



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Registro: 2020.0000921368

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1019691-13.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ____ e ____, é apelado ____.

ACORDAM, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROSANGELA TELLES (Presidente), ALFREDO ATTÍE E TAVARES DE ALMEIDA.

São Paulo, 10 de novembro de 2020

ROSANGELA TELLES

RELATORA

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 17939

APELAÇÃO Nº 1019691-13.2019.8.26.0100

APELANTES: ____ E OUTRO

APELADO: ____

COMARCA: SÃO PAULO _ FORO CENTRAL

JUIZ: CAMILA RODRIGUES BORGES DE AZEVEDO

APELAÇÃO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. Locação. Shopping center. Locatários de espaço comercial que pretendem a prestação de contas da locadora e administradora do shopping center relativas às despesas comuns. Pedido improcedente em primeiro grau. Inconformismo. Acolhimento. Inteligência do artigo 54, §2º da Lei nº 8245/91. Locatários que têm direito de obter contas relativas às despesas efetivamente realizadas previstas no orçamento. Precedentes. Contas que devem abranger o período de locação, limitado aos 10 anos anteriores ao ajuizamento e ter por objeto despesas comuns e CRD _ Critério de rateio de despesas. Apelado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

dispensado de apresentar dados relativos a outros espaços.
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 188/190, julgou improcedente pedido de prestação de contas, condenando os autores ao pagamento das custas e despesas, além da verba honorária fixada em 10% do valor atualizado da causa.

Inconformados, recorrem os demandantes sob o argumento que as despesas cobradas variavam mês a mês, sem quaisquer explicações. Dizem que os boletos enviados para pagamento apenas indicavam o valor devido, sem especificações das despesas. Argumentam que aqueles que administram bens e interesses juridicamente relevantes possuem obrigação de prestar contas da sua gestão, sendo instrumento de fiscalização. Colacionam precedentes, invocando o disposto no artigo 22, inciso IX e artigo 54, §2º e artigo 23, §1º, da Lei nº 8.245/91. Discorrem sobre condutas

VOTO Nº 2/8

supostamente ilícitas por parte da ré. Busca a reforma do r. *decisum*.

Recurso regularmente processado, com contrarrazões a fls. 226/237.

A despeito do interesse dos apelantes, o apelado não manifestou disposição conciliatória.

Os recorrentes manifestaram oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de ação de exigir contas ajuizada pelos apelantes ____



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

e ____ em face do apelado _____. Alegam que as partes mantiveram pacto locatício de loja comercial localizada à Avenida Higienópolis, 638, no espaço comercial Shopping Pátio Higienópolis, de 1997 a 2017. Em virtude disso, buscam os autores, em síntese, compelir o réu a lhe prestar contas das despesas referentes aos encargos comuns, incluindo os critérios de para definição do CRD – Coeficiente de Rateio de Despesas.

Segundo alegam os recorrentes, além de nunca terem recebido informações acerca dos valores cobrados, recentemente foi veiculado na imprensa que o apelado estaria envolvido em estratégias ilícitas tendo por objeto o pagamento de subornos a agentes públicos.

Assim, visando apurar a lisura dos valores cobrados durante o período de locação, os apelantes ajuizaram a presente ação.

Processado o feito, adveio a r. sentença vergastada, que rejeitou o pedido dos recorrentes por entender que os gastos devem ser comprovados por meio de exibição dos comprovantes das despesas e não por meio de prestação de contas, de acordo com o art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91. Observou que o apelado não tinha obrigação

VOTO Nº 3/8

de prestar contas aos apelantes em relação ao que era cobrado dos demais legistas e que as atas das assembleias que autorizaram a cobrança dos encargos eram comuns às partes. Por fim, ponderou que as partes não haviam celebrado contrato de gestão, inexistindo, portanto, dever de prestação de contas.

Entretanto, tal entendimento comporta reforma.

Como é cediço, o atual Código de Processo Civil trata do procedimento especial da ação de se exigir contas (arts. 550 e seguintes).

O procedimento possui duas fases distintas. Na primeira, julga-se a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

existência do dever de exigir contas. Na segunda, apura-se a existência (ou declara-se a inexistência) de saldo devedor decorrente da administração exercida, com formação de título executivo em desfavor do devedor.

Ao estabelecer as regras procedimentais, o Código de Processo Civil estabelece que *“na petição inicial, o autor especificará, detalhadamente, as razões pelas quais exige as contas, instruindo-a com documentos comprobatórios dessa necessidade, se existirem.”* Caso o réu seja condenado, as contas deverão ser apresentadas *“na forma adequada, especificando-se as receitas, a aplicação das despesas e os investimentos, se houver”* (artigos 550, §§ 1º e 6º, do CPC).

Destarte, diversamente do entendimento perfilhado pelo I. Juízo de primeiro grau, a exibição de documentos é medida intrínseca à ação de exigir contas, pois, em caso de condenação, o devedor deverá detalhar receitas e despesas, comprovando-as.

Outrossim, o fato de a cobrança, em tese, ser aprovada em assembleia não exime o administrador de demonstrar os aportes e sua destinação aos provedores dos recursos, que possuem legítimo interesse em ter ciência e fiscalizar a regularidade dos pagamentos realizados.

Vale dizer, a autorização assemblear para cobrança de cotas

VOTO Nº 4/8

condominiais não outorga ao administrador poderes ilimitados de gestão, uma vez que as quantias devem ser destinadas ao adimplemento de certas obrigações, conforme disposto em convenção.

Ademais, em se tratando de condomínio empresarial, especialmente empreendimentos de *shopping centers*, é sabido que, diversamente de condomínios edifícios, não há prévia definição e autorização coletiva para cobrança de encargos comuns, bastando que as despesas cobradas estejam previstas em orçamento, podendo o locatário exigir comprovação das despesas a cada sessenta dias (artigo 54, §2º).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Sob este enfoque, a r. sentença apelada deve ser revista, pois, por expressa disposição legal, os locatários têm o direito de exigir a comprovação da efetiva realização das despesas previstas no orçamento e aquelas decorrentes de urgência ou força maior, sendo indevida a inclusão de gastos elencados no artigo 22, X, alíneas 'a', 'b' e 'd'.

Neste sentido, os precedentes desta Corte de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXIGIR CONTAS –
*Locação não residencial – Shopping center – Insurgência da autora ora agravante contra a decisão que extinguiu o pedido de exibição, por parte das rés, do demonstrativo de pagamentos de todas as lojas do empreendimento e respectivos comprovantes das despesas referentes aos encargos comuns, além da indicação dos coeficientes de rateio de despesas (CRD) de todas as lojas instaladas no empreendimento. Julgou parcialmente procedente a primeira fase para condenar as rés ora agravadas à prestação de parte das contas requeridas (CRD, despesas exclusivas com LUC e tributos) – **Agravadas que não são apenas locadoras do espaço comercial, mas, também administradoras do empreendimento – Dever de prestar contas que decorre da natureza do contrato entabulado com a agravante** – Fato do qual não decorre a obrigação de prestar contas em relação aos demais locatários – Pretensão da agravante, de todo modo, que será satisfeita com o acolhimento parcial dos demais pedidos, possibilitando que se verifique a regularidade do rateio – **Decisão mantida - RECURSO DESPROVIDO.** (Agravamento de Instrumento nº 2146529-56.2020.8.26.0000, 28ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Sérgio Alfieri, j. em 06.08.2020)*

VOTO Nº 5/8

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXIGIR DE CONTAS –
PRIMEIRA FASE – LOCAÇÃO – SHOPPING CENTER – *Decisão agravada julgou procedente a primeira fase, para "condenar a ré na obrigação de prestar contas, no prazo de quinze dias, contados a partir do trânsito em julgado desta decisão, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a parte autora apresentar, devendo fornecê-las em conformidade com o que preceitua o artigo 551 do Código de Processo Civil" e para "condenar a ré a exibir os documentos expressamente relacionados às fls.17/20, no item dois do pedido, no mesmo prazo", arcando a Requerida com as custas e despesas processuais e os honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da causa, a que foi atribuído o valor de R\$ 10.000,00) – Dever de a Requerida (locadora) prestar contas é decorrente da relação locatícia singular avençada, pois,*

Apelação Cível nº 1019691-13.2019.8.26.0100 - São Paulo -



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

além dos alugueis e custos regulares (inerentes a qualquer locação), a Requerida assumiu a administração do "shopping center" e a responsabilidade pelo cálculo do rateio entre os locatários das despesas comuns e também do "fundo de promoção" do empreendimento – Celebração de "confissões de dívida" referentes a parte da dívida do contrato não afasta, por si, a obrigação contratual de prestar as contas da locação – Todavia, incabível o pedido de exibição dos documentos indicados na petição inicial (item 2.1 a 2.20), pois o rito específico da ação de exigir contas já prevê a incumbência de a Requerida apresentar os documentos indispensáveis à resolução da controvérsia, pois as contas prestadas devem ser justificadas, mediante a apresentação dos documentos imprescindíveis ao cálculo – Descabida a condenação da Requerida ao pagamento das verbas da sucumbência na decisão que julga a primeira fase da ação de exigir contas – RECURSO DA REQUERIDA PARCIALMENTE PROVIDO, para afastar a condenação da Requerida à exibição de documentos e ao pagamento das verbas da sucumbência, mantida a condenação à prestação de contas, nos termos da decisão agravada. (Agravado de Instrumento nº 2197801-26.2019.8.26.0000, 35ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Flávio Abramovici, j. em 18.11.2019)

—

LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL – Shopping Center – Pretensão de exigir contas julgada procedente em sua primeira fase Dever de prestar contas, com discriminação dos encargos comuns e dos fundos de reserva, de propaganda e publicidade, ratificado – Apelação não

VOTO Nº 6/8

provida. (Apelação nº 1005725-09.2017.8.26.0114, 33ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Sá Duarte, j. em 12.02.2019)

PRESTAÇÃO DE CONTAS – Primeira fase – Ação 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. . (Apelação nº 1019732-82.2016.8.26.0100, 29ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. em 15.08.2018)

Observa-se que, embora os apelantes não sejam condôminos, eram



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

locatários e foram durante o período de locação (10 anos) os responsáveis pelo pagamento dos encargos cobrados pelo apelado, advindo daí sua legitimidade e interesse nas contas.

Assim, é caso de se rever a r. decisão de primeiro grau para o fim de se condenar o apelado a prestar contas às apelantes, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as apresentadas pelos recorrentes.

As contas devem abranger o período durante o qual os apelantes locaram espaço, deverão ser prestadas de forma contábil e ter por objeto as **despesas comuns** (contas de consumo, fundo de reserva, fundo de promoção, folha de pagamento e contratação de serviços, tributos e outras despesas repassadas aos locatários e condôminos).

Ademais, deverá o recorrido apontar o critério utilizado no cálculo do CRD (coeficiente de rateio de despesas) do espaço locado pelos recorrentes, pois, de posse de tais dados poderão os apelantes apurar a regularidade dos valores que lhe eram cobrados.

Por outro lado, está o apelado dispensado de prestar esclarecimentos em relação a valores cobrados e pagos por locadores e condôminos de outros espaços,

VOTO Nº 7/8

bem como de despesas não repassadas e de encargos cobrados há mais de 10 anos antes do ajuizamento da ação, por observância ao prazo prescricional.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargados de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES
Relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 8/8