


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9267 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1036110-90.2020.8.26.0224**Classe - Assunto **Ação de Exigir Contas**

Requerente: _____

Requerido: _____

Vistos.

Trata-se de ação exigir contas proposta por _____ em face de _____. Aduz que, em

17.05.2019, celebrou instrumento particular de contrato atípico de locação, por meio do qual o réu cedeu em locação a loja nº C32, com área total aproximada de 46,31m², destinada única e exclusivamente para comercialização de pacotes de viagens nacionais e internacionais, operados pela franquia _____. O prazo de vigência contratual ficou estabelecido em 60 (sessenta) meses, com início no dia 01 de abril de 2019 e término no dia 31 de março de 2024. Além do locatício foi pactuado, à época, encargos comuns, despesas condominiais e fundo de promoção e propaganda. Esclarece que, apesar de ter solicitado informações diversas vezes, a administração Central do réu, nunca realizou as prestações de contas, sequer informou como são feitos os cálculos para se chegar aos valores cobrados, para entender onde, como e com quem são gastos os valores arrecadados. Assevera que, em decorrência das políticas adotadas para impedir a disseminação da COVID-19, especialmente no que tange ao isolamento social, surgiram ainda mais dúvidas acerca dos valores de condomínio e fundo de promoções. Afirma que os valores cobrados não aparentam ter relação com o verdadeiro custo por metro quadrado do empreendimento. Requer a condenação da parte ré à prestação de contas, referente ao contrato locatício em questão, desde seu início. Requer, ainda, que eventual saldo credor da autora, seja constituído como título executivo judicial. Juntou documentos (fls. 14/ 48).

Deferida a justiça gratuita à parte autora (fls. 61). Citação (fls. 65). Contestação (fls. 67/93). Juntou documentos (fls. 94/102). Réplica (fls. 142/151).

É o relatório.

1036110-90.2020.8.26.0224 - lauda 1

FUNDAMENTO. DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9267 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Passo ao julgamento antecipado do mérito, atendendo ao disposto no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Desnecessária a produção de outras provas, porquanto as questões de fato estão esclarecidas.

Preliminarmente, afasto o pleito acerca da inépcia da peça inaugural, pois a petição obedece aos requisitos do artigo 319 e 320, do Código de Processo Civil. Não está presente nenhuma das hipóteses previstas no artigo 330, § 1º, do CPC.

Afasto, ainda, o argumento de decadência do direito autoral, uma vez que o prazo previsto no §2º do artigo 54 da Lei 8.245/91 faculta o pedido administrativo do locatário, sem decair de seu direito de exigir as contas judicialmente, após aquele prazo.

Nessa linha, confira-se:

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; Relator (a): Vianna Cotrim; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2021; Data de Registro: 05/02/2021)(grifo nosso)

A preliminar de falta de interesse processual se confunde com o mérito, motivo pelo qual não comportam acolhimento nessa fase da cognição.

No mérito, o pedido é procedente.

O procedimento da ação para exigir contas acha-se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9267 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

regulado pelo artigo 550 e seguintes do Código de Processo Civil e é composto de duas fases, com objetivos bem distintos: na primeira busca-se apurar se existe ou não a obrigação de prestar contas que o autor atribui ao réu; na segunda, que pressupõe solução positiva no julgamento da primeira, desenvolvem-se as operações de exame das diversas parcelas das contas, com o fito de alcançar-se o saldo final.

No caso concreto, trata-se de primeira fase de ação de exigir contas, envolvendo a prestação de serviços da administração locatícia ajuizada contra a locadora e/ou administradora do empreendimento. Nesta fase, discute-se somente o dever da parte ré de prestar, motivo que torna desnecessária a dilação probatória.

A relação jurídica entre as partes é incontroversa. Dessa forma, evidente a obrigação da ré em prestar as contas do período de locação, limitado aos 10 (dez) anos anteriores ao ajuizamento.

A ação tem por objeto encargos comuns, despesas condominiais e fundo de promoção e propaganda, bem como critério de rateio de despesas. O dever de prestar contas decorre da natureza do contrato entabulado. Não há dever de apresentar contas referente a outras lojas instaladas no empreendimento.

Nota-se, por fim, que a alegada inadimplência da autora não restou demonstrada. De todo modo, isso não impede sua pretensão, já que inexistente relação condicional entre pagamento de contribuições e direito de reclamar contas.

Em casos análogos, assim decidiu o e. TJ/SP, verbis:

Locação de espaço comercial em shopping. Ação de exigir contas em sua primeira fase. Interesse de agir reconhecido. Via processual formalmente adequada e necessária. 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 impedimento a fazer uso da via judicial para tal fim após aquele prazo. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2300502-31.2020.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9267 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Foro de Suzano - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2021; Data de Registro: 28/01/2021) (grifo nosso)

*APELAÇÃO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. Locação. Shopping center. Locatários de espaço comercial que pretendem a prestação de contas da locadora e administradora do shopping center relativas às despesas comuns. Pedido improcedente em primeiro grau. Inconformismo. Acolhimento. Inteligência do artigo 54, §2º da Lei nº 8245/91. Locatários que têm direito de obter contas relativas às despesas efetivamente realizadas previstas no orçamento. Precedentes. Contas que devem abranger o período de locação, limitado aos 10 anos anteriores ao ajuizamento e ter por objeto despesas comuns e CRD - Critério de rateio de despesas. Apelado dispensado de apresentar dados relativos a outros espaços. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; *Apelação Cível 1019691-13.2019.8.26.0100; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/11/2020; Data de Registro: 11/11/2020*)(grifo nosso)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO _ AÇÃO DE EXIGIR CONTAS _ Locação não residencial _ Shopping center Insurgência da autora ora agravante contra a decisão que extinguiu o pedido de exibição, por parte das rés, do demonstrativo de pagamentos de todas as lojas do empreendimento e respectivos comprovantes das despesas referentes aos encargos comuns, além da indicação dos coeficientes de rateio de despesas (CRD) de todas as lojas instaladas no empreendimento. Julgou parcialmente procedente a primeira fase para condenar as rés ora agravadas à prestação de parte das contas requeridas (CRD, despesas exclusivas com LUC e tributos) _ Agravadas que não são apenas locadoras do espaço comercial, mas, também administradoras do empreendimento _ Dever de prestar contas que decorre da natureza do contrato entabulado com a agravante _ Fato do qual não decorre a obrigação de prestar contas em relação aos demais locatários _ Pretensão da agravante, de todo modo, que será satisfeita com o acolhimento parcial dos demais pedidos, possibilitando que se verifique a regularidade do rateio _ Decisão mantida - RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; *Agravo de Instrumento 2146529-56.2020.8.26.0000; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/08/2020; Data de Registro: 06/08/2020*) (grifo nosso)*

Assim, a procedência do pedido é medida que se impõe.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9267 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Do exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado por ____ em face de ____ para **CONDENAR** o réu a prestar contas ao autor, nos termos da exordial, no prazo de 15 (quinze) dias, na forma do artigo 550 e 551, ambos do Código de Processo Civil, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar, de acordo com o art. 550, §5º, do Código de Processo Civil.

Prestadas as contas, prossiga-se nos termos do §2º, do artigo 550 do mesmo diploma legal, caso o réu não apresente as contas dentro do prazo estabelecido no presente dispositivo, o autor deverá apresentar as suas contas no prazo sucessivo de quinze (15) dias, sendo que a necessidade de perícia será oportunamente verificada (artigo 550, §6º).

Sem condenação em custas e honorários advocatícios, uma vez que a presente possui natureza de decisão interlocutória.

Transitada em julgado, e nada sendo requerido, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Publique-se. Intime-se e cumpra-se.

Guarulhos, 01 de março de 2021.

LUIZ GUSTAVO DE OLIVEIRA MARTINS PEREIRA

Juiz de Direito

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

1036110-90.2020.8.26.0224 - lauda 5