



# PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Londrina

Oitava Vara

Cível

ESTADO DO PARANÁ

Autos nº: 0039063-37.2021.8.16.0014

Autora: -----

Réu: -----

I – RELATÓRIO

Trata-se de ação de exigir contas, ajuizada pela parte autora em face das rés, em que pretende a prestação de contas referente à relação contratual locatícia entre as partes.

À parte autora foi concedido o benefício da assistência judiciária gratuita (mov. 7.1).

As rés contestaram a ação (seq. 24.1), alegando preliminarmente, ilegitimidade passiva da segunda ré (-----), inépcia da petição inicial, carência de ação por falta de interesse de agir, indevida concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita à parte autora, decadência e prescrição do direito autoral. No mérito, sustentaram que as contas já foram devidamente prestadas, mensalmente, de maneira administrativa, bem como inexistência do dever de exhibir documentos pleiteados de maneira genérica. Juntaram documentos.

Em réplica, a parte autora impugnou a contestação apresentada, reafirmando o contido da peça inicial e requerendo o julgamento procedente



(seq. 29.1).

É o breve relatório. Decido.

## II–FUNDAMENTAÇÃO

As preliminares suscitadas pelas rés não merecem ser acolhidas.

A parte ré ----- alega ser ilegítima para responder por esta demanda, sustentando figurar apenas como procuradora das locadoras. No entanto, em análise ao contrato de seq. 1.7, verifica-se que a empresa ré ----- figurou como representantes das empresas locadoras, inclusive, assinando referido contrato e demais documentos atinentes à relação havida entre as partes, como locadora.

No que concerne a arguição de inépcia da petição inicial em razão de pedido genérico, tem-se que a mesma não merece prosperar, uma vez que, de uma simples análise à petição inicial, é possível verificar que a parte autora pretende obter a prestação de contas referente ao contrato locatício (condomínio privativo e comum e fundo de promoção), desde o seu início da relação contratual. A parte autora fez pedido determinado, assertivo e com motivo de dúvida plausível, consoante o que requer o procedimento de exigir contas.

Ademais, as próprias rés reconhecem o pedido autoral (item 32, fls. 8, seq. 24.1).

O fato de inexistir recusa no âmbito administrativo e/ou



ausência de pleito administrativo e/ou insuficiência no resultado do pedido administrativo, não retira da parte autora o direito de manejar a presente demanda judicial exigindo prestação de contas.

Logo, não é preciso que, como pressuposto da presente demanda, a existência de exaurimento do procedimento administrativo, sobretudo porque tais exigências representariam ofensa ao princípio da inafastabilidade da jurisdição consagrada pelo artigo 5º, inciso XXXV, da CF/88.

Está presente a necessidade de ingressar em Juízo para obtenção do bem da vida pretendido; a via processual eleita é a adequada e hábil ao alcance de uma cognição exauriente capaz de determinar se a parte autora possui ou não direito às pretensões iniciais; assim como está presente a utilidade e/ou satisfação que se pode obter através da decisão judicial, reforçando que o ajuizamento de ação judicial não exige a prévia tentativa de acordo e/ou resolução da questão no âmbito administrativo.

Presentes estes três requisitos do interesse processual, resta formalmente afastada referida preliminar.

Devidamente comprovada a hipossuficiência da parte autora (mov. 1.17 à 1.20), e não apresentado pelas rés, qualquer documento capaz de demonstrar situação econômica distinta, deixo de acolher a impugnação à gratuidade concedido à parte autora.

Por fim, a prestação de contas tem por lastro um direito pessoal, que não se confunde com pretensão à reparação de danos. Assim, não tem incidência o prazo prescricional de cinco anos previsto na norma disposta no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor.

A ação de prestação de contas tem por base obrigação de



natureza pessoal, aplicando-se, na vigência do atual Código Civil, o prazo prescricional de 10 (dez) anos. Inexiste prazo prescricional específico para a hipótese, motivo pelo qual se aplica à pretensão de exigir contas o prazo genérico contido na regra prevista no artigo 205 do Código Civil.

Nesse sentido, é o voto nº 43.775 da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação Cível nº 005831935.2012.8.26.0100:

Apelação - Ação de exigir contas - Administração imobiliária - Prescrição - Inocorrência - Prazo decenal - Inadequação da ação à pretensão - Alegação impertinente - Afirmação de que as contas foram prestadas com a contestação - Inexistência de contas devidamente prestadas - Redução dos honorários advocatícios - Impossibilidade.

Inexiste prazo prescricional específico para a hipótese, motivo pelo qual se aplica à pretensão de exigir contas o prazo genérico contido na regra prevista no artigo 205 do Código Civil, pois se trata de pretensão fundada em obrigação de natureza pessoal. A jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça orienta-se nesse sentido, ainda que as relações jurídicas que dão origem ao litígio sejam disciplinadas pelo Código de Defesa do Consumidor. No tocante à inadequação da ação de prestação de contas, convém ressaltar que a pretensão a exigir contas não se limita à obtenção de documentos, abrangendo a clara

especificação dos débitos e dos créditos envolvidos na administração de bens ou direitos alheios, com o posterior julgamento das contas e, eventualmente, com o pagamento de saldo devedor, motivo pelo qual não era cabível a ação de exibição de documentos. No tocante aos documentos que a ré trouxe com sua contestação e em outras



manifestações, não se prestam a avaliar as contas, pois muitos deles não especificam a qual dos imóveis se referem e nem se efetivamente se referem a um dos imóveis pertencentes ao autor, também não servindo para explicar o pagamento de tributos em atraso e outras dúvidas levantadas pelo autor. A prestação de contas não é uma mera apresentação de documentos, sendo necessário evidenciar, de forma detalhada, a administração dos bens ou interesses alheios. Os honorários advocatícios foram fixados no percentual mínimo previsto legalmente, não sendo hipótese que permite sua fixação por equidade, motivo pelo qual não podem ser reduzidos.

Rechaçadas as preliminares arguidas pelas rés e, não restando qualquer preliminar pendentes de apreciação, passo a análise do direito de ter as contas requeridas prestadas.

Com efeito, esta primeira fase da ação de prestação de contas se desenvolve no sentido de se admitir ou não a tutela jurisdicional invocada, já que a sentença dispõe sobre relação de direito substancial.

Nos dizeres de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery<sup>1</sup>:  
“...entende-se por devedor de contas o que administrou bens ou interesses alheios... O interessado na ação de prestação de contas é a parte que não sabia em quanto importa seu crédito ou débito líquido, nascido em virtude de um vínculo legal ou negocial gerado pela administração de bens ou interesses alheios”.

---

<sup>1</sup> in: Código de Processo Civil Comentado, 3ª ed., p. 955



Expõe, também, Adroaldo Furtado Fabrício<sup>2</sup> que, de um modo geral, pode-se dizer que deve contas quem quer que administre bens, negócios ou interesses de outrem, a qualquer título.

Há de prestar contas, por outras palavras, aquele que efetua e recebe pagamentos por outrem, movimentando recursos próprios ou daquele em cujo interesse se realizam os pagamentos e recebimentos, como é o caso do réu, que administrou valores pertencentes ao autor.

No caso, restou suficientemente comprovada a existência de contrato celebrado entre as partes, sendo o autor titular de direitos sobre a carteira de locação perante o réu, fato que gera o dever da imobiliária ré de prestar contas, e o direito do autor de exigi-las.

Assim, por tudo mais que dos autos consta, não há como se deixar de reconhecer a obrigação da parte ré de prestar as contas conforme requerido na inicial.

Por derradeiro, conforme já salientado alhures, a ação de prestação de contas se desenvolve em duas fases distintas. A primeira, onde se verifica o dever de prestar as contas propriamente dita e, na segunda, o acertamento de crédito e débito.

Em outros termos, em sua primeira fase, tem-se uma cognição sumária, uma vez que a única discussão a ser travada é se a parte autora tem ou não o direito de exigir a prestação das contas postulada, e se a parte adversa tem o dever de prestá-las. O mérito das contas é aferido em segunda fase.

---

<sup>2</sup> Comentários ao Código de Processo Civil, 1ª ed., Forense, VIII vol., tomo III, pág. 387.



### III –DECISÃO INTERLOCUTÓRIA DE MÉRITO

Em face do exposto, com fundamento no artigo 550, §5º do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, para o fim de condenar a parte ré a prestar contas à parte autora, conforme requerido no petítório inicial.

Intime-se a parte ré para prestar contas, de forma adequada (CPC, art. 551), no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a parte autora apresentar (CPC, art. 550, §5º).

Cumpra-se, no que for aplicável, o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná.

Londrina, data da assinatura digital.

Matheus Orlandi Mendes

Juiz de Direito

