



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE de SÃO PAULO

Foro Regional XI - Pinheiros

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

CONCLUSÃO

Em 13 de setembro de 2021, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo Henrique Ribeiro Garcia. Eu, Wellington de Lira Rosa, escrevente, subscrevi.

Processo: **1003363-13.2021.8.26.0011 - Ação de Exigir Contas**

Requerente: **Agencia de Viagens -----**

Requerido: **Shopping ----- e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**

Vistos.

----- ajuizou a presente AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS em face de ---
----- e -----, alegando que, na condição de locatária do salão comercial nº ----- do shopping réu, tem interesse na prestação de contas das despesas repassadas pelo shopping, porém os réus se recusam a prestá-las. Pede a condenação dos réus na prestação de contas a partir do ano de 2012. Juntou documentos e pediu gratuidade da justiça.

Por decisão de fl. 52 foi deferida a gratuidade da justiça.

Citados, os réus apresentaram contestação em que suscitaram, em preliminar, ilegitimidade ativa, ilegitimidade passiva, falta de interesse de agir, inadequação da via eleita e impugnação à gratuidade de justiça, enquanto, no mérito, sustentaram a decadência do pedido autoral, bem como a prescrição do direito invocado pela autora. Afirmam a caracterização da supressão ante a inatividade do pedido de prestação de contas por 9 anos, bem como a disponibilização das contas na intranet.

Houve réplica.

Por decisão de fl. 199 foi acolhida a impugnação à gratuidade da justiça.

Feito o relatório, passo à fundamentação.

Não há falar na produção de prova pericial, pois trata-se da primeira fase do procedimento de prestação de contas, cujo ponto controverso é questão de direito, sem a necessidade de diliação probatória.

Não prospera a preliminar de ilegitimidade ativa, sendo possível a prestação de contas referente ao período em que a autora foi locatária do imóvel, ou seja, de agosto de 2012 a maio de 2020.

Afasta-se a preliminar de falta de interesse de agir e de inadequação da via eleita, pois não há necessidade de esgotamento da via administrativa para a propositura da ação de prestação de contas.

Por fim, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva pois, conforme se observa do contrato de locação às fl. 34/46, a requerida ocupa a posição de locadora e administradora do condomínio.

No mérito, o pedido é procedente.

No caso, não se reconhece a tese de prescrição, considerando não se tratar da hipótese de enriquecimento ilícito.

Ademais, a ação de prestação de contas não possui prazo prescricional específico, assim, aplica-se o prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CPC.

1003363-13.2021.8.26.0011



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE de SÃO PAULO

Foro Regional XI - Pinheiros

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

Não há se falar, ainda, em decadência em razão do disposto no artigo 54, §2º da Lei 8.245/91, tendo em vista que o dispositivo legal em tela regulamenta a periodicidade do exercício da faculdade da parte locatária (a cada 60 dias) e não o prazo para exercício do direito. Conforme ensina Gildo dos Santos:

"(...) os locatários, diretamente ou por meio de entidade de classe, como as associações dos lojistas existentes em quase todos os shopping centers, podem verificar, a cada 60 dias, as despesas realizadas, que lhe são exigíveis.

Não se tendo previsto como se conta esse prazo, tem-se de entender que cada lojista, depois de examinar os comprovantes das despesas a pagar ou já pagas por ele, somente poderá realizar novo exame decorridos 60 dias. Na prática, isso vai gerar inconvenientes para os administradores desses centros comerciais, porque, havendo muitos locatários, como de regra acontece, é possível que a cada dia compareçam, na administração, dois ou mais comerciantes a fim de analisar os gastos, seus demonstrativos e comprovação.

Será útil, portanto, que, em atendimento à atual lei, os próprios shopping centers fixem data, a cada 60 dias, para que os lojistas, querendo, possam fazer esse exame, para o que a administradora ficará à disposição um dia inteiro. (...).¹

E, no mesmo sentido, se manifestou o E. Tribunal, reformando entendimento anterior deste magistrado:

"APELAÇÃO - AÇÃO DE EXIGIR CONTAS EXTINTA POR FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL - LOCAÇÃO SHOPPING CENTER PRIMEIRA FASE - OBRIGAÇÃO DE PRESTAR CONTAS RECONHECIDA DECADÊNCIA AFASTADA (...) 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." (Apelação nº 1109276-42.2020.8.26.0100, Relatora: Maria Lúcia Pizzotti, DJe: 13/08/2021).

Por fim, o simples não exercício do direito de prestação de contas não caracteriza a *suppressio*.

Assim, e considerando a ausência de comprovação de que os documentos disponibilizados na intranet guardem qualquer relação com aqueles pretendidos na presente demanda, de rigor a procedência do pedido.

Ante o exposto, com fundamento no art. 485, inciso VI, do CPC, DECIDO por

¹ Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/91 / Gildo dos Santos. – 7. ed. rev., ampl. e atual. com as alterações da Lei 12.112/2009. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE de SÃO PAULO

Foro Regional XI - Pinheiros

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

JULGAR PROCEDENTE o pedido formulado por ----- em face de ----- e ----- para condenar os Réus a prestar as contas relativas ao contrato firmado entre as parte do período de agosto de 2012 a maio de 2020, no prazo de 15 dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a Autora apresentar, de acordo com art. 550, § 5º do CPC.

Sucumbente, arcarão os Réus com as custas, despesas processuais e honorários do patrono da autora, que fixo 10% do valor atualizado da causa. P.I.C.

São Paulo, 13 de setembro de 2021.

PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**Juiz de Direito**