



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000651199

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1109276-42.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ____, é apelado SHOPPING ____.

ACORDAM, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANDRADE NETO (Presidente sem voto), LINO MACHADO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 11 de agosto de 2021.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Seção de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1109276-
 42.2020.8.26.0100 VOTO 32727

2

APELANTE: ____
APELADO: SHOPPING ____
COMARCA: CAPITAL _ FORO REGIONAL PINHEIROS _ 1ª VARA
CÍVEL
ASSUNTO: LOCAÇÃO IMÓVEL
MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: PAULO HENRIQUE RIBEIRO
GARCIA

EMENTA

APELAÇÃO - AÇÃO DE EXIGIR CONTAS EXTINTA POR
 FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL - LOCAÇÃO
 SHOPPING CENTER _ PRIMEIRA FASE - OBRIGAÇÃO DE PRESTAR
 CONTAS RECONHECIDA _ DECADÊNCIA
 AFASTADA

- Evidente se mostra o interesse de agir por parte da apelante, na medida em que, entendendo não ser suficientes aquelas prestadas administrativamente, pode se utilizar do Judiciário para ver satisfeita a sua pretensão;
- O prazo contido no art. 54, § 2º, da Lei de Locações (60 dias) não é decadencial, mas apenas disciplina o período a cada qual o locatário poderá exigir a comprovação dos valores cobrados, sendo assim, uma faculdade a ser exercida;
- Deve ser afastada a tese de prescrição, vez que ao caso em comento não se aplica a regra contida no art. 206, § 3º, IV, do CC, pois não se trata de ação de enriquecimento ilícito. Ademais, importante lembrar que não há prazo prescricional específico para o caso dos autos (ação de exigir contas), devendo, portanto, ser aplicado o prazo decenal previsto no art. 205 do CC.

RECURSO PROVIDO

Vistos.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1109276-42.2020.8.26.0100



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Seção de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1109276-
42.2020.8.26.0100 VOTO 32727

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 283/284, cujo relatório se adota, que julgou **IMPROCEDENTE** o pedido. Diante da sucumbência, condenou o autor ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em R\$2.500,00.

Entendeu o MM. Magistrado *a quo*, decorreu o prazo previsto em contrato para a autora impugnar as contas prestadas pelo réu, na forma convencional, de modo que ocorreu a extinção do direito à prestação de contas pela decadência.

Irresignado, o autor apelou.

3

Aduziu, em suma, que não houve decadência do direito à prestação de contas, já que, por se tratar de ação de natureza pessoal, a prescrição é decenal. Pugna pela prestação de contas, como legítima para ter acesso às contas do Shopping.

Processado o apelo com o recolhimento do preparo respectivo, vieram contrarrazões, tendo os autos vindo a este Tribunal.

É o relatório.

Trata-se de ação de exigir contas movida por ____



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Seção de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1109276-
 42.2020.8.26.0100 VOTO 32727

em face de Shopping ____, alegando que, na condição de locatária do Shopping Center, tem interesse na prestação de contas das despesas repassadas pelo Shopping, porém, o réu nega a prestá-las.

Pois bem.

A ação de exigir contas, disciplinada nos artigos 550 e seguintes do Código de Processo Civil, destina-se a dirimir dúvida envolvendo a administração de negócios e interesses quando uma das partes é encarregada da gestão de receitas e despesas envolvidas na relação jurídica com a outra parte.

No caso dos autos, comprovada a relação locatícia, a Apelada, administradora do espaço locado em loja em centro comercial (shopping center), tem o dever de prestar contas e o locatário o direito de exigí-las (art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91)

Evidente se mostra o interesse de agir por parte da apelante, na medida em que, entendendo não ser suficientes aquelas prestadas administrativamente, pode se utilizar do Judiciário para ver satisfeita a sua pretensão, inclusive independentemente do esgotamento da via administrativa e da possibilidade da consulta a ser realizada via intranet, mormente quando não restou comprovado nos autos que a informação prestada via sistema interno era a mesma pretendida no bojo da presente demanda.

Neste contexto, oportuno destacar que o prazo contido no art. 54, § 2º,

4



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Seção de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1109276-
 42.2020.8.26.0100 VOTO 32727

da Lei de Locações (60 dias) não é decadencial, mas apenas disciplina o período a cada qual o locatário poderá exigir a comprovação dos valores cobrados, sendo assim, uma faculdade a ser exercida.

Acerca dessa temática, já decidiu este E. Tribunal de Justiça que:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO EMBARGOS À EXECUÇÃO
 LOCAÇÃO*

"Shopping Center" Não há que se falar em decadência do direito de requerer prestação de contas e apresentação de documentos, tampouco de eventual ausência de interesse de agir Dever do locador de apresentar os documentos comuns às partes, necessários a comprovar os valores cobrados Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2218543-38.2020.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquecetuba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/11/2020; Data de Registro: 05/11/2020)



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Seção de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1109276-
 42.2020.8.26.0100 VOTO 32727

5

Da mesma forma, deve ser afastada a tese de prescrição, vez que ao caso em comento não se aplica a regra contida no art. 206, § 3º, IV, do CC, pois não se trata de ação de enriquecimento ilícito. Ademais, importante lembrar que não há prazo prescricional específico para o caso dos autos (ação de exigir contas), devendo, portanto, ser aplicado o prazo decenal previsto no art. 205 do CC. Tal entendimento, aliás, se coaduna com aquele já esposado por este E. Tribunal. Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - LOCAÇÃO - SHOPPING CENTER - ENCARGOS COBRADOS PELA ADMINISTRAÇÃO - AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - POSSIBILIDADE - EXEGESE DO ART. 54, § 2º, DA LEI Nº 8.245/91 - AGRAVADA - INTERESSE PROCESSUAL - RECONHECIMENTO - PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - NECESSIDADE, UTILIDADE E ADEQUAÇÃO - DECADÊNCIA DO DIREITO DE EXIGIR CONTAS - INOCORRÊNCIA - PRAZO DE 60 DIAS PREVISTO NA LEI DE LOCAÇÕES - FACULDADE DE EXIGIR A COMPROVAÇÃO DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAMENTE - DIREITO DE EXIGIR CONTAS QUE NÃO SE CONFUNDE COM A MERA EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS - APRESENTAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE COBRANÇA - PREVISÃO NAS NORMAS INTERNAS - INSUFICIÊNCIA - AGRAVANTE - TESE - IMPEDIMENTO DE ACESSO À DOCUMENTAÇÃO - EFEITOS DA PANDEMIA DA COVID-19 - INEXISTÊNCIA - CIDADE - FASE AMARELA DA RETOMADA DAS ATIVIDADES -

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1109276-42.2020.8.26.0100



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Seção de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1109276-
 42.2020.8.26.0100 VOTO 32727

*FUNCIONAMENTO DE ESCRITÓRIOS SEM RESTRIÇÕES -
 DECISÃO COMBATIDA - MANUTENÇÃO. AGRAVO NÃO
 PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2183405-
 10.2020.8.26.0000; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão
 Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I -
 Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2020; Data
 de Registro: 28/10/2020).*

Dessa forma, o processo deve prosseguir, reconhecendo o
 interesse do
 apelante na prestação de contas e o dever da apelada de prestá-las, no prazo
 legal.

Destarte, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, reformando a r.
 sentença, sem
 condenação em verba honorária, para **julgar procedente a primeira fase
 desta ação**, condenando o réu a prestar contas no prazo de quinze dias,
 conforme disposto no art. 550, §

6

5º do Código de Processo Civil, sob pena que não lhe ser lícito impugnar as
 que o autor apresentar.

Maria Lúcia Pizzotti

Relatora