



**Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara Cível da Comarca de Criciúma**

Av. Santos Dumont,, s/n - Bairro: Milanesi - CEP: 88804500 - Fone: (48) 3403-5352 - Email:
criciuma.civel1@tjsc.jus.br

PETIÇÃO CÍVEL Nº 5005632-52.2019.8.24.0020/SC

REQUERENTE: _____

REQUERIDO: _____

DESPACHO/DECISÃO

_____, já qualificado nos autos, ajuizou Ação de Exigir Contas em face de _____, aduzindo na peça inicial (Evento 1, Petição Inicial 1) que celebrou com o réu, no dia 07/12/2015, o Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Salões Comerciais do _____ e Outras Avenças, por meio do qual o réu cedeu em locação o salão comercial n. FF.16, com prazo de locação de 48 (quarenta e oito) meses. O valor da locação era de 5% (cinco por cento) do seu faturamento bruto, não podendo ser inferior ao valor do aluguel mensal mínimo reajustável, este no valor de R\$ 6.238,00 (seis mil, duzentos e trinta e oito reais) — na época da assinatura do contrato locatício. Além disso, ficou obrigado ao pagamento de outros encargos, como despesas comuns, fundo de promoções, despesas privativas etc., referindo que todos são muito altos e nunca foram prestadas contas, o que faz emergir dúvidas, inclusive outras lojas, com metragens iguais ou superiores estavam pagando valores diversos. Solicitou esclarecimentos ao réu, porém nunca foi atendido.

Assim, postulou a procedência dos pedidos, para (a) acolhimento da prestação de contas referente ao contrato de locação desde o seu início, além de (b) declarar eventual saldo credor do autor, nos termos do art. 552 do CPC, constituindo-se título executivo judicial e (c) seja a ré condenada em custas e honorários advocatícios, esses fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação (CPC, art. 82, § 2º, art. 85 c/c art. 322, § 1º), além de outras eventuais despesas no processo (CPC, art. 84) e das cominações de praxe.

Recebida a peça inicial, foi deferida a citação da ré para prestar as contas ou apresentar contestação (Evento 5).

Citada (Evento 26), a parte ré apresentou defesa em forma

de contestação (Evento 28, Contestação 1). Em preliminar, alegou (a) decadência da pretensão da parte autora e (b) ausência de interesse processual. No mérito, aduziu que a parte autora sequer fez prova da suposta inércia na prestação de contas por parte do réu, ônus que lhe incumbe. E que as cobranças feitas pelo locador são claramente especificadas em todos os boletos enviados aos lojistas. Afirmou que o réu sempre cumpriu com as suas obrigações, não havendo qualquer prova contrária nos autos. Acrescentando que as prestações de contas se dá por meio da apresentação/publicação trimestral de balancetes na administração do shopping, onde o acesso é permitido a todos os lojistas. No mais, impugnando os pedidos do polo ativo, postulou a improcedência dos pedidos iniciais.

A parte autora apresentou réplica e rebateu os argumentos do réu (Evento 32).

É o breve relatório.

Decido.

Cuida-se de Ação de Exigir Contas movida por _____ em face de _____, visando prestação de contas referente ao contrato locatício desde o seu início.

Passo à análise das preliminares.

A parte ré alegou **decadência** da pretensão da parte autora.

Refere que a prerrogativa de exigir contas do locatário (autor) de salão comercial em shopping é regulamentada de maneira específica pelo art. 54, § 2º, da Lei 8.242/1991. E por essa razão o locatário/autor possui o prazo de 60 (sessenta) dias para postular a comprovação das despesas dele cobradas pelo administrador, razão pela qual postulou a extinção do feito (CPC, art. 487, inc. I).

A pretensão não merece qualquer acolhimento.

Não obstante a regra específica na Lei de Locações (Lei n. 8.242/1991), o entendimento majoritário sobre o tema é no sentido de que o prazo citado no artigo não possui natureza decadencial, restringindo-se às discussões extrajudiciais entre locador e locatário, não inviabilizando a via judicial para solução da lide, sob pena de violação ao direito constitucional de ação (CF, art. 5º, XXXV).

Aliás, o colendo Superior Tribunal de Justiça também já sedimentou eventual controvérsia:

*DIREITO DE LOCAÇÃO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DEVER DE PRESTAR CONTAS. LOCADOR. I.
PRAZO PREVISTO NO ART. 54, §2º, DA LEI N. 8.245/91.*

FACULDADE DO LOCATÁRIO. IMPEDIMENTO A PROPOSITURA DA AÇÃO DE EXIGIR CONTAS.

INOCORRÊNCIA. 2. APLICAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DE PARCELAS CONTRATADAS. ENUNCIADOS N. 283 E N. 284, AMBOS DO STF. ART. 54, §2º, DA LEI N° 8.245/91. **FACULDADE DO LOCATÁRIO. IMPEDIMENTO A PROPOSITURA DA AÇÃO DE EXIGIR CONTAS.**

INOCORRÊNCIA. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O art. 54, §2º, da Lei n° 8.245/91, estabelece uma faculdade alocatário, permitindo-lhe que exija a prestação de contas a cada 60 dias na via extrajudicial, o que não inviabiliza o ajuizamento da ação de exigir contas, especialmente na hipótese em que houve a efetiva resistência da parte em prestá-las. Precedentes.

2. Harmonia entre acórdão recorrido e a interpretação desta Corte Superior atrai a incidência do enunciado n. 83/STJ.

3. A existência de contratação de verbas específicas não afasta o dever de prestar contas e o direito de exigí-las. Argumentos de respeito ao pacta sunt servanda que não se contrapõe aos fundamentos utilizados no acórdão recorrido (Súmulas n. 283 e 284, ambas do STF).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1677057/SC, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 31/08/2020, DJe 08/09/2020).

No mesmo sentido vem entendendo o egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina (Cf., TJSC, Apelação Cível n. 031957536.2015.8.24.0038, de Joinville, rel. Marcus Túlio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 22-09-2020; TJSC, Agravo de Instrumento n. 4027255-55.2019.8.24.0000, de Joinville, rel. Selso de Oliveira, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 27-08-2020; TJSC, Apelação Cível n. 0005181-70.2013.8.24.0005, de Balneário Camboriú, rel. Carlos Roberto da Silva, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 30-04-2020).

Assim, inacolho a preliminar.

Além disso, o polo passivo também arguiu **ausência de interesse processual**, ao argumento de que as contas são regularmente prestadas em periodicidade trimestral pelo réu e não há nos autos nenhuma prova da negativa de exibição das contas requeridas (como, por exemplo, notificação extrajudicial), não havendo, assim, pretensão resistida.

O pedido também não merece guarida por três razões.

A primeira, pois não se pode condicionar o ajuizamento da ação à prévia notificação extrajudicial, sob pena de violação ao direito de ação elencado na Constituição Federal (art. 5º, XXXV). E a segunda que

a preliminar ventilada apresenta confunde-se com o próprio mérito e com ele será a seguir analisado.

Por essas razões, fica afastada a tese da parte ré.

Quanto ao **mérito**, o pedido inicial deve ser julgado procedente.

Com efeito, a ação de exigir de contas serve para declarar a existência ou inexistência do dever de prestar contas e, em sendo caso, para obtenção efetiva das contas devidas e formação de título executivo a respeito do saldo apurado a favor de uma das partes.

O procedimento da ação de prestação de contas é dividido em duas fases: na primeira, declara-se a existência ou inexistência do dever de prestar contas; na segunda, prestam-se as contas devidas.

Acerca de quem possui o interesse para requerer a prestação de contas, leciona Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery:

Entende-se por devedor de contas o que administrou bens ou interesses alheios e credor delas aquele em favor de quem a administração se deu. O interessado na ação de prestação de contas é a parte que não saiba em quanto importa seu crédito ou débito líquido, nascido em virtude de vínculo legal ou negocial gerado pela administração de bens ou interesses alheios, levada a efeito por um em favor do outro (NERY JUNIOR, NELSON; ANDRADE NERY, Rosa Maria de. Código de Processo Civil Comentado. 3^a ed. em ebook baseada na 17^a ed. impressa. São Paulo: Thomson Reuters, 2018).

Portanto, a parte autora por ser locatária do réu de sala comercial localizada em empreendimento de shopping center possui o direito de requerer a prestação de contas.

Nesse sentido, em caso semelhante já decidiu o egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

APELAÇÃO CÍVEL. PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. CONTRATO DE LOAÇÃO DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA RÉ. PRELIMINARES. SUSCITADA AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR DA PARTE AUTORA E DE INADEQUAÇÃO DA VIA POR ELA ELEITA. TESES INSUBSTANTES. PROCEDIMENTO QUE ALÉM DE ÚTIL, MOSTRA-SE ADEQUADO E NECESSÁRIO AO FIM A QUE SE DESTINA. PREFACIAIS AFASTADAS. ARGUIÇÃO DE OCORRÊNCIA DA PREScriÇÃO DECENAL. TEMÁTICA CUJA APRECIAÇÃO ENTENDE-SE POR IMPERTINENTE NESSA FASE PROCESSUAL, A QUAL SE RESTRINGE AO DIREITO DA PARTE INTERESSADA DE EXIGIR OU NÃO A PRESTAÇÃO PERQUIRIDA. PREScriÇÃO AO DIREITO DE EVENTUAL COBRANÇA QUE DEVE SER LEVANTADA NA SEGUNDA FASE DA PRESENTE ACTIO. MÉRITO. AVENTADA

DESNECESSIDADE DO DEVER DE PRESTAR CONTAS, SOB A ASSERTIVA DE QUE TAL SE OPEROU NA FORMA ANUAL.
ALEGAÇÃO, ADEMAIS, DE QUE OS DOCUMENTOS DANDO CONTA DA EFETIVA PRESTAÇÃO SERIAM COMUNS ÀS PARTES. INACOLHIMENTO. BALANCETES QUE ALÉM DE ELABORADOS UNILATERALMENTE, NÃO TEM O CONDÃO DE COMPROVAR OS GASTOS REALIZADOS, A JUSTIFICAR A QUANTIA EXIGIDA DECORRENTE DA NEGOCIAÇÃO

CELEBRADA. *Mutatis Mutandis:* É direito da empresa de comercialização de vestuário que mantém contrato de locação de espaço em shopping center conferir os documentos que justificam as despesas lançadas como de sua responsabilidade, mostrando-se insuficiente para tanto o mero balancete econômico enviado periodicamente pelo empreendimento locador, balancete esse que, além de elaborado unilateralmente, não se faz acompanhar dos comprovantes de gastos que respaldam a cobrança. (Apelação Cível n. 2014.003686-4, rel. Des. Trindade dos Santos, j. em 26-6-2014).

DEVER DE PRESTAR CONTAS CONFIGURADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0025693-48.2008.8.24.0038, de Joinville, rel. Des. José Maurício Lisboa, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 13-052019). Grifou-se.

Em que pese o réu ter informado em sua defesa que as prestações de contas são disponibilizadas trimestralmente na administração do shopping, onde o acesso é permitido a todos os lojistas, a partir da contestação (Evento 28, Contestação 1) é possível verificar que a ré apresentou insurgência, ou seja, resistiu à pretensão da parte autora mas, de fato, a defesa é desprovida de qualquer prova documental.

Se realmente a ré presta as contas trimestralmente, deveria anexar na sua defesa os documentos que alega disponibilizar aos seus lojistas/locatário o que, de fato, não ocorreu.

Portanto, de tudo que foi apresentado não é suficiente para considerar prestadas as contas, não sendo possível concluir os débitos e créditos que se teve no período em que o contrato de locação esteve vigente.

Por derradeiro, quanto ao pedido da parte autora para declarar eventual saldo credor do autor, nos termos do art. 552 do CPC, constituindo-se título executivo judicial, a pretensão fica relegada à segunda fase do procedimento.

Nesta primeira etapa, resta apenas verificada a pretensão da parte autora de exigir da parte ré a prestação de contas e, em caso de procedência, a apuração de eventual saldo devedor em favor do autor será apurada na segunda fase.

Isso Posto, ACOLHO o pedido formulado na presente Ação de Exigir Contas movida por _____ em face de _____ e, consequentemente, CONDENO-O a prestar as contas devidas, no prazo

de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a requerente apresentar, a teor do previsto no art. 550, §5º, do Código de Processo Civil.

Prestadas as contas pelo réu, intime-se a parte autora para se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias, prosseguindo-se o processo na forma do Capítulo X do Título I do Livro I da Parte Especial do CPC, nos termos do art. 550, §§ 2º e 6º do mesmo Diploma Legal.

Caso contrário, intime-se o autor a prestá-las, no mesmo prazo.

Ficam as partes, desde já, cientes de que as contas deverão ser apresentadas na forma adequada, já instruídas com os documentos justificativos, especificando-se as receitas, a aplicação das despesas e os investimentos, se houver, bem como o respectivo saldo (art. 551, §2º, do CPC).

Intimem-se.

Cumpra-se

Documento eletrônico assinado por **SERGIO RENATO DOMINGOS, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da autenticidade do documento está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310007275502v2** e do código CRC **7878d9cf**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): SERGIO RENATO DOMINGOS

Data e Hora: 5/10/2020, às 19:17:16

5005632-52.2019.8.24.0020

310007275502 .V2