



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**9ª VARA CÍVEL**  
 Rua 23 de Maio, 107, . - Vila Teresa  
 CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP  
 Telefone: 011 2845-9513 - E-mail: saobernardo9cv@tjsp.jus.br

### CONCLUSÃO

Em 07/01/2021, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito da Nona Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, SP, Dr. **RODRIGO GORGA CAMPOS**. Eu, \_\_\_\_\_ (\*), Escrevente, digitei.

### DECISÃO

Processo nº: **1016625-54.2020.8.26.0564**  
 Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**  
 Requerente: \_\_\_\_\_  
 Requerido: **Carrefour Comércio e Indústria Ltda**  
 Justiça Gratuita  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RODRIGO GORGA CAMPOS**

Trata-se de ação de exigir contas ajuizada por \_\_\_\_\_ em face de CARREFOUR COMÉRCIO E INDUSTRIA LTDA, na qual alega o autor, em síntese: aos 13 de dezembro de 2010 firmou com a requerida contrato de locação de loja para fins comerciais, que atualmente vigora por prazo indeterminado; desenvolve sua atividade comercial na referida loja; com a pandemia causada pelo COVID-19 o comércio ficou fechado por mais de 60 dias e não houve diminuição nos valores pagos de condomínio; não concorda com os valores cobrados e ao questionar a requerida sobre a origem das cobranças, não obteve informações; deixou de pagar os valores cobrados a título de condomínio a partir de abril de 2020 por não concordar com a cobrança. Pugna pela citação do requerido para prestar contas *"referente aos valores pagos a título de condomínio, fundo de promoções e despesas privativas, desde a assinatura do contrato até a presente data, condenando o réu a prestá-las em 15 (quinze) dias"* (pág.13). Juntou documentos de págs.12/52.

CARREFOUR COMÉRCIO E INDUSTRIA LTDA apresentou contestação nas págs.57/70, aduzindo: inépcia da inicial; decadência do direito em razão do prazo taxativo de 60 dias; prescrição com fundamento no artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil; inexistência da obrigação de prestar contas pois as cláusulas do contrato foram pactuadas pelas partes em conjunto; ausência de prova do fato constitutivo do direito; improcedência da presente ação.

Réplica nas págs.107/114.

### É O RELATÓRIO. DECIDO.

A autora \_\_\_\_\_ figura como locatária em contrato de locação para fins comerciais firmado com a requerida CARREFOUR COMÉRCIO E INDUSTRIA LTDA (pág.18/28), que vigora por prazo indeterminado.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**9ª VARA CÍVEL**  
 Rua 23 de Maio, 107, . - Vila Teresa  
 CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP  
 Telefone: 011 2845-9513 - E-mail: saobernardo9cv@tjsp.jus.br

Sob alegação de discordância com os valores cobrados de condomínio a partir do mês de abril de 2020, uma vez que o comércio esteve fechado por mais de 60 dias em razão da pandemia causada pela COVID-19, e que as despesas cobradas não são discriminadas, pugna pela prestação de contas *“referente aos valores pagos a título de condomínio, fundo de promoções e despesas privativas, desde a assinatura do contrato até a presente data”* (pág.13).

A ação para exigir contas compreende um procedimento que se desdobra em duas fases bem distintas, quais sejam: **uma primeira, na qual se busca apurar se existe ou não a obrigação de prestar contas**, e a segunda, dependente de uma conclusão positiva acerca da questão posta na primeira fase, em que serão apresentadas e discutidas as contas, com o objetivo de *“tornar certa a expressão numérica de uma relação jurídica, com o fim de impor uma condenação à parte devedora pelo saldo apurado”* (HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, Curso de Direito Processual Civil, Forense, vol. III, p. 1.550).

A requerida oferece resistência à pretensão da autora, que tem direito de exigir a prestação de contas nos termos do artigo 550 do Código de Processo Civil, pois é locatária de imóvel do qual a requerida é locadora. A ação de exigir contas tem o objetivo de permitir ao locatário acesso às contas, com a enumeração individualizada de todas as despesas cobradas pelo locador.

Com relação às preliminares de decadência e prescrição, estas não são acolhidas.

O prazo decadencial de 60 (sessenta) dias previsto no artigo 54, parágrafo §2º, da Lei n. 8.245/91, refere-se à prestação de contas pela via administrativa, não extinguindo o direito do locatário de exigir contas pela via judicial.

Com relação ao prazo prescricional de três anos previsto no artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil, observa-se que este se refere à *“pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa”*. Entretanto, o objeto da presente ação é a prestação de contas para apuração das despesas cobradas a título de condomínio, fundo de promoções e despesas privativas, e em razão de ausência de expressa previsão legal, aplicase o prazo decenal previsto no artigo 105 do Código Civil.

Neste sentido, é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*“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, § 2º, da Lei nº 8.245/91 que apenas faculta ao inquilino requerer extrajudicialmente a prestação de contas a cada sessenta dias, não havendo*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**9ª VARA CÍVEL**

Rua 23 de Maio, 107, . - Vila Teresa  
 CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP  
 Telefone: 011 2845-9513 - E-mail: saobernardo9cv@tjsp.jus.br

*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; Agravo de Instrumento 2268616-14.2020.8.26.0000; Rel. Arantes Theodoro; 36ª Câmara de Direito Privado; J. 28/11/2020).*

*“Locação de imóvel - Espaço comercial em shopping center - Ação de exigir contas ajuizada pela locatária - Preliminares de inépcia da inicial, falta de interesse processual, necessário esgotamento da via administrativa e impropriedade da via eleita corretamente rejeitadas - Prazo previsto no §2º do art. 54 da Lei 8.245/91 que faculta o pedido administrativo do locatário, sem decair de seu direito de exigir as contas judicialmente - Prescrição decenal - Documentos juntados em contestação que não configuram a prestação de contas prevista na legislação (CPC, arts. 550 e 551) - Sentença que deu adequada solução à 2ª fase da ação - Agravo de instrumento improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2285289-82.2020.8.26.0000; Rel. Vianna Cotrim; 26ª Câmara de Direito Privado; J. 05/01/2021).*

Posto isto, julgo **procedente** o pedido inicial, e o faço para condenar CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, a prestar contas dos valores cobrados a título de condomínio, fundo de promoções e despesas privativas a partir de 13 de dezembro de 2010 até a data da presente decisão, na forma do artigo 551 do Código de Processo Civil, no prazo de 15 dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar (Art. 550, §5º, CPC).

Tratando-se de decisão interlocutória, deixo de impor o pagamento da verba sucumbencial. Neste sentido:

*“Agravo de instrumento. Ação de exigir contas. Contrato de locação de bem imóvel administrado pela ré. Legitimidade ativa dos locadores, ainda que existam coproprietários que não participaram da avença. Decisão agravada que apenas condenou a réagravante a prestar as contas, nos termos do artigo 550, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, sendo prematura qualquer discussão acerca da existência, ou não, de saldo em favor dos autores. Decisão mantida, com a observação de que a fixação de verba honorária nessa fase processual mostrou-se prematura, devendo ocorrer apenas por ocasião da sentença prevista no artigo 552 do CPC. Exegese do artigo 85 do mesmo código. Verba honorária expurgada de ofício, vez que descabida. Recurso improvido, com observação” (TJSP AI 2060430-88.2017.8.26.0000, 32ª Câm. Rel. Des. RUY COPPOLA J. 25/05/2017).*

Int.

São Bernardo do Campo, 16 de fevereiro de 2021.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**9ª VARA CÍVEL**

Rua 23 de Maio, 107, . - Vila Teresa  
CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP  
Telefone: 011 2845-9513 - E-mail: saobernardo9cv@tjsp.jus.br

**RODRIGO GORGA CAMPOS**  
Juiz de Direito

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