



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
3ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

SENTENÇA

Processo nº: **1001415-52.2020.8.26.0405 - 2020/000100**
 Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**
 Requerente: -----
 Requerido: **Wal Mart Brasil LTDA**

CONCLUSÃO

Em 23/02/2021, faço estes autos conclusos a Dr.(a) ANA CRISTINA RIBEIRO BONCHRISTIANO, MM. Juíz(a) de Direito da Comarca de Osasco - SP. Eu, Ricardo Casagrande Ferreira - Assistente Judiciário.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CRISTINA RIBEIRO BONCHRISTIANO**

Vistos.

----- propôs a

presente ação de prestação de contas contra Wal Mart Brasil LTDA, alegando, em apertada síntese, que celebrou contrato de de locação com a ré, na data de 18/10/2018, tendo por objeto a locação da loja nº 2801, situada no interior do Supermercado Walmart (Big Osasco), pelo prazo de 60 meses. Sustenta que o valor pago à título de aluguel e condomínio mensal é de aproximadamente R\$ 8.999,30 e que ficou surpresa com a cobrança de valores a título de condomínio no boleto que paga mensalmente, diante da alegação de que não houve pactuação nesse sentido. Aduz que, após tentar de forma administrativa a prestação das contas, não logrou êxito em seu objetivo. Requer condenação da ré em prestar as contas. Com a inicial de fls. 1/10, juntou documentos às fls. 11/43. Emenda à inicial às fls. 56/78.

A ré foi citada e contestou a ação (fls. 86/109). Em preliminares, arguiu decadência do direito da autora, a falta de interesse de agir em função de suposto inadimplemento e a inépcia da inicial. No mérito, sustentou que a obrigatoriedade de pagamento dos valores a título de condomínio figuram do contrato celebrado entre as partes, a inoccorrência de quaisquer ilícitos, bem como que o contrato celebrado entre as partes deve se submeter às disposições atinentes a Shopping Center.

Postulou pela improcedência dos pedidos. Juntou documentos às fls. 110/128.

Réplica a fls. 131/139.

1001415-52.2020.8.26.0405 - lauda 1

A instrução foi encerrada às fls. 145 e aberto prazo para a vinda de alegações finais, as quais vieram em formato de memoriais escritos pelo autor às fls. 147/151 e pelo réu às fls. 152/158.

Breve o relato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
3ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado na forma do artigo 355, I, do CPC estando a matéria fática suficientemente demonstrada pela prova material constante dos autos.

Inicialmente, afasto a preliminar de falta de interesse de agir, isto porque não há necessidade de esgotamento da via administrativa para a propositura da ação de prestação de contas.

Rejeito a preliminar de inépcia da inicial, posto que esta se demonstrou coerente e clara, tendo, ainda, atendido aos requisitos legais, sem oferecer qualquer prejuízo à defesa.

Por fim, rejeito a preliminar de decadência, porquanto o prazo assinalado no texto legal insculpido no artigo 54, §2º da lei 8245/1991 não pode ser interpretado como sendo decadencial, porquanto assim não o foi definido no diploma legal. Trata-se de mera faculdade do locatário, podendo requerer, na via extrajudicial, a prestação de contas no prazo referido.

No mérito o pedido é procedente.

Em sua primeira fase, a ação de exigir contas trata apenas de decidir acerca da existência ou não do dever de prestação de contas por parte da ré.

O locatário de empreendimento comercial pode exigir prestação de contas em relação à administração do condomínio (artigo 550 e ss. do CPC/15), sendo irrelevante que a autora esteja inadimplente em relação à tais despesas.

Nesse sentido:

Prestação de contas. Administração de condomínio. Sentença que julgou procedente o pedido. Apelação da corré Lello. Contas já prestadas. Não comprovação. Recurso improvido. Apelação da corré Selma. Preliminares de carência da ação. Falta e interesse de agir e impossibilidade jurídica do pedido. Afastadas. Na primeira fase da ação de prestação de contas, examina-se, unicamente, a questão relativa à

1001415-52.2020.8.26.0405 - lauda 2

obrigação das rés de prestar as contas exigidas pelo Condomínio-autor. Art. 914 do CPC. Administradora de recursos tem o dever de prestar contas dos valores por ele geridos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
3ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

Sentença mantida. Recursos improvidos. (Apelação nº 1112283-52.2014.8.26.0100; Relator(a): Francisco Occhiuto Júnior; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/09/2016; Data de registro: 15/09/2016). Grifei

Depreende-se da narrativa inicial que a parte autora alugou imóvel comercial no empreendimento da ré e que houve cobrança de diversos valores como condomínio.

Assim, promoveu o ajuizamento da presente ação de exigir contas, no intuito de que lhe seja apresentada toda documentação comprobatória das receitas e despesas referentes à administração do condomínio comercial.

Por seu turno, em sua defesa, apesar de se insurgir quanto à pretensão autoral, a ré não apresentou esclarecimentos efetivos sobre as despesas arrecadadas, sendo certo que não foram sequer juntados documentos com a contestação (especialmente planilhas) que abarcassem os lançamentos de todas as receitas e despesas, na forma mercantil, tal como pleiteado na inicial, impedindo o clareza para apuração dos valores totais sobre a fração de rateio que a autora é responsável.

Na consideração de que a ré administra os recursos cobrados da autora referentes aos acessórios da locação, consistentes, dentre outros, nas despesas de condomínio tem ela o dever de prestar contas referentes a essas despesas.

Nesse sentido:

LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER – AÇÃO DE EXIGIR CONTAS – PRIMEIRA FASE – ACOLHIMENTO- AGRAVO DE INSTRUMENTO – Interesse de agir – Presença – Pedido de prestação de contas que abrange todo o período da relação contratual havida entre as partes – Ausência de comprovação de que as contas tenham sido efetivamente prestadas – Pedido da locatária que se limita à prestação de contas, de tal arte que a eventual necessidade da apresentação de documentos será apreciada no momento oportuno, não se cogitando de inadequação da via eleita – Preliminares afastadas – Prejudiciais de decadência e prescrição corretamente afastadas e em conformidade com precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Locadora que, como destinatária das cobranças, possui dever de prestar contas - Decisão mantida – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2241423-29.2017.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado;

1001415-52.2020.8.26.0405 - lauda 3

Foro Regional II - Santo Amaro - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2018; Data de Registro: 15/03/2018). Grifei.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
3ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

Feitas tais considerações e ponderações, havendo nítido dever da ré prestar contas, de rigor a procedência do pedido.

Posto isto, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, para condenar a ré a prestar as contas pleiteadas na forma da inicial, no prazo de quinze dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar aquelas eventualmente apresentadas pela parte autora, tudo na forma do artigo 550, § 5º, do Código de Processo Civil.

Diante da sucumbência do réu, condeno-o ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa, a teor do artigo 85, §8º, do Código de Processo Civil.

P.R.I

Osasco, 23 de fevereiro de 2021.

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

Data

Em ____/____/____ recebi estes autos em Cartório. Eu, _____, subscrevo.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que (o)a **despacho/sentença/teor** supra foi encaminhado para publicação em ____/____/____ (Caderno 4 – Judicial – 1ª Instância – Interior – Parte II). **Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data da disponibilização no D.J.E.** Osasco, ____/____/____. Eu, _____, digitei.

1001415-52.2020.8.26.0405 - lauda 4