



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
2ª Vara Cível da Comarca de São José

Domingos André Zanini, 380 - Bairro: Barreiros - CEP: 88117200 - Fone: (48)3287-5262
Email: saojose.civel2@tjsc.jus.br

EMBARGOS DE TERCEIRO CÍVEL Nº 0307845-08.2019.8.24.0064/SC

EMBARGANTE: ----- EMBARGADO: -----

SENTENÇA

Vistos, etc.

Trata-se de **AÇÃO DE EXIGIR CONTAS** proposta por --
----- contra -----, ambos já qualificados na exordial.

Alega a parte autora, em suma, ter firmado contrato de locação em junho de 2017 com a requerida e, em razão da avença, realizava pagamento mensal de R\$ 8.192,13 (oito mil cento e noventa e dois reais, treze centavos) à título de alugueres e outras despesas, valor superior ao estabelecido contratualmente. Ademais, teve ciência que lojas semelhantes estavam pagando valores distintos pelos alugueres, além de que a requerida jamais demonstrou como realiza o cálculo para obtenção do valor a ser cobrado dos locatários.

Requeriu a concessão da gratuidade da justiça e a citação da parte requerida. Concluiu postulando a procedência dos pedidos para instar a requerida à prestar contas relativas aos últimos cinco anos de vigência contratual. Valorou a causa e juntou documentos (evento 1).

Após realização de emenda, a inicial foi recebida e deferida a justiça gratuita (evento 9).

Citada, a parte requerida apresentou **contestação** (evento 15), em que arguiu, em preliminares, a decadência e a falta do interesse processual. No mérito, sustentou a realização dos cálculos para obtenção da importância devida em conformidade com o estipulado no contrato de locação bem como a devida prestação de contas, pois cada boleto de cobrança é acompanhado do demonstrativo de débito correspondente. Concluiu postulando o acolhimento das preliminares e, ao final, a improcedência dos pedidos inaugurais.

Houve réplica (evento 20).

Intimadas para especificação de provas, a autora postulou

pela oitiva de testemunhas e depoimento pessoal, enquanto a requerida demonstrou desinteresse na instrução probatória (evento 26 e 27).

Vieram os autos conclusos.

Relatados, decido.

Do julgamento antecipado da lide

Julgo antecipadamente a lide pois a prova testemunhal é desnecessária para o deslinde do feito, sendo as provas já acostadas aos autos suficientes para o deslinde do feito. Ademais, embora instada para especificação de provas, a parte requerida não as requereu, de modo a ser inviável futura arguição de cerceamento de defesa.

Da decadência

Defende a parte requerida a existência de preliminar de decadência, com fulcro no art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91, sustentando que após o interregno de 60 (sessenta) dias não mais possui o locador a obrigação de prestar as contas ao locatário, nos pactos de shopping center.

Dispõe o art. 54 da supracitada Lei:

*Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de **locação** respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.*

*§ 2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe **exigir** a comprovação das mesmas (grifo acrescido)*

Denota-se que o escopo da lei não tem como objetivo vedar ao locatário o acesso à prestação de contas, mas definir que, demonstradas as despesas exigidas, sua comprovação ou nova apresentação poderia ocorrer a cada sessenta dias. Isso porque, em se tratando de estabelecimento comercial com elevado número de lojas, seria inviável que a todo instante a integralidade dos locatários pudesse pleitear isoladamente a comprovação dos montantes.

Sobre o tema, leciona Gildo dos Santos:

*De qualquer forma, o locatário, diretamente ou por meio de entidades de classe, como as associações dos lojistas existentes em quase todos os shopping centers, pode verificar as despesas realizadas, que lhe são exigíveis, a cada sessenta dias. Não tendo previsto como se conta esse prazo, tem-se que se pode entender que cada lojista, depois de examinar os comprovantes das despesas a pagar ou já pagas por ele, somente poderá realizar novo exame decorridos sessenta dias (**Locação e Despejo. 3. ed. São Paulo: RT, 1999. p. 280**).*

Logo, o prazo legal definido em lei específica para a

prestação de contas atinente à loja de shopping center, tem aplicação estritamente administrativa, afigurando-se inviável sustentar a impossibilidade de exigência da comprovação dos gastos a quem tem o dever de justificá-los quando superado tal interregno.

Sobre o tema, já se manifestou a Corte de Justiça Catarinense:

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. - PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. [...] (2) PREJUDICIAL DE MÉRITO. DECADÊNCIA. ART. 54, § 2º DA LEI 8.245/91. VIA ADMINISTRATIVA. MERA FACULDADE. LAPSO NÃO DECADENCIAL. - O prazo do art. 54, § 2º, da Lei n. 8.345/91 não é decadencial por se tratar de simples possibilidade do locatário postular, extrajudicialmente, a apresentação de contas no prazo ali referido. [...] (TJSC, Apelação Cível n. 2012.059137-1, de Itajaí, rel. Des. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 8-10-2015).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO DE CONTAS. RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE SHOPPING CENTER E LOCATÁRIA DE ESPAÇO NO EMPREENDIMENTO INCONTESTÁVEL. COBRANÇA DOS DÉBITOS RELATIVOS AO CONDOMÍNIO, FUNDO DE PROMOÇÕES E DESPESAS PRIVATIVAS. AUTORA QUE PRETENDE AVERIGUAR A IDONEIDADE DOS LANÇAMENTOS. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS JUSTIFICATIVOS DO DÉBITO COBRADO. POSTULAÇÃO ACOLHIDA. SENTENÇA CONFIRMADA. INSURGÊNCIA RECURSAL DESPROVIDA. [...] 2 É entendimento sedimentado nos Tribunais pátrios que o prazo a que alude o § 2.º do art. 54 da Lei de Locações não tem natureza decadencial, com a sua incidência restringindo-se às tratativas extrajudiciais entre locador e locatário. (TJSC, Apelação Cível n. 2014.003686-4, de Balneário Camboriú, rel. Des. Trindade dos Santos, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 26-06-2014).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. CONTRARRAZÕES. PRELIMINAR DE DECADÊNCIA COM BASE NO ART. 54, § 2º, da Lei 8.245/1991. INVIABILIDADE. PRAZO ADMINISTRATIVO. NÃO APLICAÇÃO DO ALUDIDO INTERREGNO NA AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. O prazo de sessenta dias contido no art. 54, § 2º, da Lei de Locações refere-se ao prazo administrativo para a prestação de contas na relação entre lojista e administrador de shopping center, sendo inaplicável para cômputo da decadência em ação de prestação de contas. [...] (TJSC, Apelação Cível n. 0007245-53.2013.8.24.0005, de Balneário Camboriú, rel. Des. João Batista Góes Ulysséa, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 02-08-2018).

Afasta-se, pois a prejudicial.

Da ausência de interesse processual.

A alegação de falta de interesse de agir, esteada no fato de

os condôminos receberem, trimestralmente, balancete das contas do condomínio, não subsiste.

Conforme lecionam NELSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY:

"(...) Existe interesse processual quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático. Verifica-se o interesse processual quando o direito tiver sido ameaçado ou efetivamente violado (v.g. Pelo inadimplemento da prestação e resistência do réu à pretensão do autor)" (Código de Processo Civil Comentado. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 700).

E, HUMBERTO THEODORO JÚNIOR:

"Localiza-se o interesse processual não apenas na utilidade, mas especificamente na necessidade do processo como remédio apto à aplicação do direito objetivo no caso concreto, pois a tutela jurisdicional não é jamais outorgada sem uma necessidade, como adverte Allorio. Essa necessidade se encontra naquela situação "que nos leva a procurar uma solução judicial, sob pena de, se não fizermos, vermo-nos na contingência de não podermos ter satisfeita uma pretensão (o direito de que nos afirmamos titulares)" (Curso de direito processual civil. Teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento. 51. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 72).

No caso dos autos, os balancetes encaminhados pela parte requerida e juntados na exordial nada mais são do que demonstrativos unilaterais, contendo tão somente a descrição das receitas e despesas, o que revela a necessidade e utilidade do pedido deduzido na inicial.

A propósito do tema:

"PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINARES. NULIDADE DA SENTENÇA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. DESNECESSIDADE DE AMPLA PRODUÇÃO DE PROVA. FASE PROCESSUAL LIMITADA AO RECONHECIMENTO DO VÍNCULO OBRIGACIONAL ENTRE AS PARTES. AUSÊNCIA DE PRÉVIA INTIMAÇÃO DAS PARTES. INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DE CIENTIFICAR AS PARTES DA DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE OUTRAS PROVAS. CARÊNCIA DE AÇÃO, POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR. DESCABIMENTO. DEMONSTRATIVOS DE DESPESAS TRIMESTRAIS E DE FORMA CONTÁBIL SIMPLES INSUFICIENTES PARA AVERIGUAR A IDONEIDADE DOS LANÇAMENTOS. (...)".
(TJSC, Apelação Cível n. 2014.042661-6, de Balneário Camboriú, rel. Des. Jairo Fernandes Gonçalves, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 11-06-2015, grifos meus).

Da obrigação de prestar contas

É incontroversa a relação jurídica existente entre as partes

e a obrigação da parte requerida de prestar as contas solicitadas, tanto que sustentou que já as teria prestado através dos balancetes remetidos trimestralmente aos condôminos.

Todavia, os balancetes sintéticos trimestrais anexados aos autos pela autora na exordial não passam de meros demonstrativos elaborados de maneira unilateral, em que estão discriminadas apenas as despesas e seus valores, dados que já eram de conhecimento da autora, o que os torna imprestáveis para a finalidade almejada.

Noutras palavras, não foram acostadas notas fiscais, faturas, recibos ou outros documentos para comprovar o lastro das quantias ali apontadas, e tampouco foram fornecidas as informações solicitadas pela requerente por ocasião da inicial, o que inviabiliza a análise detalhada sobre o efetivo emprego do dinheiro recolhido.

Além disso, a documentação apresentada não se afigura satisfatória, tendo em vista que não foi observada a forma mercantil, assim exigida em lei (art. 917 do CPC).

Em corolário, cai por terra a pretensão de apresentação das contas, na forma contábil simples, por meio dos demonstrativos já enviados trimestralmente aos lojistas, pois, repito, a aludida documentação, por si só, não se presta aos fins colimados.

O administrador do condomínio tem o dever de prestar as contas, com a documentação comprobatória das despesas ali contidas.

Para arrematar, trago à colação o seguinte julgado:

APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. - PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. (...) RELAÇÃO CONTRATUAL INCONTROVERSA. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AUSÊNCIA DE PEDIDO ADMINISTRATIVO E COBRANÇA EM VALORES FIXOS. IRRELEVÂNCIA. PREVISÕES ORÇAMENTÁRIAS. INSUFICIÊNCIA. ART. 917 DO CPC. NECESSÁRIA FORMA MERCANTIL.

- O locatário de espaço comercial tem direito de exigir contas da responsável pela administração de shopping center se fornecidas durante o período da relação contratual apenas meras previsões orçamentárias desacompanhadas de documentação comprobatória, sendo irrelevante a ausência de pedido extrajudicial ou a forma de cobrança. Necessária, pois, a prestação na forma mercantil, devidamente instruída com documentos justificadores (art. 917 do Código de Processo Civil). (...)" (TJSC, Apelação Cível n. 2012.059137-1, de Itajaí, rel. Des. Henry Petry Junior, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 08-10-2015, grifos meus).

Por fim, importante salientar que a tese segundo a qual os encargos pagos pela autora (taxa de administração, fundo de promoção, serviços de propaganda etc.) são pré-fixados e, por isso, não é devida a

prestação de contas, não afasta o dever em comento, pois, independente da forma de cálculo, o valor recebido é revertido para o pagamento das utilidades comuns, o que demonstra o direito daquele que paga de aferir a regularidade da aplicação da receita.

Assim, conclui-se que o dever de prestar contas na hipótese em comento é evidente, vez que a requerida não cumpriu a contento o dever de prestar contas, quer na esfera extrajudicial, quer na judicial, de modo a não restar outra solução que não condená-la a apresentá-las, como determina o Código de Processo Civil – CPC/2015:

"Art. 550. Aquele que afirmar ser titular do direito de exigir contas requererá a citação do réu para que as preste ou ofereça contestação no prazo de 15 (quinze) dias.

[...]§ 5o A decisão que julgar procedente o pedido condenará o réu a prestar as contas no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar".

Vale ressaltar que a primeira fase se restringe única e exclusivamente a aferir a existência, ou não, do dever de prestar contas, sendo o acerto delas e a apuração de eventual saldo credor/devedor (art. 552, CPC/2015) apreciados apenas na fase subsequente desta *actio*.

A respeito, colhe-se da doutrina:

"A 'etapa de conhecimento' desse processo [...] tem a peculiar característica de ser 'bifásica', isto é: primeiro, o magistrado verificara se e o caso de as contas serem prestadas. Depois, desde que respondida afirmativamente aquela questão, e que se determinara que as contas sejam efetivamente prestadas seguindo-se, em seguida, e se for o caso, a 'etapa executiva', em prol daquele que, de acordo com as contas, é credor" (Curso sistematizado de direito processual civil : procedimentos especiais do Código de Processo Civil. Juizados Especiais, vol. 2, tomo II / Cassio Scarpinella Bueno. – 3. ed. rev. e atual. – São Paulo : Saraiva, 2014, pgs. 62-63).

DISPOSITIVO

Diante do exposto, nos moldes do art. 487, I, do CPC,
JULGO PROCEDENTE o pedido da primeira fase da presente **AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS**, para determinar que a ré, no prazo de 15 (quinze) dias, preste contas à parte autora, no formato mercantil – isto é, especificando-se as receitas, a aplicação das despesas e os investimentos, se houver, bem como apresentando os documentos justificativos dos lançamentos – sob pena de não poder impugnar aquelas que esta última apresentar. P.R.I.

Com o decurso do prazo, inicia-se a segunda fase da prestação de contas, devendo a parte autora ser intimada para se manifestar no prazo legal.

No mais, retifique-se a classe da ação no Eproc, pois não se trata de embargos de terceiro.

Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **SÔNIA EUNICE ODWAZNY, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310010050566v3** e do código CRC **fc7931ae**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): SÔNIA EUNICE ODWAZNY

Data e Hora: 15/1/2021, às 12:0:3

0307845-08.2019.8.24.0064

310010050566 .V3