



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**6ª VARA CÍVEL**  
 AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

**SENTENÇA**

Processo nº: **1016127-16.2020.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Ação de Exigir Contas - Pagamento com Sub-rogação**  
 Requerente: \_\_\_\_\_ **Ltda Epp**  
 Requerido: \_\_\_\_\_ **Administração e Participações S/c Ltda**

Juiz de Direito: Dr. Alexandre Miura Iura

Vistos.

Trata-se de ação de prestação de contas ajuizada por **de**

**Ltda Epp** contra \_\_\_\_\_ **Administração e Participações S/c Ltda**. A autora narrou ser locatária em shopping center administrado pela ré. Narrou a existência de irregularidades nas cobranças do condomínio e fundo de promoção. Requer a condenação da ré na obrigação de fazer consistente em prestar contas dos valores pagos a título de condomínio e fundo de promoção de todo período contratual.

Na contestação a ré arguiu inépcia da petição inicial, falta de interesse de agir em razão da disponibilização das contas no portal do lojista pela internet, na administração do shopping, e fisicamente ao autor, ilegitimidade ativa em relação ao período contratual anterior a 08/04/2013, e ausência de interesse de agir pelo não requerimento administrativo. No mérito pugnou pelo reconhecimento da prescrição e da inexistência da obrigação de prestar contas.

Houve réplica.

É o relatório.

**DECIDO.**

O processo comporta julgamento no estado em que se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
6ª VARA CÍVEL  
AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

encontra, pois não há necessidade de produção de outras provas além das já existentes nos autos.

A petição inicial não é inepta, pois dela pode se extrair o pedido e a causa de pedir de forma satisfatória.

Com razão a ré ao afirmar que em relação ao período anterior a 08/04/2013 a autora é parte ilegítima para exigir as contas, pois tendo a autora figurado como cessionária em cessão de contrato de locação, é somente a partir de tal data que tem legitimidade para exigir contas. A cessão do contrato de locação não importou cessão de direitos pessoais do antigo locatário face a requerida em relação ao período anterior a abril de 2013.

Não comporta acolhimento a preliminar de falta de interesse de agir por ausência de requerimento administrativo porque tal preliminar é incompatível com a tese desenvolvida em contestação no sentido de inexistir a obrigação de prestar contas.

Não há que se falar em impropriedade da via eleita. A pretensão da autora não é de exibição de documentos, mas propriamente de exigir contas. A autora não quer apenas ter acesso aos documentos que comprovam os gastos, mas sim quer saber se o valor que lhe é cobrado corresponde com os gastos feitos na administração do shopping e com os gastos de publicidade e promoções.

Não se aplica ao caso o prazo trienal do art. 206, §3º, do Código Civil, tampouco o prazo quinquenal do art. 173 do CTN. É aplicável ao caso o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, tratando-se de pretensão fundado em direito pessoal não disciplinado em outro dispositivo legal.

O art. 54, §2º, da Lei de Locações não encerra um prazo decadencial de 60 dias para o locatário exigir contas em juízo. Nesta linha:

**PRESTAÇÃO DE CONTAS – Primeira fase – Ação**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

6ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

proposta por lojista contra administradora de shopping center – Sentença de procedência – Apelo da ré – Preliminares de ilegitimidade passiva, inépcia da petição inicial, prescrição e falta de interesse e agir – Rejeição – Prazo do artigo 54 da Lei nº 8.245/91 que não é decadencial – Direito de o locatário exigir a prestação de contas perante a gestora dos valores arrecadados – Sentença mantida – Apelação desprovida (TJ-SP - APL: 10197328220168260100 SP 1019732-82.2016.8.26.0100, Relator: Carlos Henrique Miguel Trevisan, Data de Julgamento: 15/08/2018, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/08/2018)

No mérito, existe o dever de prestar contas. O locatário-lojista tem o direito de exigir contas dos gastos que lastreiam a cobrança do cota condominial assim como as despesas com a cota do fundo de promoção. As planilhas de f. 284-289 não são suficientes para afirmar que o dever de prestar contas foi observado porque não apresentam detalhamento suficiente dos gastos, tampouco estão acompanhados dos comprovantes de cada despesa.

Com razão a ré ao afirmar que a presente prestação de contas não pode prejudicar o sigilo dos livros comerciais previsto no art. 1.191 do Código Civil. Conduto, a autora não pretende a exibição integral dos livros comerciais da ré, tampouco este juízo poderia determiná-la. É ré que pode prestar contas detalhadas dos gastos que dão base à cobrança da cota condominial assim como do fundo de promoção e ao mesmo tempo preservar o sigilo de seus livros comerciais e escrituração.

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO** de exigir contas, para condenar a ré à prestar contas dos valores pagos a título de cota condominial, fundo de promoção e despesas privativas no período de 08/04/2013 a 07/07/2020 no prazo de 15 dias do trânsito em julgado desta decisão, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar. Condeno a requerida ao pagamento das custas, e honorários advocatícios que arbitro em R\$ 1.500,00.

P. I.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
6ª VARA CÍVEL  
AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

São José dos Campos, 19 de outubro de 2020.