

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, São Paulo - SP

- CEP 02546-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**Processo Digital nº: **1033884-39.2019.8.26.0001**Classe - Assunto **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**

Requerente: _____

Requerido: _____

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ADEVANIR CARLOS MOREIRA DA SILVEIRA** Eu, Ricardo Pinheiro da Silva, assistente judiciário, subscrevi

Vistos.

_____ ajuizou ação de prestação de contas contra _____. Afirmou estar a ré obrigada a lhe prestar contas dos alugueis e demais encargos locatícios, condomínio, fundo de promoções, taxa de associação, despesa com ar condicionado, fundo de reserva, fundo de promoções, entre outros, diante da transferência de locatária realizada através de instrumento particular de Transferência de Direito Locatícios de Espaço(s) Comercial(is) Integrante(s) do _____, desde 21/11/2017, sendo prorrogado o prazo de vigência da locação por 60 meses, de 25/10/2017 até 24/10/2022, através do Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outros Pactos. Esclareceu ter dúvidas acerca dos valores cobranças e suas correspondentes bases de sustentação, valor que lhe é desconhecido. Pediu a concessão de tutela antecipada para reduzir o valor locatício mensal em 30% ou, subsidiariamente, no valor máximo de 80% e a condenação da ré à prestação de contas referente ao contrato locatício em questão, desde o seu início.

Foi indeferido o processamento da ação relativamente a redução do aluguel contratado.

Citada, a ré contestou a ação. Aduziu, em preliminares, inépcia da petição inicial, decadência, prescrição e carência de ação por falta de interesse de agir. Quanto ao mérito, sustentou a desnecessidade da prestação de contas exigidas, tendo em vista estarem tais despesas previstas no contrato celebrado e por estarem os documentos contábeis pertinentes à dos lojistas, entre os quais a autora, para consulta. Afirma não existir pedido administrativo para acesso aos documentos contábeis e que as informações são discriminadas no próprio boleto emitido para pagamento. Acrescentou não existir saldo credor em favor da autora. Pediu a extinção do feito sem reexame do mérito, o reconhecimento da decadência ou da prescrição e a improcedência da ação.

Colheu-se a réplica.

É o relatório.

Decido.

O processo pode ser julgado no estado em que se encontra, pois as questões debatidas são de direito e por estar a matéria fática provada por documentos, artigo 355, I do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, São Paulo - SP

- CEP 02546-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1033884-39.2019.8.26.0001 - lauda 1

Afasto as preliminares de inépcia da petição inicial e de carência de ação por falta de interesse de agir.

Não está caracterizada a inépcia da petição inicial. Esta atende aos requisitos legais estabelecidos nos artigos 319 e 320, ambos do Código de Processo Civil de modo a demonstrar a viabilidade da pretensão deduzida. Outrossim, a causa de pedir está exposta com clareza necessária a permitir a exata compreensão dos fatos de fundamentos jurídicos da pretensão deduzida, de modo a possibilitar o exercício amplo do direito de defesa.

Outrossim, o pedido condenatório formulado é certo e determinado, decorrendo de modo lógico da causa de pedir exposta

A autora possui interesse de agir, pois a prestação jurisdicional pretendida é necessária e útil à satisfação de pretensão deduzida, considerada a resistência oposta pela ré. Ademais, o envio administrativo de extratos e o franquear de documentos à consulta não eximem a ré do dever de prestar contas, justificando-as com os documentos pertinentes. Observo, ainda, que a prestação de contas administrativa não autoriza a determinação de saldo credor a favor daquele a exigi-las.

Afasto, também, a preliminar de decadência. O prazo de sessenta dias previsto no art. 54, §2º, da Lei nº 8.245/91, não se aplica ao caso dos autos, pois se trata de mera faculdade da locatária em requer extrajudicialmente a prestação de contas, não havendo impedimento em utilizar a via judicial para tal fim em prazo diverso.

Por outro lado, acolho, em parte, a preliminar de prescrição.

A ação de exigir contas possui natureza pessoal, o prazo prescricional é de dez anos, art.205, do Código Civil, e a autora sucedeu anterior locatário e assumiu todas as obrigações decorrentes do contrato de locação celebrado em 23/05/2006, a presente ação foi ajuizada em 21/11/2019 quando já consumada a prescrição, relativamente a parte do período de vigência da locação. Portanto, acolho em parte a preliminar, consumou-se a prescrição para o período anterior a 21/11/2009.

Ilustra o entendimento, a seguinte decisão:

2194138-06.2018.8.26.0000 – **Classe/Assunto:** Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel – **Relator(a):** L. G. Costa Wagner – **Comarca:** São Paulo - **Órgão julgador:** 34ª Câmara de Direito Privado - **Data do julgamento:** 22/01/2019 - **Data de publicação:** 22/01/2019 – **Ementa:** Agravo de Instrumento. Ação de exigir contas. Primeira fase. Procedência do pedido. Preliminar de carência de ação por falta de interesse de agir afastada. Ausência de demonstração da forma como foram gastos tais valores, cujas contas deveriam ser apresentadas de forma contábil, discriminando receitas e despesas. Fatos e fundamentos jurídicos expostos na petição inicial que indicam que o objeto da lide, ou seja, a exigência das contas, necessita sejam instruídas de documentos hábeis, o que não se confunde com a ação de exibição de documentos. Prescrição e decadência. Inocorrência. Ação de natureza pessoal. Faculdade do locatário de exigir as contas a cada sessenta dias (art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91). Ausência de fixação de prazo menor. Aplicação do art. 205 do CC. Precedentes jurisprudenciais. Decisão mantida. Recurso DESPROVIDO.

Passo ao exame do mérito.

Pela prestação de contas busca-se determinar a existência de saldo credor ou devedor a favor de qualquer das partes de relação jurídica a envolver a administração de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, São Paulo - SP

- CEP 02546-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
1033884-39.2019.8.26.0001 - lauda 2

bens, negócios ou interesses próprios ou comuns. Na hipótese a autora, locatária, assumiu todas as obrigações decorrentes do contrato de locação de loja localizada em shopping center que é administrado pela ré assim obrigada a prestar contas desta administração.

Ilustra o entendimento, a seguinte decisão:

1024884-15.2019.8.26.0001 – **Classe/Assunto:** *Apelação Cível / Locação de Imóvel* – **Relator(a):** Antonio Nascimento – **Comarca:** São Paulo – **Órgão julgador:** 26ª Câmara de Direito Privado – **Data do julgamento:** 03/10/2017 – **Data de publicação:** 05/05/2020 – **Ementa:** APELAÇÃO – AÇÃO DE EXIGIR CONTAS – PRIMEIRA FASE. Interesse de agir evidenciado. Obrigação 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**

E não há que se falar em necessidade de esgotamento da via administrativa para propositura da ação de prestação de contas. Colocar à disposição da autora toda a documentação necessária à administração do shopping não desobriga da formal prestação de contas acompanhada dos documentos justificadores de cada despesa custeada com os recursos tomados da locatária.

Destarte, a prestação de contas mostra-se necessária ao acerto de direitos e obrigações advindas do contrato de locação existente entre as partes e são devidas desde 21/11/2009.

Posto isso, **julgo extinto o processo** com a apreciação do mérito, relativamente ao período entre 23 de maio de 2006 e 20 de novembro de 2009, nos termos do art.487, II do CPC.

Julgo procedente em parte a ação de prestação de contas ajuizada por _____ contra _____ e o condeno a prestar contas referente ao contrato de locação descrito no inicial, a partir de 21/11/2009, no prazo de 15 dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a autora apresentar.

Houve sucumbência recíproca, mas a autora decaiu em menor parte, razão pela qual condeno a ré ao pagamento de 2/3 das despesas processuais.

Condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil.

Condeno a autora ao pagamento de honorários advocatícios que arbitro por equidade em R\$ 2.100,00, nos termos do artigo 85, § 8º do Código de Processo Civil. P.I.C.

São Paulo, 25 de junho de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

1033884-39.2019.8.26.0001 - lauda 3