



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 fundada 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 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.

Dante 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
6^a VARA CÍVEL
AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

São José dos Campos, 19 de outubro de 2020.