



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL - 8^a VARA CÍVEL

DECISÃO

Processo nº: **1019483-58.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Quitação**
 Requerente: ---
 Requerido: ---

Juiz de Direito: **Dr. Henrique Dada Paiva**

Vistos.

--- ajuizou **ação de exigir contas**

em face de ---, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz, em síntese, que: a) desde 11 de fevereiro de 2014, as partes possuem relação por meio de Instrumento particular de locação de espaço(s) comercial(is) integrante(s) do Shopping Center Cidade São Paulo; b) no tocante ao pagamento das despesas relacionadas a fundo de promoções e despesas condominiais (privativa e comum), há dúvidas quanto aos valores cobrados e suas correspondentes bases de sustentação; c) jamais o réu prestou quaisquer contas à locatária relativas aos valores que mensalmente lhe são cobrados. Sustenta que as tentativas administrativas de obter os informativos foram infrutíferas, pelo que pretende a prestação de contas referente ao contrato desde o seu início. Juntou documentos (fls. 14/73).

Deferido o pedido de justiça gratuita à parte autora (fls. 554).

Citadas, as rés apresentaram contestação (fls. 560/586). Suscitaram, preliminarmente, ilegitimidade passiva do corréu ---; inadequação da via eleita; inépcia da inicial; decadência do direito; e prescrição da pretensão. Impugnou, ainda, o pedido de gratuitade de justiça da autora. No mérito, esclarece que todas as cobranças relativas ao rateio dos encargos comuns, encargos específicos e fundo de promoção possuem ampla previsão contratual. Alega, ainda, exceção do contrato não cumprido, ante o inadimplemento da autora em mais de 14 meses de valores locatícios. Requerem a improcedência.

Juntaram documentos (fls. 587/881).

Houve réplica (fls. 884/897).

Instadas a especificarem provas (fls. 899), as partes pugnaram pelo julgamento antecipado do mérito (fls. 901/903 e 904).

Processo nº 1019483-58.2021.8.26.0100 - p. 1

É o relatório.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL - 8^a VARA CÍVEL

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, inc. I, do Código de Processo Civil, tendo em vista que a lide, embora envolva matéria de fato e de direito, não carece da produção de outras provas. Anoto que as partes também não pretendem a produção de outras provas.

Por proêmio, rejeito a impugnação à gratuitade suscitada pelas requeridas. Isso porque as rés não apresentaram qualquer prova da capacidade econômica e financeira da parte autora, ônus que lhes competia, nos termos do art. 373, inc. II, do CPC. Esclareço, inclusive, que as entradas de valores perceptíveis dos extratos de fls. 502/531 não alteram o fato de que a conta permanecia constantemente com o saldo negativo. Assim, deve prevalecer a análise judicial realizada, também, com fulcro nas provas de fls. 542/553.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva. Com efeito, a aferição das condições da ação deve ser feita à luz da situação jurídica de direito material posta pelo autor, em tese, na petição inicial. Isto é: examina-se, hipoteticamente a relação narrada pelo autor, para dali se extraírem o interesse e a legitimidade.

Trata-se de análise realizada *in status assertionis*, ou seja, mediante análise dos fatos narrados, em tese, na petição inicial. E diante disso, há legitimidade *ad causam* das rés, já que a parte autora imputa a ambas a prestação de contas exigida na inicial. Além disso, é certo que o Subcondomínio requerido consta como beneficiário dos valores pagos pela autora e participa da administração das verbas, cabendo-lhe igualmente a prestação das contas.

Ademais, rejeito a preliminar de inadequação da vida eleita. A demanda escolhida pela parte autora é útil e adequada ao fim proposto, que não se confunde com a simples exibição de documentos e revela o propósito de aferimento em forma mercantil dos gastos realizados pelas rés. E mesmo tal exibição não é estranha à via da prestação de contas, como se vê, por exemplo, por meio do art. 551, §1º, do CPC.

Afasto, ainda, as preliminares de inépcia da inicial e de formulação genérica de pedido. A exordial narra adequadamente os fatos e a pretensão da parte requerente, estando instruída com documentos suficientes para o julgamento da demanda. Cumpre acrescentar que não se exige o prévio exaurimento da via administrativa para o ajuizamento da ação de exigir contas.

Além disso, o disposto no art. 550, §1º, do CPC, refere-se à **segunda fase** do procedimento especial em questão, não se exigindo na primeira. E nem se diga que não houve recusa das rés em prestar contas, já que a substancial contestação evidencia de forma cristalina que

Processo nº 1019483-58.2021.8.26.0100 - p. 2

as rés não pretendem atender à pretensão da parte autora.

Por fim, não há falar em prescrição e decadência. O dispositivo legal mencionado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL - 8^a VARA CÍVEL

pelas rés para invocar decadência (§2º do art. 54 da Lei 8.245/91) estabelece apenas a periodicidade mínima na qual o locatário poderá exigir a prestação de contas, representando mera faculdade da parte, e não prazo decadencial.

Quanto à prescrição, não havendo prazo prescricional específico em lei para a pretensão de exigir contas, segue-se a regra geral do artigo 205 do Código Civil, que estipula o prazo decenal, o qual não foi consumado na espécie, considerando que a relação locatícia entre as partes teve início em fevereiro de 2014 (fls. 73) e a ação foi proposta em 2021.

Assim já decidiu o E. TJSP:

"Prestação de contas - Prazo prescricional de dez anos - Prescrição afastada - Ação procedente - Primeira fase - Recurso da tesoureira objetivando a improcedência da ação, por não atuar como tesoureira na época reclamada - Acolhimento, em razão das provas dos autos - Recurso provido." (TJSP - Apelação nº 1019203-32.2017.8.26.0002 rel. Des. Luis Mário Galbetti j. 26/11/2018)."

Ao mérito, pois.

O procedimento especial da ação de exigir de contas é composto de duas fases: na primeira, verifica-se se o requerido está ou não obrigado a prestá-las, sendo impertinente, nela, apurar-se quem é devedor e qual o montante do eventual débito.

Nesse sentido:

"Determinadas pessoas, às quais houver sido confiada a administração ou a gestão de bens ou de interesses alheios, têm a obrigação de prestar contas, quando solicitadas, ou dá-las voluntariamente, se necessário. (...) Ocorre, porém, que a ação sob exame tem por objeto o direito às contas, não a eventual crédito decorrente de sua prestação, isto é, são inconfundíveis o direito ao crédito (cujo titular é, por óbvio, o credor) e o direito às contas (cujo titular é o credor ou o devedor da obrigação pecuniária, dependendo do caso). (Cf. MARCATO, Antonio Carlos. Procedimentos Especiais, 16^a Ed., Atlas, p. 108/109)

Resolvida a questão da existência da obrigação de prestar as contas, tem início a segunda fase procedural, ocasião em que as contas serão prestadas em forma mercantil, com a apuração do saldo favorável ou desfavorável ao autor.

No caso vertente, a controvérsia cinge-se em saber se há ou não o dever de

Processo nº 1019483-58.2021.8.26.0100 - p. 3

prestação de contas.

Pois bem. No caso, a autora, locatária de loja situada em *shopping center* de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL - 8^a VARA CÍVEL

propriedade e administração das rês, busca a prestação de contas a fim de obter transparência sobre a arrecadação e aplicação de despesas relacionadas com os valores pagos a título de condomínio (privativo e comum) e fundo de promoção. Anoto que o teor do contrato firmado entre as partes é incontroverso.

Nesse ponto, em que pese a argumentação das requeridas, sabe-se que os locatários de lojas em *shopping center* podem exigir prestação de contas em relação à administração do condomínio, e a disponibilização da documentação relacionada à administração do *shopping* não afasta o direito da demandante de pleitear a prestação de contas para eventuais esclarecimentos quanto à correção dos valores cobrados para atendimento das despesas do empreendimento.

Assim é o entendimento do E. TJSP:

“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 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.” (TJSP – AI nº 2138800-47.2018.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2018; Data de Registro: 24/10/2018).

“Locação de imóvel. Prestação de contas. Sentença de procedência. Recurso interposto pelas rês. Loja em Shopping Center. Primeira fase. Exame apenas da questão relativa à obrigação de prestar as contas exigidas pela autora (art. 914 do CPC). Na qualidade de administradora dos recursos dos lojistas, as rês tem o dever de prestar contas dos valores por elas geridos. RECURSO NEGADO”. (TJSP Apelação nº 013269-33.2015.8.26.0562; Relator(a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 14/09/2017;

Processo nº 1019483-58.2021.8.26.0100 - p. 4

Data de publicação: 18/09/2017)

Ademais, eventual inadimplência da locatária em relação aos locativos mensais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL - 8^a VARA CÍVEL

não afasta o dever de prestação de contas por parte do locador, que, conforme já anotado, administra bens e interesses alheios e, portanto, tem o dever jurídico e ético de oferecer suas contas. Da mesma forma, eventual comportamento das partes e a correção do emprego de valores pelas réis deve ser debatida apenas na segunda fase, não sendo necessário adentrar essa seara nesse momento processual.

Acrescento que os documentos juntados pela parte requerida com sua contestação não permite concluir que já houve prestação de contas, pois, em sua maioria, trata-se apenas de faturas mensais, demonstrativos de orçamento e comunicação de gastos que teriam sido efetuados, mas sem que tenham sido acompanhados dos comprovantes respectivos, como se vê, por exemplo, às fls. 686/763.

Destarte, a pretensão da parte autora deve ser acolhida, porquanto tem direito de saber, detalhadamente, a origem de seus débitos e o emprego dos recursos vertidos ao *shopping center* e ao condomínio.

Acrescento, apenas, que tal prestação não deve ser admitida na extensão em que requisitada às fls. 10 da exordial, em que se postula "atas das Assembleias nas quais foram aprovadas as previsões orçamentárias, demonstrativo de pagamento e o critério utilizado no cálculo correspondente ao coeficiente de rateio de despesas, **relativo a todas as lojas do empreendimento**" [grifo nosso].

Como é possível perceber, a pretensão nestes moldes em que formulada excede os limites do interesse de agir da requerente, notadamente quando a pretensão de prestação de contas abrange a totalidade dos locatários do empreendimento comercial, estranhos à lide.

Deste modo, a prestação de contas deverá observar tão somente as despesas cobradas da parte autora em relação ao percentual do seu coeficiente de rateio de despesas – CRD, sem prejuízo da indicação do critério utilizado para o cálculo do CRD da parte autora, bem como da origem e valor total de cada débito que resultou no percentual cobrado da parte autora.

Entendo, contudo, que tal limitação não implica qualquer sucumbência da autora nesta fase, na medida em que do pedido propriamente formulado solicitou meramente a prestação de contas, referente ao contrato locatício (condomínio – privativo e comum – e fundo de promoção), desde o seu início.

Ressalto que, nesta fase, restringe-se a análise ao eventual dever de prestar contas.

Processo nº 1019483-58.2021.8.26.0100 - p. 5

Por fim, esclareço que o pronunciamento que decide a primeira fase do procedimento especial em questão tem natureza de decisão interlocatória, razão pela qual não há que se falar em honorários advocatícios nesta fase.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL - 8^a VARA CÍVEL

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para condenar as réis, solidariamente, a prestarem as contas solicitadas, referentes ao período de 11/02/2014 até a presente data, em único documento e em forma mercantil, nos termos acima, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a parte autora apresentar. Ponho fim a esta primeira fase do procedimento.

Sem condenação em custas e honorários, conforme a fundamentação acima.

Mantido o valor da causa para fins recursais.

Intime-se.

São Paulo, 13 de setembro de 2021.

Henrique Dada Paiva

Juiz de Direito

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

Processo nº 1019483-58.2021.8.26.0100 - p. 6