



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SOROCABA**  
**FORO DE SOROCABA**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1018829-20.2021.8.26.0602**  
 Classe - Assunto **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel** Requerente: -----  
 Requerido: -----

Juiz de Direito: **José Elias Themer**

Vistos etc.

-----) move ação de prestação de contas contra ----- (**FRANQUIA**  
 -----) alegando, em síntese, que as partes celebraram contrato de locação em 14.02.2011. Além dos aluguéis, a autora paga condomínio e taxa de administração. Há dúvidas quanto aos valores cobrados a título de taxa administrativa e despesas condominiais, pois nunca aparentaram ter relação com o verdadeiro custo por metro quadrado do empreendimento. Não foram prestadas contas sobre como foram feitos os cálculos para se chegar aos valores cobrados. Requer seja o réu condenado a prestar contas referente ao contrato locatício quanto às cobranças de condomínio (privativo e comum) e taxa administrativa.

Trouxe procurações e documentos (fls. 12/66).

A ré apresentou **contestação**, impugnando a concessão da justiça gratuita, por não haver comprovação da insuficiência de recursos. Argui preliminar de falta de interesse processual, uma vez que os documentos são sigilosos e devem ser requeridos diretamente à ré. Não há comprovação da recusa da ré em apresentar os documentos. No mérito, sustenta que a autora não solicitou anteriormente à ré a prestação das contas. A taxa de

**1018829-20.2021.8.26.0602 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SOROCABA**  
**FORO DE SOROCABA**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

administração tem a cobrança de 5% sobre o faturamento da loja. As despesas de condomínio são destinadas aos serviços das áreas comuns e têm previsão contratual e na lei de locações (fls. 76/89).

A autora **replicou** (fls. 221/230).

Instadas sobre provas, a autora requereu a realização de perícia contábil (fls. 234) e a ré o julgamento antecipado da lide (fls. 235/239).

É o relatório.

### **FUNDAMENTO e DECIDO.**

O processo comporta julgamento antecipado, como prevê o artigo 355, I, do Código de Processo Civil, porque a matéria de fato está provada por documentos e a que remanesce é de direito.

Rejeito a impugnação à justiça gratuita, tendo em vista que o benefício não foi concedido por este juízo, mas sim o diferimento das custas.

Afasto a preliminar de falta de interesse processual, por se tratar do mérito.

No mérito, a ação é **procedente**.

A autora tem interesse processual em aclarar a situação referente à cobrança de valores a título de taxa de administração e de condomínio, objeto do contrato de locação celebrado entre as partes.

A ré tem o dever de prestar contas, nos termos do artigo 551, do Código de Processo Civil, aspecto que esgota essa primeira fase de cognição.

Nesse sentido:

*"PRESTAÇÃO DE CONTAS - Prestação de serviços - Primeira fase da ação de prestação de contas apenas verifica a obrigação do réu de prestar ou não as contas - Relação presente - Aplicação do artigo 914, do Código de Processo Civil - Responsabilidade do gestor do contrato não afasta dever da empresa contratada de prestar contas - Prestação*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SOROCABA**  
**FORO DE SOROCABA**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

que deve abranger todo o período de relação contratual entre as partes indicado na petição inicial". **Apelação n. 0062813-86.2012.8.26.0602** TJ-SP. Relator: D.D. Sá Moreira de Oliveira.

Em que pese a apresentação de documentos pela ré (fls. 240/778), a autora aduz que estes não prestam aos fins da ação, sob alegação de que a planilha apresentada não está na forma mercantil e também porque as notas fiscais e demais documentos são posteriores 2016, quando o início do contrato se deu em 2011 (fls. 781).

Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, julgo **PROCEDENTE** esta primeira fase da ação de prestação de contas, condenando a ré a prestá-las no prazo de 15 (quinze) dias, na forma requerida, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que à autora vier a apresentar, como prevê o artigo 550, §5º, do Código de Processo Civil.

A sucumbência será definida na fase seguinte do procedimento, atribuindo-se as custas desta primeira fase à ré, pelo princípio da causalidade.

P.R.I.

Sorocaba, 28 de outubro de 2021.

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

**1018829-20.2021.8.26.0602 - lauda 3**