



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTO ANDRÉ**  
**FORO DE SANTO ANDRÉ**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, Santo André - SP - CEP 09015-080**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004690-13.2021.8.26.0554**  
 Classe - Assunto **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**  
 Requerente:-----  
 Requerido: -----

Justiça Gratuita

Em 13 de setembro de 2021, faço estes autos conclusos ao Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luís Fernando Cardinale Opdebeeck**

**Vistos.**

-----, EPP  
 ajuizou ação em face de -----, alegando que é inquilina de espaço sublocado a ela pelo réu desde 29 de abril de 2010, sendo que desde então vem sendo cobrados mensalmente taxa de administração e encargos condominiais, sem que jamais fosse esclarecido como foram apurados os valores exigidos. Diante disso, a autora pediu a condenação da parte contrária a prestar contas acerca dos cálculos dessas verbas.

Emendada a petição inicial (fls. 40/69), o requerido foi citado regularmente (fl. 73) e apresentou a sua resposta, arguindo preliminares e sustentando a inexistência do dever de prestar as contas pleiteadas (fls. 74/121), seguindo-se réplica (fls. 125/132).

Por fim, ambos os litigantes se manifestaram novamente, inclusive para especificar os meios de prova que ainda pretendiam produzir (fls. 135, 136 e 139).

**É o relatório. Decido.**

Trata-se de ação em que a requerente pretende a condenação da parte contrária a prestar contas acerca das verbas mencionadas na inicial desde abril de 2010.

O presente feito comporta julgamento antecipado, nos exatos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, na medida em que o desate das questões ventiladas independe da produção de outras provas além das já existentes nos autos.

Em primeiro lugar, é de se manter o benefício da assistência judiciária gratuita, uma vez que o requerido não logrou demonstrar que a autora encontra-se em condições de arcar com as custas e com as despesas processuais, de maneira que deve prevalecer a presunção de que se trata de pessoa necessitada na acepção jurídica do termo.

Em segundo lugar, não colhe a alegação de inépcia da inicial, pois ela atende a todos os requisitos dos artigos 319 e 550 do Estatuto Adjetivo, contendo

**1004690-13.2021.8.26.0554 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTO ANDRÉ**  
**FORO DE SANTO ANDRÉ**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, Santo André - SP - CEP 09015-080**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

inclusive as razões pelas quais se exige a prestação das contas, que fazem parte da causa de pedir.

Em terceiro lugar, não há que se falar em decadência, pois o prazo de sessenta dias previsto no artigo 54, parágrafo segundo, da Lei 8.245, de 1991, se presta para o inquilino pedir extrajudicialmente a prestação de contas, o que não o impede de valer-se da via judicial para isso após o decurso desse lapso. Aliás, confira-se sobre o tema:

*"Locação de espaço comercial. Ação de exigir contas em sua primeira fase. Interesse de agir reconhecido. Via processual formalmente adequada e necessária. Inépcia da petição inicial não caracterizada. Obrigação da locadora de prestar esclarecimentos e apresentar documentos à locatária acerca dos valores cobrados. Art. 54, parágrafo 2º, da Lei nº 8.245/91 que apenas faculta ao inquilino requerer extrajudicialmente a prestação de contas a cada sessenta dias, não havendo impedimento a fazer uso da via judicial para tal fim após aquele prazo. Imposição de multa pela oposição de embargos declaratórios que se justificava. Recurso improvido"* (TJSP – 36ª Câmara de Direito Privado, AI 2268616-14.2020.8.26.0000, Rel. Des. Arantes Theodoro, j. 28.11.20).

No mais, merece parcial acolhida a pretensão deduzida pela autora.

Com efeito, é incontroverso, a par de bem demonstrado nos autos que a requerente sublocou da ré ----- localizado no -----o dia 29 de abril de 2010, ocupando o espaço até esta data por força de sucessivas renovações do ajuste.

E em razão dessas avenças, a autora vem arcando, durante todo esse período, com o pagamento de taxa de administração e encargos condominiais, sem que nunca lhe tenham sido prestadas contas a respeito da apuração do *quantum* dessas verbas.

Pois bem, a propositura desta ação é objetivamente adequada aos fins pretendidos pela requerente, uma vez que a ré administra os valores recebidos de todos os sublocatários, sendo responsável pelo cálculo do rateio das despesas comuns entre estes. E nesse passo, mostra-se oportuna a transcrição do seguinte julgado a respeito de tal tema:

*"Locação. Shopping Center. Prestação de contas pedida por lojista quanto aos encargos cobrados pela administração. Possibilidade. Legitimidade dos locatários, que em nome próprio assumem obrigação com a gestão do empreendimento e participam do rateio, não se equiparando por outro lado a condôminos para efeito de suficiência da prestação das contas à assembleia. Obrigação do shopping de esclarecimentos e documentação perante aqueles, de resto, expressamente prevista no art. 54, parágrafo 2º, da Lei 8.245/91. Interesse de agir igualmente presente. Não demonstração pelo réu de adequado cumprimento da obrigação na esfera extrajudicial. Mera exibição de relatórios em que constam os critérios do rateio que são insuficientes para os fins pretendidos. Decisão que acolheu o pedido inicial, na primeira fase do procedimento, mantida. Agravo de instrumento do réu desprovido"* (TJSP - 29ª Câmara de Direito Privado, AI 2138800-47.2020.8.26.0000, Relator Desembargador Fabio Tabosa, j.



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

2ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, Santo André - SP - CEP 09015-080

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

**1004690-13.2021.8.26.0554 - lauda 2**

24.10.18).

Todavia, o período a ser abrangido pela prestação de contas é de três anos, contados retroativamente do ajuizamento desta ação, que ocorreu em março de 2021, pois eventuais diferenças anteriores a esse período devidas a uma ou outra parte já foram alcançadas pela prescrição (artigo 206, parágrafo terceiro, inciso IV, do Código Civil).

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente** a pretensão deduzida pela -----, EPP em face de ----- para condenar o requerido a prestar as contas relativas à taxa de administração e encargos condominiais desde março de 2018, instruídas com todos os documentos necessários, no prazo de quinze dias, a contar da juntada do mandado expedido para sua intimação pessoal, após o trânsito em julgado da sentença (RT 561/198, RJTJESP 89/221 e JTACSP 62/117), sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a autora vier a apresentar, nos termos do artigo 550, parágrafo quinto, do Código de Processo Civil.

Por força do princípio da sucumbência, o requerido arcará com as custas, com as despesas processuais e com os honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor dado à causa, com fulcro no artigo 85, parágrafo segundo, do Estatuto Adjetivo, em razão da reduzida complexidade do trabalho desenvolvido nesta ação, do grau de zelo do causídico, do lugar da prestação do serviço e da natureza e importância da lide.

Note-se que, *"na ação de prestação de contas os honorários são impostos, como regra, em decorrência da sucumbência havida na primeira fase"* (STJ – Quarta Turma, REsp. nº 6.458-RJ, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo, j. em 06.11.91).

P.I.C.

Santo André, 21 de setembro de 2021.

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

**1004690-13.2021.8.26.0554 - lauda 3**