



Número: **0712441-65.2021.8.07.0001**

Classe: **AÇÃO DE EXIGIR CONTAS**

Órgão julgador: **11ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **16/04/2021**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Locação de Imóvel**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
T N G COMERCIO DE ROUPAS LTDA (AUTOR)	
	RENATA MARIA BAPTISTA CAVALCANTE (ADVOGADO)
MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A (REQUERIDO)	
	GUSTAVO HENRIQUE CAPUTO BASTOS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
108935817	09/12/2021 16:20	<a href="#">Sentença</a>	Sentença

**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

11ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0712441-65.2021.8.07.0001

Classe judicial: AÇÃO DE EXIGIR CONTAS (45)

AUTOR: T N G COMERCIO DE ROUPAS LTDA

REQUERIDO: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

**SENTENÇA**

Trata-se de ação com pedido de apresentação de contas, propostas por TNG Comércio e Indústria de Roupas Ltda em face de Multiplan Empreendimentos Imobiliários.

Afirma a autora que:

*“Como se observa da análise dos contratos de locação que instruem a presente demanda A TNG, na condição de Locatária, em 4 de julho de 2019, celebrou contrato de locação, referente à loja de uso comercial (LUC) n. 136, no “ParkShopping”, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com o Réu, na condição de Locador, com destinação ao comércio de vestuário geral e acessórios da marca “TNG” (Docs. 04).*

*... é (...) OBRIGAÇÃO de todo shopping center, a criação de um fundo de comércio pré-constituído, razão pela qual os lojistas se sujeitam ao pagamento de altíssimos valores de condomínio, aluguel, fundo de promoção e propaganda, ao invés de abrirem uma loja de rua. O Autor verificou que não havia consistência quanto às cobranças realizadas a título de condomínio, Fundo de Promoção e Propaganda (FPP), fundo de reserva e despesas específicas (energia, água e esgoto, entre outras), sendo que tais cobranças variam de maneira injustificável a cada mês, sem quaisquer explicações.*

*Também não fora informado sobre qual seria o seu número indicativo do Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD), restando impossibilitados de mensurar qual seria a sua participação no pagamento das despesas condominiais comuns.*

*Explica-se aqui, que “CRD” é a parte ideal ou fração que aquela determinada e específica área ou espaço representa em relação à totalidade do imóvel, e, portanto, serve para individualizar, nas devidas proporções, o rateio das despesas comuns do empreendimento.*



(...)

*O Réu, responsável pela cobrança das quotas condominiais, ar condicionado, consumo de água, energia, além do fundo de promoção e em nenhum momento apresenta suas contas, com os comprovantes das despesas gerais e o quadro de arrecadação por unidade autônoma, pairando imensa desconfiança de que os valores foram lançados ao acaso, sem nenhum embasamento.*

(...)

*Em resumo, há flagrante receio de que a cobrança da quota condominial, e do rateio do consumo de água, ar refrigerado, energia, água, encargo comum, e do fundo de promoção, sejam feitas sem o menor critério e à bel prazer, justificando-se assim a apresentação da presente medida.”*

Sustenta, em seguida, ser cabível a medida nos termos do art. 22 e 54, § 2º, da Lei de Locações.

Pediu:

*“01. Atas das assembleias nas quais foram aprovadas as previsões orçamentárias;*

*02. Demonstrativo de pagamentos de todas as lojas do empreendimento e respectivos comprovantes das despesas referentes aos encargos comuns. Informar qual é o critério utilizado no cálculo correspondente ao CRD (coeficiente de rateio de despesas) e indicar os coeficientes de rateio de despesas (CRD) de todas as lojas instaladas no Empreendimento, inclusive daquelas ocupadas pelos Autores;*

*03. Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes dos encargos comuns das lojas vagas, incluindo-se as despesas pré-operacionais, desde suas efetivas desocupações;*

*04. Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes dos encargos comuns dos espaços utilizados por quiosques e “carrinhos”;*

*05. Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes, bem como o critério usado referente à destinação das verbas relativas ao fundo de promoção;*

*06. Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes, bem como o critério usado referente à destinação das verbas relativas ao fundo de reserva;*

*07. Demonstrativo contendo os cargos, salários e atribuições dos funcionários contratados pela Ré, que laboram e laboraram no Empreendimento, bem como os comprovantes de pagamento das respectivas remunerações;*



08. 08. *Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes, bem como o critério utilizado no que diz respeito aos serviços terceirizados;*

09. *Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes, bem como o critério utilizado concernente à destinação das verbas referentes aos serviços de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica;*

10. 10. *Demonstrativo da fração do valor do IPTU atribuído a cada loja e aquele relativo às áreas comuns e de circulação do empreendimento, bem como os comprovantes de pagamento;*

11. *Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes das despesas abaixo discriminadas, e o critério de divisão de despesas utilizado no que tange aos valores cobrados:*

*a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*

*b. pintura das fachadas, empenas (paredes laterais ou cabeceira do edifício), poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*

*c. reforma que foi realizada no telhado do empreendimento;*

*d. compra e instalação de uma escada rolante;*

*e. compra e instalação de equipamentos de proteção e segurança contra incêndio;*

*f. perfuração de poço artesiano;*

*g. reformas nos banheiros do empreendimento;*

*h. instalação de fraldário;*

*i. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados contratados pelo locador e pagas pelos locatários; e obras ou substituições de equipamentos, que impliquem na modificação do projeto ou memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum;*

*j. Esclarecimentos quanto aos pagamentos de “propina” à Prefeitura de SP, bem como quem custeia o escritório de advocacia que cuida da ACP em curso, além da ação visando obter alvarás de funcionamento;”*

Citada, a ré apresentou resposta.

Aduziu que a petição inicial deve ser indeferida por isso que inepta:



*No caso, não existe qualquer motivo para a propositura da presente demanda de prestação de contas, pois dos fatos alegados na petição inicial não decorre a conclusão apresentada (falta de indicação de coeficiente de rateio e irregularidade da destinação dos proventos advindos dos encargos), o que configura uma das hipóteses de inépcia da petição inicial (art. 330, §1º, III, CPC).*

*dos encargos comuns atribuídos à autora , cobrança de demais encargos e as prévias definições orçamentárias e destinação dos valores aprovados nas Assembleias Gerais Extraordinárias do Condomínio do Parkshopping.*

*A propósito, a fantasiosa versão alegada pela autora começa a ruir a partir do momento em que é possível verificar que foi disposto no próprio contrato locatício o coeficiente de rateio dos encargos comuns do shopping que seriam pagos pela autora (ID: 89128969 -Pág. 2), inexistindo razoabilidade na alegação de desconhecimento da autora quanto à sua participação no pagamento dos encargos comuns.*

*Além de ser predefinido no contrato a proporção do rateio dos encargos comuns , o orçamento anual para os gastos condominiais também é predefinido em Assembleia Anual Extraordinária do Condomínio do ParkShopping, cuja última realização se deu em 5/1/2021 e foi aprovada por unanimidade...*

*No que diz respeito à destinação de eventual superavit no orçamento do condomínio, este, obviamente, não é destinado "aleatoriamente" pelo shopping, pois é a própria Assembleia do Condomínio que define a destinação dos recursos não utilizados, os quais, relativos ao ano de 2019, foram designados ao pagamento de despesas correntes do condomínio para o ano de 2020.*

*Em relação ao fundo de promoção, da mesma forma que os encargos, trata-se de verba prevista no Estatuto da Associação dos Lojistas (doc. 5), cuja regra de aporte é previamente estabelecida no próprio Estatuto e tem como critério o tamanho da loja,*

*Além disso, seguindo a mesma lógica do Condomínio, na eventual existência de saldo na conta da Associação quando realizado o balanço anual, o valor será destinado como receita da Associação para o orçamento do ano seguinte, conforme dispõe o art. 35 da associação.*

*Por fim, as demais despesas de responsabilidade do locatário do shopping, tais como Ar Condicionado, Seguros, IPTU, Energia Elétrica, trata-se de despesas que são passíveis de serem aferidas individualmente e prestam para a sua própria quitação, motivo pelo qual se mostra inaplicável o questionamento realizada pela autora quanto à formula de rateio e destinação das verbas.*

*A inépcia da petição inicial se mostra ainda mais relevante ao se constatar que não foi acostado à petição*



*inicial nenhum documento que justificasse as alegações genéricas da petição inicial de que “haveria inconsistência nos valores”, “desconfiança de que os valores tenham sido lançados ao acaso”, ou que o “rateio seja feito sem critério”, a evidenciar a absoluta ausência de demonstração mínima, específica e detalhada-art. 550, §1º do CPC , das razões pelas quais pretende exigir as contas, a evidenciar a ausência de comprovação dos fatos constitutivos do direito autoral (art. 373, inciso I do CPC).”*

Em seguida, sustentou falta de interesse processual:

*“... em que pese todas as despesas relacionadas aos encargos e fundo de promoção exigirem a prévia aprovação ou ser cobrado de forma individualizada, o que afasta qualquer dúvida quanto à legitimidade das cobranças, mensalmente é realizada a prestação de contas a todos os lojistas do Park Shopping, oportunidade na qual lhes é facultado que verifiquem as despesas havidas pelo Condomínio no mês imediatamente anterior.*

*Esse procedimento mensal de prestação de contas é realizado há anos e a autora não é uma exceção, pois a ela também é facultada a oportunidade de investigar as despesas realizadas pelo Condomínio no período.*

*A prova de que a prestação de contas é realizada mensalmente pode ser verificada nos documentos apresentados aos lojistas com o quadro resumo das despesas do Condomínio e com a observação de que toda a documentação relativa aos gastos do mês anterior se mostra disponível na administração do shopping pelo prazo de 60 dias, em respeito ao disposto no art. 54, §1º da Lei 8.245/91.*

*A título exemplificativo, colaciona-se trecho do documento de prestação de contas de janeiro de 2021, relativo às despesas de dezembro de 2020, o qual foi apresentado a todos os lojistas, inclusive à Autora*

*A ausência de interesse se mostra ainda mais evidente a partir do momento em que a Associação dos Lojistas do ParkShopping , a qual a autora é integrante, aprovou em sua Assembleia Geral Ordinária realizada em 30/4/2021.(doc. 7), as contas e o parecer realizado pela empresa especializada em auditoria –KPMG – , relativo às despesas da associação de 2019(doc. 8)*

*A empresa de auditoria também realizou parecer e aprovou os gastos havidos com encargos condominiais (doc. 9)*

*Portanto, seja porque mensalmente é realizada a prestação de contas aos lojistas, relativa às despesas condominiais do shopping , seja porque a autora já aprovou as contas relativas à Associação, ambas devidamente chanceladas por empresa auditora externa, é evidente que a autora não possui o interesse*



*processual que demonstre a utilidade de provimento jurisdicional de prestação de contas, culminando-se com a necessidade da demanda ser julgada extinta, em respeito ao disposto no art. 485, inciso VI do CPC.*

*Subsidiariamente, caso o juízo entenda que a autora possui interesse processual na causa, que a prestação de contas se limite ao período de 60 dias pretéritos ao ajuizamento da demanda, haja vista a ocorrência da decadência do direito autoral, em respeito ao disposto no art. 54, §2º da lei de locações ou apenas relativo às despesas condominiais e da Associação desde a assinatura do contrato objeto da causa.”*

Em seguida, no que chamou de mérito informou:

*“foram cobrados da autora, durante a relação contratual, as seguintes rubricas: Fundo de Promoção, Encargos Comuns, Ar Condicionado, Seguros, IPTU e Energia Elétrica.*

*Em relação ao IPTU(doc.10), Energia Elétrica(doc. 11), trata-se de despesas previstas no item IX da Escritura Declaratória de Normas Gerais (EDNG) (doc. 5), cujas cobranças/consumo podem ser aferidas de forma individualizada e não dependem de rateio, conforme o documento anexado (doc. 10 e 11).*

*No que diz respeito aos seguros, sua cobrança também está prevista no item IX da EDNG e são rateados entre os locatários na rubrica denominada “encargos locatários”.*

*Quanto às despesas de ar condicionado, estas são rateadas entre os lojistas que utilizam da central de ar condicionado do shopping, na proporção do seu consumo, o que é aferido a partir da contabilização da Taxa de Refrigeração de todos os ar condicionados instalados na loja, tornando-se possível identificar o consumo específico de cada lojista (doc. 12).*

*Feita essa breve digressão quanto aos valores cobrados dos lojistas relativos às rubricas que não demandam maiores digressões, passa-se a discorrer, separadamente, acerca (i) do contrato estabelecido entre as partes, (ii) o provisionamento das despesas condominiais e da Associação, bem como (iii) a aprovação das despesas com a conseqüente prestação de contas, tornando-se indubitoso que a administração do shopping realiza de forma exemplar a administração do condomínio como um todo, sendo impertinente a presente prestação de contas.”*

Depois informa que o contrato de locação faz integrantes dele a escritura declaratória de normas gerais do shopping, estatuto da associação dos lojistas, o regime interno e a planta e, ainda, a partir do momento que ele é assinado o lojista assume a condição de filiado da Associação de Lojistas do ParkShopping e, por isso, passa a contribuir com taxas de manutenção, cotas mensal e extraordinária do fundo de promoção, que têm



natureza de encargos da locação.

*“Como a pretensão autoral está relacionada a forma de rateio e destinação dos encargos locatícios, é crucial recapitular que no próprio contrato de locação ajustou-se, em seu item 8, que a ex-locatária era responsável pelo pagamento de encargos comuns na proporção de 0,00300 (trezentos centésimos de milésimos).*

*Além disso, na cláusula 6.2 especificou-se que a fração de rateio dos encargos comuns foi estabelecida em razão da atividade do lojista, locação no shopping, força de atração, bem como outros aspectos de natureza comercial.*

*Portanto, o próprio contrato já esclarece as premissas utilizadas para estabelecer o percentual de rateio dos encargos comuns que a autora se responsabilizava de arcar durante a relação contratual, tendo anuído com o percentual desde o início da relação locatícia e jamais o ter questionado (...).”*

*Ademais, “diferentemente do que a autora tenta sustentar, o percentual de rateio dos encargos comuns condominiais está previamente disposto no contrato de locação e o orçamento a ser rateado entre os lojistas pelos encargos condominiais é previamente aprovado em Assembleia Geral do Condomínio, inexistindo qualquer dúvida quanto à lisura no processo de estipulação dos valores a serem cobrados de cada lojista. A propósito, no intuito de tornar cada vez mais claro que não há qualquer obscuridade no rateio ou destinação dos valores que são orçados para fins de quitação dos encargos do Condomínio do ParkShopping, relembra-se que o shopping realiza anualmente auditoria externa para aprovar as contas do condomínio, sendo que, em 5/1/2021, foram aprovadas as contas relativas ao ano de 2019 do Condomínio do ParkShopping (doc. 4), após a aprovação do relatório realizado pela empresa KPMG, empresa especializada em auditorias.”*

*Prossegue aduzindo que “Ainda quanto aos encargos condominiais, é de crucial importância esclarecer que, o eventual superavit decorrente do orçamento aprovado no exercício anterior para as despesas condominiais, também não é destinado "aleatoriamente" pelo shopping, como tenta sustentar a autora, pois é a própria Assembleia do Condomínio que define a destinação dos recursos não utilizados, os quais, relativos ao ano de 2019, foram designados ao pagamento de despesas correntes do condomínio para o ano de 2020.”*

Acrescenta, ainda, que presta contas mensalmente:

*“A prova de que a prestação de contas é realizada mensalmente pode ser verificada nos documentos*



*apresentados aos lojistas com o quadro resumo das despesas do Condomínio e com a observação de que toda a documentação relativa aos gastos do mês anterior se mostra disponível na administração do shopping pelo prazo de 60 dias, em respeito ao disposto no art. 54, §1º da Lei 8.245/91.*

*Na presente defesa estão sendo colacionados aos autos às prestações de contas de alguns meses de 2020, a evidenciar que a prática é padrão do shopping, inexistindo interesse autoral de que a ré preste novamente contas à autora, nessa aventureira pretensão de se desobrigar das suas responsabilidades contratuais.*

*Subsidiariamente, caso o juízo entenda que a autora faz jus à prestação de contas pela ré, que a prestação de contas se limite ao período de 60 dias pretéritos ao ajuizamento da demanda, haja vista a ocorrência da decadência do direito autoral, em respeito ao disposto no art. 54, §2º da lei de locações ou apenas relativo às despesas condominiais desde a assinatura do contrato objeto da causa.”*

*Com relação às despesas relativas ao fundo de promoção aduz que “no Estatuto da Associação está previsto que esta será mantida com recursos do fundo de promoção, a ser pago mensalmente pelas empresas locadoras e pelos lojistas, conforme dispõe o seu art. 33. Repare-se que a verba a ser destinada ao fundo de promoção também é de fácil acesso e verificação pela autora, posto que possui regra de aporte financeiro preexistente, inexistindo motivos para que sustente em sua petição inicial o desconhecimento ou ausência de prestação de informações pela ré acerca das verbas dessa natureza.*

(...)

*Além disso, seguindo a mesma lógica do Condomínio, na eventual existência de saldo na conta da Associação quando realizado o balanço anual, o valor será destinado como receita da Associação para o orçamento do ano seguinte, conforme dispõe o art. 35 da associação.”*

A autora se manifestou em réplica.

É o relatório. Decido.

Se alguém recebe recursos alheios para administrar deve, segundo a finalidade da administração, aplicá-los e, se questionado, deve demonstrar a respectiva aplicação, com a devida prova. Se não há prova documental da aplicação considera-se que a despesa não foi justificada e, então, vai se formando um saldo em favor de quem entregou os recursos. Por isso é que o CPC de 73 dizia especificar as receitas – quando recebeu – e as despesas – com o que se gastou – dados que são repetidos no CPC/2015 (art. 551), a que acrescenta a demonstração de investimentos, se houver.



A função da prestação de contas é a tradução matemática de uma dada relação jurídica. Um acertamento entre receitas e despesas relacionadas à administração de interesses. Colho, a propósito, lições dadas por quem me deixou tanta saudade: *“Em determinados casos, poderá existir vínculo entre as partes que obrigue o acertamento posterior, a fim de que seja revelado, concretamente, o resultado do negócio jurídico ou da situação jurídica criada. Quando tal acontece, nasce para qualquer dos interessados o direito ao acerto.(...) Na prestação de contas, o objeto da lide é o acertamento, sem importar o resultado. Poderá até ocorrer que aquele que pede contas ou aquele que pretende prestá-las, a final, tenha contra si saldo devedor, não importa.(...) A prestação de contas não será necessária se, para o devido acertamento, não houver necessidade de relação de receitas, despesas e outras parcelas para se aferir o resultado.”*(Ernane Fidélis dos Santos, Manual de Direito Processual Civil, Saraiva, 14ª ed., pág. 103/105).

E na lição do mestre Humberto Theodoro Júnior: ***“Consistem as contas reclamáveis em juízo no relacionamento e na documentação comprobatória de todas as receitas e de todas as despesas referente a uma administração de bens, valores ou interesses de outrem, realizada por força de relação jurídica emergente da lei ou do contrato.***

*“O objetivo da ação, in casu, é liquidar dito relacionamento jurídico existente entre as partes no seu aspecto econômico, de tal modo que, afinal, se determine, com exatidão, a existência ou não de um saldo, fixado, no caso positivo, o seu montante, com efeito de condenação judicial contra a parte que se qualifica com devedora.”*(Curso de Direito Processual Civil, Vol II, 52ª ed., pág. 72)

E, para não deixar de citar clássico sobre o tema, *“Prestar contas significa fazer alguém a outrem, pormenorizadamente, parcela por parcela, a exposição dos componentes de débito e crédito resultantes de determinada relação jurídica, concluindo pela apuração aritmética do saldo credor ou devedor, ou de sua inexistência.”*(Adroaldo Furtado Fabrício, “Comentários ao Código de Processo Civil”, Vol. VIII, Tomo III, Forense: Rio de Janeiro, 8ª ed, pág. 323)

Pois bem.

E, não há dúvida, a ré tem a obrigação de prestar contas. Mas do quê? Das despesas cobradas do locatário. É o que está no § 2º do art. 54 da Lei de Locação.

*As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.*



Ou seja, se foge disso, é dizer, se não tem em vistas as despesas feitas com recursos obtidos junto aos locatários, a questão não é afeta à prestação de contas.

Por isso, não tem pertinência com prestação de contas as seguintes exigências, por isso que delas não emergem, imediatamente, as despesas que foram custeadas pelo autor:

*“Informar qual é o critério utilizado no cálculo correspondente ao CRD (coeficiente de rateio de despesas) e indicar os coeficientes de rateio de despesas (CRD) de todas as lojas instaladas no Empreendimento, inclusive daquelas ocupadas pelos Autores;”*

*Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes dos encargos comuns das lojas vagas, incluindo-se as despesas pré-operacionais, desde suas efetivas desocupações;*

Isso porque não a indagação não tem relação com uma receita obtida dos locatários para realização de uma despesa.

*Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes dos encargos comuns dos espaços utilizados por quiosques e “carrinhos”;*

*Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes, bem como o critério usado referente à destinação das verbas relativas ao fundo de promoção;*

*Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes, bem como o critério usado referente à destinação das verbas relativas ao fundo de reserva;*

*Demonstrativo contendo os cargos, salários e atribuições dos funcionários contratados pela Ré, que laboram e laboraram no Empreendimento, bem como os comprovantes de pagamento das respectivas remunerações;*

*Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes, bem como o critério utilizado no que diz respeito aos serviços terceirizados;*

*(...)critério utilizado concernente à destinação das verbas referentes aos serviços de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica;*

*Demonstrativo da fração do valor do IPTU atribuído a cada loja e aquele relativo às áreas comuns e de circulação do empreendimento...*

*Esclarecimentos quanto aos pagamentos de “propina” à Prefeitura de SP, bem como quem custeia o*



*escritório de advocacia que cuida da ACP em curso, além da ação visando obter alvarás de funcionamento;*

*e obras ou substituições de equipamentos, que impliquem na modificação do projeto ou memorial descritivo da data do habite-se e obras de paisagismo nas partes de uso comum; ”*

Portanto, não é cabível exigir do réu semelhantes informações, a não ser que se pretenda a busca de alguma prova para o exercício de uma pretensão futura - pagamento a maior etc. - mas, nesse caso, há de se fundamentar não como prestação de contas, porque de contas não se cuida.

Agora, as demais pretensões sim, têm pertinência com a prestação de contas, à exceção do critério de divisão que, de resto, já está previsto.

Assim:

*Demonstrativo de pagamentos e respectivos comprovantes das despesas abaixo discriminadas, a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; b. pintura das fachadas, empenas (paredes laterais ou cabeceira do edifício), poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c. reforma que foi realizada no telhado do empreendimento; d. compra e instalação de uma escada rolante; e. compra e instalação de equipamentos de proteção e segurança contra incêndio; f. perfuração de poço artesiano; g. reformas nos banheiros do empreendimento; h. instalação de fraldário; i. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados contratados pelo locador e pagas pelos locatários;”*

De se notar, no entanto, que há um impedimento à pretensão de prestação de contas. Isso porque o órgão máximo do condomínio - a Assembleia Geral da Associação dos Lojistas do Park Shopping - já aprovou as contas no período em que a ré esteve no local.

Nesse caso, não é cabível a o exercício judicial da pretensão. Nesse sentido, a lição do já citado Humberto Theodoro:

*“Uma vez cumprido o dever legal e obtida a aprovação da assembleia, nenhum direito resta aos condôminos, individualmente, de reclamar do síndico, prestação judicial de contas. Se algum comunheiro considera irregular a aprovação da assembleia, o que lhe resta é a ação de anulação da deliberação social. Enquanto tal não ocorrer, quitado estará o síndico da obrigação de prestar contas.”(op. cit., pág. 85)*

Muito embora o raciocínio tenha em vista os condomínios horizontais, as razões de sua aplicação parecem-



me ser passíveis de adoção também nesse caso, já que não tem sentido o cumprimento do ato – com a aprovação do órgão máximo - e vir o condômino, individualmente, postular a prática do ato.

ANTE O EXPOSTO, julgo improcedente o pedido, condenando a autora nas custas e honorários, que arbitro em 10% do valor dado à causa.

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.

BRASÍLIA, DF, data e horário da assinatura digital.

**ERNANE FIDELIS FILHO**  
**Juiz de Direito**

