



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE OSASCO
 FORO DE OSASCO - 5ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100 -
 osasco5cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em, 14 de junho de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) M.M. Juiz(a) de Direito em exercício.

DECISÃO

Processo nº: **1006647-11.2021.8.26.0405**
 Classe - Assunto **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**
 Requerente: -----
 Requerido: -----
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marina Dubois Fava**

Vistos.

----- propôs ação de exigir contas em face de -----, aduzindo ter a requerida celebrado contrato atípico de locação de área comercial representadas pelas Arcos FF 16 e FF 17 do Shopping União de Osasco, o qual veio a ser cedido da pessoa física para a pessoa jurídica autora. Afirmou possuir dúvidas quanto aos valores cobrados referente aos encargos de fundo de promoções e despesas condominiais [privativa e comum]. Esclarece que só o valor do condomínio [privativo e comum] alcança R\$ 14.907,05 - vencimento para 05/03/2021, valores estes considerados extremamente altos, pugna pela condenação da requerida a prestar, nos termos do artigo 550 e seguintes do Código de Processo Civil, esclarecimentos acerca das contas do empreendimento [condomínio privativo/comum e fundo de promoção] praticadas, conforme dicção constante dos artigos 22, incisos VI e IX e 54, § 2º da Lei 8.245/91.

Inferido o pedido de justiça gratuita, foram as custas recolhidas pela parte autora.

1006647-11.2021.8.26.0405 - lauda 1

Citada, a requerida apresentou contestação [fls. 80/101], acompanhada de documentos [fls. 102/167]. Preliminarmente, alega ilegitimidade da autora para exigir a prestação de contas referente a período em que ainda não figurava como locatária, uma vez que este somente veio em 01/03/2018 a ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE OSASCO
 FORO DE OSASCO - 5ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100 -
 osasco5cv@tjsp.jus.br

cedido pelo locatário primitivo [Sr. -----] à autora, além de decadência e prescrição. Afirma não ter a autora demonstrado nos autos administrativa solicitação de esclarecimentos – faltando-lhe interesse processual. Narra, inclusive, que as contas referente ao período de 2018 e 2019 foram analisadas e aprovadas em assembleia convocada pela Associação dos Lojistas do Shopping União de Osasco - ALUNIÃO, da qual a autora figura como integrante de sua diretoria.

Foi apresentada réplica às fls. 169/175, em que a parte autora, refutando as preliminares aduzidas, reitera os pleitos iniciais.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A ação de prestação de contas possui duas fases, a primeira destinada a apurar se há a obrigação de prestar contas ou não, ao passo que a segunda destina-se à análise do quantum do débito ou do crédito.

No caso dos autos, objetiva a locatária/autora seja a requerida compelida a prestar, nos termos do artigo 550 e seguintes do Código de Processo Civil – primeira fase, esclarecimentos acerca das contas do empreendimento [condomínio privativo/comum e fundo de promoção] praticadas, conforme dicção constante dos artigos 22, incisos VI e IX e 54, § 2º da Lei 8.245/91.

Destarte, lícito se mostra à parte autora, locatária de espaço comercial situado no interior do Shopping administrado pela locadora requerida, exigir desta a prestação das contas relacionadas a todos os encargos e obrigações que lhe são cobradas na forma de rateio com os demais lojistas.

1006647-11.2021.8.26.0405 - lauda 2

Inclusive, contrariamente ao alegado pelo locadora/requerida, não há que se cogitar, na espécie, de falta de interesse de agir ou interesse processual da locatária/autora, eis que apontada a dúvida acerca da exatidão dos valores dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE OSASCO
 FORO DE OSASCO - 5ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100 -
 osasco5cv@tjsp.jus.br

encargos exigidos, além de divergirem as partes em relação à existência ou não do dever à prestação de contas.

Assim, com base na teoria da asserção, os "requisitos da demanda (legitimidade ou interesse processual) devem ser identificados à luz do que tiver afirmado o autor em sua petição inicial", sendo que a pertinência ou não dos pedidos será tratada como questão de mérito, de sorte que rejeito as preliminares de ilegitimidade e falta de interesse processual aduzidas pela requerida.

Por seu turno, não há que se falar em decadência, uma vez que o prazo de sessenta dias previsto não se aplica à presente hipótese, já que o artigo 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91 apenas faculta ao inquilino/locatário requerer, extrajudicialmente, a prestação de contas a cada sessenta dias, não havendo impedimento a fazer uso da via judicial para exigir contas daquele que administra o empreendimento onde se encontra instalado, após aquele prazo.

E, tratando-se de ação de natureza pessoal, o prazo prescricional a ser aplicado é decenal, estabelecido no artigo 205 do Código Civil.

Estabelecidas tais premissas, passo à análise do mérito.

No caso dos autos, pretende a locatária autora ----- a prestação de contas referente ao contrato locatício - condomínio (privativo e comum) e fundo de promoção, desde o seu início em 24/06/2008 até a presente data.

Destarte, analisando os documentos carreados aos autos pela parte autora, observa-se que o contrato de locação em questão foi primitivamente firmado em 24/06/2008, nele figurando o Sr. ----- [sócio majoritário da sociedade empresária -----

1006647-11.2021.8.26.0405 - lauda 3

autorizada a firmar contrato de franquia empresarial com o franqueador São Paulo I Comida Típica da Fazenda e Divino Fogão Comida Típica da Fazenda - fls. 15/22] como locatário, com expressa previsão da instalação no local da loja denominada SÃO PAULO I – comida típica da fazenda [fls. 35/45].



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE OSASCO
 FORO DE OSASCO - 5ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100 -
 osasco5cv@tjsp.jus.br

Referido contrato veio, em 13/08/2018, a ser aditado para estabelecer como locatária a sociedade empresária autora -----, em substituição do locatário primitivo, o qual passou a figurar, por este aditivo contratual [fls. 46/49], juntamente com outros [-----], como fiador em substituição dos fiadores anteriores [-----].

Por conseguinte, não se tratando de um novo contrato de locação, tem-se por manifesta a legitimidade da locatária cessionária autora para exigir a prestação de contas relativa ao contrato locatício como um todo pela locadora/administradora requerida, desde que limitado aos dez anos anteriores ao ajuizamento.

Assevere-se que a 'prestação de contas', ora discutida nestes autos, não se confunde com a 'prestação de contas' apresentadas pelo Condomínio [-----] aos seus condôminos, nem as por ele prestadas à ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING UNIÃO DE OSASCO – ALUNIÃO, eis que, neste feito, o objeto da ação restringe-se aos limites da relação locatícia exclusivamente estabelecida entre as partes [locador/administrador do empreendimento x locatário], sem qualquer participação dos demais lojistas, condôminos ou associados.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, nesta primeira fase, para condenar a parte ré a prestar as contas exigidas pela parte autora na exordial, no prazo de 15 dias, na forma do artigo 550 § 5º do Código de Processo Civil, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o requerente apresentar.

1006647-11.2021.8.26.0405 - lauda 4

Pontuo, ainda, que as contas deverão ser apresentadas em forma mercantil, especificando-se as receitas e a aplicação das despesas, bem como o respectivo saldo, e, de modo ordenado, serão instruídas com os documentos justificativos, mesmo que já tenham sido juntados aos autos, ficando as partes advertidas de que o uso de documento falso será punido conforme a lei.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO - 5ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, OSASCO - SP - CEP 06110-100 -
osasco5cv@tjsp.jus.br

Quanto a esta primeira fase, 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.

Sentença registrada eletronicamente.

Publique-se e Intime-se.

Osasco, 24 de junho de 2021

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

1006647-11.2021.8.26.0405 - lauda 5