



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1024884-15.2019.8.26.0001

Registro: 2020.0000312277

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024884-15.2019.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante _____ LTDA. EPP, é apelado _____.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolhida a preliminar, deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FELIPE FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS DIAS MOTTA E RENATO SARTORELLI.

São Paulo, 5 de maio de 2020.

ANTONIO NASCIMENTO

Relator

Assinatura Eletrônica

4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana – São Paulo/SP

Apelante: _____ LTDA EPP

Apelado: _____

MM. Juíza de Direito: Drª. FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ

VOTO Nº 26.865

APELAÇÃO AÇÃO DE EXIGIR CONTAS PRIMEIRA FASE. Interesse de agir evidenciado. Obrigaçāo da administrador do empreendimento de prestar as contas reclamadas durante todo o período em que perdurou a relação jurídica (locação) existente entre as partes. Decreto de extinção afastado. Sentença reformada, para reconhecer o dever de a apelada prestar as contas, em 15 dias, de acordo com o art. 550, § 5º, do CPC. PRELIMINAR ACOLHIDA. RECURSO PROVIDO.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

26ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1024884-15.2019.8.26.0001

Cuidam os autos de **ação de exigir**

contas proposta por _____ **Ltda EPP** contra _____, em cujos lindes foi prolatada a r. sentença de fls. 126/129, que julgou **extinto** o processo, nos termos do art. 485, I, do CPC, por falta de interesse de agir, condenando o espólio-autor a arcar com as custas e despesas do processo, além dos honorários advocatícios da parte adversa, que foram estabelecidos em 10% sobre o valor da causa.

Irresignada, a empresa-autora interpôs, a fls. 142, recurso de apelação. Ao arrazoá-lo, a fls. 143/154, afirma que tem interesse em ver prestadas as contas pela administradora, aduzindo “*haver consistência quanto às cobranças realizadas a título de condomínio, Fundo de Promoção e Propaganda (FPP), fundo de reserva e despesas específicas (energia, água e esgoto, entre outras), sendo que tais cobranças variam de maneira injustificável a cada mês, sem quaisquer explicações*”. Refuta, ainda, a cobrança da taxa denominada coeficiente de rateio de despesas, asseverando que não lhe foi explicitada sua fração na divisão dos valores cobrados.

O recurso é tempestivo e preenche os requisitos legais para sua admissibilidade. Contrarrazões a fls. 160/170.

É o relatório.

Há de ser afastado o decreto de extinção por falta de interesse de agir.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

26ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1024884-15.2019.8.26.0001

O interesse processual da autora decorre

da necessidade que ela possui de obter, por meio do processo, a proteção de interesse primário e substancial, alegadamente lesionado ou ameaçado de lesão. E a providência solicitada é idônea e está prevista no ordenamento jurídico.

Cuidam os autos de **ação de exigir contas** fundada em contrato de locação em *shopping center*, visando a autora a compelir a requerida a apresentar as contas relativas ao instrumento contratual entre eles firmado.

De fato, não se pode negar o direito de o autor obter informação decorrente do negócio entabulado, devendo fazê-lo pelo meio processual adequado, que é a medida de prestação de contas, prevista nos artigos 550 e seguintes do CPC.

Claro está, pois, que é perfeitamente possível à locatária compelir a locadora e administradora do empreendimento apresentar-lhe as contas do negócio jurídico.

A propósito, em caso análogo, o Superior Tribunal de Justiça já entendeu que a “*ação não se destina à revisão de cláusulas contratuais e não prescinde da indicação, na inicial, ao menos de período determinado em relação ao qual busca esclarecimentos o correntista, com a exposição de motivos consistentes, ocorrências duvidosas em sua conta corrente, que justificam a provocação do Poder Judiciário*”.¹

Estando incontrovertido o fato de a ré ser



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1024884-15.2019.8.26.0001

responsável pela prestação de contas, inegável seu dever de prestá-las, pois, como sabido e consabido, quem gera negócios tem o dever de prestar contas dos serviços executados.

Como bem obtemperou a apelante, o dever da administradora também decorre de expressa determinação legal, a teor do que preconizam os artigos 22, IX, e 54, § 2º, da Lei Federal 8.245/91:

1 STJ 4ª Turma - AgRg no Agravo em Recurso Especial nº 396.973-PR - Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira** - J. 09/12/2014.

Art. 22. *O locador é obrigado a:*

IX - *exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;*

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.*

Respeitado o entendimento da digna e proficiente julgadora singular, o prazo de 60 dias a que se refere o legislador incide para os contratos em curso, como período mínimo a se exercer o direito.

Confira-se, nesse sentido, a seguinte ementa:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SHOPPING - AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL, IMPOSSIBILIDADE”



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1024884-15.2019.8.26.0001
**JURÍDICA DO PEDIDO E NÃO OBSERVÂNCIA DO DEVIDO
PROCESSO LEGAL - NÃO CARACTERIZAÇÃO - INTELIGÊNCIA DO
ART. 54, § 2º, DA LEI 8.245/91 - RECONHECIDA A OBRIGAÇÃO DE
PRESTAR CONTAS - PRIMEIRA FASE - PRESENTE RELAÇÃO DE
DIREITO MATERIAL ENTRE AS PARTES - ARTS. 914 E SEQUINTES
DO CPC - RECURSO DESPROVIDO.”²**

O procedimento de exigir contas é composto, em regra, de duas fases: **a)** na primeira, é discutido se é devida ou não a obrigação de prestá-las; **b)** sendo reconhecida tal obrigação, apura-se o quantum do débito ou crédito, ocasião em que as contas serão prestadas (CPC, art. 550).

Diante dessas considerações, o recurso merece acolhimento, a fim de se afastar a extinção do processo e, com fulcro no art. 1013, § 3º, I, do CPC, julgar **procedente** a primeira fase da **ação de exigir contas**, para determinar a obrigação da ré a prestá-las em 15 dias, nos termos do art. 550, § 5º, do CPC, com processamento do feito nos termos do § 2º daquele dispositivo legal.

Postas estas premissas, **acolhida** a preliminar, **dá-se provimento** ao recurso.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR