

PETIÇÃO (MOD) PREVIDENCIÁRIO

APOSENTADORIA POR TEMPO DE SERVIÇO

LOCATÁRIOS — AÇÃO CONTRA ADMINISTRADORA - ADMISSIBILIDADE

RESUMO

- As preliminares são rejeitadas. - A primeira porque estão todos os lojistas, sejam ou não proprietários, sujeitos ao recolhimento das despesas condominiais, estando, portanto, aptos a pedirem a competente prestação de contas. - Observe-se que o art. 83 da Lei 8.245/91, acrescentou o parágrafo 4º ao art. 24 da Lei de Locação, o qual dispõe que nas decisões da assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. - Atualmente, pois, o locatário pode votar e pela mesma razão exigir prestação de contas. - Inocorreu, também, carência da ação por falta de interesse de agir dos apelados, pelo fato de já terem sido as contas aprovadas, em assembléia-geral. - Por outro lado, ..., há tácita manifestação do síndico, a respeito de não terem sido as contas auditadas, "em cumprimento à determinação contida na cláusula 98ª da Convenção de Condomínio do L. "Shopping Center", em seu item A" E, conforme consta de referido documento, "a qualquer momento, sendo solicitados, prestaremos esclarecimentos". - Ora, é o que pedem os apelados, com esta ação, descabendo, portanto, a insurgência da apelante. - Conforme aduzido pelos mesmos, o empreendedor do L. "Shopping Center" é possuidor da maioria das lojas de referido "Shopping", e por isso mesmo, tende a impor seus interesses nas assembléias. - Sobre tal matéria assinala JOÃO BATISTA LOPES: "O princípio geral que rege as votações da Assembléia de Condôminos é o da maioria de interesses e não de pessoas (...). Assim, o condômino titular de frações ideais que representem mais de 50% terá, de fato e de direito, o controle das assembléias e suas deliberações, podendo surgir a figura que a doutrina denomina "maioria de um só". O problema existe também em outros países, referindo-se os franceses ao "pouvoir tyrannique" da maioria sobre a minoria" ("Condomínio" - "Problemas Fundamentais da Propriedade Horizontal", RT, 3ª ed., pág. 101). Linhas adiante, depois de aduzir que, em nosso direito positivo, é presente a possibilidade de a minoria ficar "inteiramente subjugada pelo "poder tirânico" da maioria de um só", observa que "não se exclui, porém, a possibilidade de controle judicial em casos de abuso de direito, presentes os pressupostos para sua admissibilidade" (op. cit. págs. 102/103). - É o que pode estar ocorrendo nos presentes autos, já que não esclarecida convenientemente a situação jurídica das L. A. em confronto com a "T. P.", a afastar, assim, a alegada carência de ação. - É verdade que no âmbito restrito da ação de prestação de contas não se pode exigir esclarecimentos, mesmo porque não se presta ela a afastar dúvidas ou a interpretar regras contratuais, o que seria mais apropriado no âmbito da ação declaratória. - De qualquer maneira, não houve válida prestação de contas, o que por si só justifica o não provimento ao apelo. Ac. de 21-09-1993 Revista dos Tribunais - Novembro de 1994 - Vol. 709 - Pág. 79 EMFOR 557

EMENTA

Sujeitos ao recolhimento das despesas condominiais todos os lojistas de "shopping center", proprietários ou não, estão, portanto, aptos a pedirem a competente prestação de contas.

NOTA DA REDAÇÃO

RT