



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33^a Câmara de Direito Privado

Registro: 2020.0000746498

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ EURICO COSTA FERRARI, liberado nos autos em 20/09/2020 às 14:32 : conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2050717-84.20.



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2050717-84.2020.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante _____, é agravado _____ LTDA.

ACORDAM, em 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao agravo de instrumento, prejudicado o agravo interno. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA (Presidente) e ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 14 de setembro de 2020.

**LUIZ EURICO
RELATOR**

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2050717-84.2020.8.26.0000

AGRAVO INTERNO: 2050717-84.2020.8.26.0000/50000



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33^a Câmara de Direito Privado

AGRAVANTE: _____



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

HIGIENÓPOLIS

AGRAVADA: _____ LTDA.

INTERESSADO: _____

ORIGEM: SÃO PAULO 41ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 41930

AGRAVO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL SHOPPING CENTER - AÇÃO DE EXIGIR CONTAS PRIMEIRA FASE PRELIMINARES AFASTADAS - APRECIAÇÃO DA OBRIGAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS PELO AGRAVANTE RECONHECIDA DECISÃO MANTIDA - AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO, PREJUDICADO O AGRAVO INTERNO

Agravo de instrumento interposto contra decisão reproduzida a fls. 62/66 que, nos autos da ação de exigir contas, impôs ao requerido “*a obrigação de prestação das contas solicitadas no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a autora apresentar, de acordo com o art. 550, §5º, NCPC*”.

Busca a Agravante a reforma do pronunciamento alegando, em suma, ilegitimidade ativa da Agravada, visto que, nos termos do artigo 22, §1º, 'f' da lei nº 4.591/94, o administrador deve prestar contas à assembleia, mas não à cada condômino isoladamente. Afirma, ainda, o decaimento do direito da agravada exigir a prestação de contas, pois, nos termos do §2º do artigo 54 da Lei 8.245/91, o locatário poderá exigir a prestação de contas a cada 60 (sessenta) dias. Sustenta falta de interesse de agir da agravada em relação a pretensão de exigir contas de período anterior ao distrato do contrato de locação, em razão da quitação outorgada. Assevera acerca da expressa previsão contratual de todas as cobranças realizada pela Agravante em face da Agravada, incluindo o coeficiente de rateio de despesas ou encargos comuns.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

Recurso regularmente processado, sem concessão de medida liminar (fls. 140) e com resposta da Agravada (fls. 150/162).

Consta agravo interno.

É o relatório.

O recurso não merece acolhimento.

A autora foi locatária do imóvel administrado pela ré, no período relativamente ao qual se pretende a prestação de contas, conforme se depreende dos contratos de fls. 33/71 (autos originais).

Assim, não deve ser reconhecida a alegada ilegitimidade, porquanto na condição de lojista, tem cabimento a medida judicial em questão.

A agravante representa os locadores no contrato locatício, age como administradora dos valores recebidos e, portanto, não há razão jurídica para a recusada em apresentar as contas exigidas, independentemente da forma utilizada para o rateio da cobrança das despesas comuns entre os lojistas.

O dever de prestar contas é decorrente da relação locatícia singular avençada, pois, além dos aluguéis e custos regulares (inerentes a qualquer locação). 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.

A ação de exigir de contas configura-se como um procedimento que exige para sua postulação a existência de vínculo jurídico ou negocial entre as partes, gerado pela administração de bens ou de interesses alheios.

Desse modo, tem a presente ação como intuito a demonstração da obrigação de uma das partes em prestar contas de sua atuação à outra parte contratante, sendo que, nesse primeiro momento, cabe reconhecer ou não a obrigação de prestá-las, nos termos do artigo 550 do Código de Processo Civil.

Assim, resta comprovado o direito dos locatários em exigir

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ EURECO COSTA FERRARI, liberado nos autos em 20/09/2020 às 14:32. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgabrigarConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2050717-84.2020.8.26.0000 e código 127BD94.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

contas do administrador, porquanto responsável direto pela administração, nos termos estabelecidos em Convenção do Condomínio.

Logo, subsiste o interesse de agir.

Por fim, o prazo fixado pelo artigo 54, §2º da Lei nº 8.245/91

como bem lançado pelo Magistrado de primeiro grau, não é decadencial, tratandose de medida facultade conferida ao locatário.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL N° 1.419.859 - SC (2013/0386906-1) RELATOR MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO RECORRENTE : CONDOMÍNIO CIVIL PRÓ-INDIVISO DO BALNEÁRIO CAMBORIÚ SHOPPING ADVOGADO : OSMAR NUNES JÚNIOR E OUTRO (RECORRIDO : RMI RIO MERCHANTS COMÉRCIO DE MODAS RIO ÓTICA LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTO ADVOGADO : RENATO ALVES SILVA RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRAZO DECADÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO ESPECIAL QUE SE NEGA SEGUIMENTO. DECISÃO Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO CIVIL PRÓ-INDIVISO DO BALNEÁRIO CAMBORIÚ SHOPPING, com base na alíneas a e c do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assinado e ementado: APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. - PRELIMINARES. DECADÊNCIA. ART. 54, § 2º DA LEI 8.245/91. VIA ADMINISTRATIVA. MERA FACULDADE. LAPSO NÃO DECADENCIAL. - INTERESSE DE AGIR. NECESSIDADE E ADEQUAÇÃO DEMONSTRADOS. - MÉRITO. RELAÇÃO CONTRATUAL INCONTROVERSA. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. FORMA. ART. 917 DO CPC. PRESTAÇÃO A SER REALIZADA NA FORMA CONTÁBIL. - SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. - O prazo do art. 54, § 2º, da Lei n. 8.345/91 não é decadencial por se tratar de simples possibilidade do locatário postular, extrajudicialmente, a apresentação de contas no prazo ali referido. - De acordo com a melhor doutrina, "Qualquer contrato, enfim, que gere múltiplas e complexas operações de débito e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

crédito entre as partes reclama prestação de contas se não há constante expresso reconhecimento dos lançamentos que um contratante faz à conta do outro." (THEDORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil* -

Procedimentos Especiais. Vol. III. 37 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 94). - Dessa forma, o locatário de espaço comercial tem direito de exigir contas ao condomínio responsável pela administração de shopping center se, fornecidos durante o período da relação contratual apenas demonstrativos de despesas desacompanhados de documentos a embasar o ali contido, não são eles suficientes para a fiscalização plena. Necessidade de prestação na forma contábil e acompanhada de documentos que a justifique (fls. 271). Opostos embargos de declaração, foram rejeitados. Em suas razões, alega a parte recorrente violação do art. 54, § 2º, da Lei n.º 8.245/91, além de dissídio jurisprudencial. Argumenta que "a legislação em comento veio a estabelecer o prazo decadencial de sessenta dias para a prestação de contas, a fim de evitar que o obrigado permaneça ad eternum submisso e à mercê da exigência de prestar contas". Requer, nesse sentido, que seja declarada a extinção do processo com julgamento de mérito, em face da decadência do direito do autor. Contrarrazões ao recurso especial às fls. 375/380. É o relatório. Passo a decidir. A irresignação recursal não merece acolhida. A questão controvertida, posta nos presentes autos, cinge-se à verificação da natureza do prazo da ação de prestação de contas mediante qual o locatário, no curso da locação de espaço em shopping center, procura questionar a forma de rateio de despesas condominiais. O recorrente sustenta a possibilidade de aplicação do prazo decadencial previsto pelo art. 54, § 2º, da Lei n.º 8.245/91, na ação de prestação de contas em que se busca revisar ou questionar a forma de rateio das despesas condominiais em contrato de locação de espaço em shopping center. Eis o teor do enunciado normativo controvertido: Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei. 2º 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. No entanto, o Tribunal de Justiça afastou a alegação decadência, com a seguinte fundamentação (fls. 277/278): No que pertine à temática, não se sustenta a alegativa do condomínio recorrente de que seria decadencial o prazo para que o locatário de loja em shopping center possa exigir prestação de contas do tocador e/ou administrador do empreendimento. (...). Conforme se vê, o prazo estipulado neste dispositivo pelo legislador tem função tão-somente administrativa, servindo apenas para impedir que o locatário possa, a todo instante, querer



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

consultar novamente as contas prestadas pelo administrador do empreendimento, o que tornaria, sem dúvida, bastante difícil a sua função, especialmente se for considerado o grande número de lojas que locam espaços nos shopping centers. De outro lado, não seria razoável que os administradores de shopping centers pudessem se eximir da obrigação de, em juízo, prestar contas da administração do empreendimento. Com efeito, observa-se que a parte recorrente não impugnou os fundamentos do acórdão recorrido, limitando-se a alegar a ocorrência de decadência na hipótese dos autos. De modo que a insurgência encontra óbice na Súmula n. 283/STF, in verbis: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles". O recurso especial também não pode ser conhecido quanto à interposição pela alínea c do permissivo constitucional, pois o dissídio jurisprudencial não foi comprovado conforme estabelecido nos arts. 541, parágrafo único, do CPC, e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. A divergência jurisprudencial deve ser demonstrada com a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. A simples transcrição de ementas não é suficiente para a comprovação do dissídio. No caso, não houve o devido cotejo entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados. No entanto, ainda que fosse possível superar os referidos óbices recursais, mostrou-se correta a orientação firmada pelo Tribunal de Justiça de origem. Com efeito, o dispositivo legal invocado pela recorrente estabelece apenas a periodicidade mínima na qual o locatário poderá exigir a prestação de contas. Em outras palavras, a lei estabelece apenas um lapso temporal para que o pedido de prestação de contas possa ser formulado, no intuito de evitar que uma sucessão de requerimento venha a acarretar dificuldades para administração do empreendimento. Finalmente, a ação de prestação de contas, prevista no art. 914, caput, do Código de Processo Civil, possui natureza pessoal, razão pela qual está sujeita a prazo prescricional das ações pessoais. Ante o exposto, nego seguimento ao recurso especial. Intimem-se. Brasília

(DF), 13 de março de 2015. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO
 Relator

(STJ - REsp: 1419859 SC 2013/0386906-1, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Publicação: DJ 18/03/2015)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo de instrumento,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

prejudicado o agravo interno.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
33ª Câmara de Direito Privado

**LUIZ EURICO
RELATOR**