉ, com mandato de 02 (dois) anos a partir da inauguração do empreendimento, suprimindo assim o que fora definido no Capítulo IV- Da Administração e Conselho Consultivo, onde se estabeleceu normas gerais de representação do Condomínio e onde ficou definido o que o síndico praticaria atos que são inerentes à função e atos constantes do Regimento Interno que oportunamente fosse aprovado (art. 21, "d" - doc. anexo), com remuneração a ser decidida em Assembléia de Condôminos. 2.1 - Ficou previsto, também, em tal documento, a realização de Assembléias para deliberação de assuntos atinentes à espécie, e no art. 21, "j" definiu-se que seria de obrigação do síndico a elaboração de previsão orçamentária anual para deliberação da Assembléia Geral. 3 - Quando ficou pronta a edificação do "CONDOMÍNIO" e suas lojas comercializadas, os futuros ocupantes das unidades autônomas e ora AUTORES, eram forçados a assumir obrigações constantes do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE NORMAS GERAIS DE LOCAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, FUNCIONAMENTO E FISCALIZAÇÃO" (doc. anexo), ao mesmo tempo em que firmavam o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E OUTROS PACTOS e o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITO DE USO, que ora se junta apenas alguns exemplares completos, visto que todos são redigidos de igual forma e teor, juntando-se, a primeira folha dos demais contratos firmados com os AUTORES. 4 - Pelo INSTRUMENTO PARTICULAR DE NORMAS GERAIS DE LOCAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, FUNCIONAMENTO E FISCALIZAÇÃO, o Condomínio, representado pela RÉ, instituiu a convenção a ser firmada com todas aquelas pessoas físicas ou jurídicas que futuramente viessem a ocupar as unidades autônomas. 4.1 - Neste documento deu-se amplos e gerais poderes a RÉ para administrar o Condomínio, como lhe aprouvesse, e toma-se como exemplo o contido na item 3.10.1, e item 3.45 do Capítulo III. Capítulo este onde estão previstas várias responsabilidades dos locadores, algumas até mesmo em excesso. Outros exemplos podem-se tirar dos itens 7.3 até 7.6, do Capítulo VII. 4.2 - Ficou estabelecido no item 7.7 de tal documento, o percentual de 10% (dez por cento) incidente sobre todas as despesas a título de taxa de administração: "Todas as des pesas

gerais, encargos, tributos e tarifas que incidem ou venham a incidir sobre o Condomínio, em suas lojas e demais espaços comerciais, serão acrescidos de taxa de administração de 10% (dez por cento)" Vê-se que sobre todas e quaisquer despesas e até mesmo sobre tributos a serem recolhidos aos cofres públicos, a RÉ teria direito a uma remuneração de 10% (dez por cento) sobre respectivos valores. 5 - O empreendimento Condomínio teve sua inauguração em e desde esta data vem sendo administrado pela RÉ que o vem gerindo da forma que melhor lhe apraz,