



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1002361-89.2021.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**
 Requerente: -----
 Requerido: **Condomínio Civil do Shopping Center -----**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Cuida-se de ação de prestação de contas, em sua primeira fase, ajuizada por ----- em face de Condomínio Civil do Shopping Center -----, aduzindo, em síntese, que em 28 de maio de 2019, as partes firmaram "Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Shopping Center Iguatemi São Carlos" (anexo), tendo como objeto o espaço comercial nº -----, com 92,80m², localizado no Shopping Center -----, destinada desde o seu início exclusivamente para comercialização de vestuário feminino operados pelo nome fantasia "-----".

O prazo de vigência contratual foi pactuado em 04 (quatro) anos, com termo inicial em 01 de agosto de 2019 e término em 31 de julho de 2023. Quanto aos valores locatícios, na época (2019) as partes acertaram no aluguel percentual de 5% do faturamento bruto no período de 01/10/2019 até 30/09/2021 e 6% do faturamento bruto no período de 01/10/2021 até 31/07/2023. Além do aluguel mínimo mensal reajustável de R\$ 5.568,00 (cinco mil, quinhentos e sessenta e oito reais) e as despesas de fundo de promoção e propaganda (20% sobre o aluguel mínimo) e encargos condominiais. No que tange ao pagamento de fundo de promoções e despesas condominiais (privativa e comum), especificamente, surgem diversas dúvidas quanto aos valores cobrados e suas correspondentes bases de sustentação, já que jamais o réu prestou quaisquer contas a locatária relativo aos valores que mensalmente lhe é cobrado. Isso porque, somente o valor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

do condomínio (privativo e comum) é superior ao próprio aluguel mínimo e alcança R\$ 9.101,36. Tal valor é recorrente no boleto dos encargos locatícios, sendo entre R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Tais valores cobrados a título de condomínio no referido empreendimento são extremamente altos e não parecem ter relação com o verdadeiro custo por metro quadrado do empreendimento, o que faz emergir diversos questionamentos pela locatária acerca da efetiva comprovação das despesas condominiais. Apesar de ter solicitado tais informações diversas vezes, a administração Central do réu não prestou contas, nem sequer informou como teriam sido feitos os cálculos para se chegar aos valores cobrados, para entender onde, como e com quem são gastos os valores arrecadados. Além disso, como é de conhecimento comum, após o caos instaurado em razão do Covid-19, especialmente a partir de março de 2020, fez surgir ainda mais dúvidas acerca dos valores de condomínio e taxa de administração cobrados pelo réu. Isso porque a autora teve que rever seus custos e se resguardar para este período que estamos enfrentando. Logo, mostra-se mais do que necessário o esclarecimento das contas do empreendimento praticadas, a fim de trazer à tona a devida prestação de contas acerca da administração dos recursos cobrados.

Citada, a ré contestou afirmando faltar à autora interesse de agir pois prestou contas durante todo o período do contrato. O pedido é genérico. Não buscou os documentos de forma extrajudicial. Não foram apontados fatos concretos e nem sequer justificado o pedido. A relação locatícia em questão tem particularidades próprias. Batalha pela extinção da ação e, no mérito, pela improcedência (fls.130/146).

Réplica a fls.195/203.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

O processo comporta julgamento imediato na forma do que dispõe o art. 355, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

Cediço que a ação de exigir contas tem por intuito aclarar as relações de débito e crédito originárias de uma determinada relação jurídica, entendendo-se por devedor de contas o que administrou bens ou interesses alheios e credor delas aquele em favor de quem a administração se deu.

Sobre o tema ensina Humberto Theodoro Jr: “O objetivo da ação, *in casu*, é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

liquidar dito relacionamento jurídico existente entre as partes no seu aspecto econômico, de tal modo que, afinal, se determine, com exatidão, a existência ou não de um saldo, fixando, no caso positivo, o seu montante, com efeito de condenação judicial contra a parte que se qualifica como devedora" (Curso de direito processual civil – procedimentos especiais. Vol. II, 50. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p.97).

Somente com a oferta das contas será possível dirimir a controvérsia sobre a existência de saldo em favor da autora e, se o caso, fixar com exatidão o valor, impondo-se à parte requerida apresentar as contas de forma adequada e com a respectiva documentação comprobatória, nos termos da Lei.

Frise-se que o procedimento nesta primeira fase discute apenas e exclusivamente a existência da obrigação de prestar ou não as contas. Se as contas são boas ou não, ou se há valores a receber, é tema para a segunda fase da ação.

A pretensão da autora não é de exibição de documentos, mas de exigir contas.

Não quer apenas ter acesso aos documentos que comprovam os gastos, mas saber se o valor que lhe é cobrado corresponde com os gastos feitos na administração do shopping e com os gastos de publicidade e promoções.

O locatário-lojista tem o direito de exigir contas dos gastos que lastreiam a cobrança do cota condominial assim como as despesas com a cota do fundo de promoção.

A ré, que em contestação afirmou ter prestado contas de todo o período, não juntou qualquer demonstrativo com a contestação, estando patente, portanto, tanto o interesse de agir, em razão da pretensão resistida, como o pedido em seu mérito.

Em caso análogo decidiu a Superior Instância sobre o dever de prestar contas: PRESTAÇÃO DE CONTAS - Primeira fase - Ação proposta por lojista contra administradora de shopping center - Sentença de procedência Apelo da ré Preliminares de ilegitimidade passiva, inépcia da petição inicial, prescrição e falta de interesse e agir Rejeição - Prazo do artigo 54 da Lei nº 8.245/91 que não é decadencial - Direito de o locatário exigir a prestação de contas perante a gestora dos valores arrecadados Sentença mantida Apelação desprovida (TJSP - APL: 10197328220168260100 SP 1019732-82.2016.8.26.0100, Relator: Carlos Henrique Miguel Trevisan, Data de

Julgamento: 15/08/2018, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/08/2018).

A autora pede prestação de contas durante toda a relação de locação, que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

teve início em 2019. A ação foi ajuizada em março de 2021, logo, fevereiro de 2021 há de ser o termo final pois a partir de então não se pode afirmar ter havido pretensão resistida.

Em face do exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO de exigir contas, para condenar a ré a prestar contas dos valores pagos a título de cota condominial, fundo de promoção e despesas privativas no período de junho de 2019 a fevereiro de 2021, nos termos do art. 551 do CPC, no prazo de 15 dias do trânsito em julgado desta decisão, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a autora apresentar.

Condeno a requerida ao pagamento das custas, e honorários advocatícios que arbitro em 15% sobre o valor dado à causa. P.

Intimem-se.

São Carlos, 15 de julho de 2021.