



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1027608-15.2021.8.26.0100**  
 Classe - Assunto **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**  
 Requerente: -----

Requerido: -----

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Laura Correa Rodrigues**

Vistos.

-----,  
 qualificado nos autos, moveu a presente ação de exigir de contas em face de -----.  
 Alega ter firmado contrato de sublocação com a requerida, realizando o pagamento mensal de aluguel mínimo, despesas condominiais e taxa administrativa. Apesar de adimplir todas as parcelas, a autora requereu diversas vezes a prestação de contas da requerida a fim de justificar o altíssimo preço pago pelo aluguel da sala comercial, entretanto tais contas jamais foram esclarecidas. Requereu a concessão do benefício de gratuidade da justiça; a condenação da ré a prestação de contas referente ao contrato locatício e a restituição do eventual saldo credor da autora. Juntou documentos (fls. 13/58).

Concedido o benefício da gratuidade da justiça e determinada a citação da parte ré fls. 59.

Citada (fls. 62), a requerida contestou (fls. 63/79), alegando a incapacidade postulatória da autora. Impugnou a concessão à justiça gratuita. Preliminarmente arguiu a falta de interesse processual, já que os documentos requeridos pela autora podem ser exibidos de modo extrajudicial. Anexou as contas dos encargos cobrados, alegando que estes jamais haviam sido requeridos pela autora anteriormente. Que os encargos eram utilizados para a manutenção geral do estabelecimento. Requereu a improcedência total da ação. Juntou documentos fls. 80/299.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1027608-15.2021.8.26.0100 - lauda 1**

Houve réplica (fls. 302/310).

Instadas as partes a especificarem as provas que pretendem produzir, fls. 311. Manifestação das partes às fls. 313 e 314.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, sendo desnecessária a produção de outras provas. *"Não é pelo trâmite do processo que se caracteriza o julgamento antecipado. Nem por ser a matéria exclusivamente de direito; ou, mesmo de fato e de direito: e até a revelia. É a partir da análise da causa que o Juiz verifica o cabimento. Se devidamente instruída e dando-lhe condições para amoldar a situação do art. 330 do CPC, é uma inutilidade deixá-lo para o final de dilação probatória inútil e despicienda"* (TJSP, 9ª Câmara, Apel. n. 117.597-2, RT 624/95).

Já decidiu o SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL que *"a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide não implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado"* (RE 101.171-8-SP).

É o caso dos autos, pois suficiente a prova documental para o deslinde da questão de fundo, sendo a controvérsia estabelecida questão meramente de direito.

De início, rejeito as preliminares de falta de interesse processual e de incapacidade postulatória da autora.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1027608-15.2021.8.26.0100 - lauda 2**

Não é necessário o exaurimento das vias extrajudiciais a fim de ser facultado ao autor o direito de ajuizar ação de prestar contas.

Quanto a capacidade de estar em juízo, por entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é possível a sucessão processual de pessoa física interessada em processos após a extinção de pessoa jurídica:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DISTRATO DA PESSOA JURÍDICA DEMANDANTE. SUCESSÃO PROCESSUAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 43 DO CPC/73.

AÇÃO DE CARÁTER PATRIMONIAL E NÃO PERSONALÍSSIMO. 1. Polêmica em torno da possibilidade de continuação de ação de resolução de contrato de prestação de serviços ajuizada em 2012, tendo em conta a superveniente dissolução regular da pessoa jurídica demandante, mediante o distrato celebrado entre os seus sócios, em janeiro de 2014. 2. Em sendo transmissível a obrigação cuja prestação se postula na demanda, a extinção da pessoa jurídica autora, mesmo mediante distrato, equipara-se à morte da pessoa natural prevista no art. 43 do CPC/73, decorrendo daí a sucessão dos seus sócios. 3. Os sócios, titulares da sociedade empresária e, assim, sucessores dos créditos por ela titularizados, podem, querendo, sucedê-la e, assim, regularizar o polo ativo da ação. 4. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (STJ - REsp: 1652592 SP 2015/0207688-6, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 05/06/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/06/2018)

A impugnação ao pedido de justiça gratuita não deve ser acolhida. Isso



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1027608-15.2021.8.26.0100 - lauda 3**

porque, conforme documentos juntados às fls. 53/58, a parte autora passa por dificuldade no âmbito financeiro, pois sua atividade empresarial encontra-se inativa desde 10/18/2020. Há, assim, elementos da insuficiência de recursos para concessão da benesse processual.

Superadas as questões prejudiciais ao mérito, a ação é procedente nesta primeira fase.

Observados os autos, evidente que por intermédio desta demanda a autora, locatária de imóvel localizado no interior do supermercado administrado pela requerida, requer a prestação de contas a fim de evidenciar e justificar a arrecadação e aplicação dos encargos pagos a título de condomínio (despesas de área comum) e taxa administrativa.

A jurisprudência admite o direito do locatário de exigir contas de seu administrador com fundamento nas particularidades de cada contrato.

Evidente que cada instrumento locatício possui diferentes valores a serem exigidos ou pagos, sendo assim, pode existir a necessidade de prestação de contas individualizada, além das realizadas de modo generalizado.

Já se decidiu em caso análogo:

Locação. Shopping center. Prestação de contas pedida por lojista quanto aos encargos cobrados pela administração. Possibilidade. Legitimidade dos locatários, que em nome próprio assumem obrigação com a gestão do empreendimento e participam do rateio, não se equiparando por outro lado a condôminos para efeito de suficiência da prestação das contas à assembleia. Obrigação do shopping de esclarecimentos e documentação perante aqueles, de resto, expressamente prevista no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91. Interesse de agir igualmente presente. Não demonstração pelo réu



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1027608-15.2021.8.26.0100 - lauda 4**

de adequado cumprimento da obrigação na esfera extrajudicial. Mera exibição de relatórios em que constam os critérios de rateio que são insuficientes para os fins pretendidos. Decisão que acolheu o pedido inicial, na primeira fase do procedimento, mantida. Agravo de instrumento do réu desprovido. (29ª Câmara de Direito Privado, Agravo de instrumento nº 2138800-47.2018.8.26.0000)

Locação de imóvel não residencial. Shopping Center. Ação de prestação de contas julgada procedente. Primeira fase. Contrato entre lojista e administrador do shopping center. Insurgência contra a obrigação à prestação de contas. Dever do administrador do shopping. Recurso improvido. A ação de prestação de contas é permitida a quem tem o direito de exigi-las ou a obrigação de prestá-las. Bem por isso, sendo incontroverso o vínculo existente entre os lojistas e o administrador do shopping center, é dever do réu prestar contas de sua gestão, não havendo postulação de direito de terceiros. (32ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1000455-27.2014.8.26.0011)

Desse modo, imprescindível analisar o contrato de locação firmado entre as partes, a fim de se extrair dele os valores devidos à requerida, além da taxa mensal de aluguel mínimo (cláusula sétima de fls. 27/28 e quadro resumo V fls. 24), para delimitar a obrigação da requerida de prestar contas nestes autos.

A prestação de contas deverá observar a forma prevista no artigo 541 do Código de Processo Civil, precisando os investimentos e despesas efetuadas, cada qual com documentação própria, sob pena de não haver possibilidade de apurar a despesa em sua totalidade, que será base para o cálculo e apuração do débito eventualmente devido à autora. Dessarte, é insuficiente a documentação acostada com a contestação. A prestação de contas deverá abranger todo o período contratual.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1027608-15.2021.8.26.0100 - lauda 5**

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido feito por -----, em face de ----- para reconhecer o dever da ré de prestar contas à autora em relação aos valores que foram cobrados por todo o período contratual a título de despesas condominiais e taxa administrativa.

A prestação de contas deverá se dar no prazo de 60 dias (em razão da complexidade e extensão), sob as penas do art. 550, §5º, do CPC, devendo-se especificar e comprovar com documentos, como indicado na fundamentação, as despesas e investimentos que dão sustentação às cobranças, indicando e justificando o CRD e a fração na área bruta locada utilizados. Apresentadas as contas, prosseguir-se-á conforme o procedimento do art. 550, §6º, do CPC.

Como se trata de decisão proferida em sede de primeira fase do procedimento, as verbas da sucumbência serão fixadas no término da segunda fase.

PRIC

São Paulo, 08 de julho de 2021.

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

**1027608-15.2021.8.26.0100 - lauda 6**