



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

5ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis nº 991, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Nova Redentora

CEP: 15090-140 - São José do Rio Preto - SP

Telefone: (17) 2137-3795 - E-mail: riopreto5cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1038399-70.2021.8.26.0576**  
 Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**  
 Requerente: ---  
 Requerido: --- e outro

**CONCLUSÃO:**

EM 02 de agosto de 2022, FAÇO ESTES AUTOS CONCLUSOS AO EXMO. SR. DR. **LINCOLN AUGUSTO CASCONI** - MM. JUIZ DE DIREITO TITULAR DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.

THAÍS MORIGAKI KOGA-ESC

Ordem nº: 2021/001619

Vistos etc.

--- promoveu **AÇÃO DE EXIGIR**

**CONTAS** contra --- e ---**LTDA** alegando, em síntese, a locação do espaço comercial nº 2096/2096A, para a marca "Gregory", em 11 de setembro de 2019, porém, elas não lhes prestaram as contas devidas, em relação a sua locação e administração. Por isso, requereu a condenação das rés a fazê-lo.

Citada, a corré - contestou e alegou a ilegitimidade passiva da corré ---Ltda. por não integrar esta última o contrato da autora; falta de interesse processual por disponibilizar as

**1038399-70.2021.8.26.0576 - lauda 1**

contas por 60 dias, para os locatários dos seus espaços, as quais nunca foram



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

5ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis nº 991, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Nova Redentora

CEP: 15090-140 - São José do Rio Preto - SP

Telefone: (17) 2137-3795 - E-mail: riopreto5cv@tjsp.jus.br

reclamadas pela autora; inépcia pelo pedido genérico e, no mérito, reiterou a disponibilização de todas as informações referentes às despesas de rateio de conservação, publicidade, que compõem a locação, pugnando, por isso, pela improcedência da ação. (fls.91/109).

Réplica a fls.140/151.

É O RELATÓRIO,

**D E C I D O**

Julgo antecipadamente, por serem desnecessárias outras provas, nesta primeira fase da ação de exigir contas.

A preliminar de ilegitimidade passiva da corrê ---Ltda prospera, por não ser parte no contrato de locação da autora (fls.22/38 e fls.39/44), pois atuou apenas como representante da corrê --- (fls.22).

A preliminar de falta de interesse de agir não prospera, pois a autora não estava obrigada a comprovar o requerimento administrativo das contas devidas pela ré, pois não pode ser suprimido o seu direito de exigí-las em Juízo, por não ser decadencial o prazo previsto no artigo 54, §2º da Lei nº 8.245/91.

Diante disso, há interesse processual da autora na propositura da ação para a obtenção das contas requeridas em relação à sua locação, dado ao rateio de despesas comuns do empreendimento, as quais não podem ser sonegado dela o direito de examiná-las, para a comprovação de suas realidades. Por isso, também não há que se falar em pedido genérico.

**1038399-70.2021.8.26.0576 - lauda 2**

A ré assim como cobra valor certo e determinado da autora,



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

5ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis nº 991, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Nova Redentora

CEP: 15090-140 - São José do Rio Preto - SP

Telefone: (17) 2137-3795 - E-mail: riopreto5cv@tjsp.jus.br

tem os meios de como demonstrar a composição dele e a sua formação, mesmo porque, se assim não fosse, estaria se valendo de puro arbitramento, o que não se pode admitir, dado que fundado em rateio de despesas específicas.

Portanto, superadas as preliminares, passo ao mérito da presente.

Improcede a alegação da ré, de sua não obrigação em exibir as contas, pois as pretendidas pela autora sempre estiveram à sua disposição, durante os sessenta dias seguintes às cobranças feitas com base nelas.

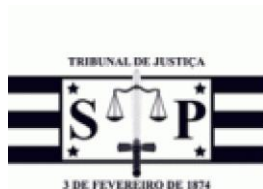
Ocorre que, não basta disponibilizar a documentação referente a formação do preço cobrado da autora, mas sim, especificar a sua composição, seja de forma mercantil como também com a exibição dos documentos integrantes dos fatores considerados para tanto, o que, demonstrado o interesse dela em conhecê-los, não pode ser afastado, dado ser do direito de quem paga conhecer os fatores integrantes do preço lhe cobrado.

Desse modo e não apresentadas as contas requeridas nesta primeira fase é de rigor o reconhecimento da corré em prestá-las, desde o início da vigência da locação entre as partes até a propositura da presente ação, no prazo de trinta dias, bem como ainda de forma mercantil e com os documentos das despesas que compuseram as cobranças feitas.

Ante o exposto **JULGO PROCEDENTE** a **AÇÃO DE EXIGIR CONTAS** promovida por --- contra --- e o faço para determinar a ré prestar todas as contas da locação, objeto do contrato de fls. fls.22/38 e fls.39/44, desde o início da vigência dela até a propositura da presente ação, no prazo de trinta dias, bem como ainda de forma mercantil e com os documentos das despesas que compuseram as cobranças feitas, sob pena de

**1038399-70.2021.8.26.0576 - lauda 3**

não lhe ser lícito impugnar as que a autora apresentar.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Abdo Muanis nº 991, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Nova Redentora

CEP: 15090-140 - São José do Rio Preto - SP

Telefone: (17) 2137-3795 - E-mail: riopreto5cv@tjsp.jus.br

Condeno a referida corré a pagar honorários advocatícios à autora, que arbitro, por equidade, em mil reais, custas e despesas processuais,

Julgo extinto o processo em relação à corré - nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, sem condenação da autora em sucumbência, custas e despesas processuais, por não ter a referida corré contestado a presente.

P.R.I.

São José do Rio Preto, 01 de novembro de 2022.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LINCOLN AUGUSTO CASCONI**

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

**1038399-70.2021.8.26.0576 - lauda 4**