



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

3ª VARA CÍVEL

RUA ABDO MUANIS, Nº 991, São José do Rio Preto - SP - CEP 15090-

140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1039480-54.2021.8.26.0576**
 Classe - Assunto **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**
 Requerente: -----
 Requerido: -----

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Armênio Gomes Duarte Neto**

Vistos.

Trata-se de ação de exigir contas ajuizada por ----- em face de-----

e -----, todos qualificados, alegando, em resumo, que mantém contrato locatício de loja comercial no Shopping Center Iguatemi São José do Rio Preto, desde 01/10/2019. Aduz que sempre surgiram várias dúvidas no que diz respeito aos valores cobrados à título de despesas relacionadas ao fundo de promoções e condominiais (privativa e comum), não tendo a parte ré jamais prestado quaisquer contas quanto aos valores que mensalmente eram cobrados. Sustenta que a prestação de contas se torna imperiosa, pois houve diversos Decretos de fechamento decorrentes da pandemia do Covid-19 que, por óbvio, influenciaram nos valores condominiais e taxa administrativa e, apesar de ter solicitado tais informações diversas vezes à administração central do réu, essa nunca as repassou. Diante do exposto, requer a procedência da presente ação, a fim de que as rés sejam condenadas na prestação das contas referente ao contrato locatício indicado na inicial (condomínio – privativo e comum – e fundo de promoção), desde o seu início. Juntou documentos às fls. 13/76.

Por decisão de fl. 77 foi determinado que a parte autora juntasse documentos a

1039480-54.2021.8.26.0576 - lauda 1

fim de comprovar a sua condição de hipossuficiente para arcar com as custas processuais, o que foi atendo às fls. 80/84, sendo deferidos os benefícios da justiça gratuita à fl. 85 e determinada a citação da parte ré.

A parte ré apresentou contestação às fls. 92/110, suscitando, preliminarmente,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
3ª VARA CÍVEL
 RUA ABDO MUANIS, Nº 991, São José do Rio Preto - SP - CEP 15090-

140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

a ilegitimidade passiva da ré -----, sob o fundamento de que essa não faz parte do contrato de locação em discussão. Ainda, em preliminar, sustentou a falta de interesse de agir, em razão do fornecimento de informações durante todo o período, bem como a inépcia da inicial por formulação de pedido genérico. No mérito, alega, em síntese, que todas as cobranças realizadas estão expressamente previstas no contrato de locação firmado entre as partes e que jamais se recusou à prestação de contas e exibição de documentos. Pediu o acolhimento das preliminares arguidas ou, caso não seja esse o entendimento deste juízo, a improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 111/137.

Réplica às fls. 141/146.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Passo ao julgamento do feito no estado em que se encontra, porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados pelas partes.

De início, afasto a preliminar de inépcia da inicial suscitada pela parte ré, vez que esta preenche os requisitos do artigo 319, do Código de Processo Civil, e veio instruída com todos os documentos necessários, possibilitando o pleno contraditório, não tendo sido realizado pedido genérico como sustentado em contestação.

A preliminar de ilegitimidade passiva também não merece prosperar, pois a parte requerida SJRP Iguatemi Empreendimentos Ltda. figura no contrato de locação celebrado entre as partes como representante da primeira ré, tendo legitimidade, portanto, para prestar contas.

Rejeito, outrossim, a preliminar de falta de interesse de agir, vez que o prévio requerimento administrativo não é condicionante ao exercício do direito de ação.

Acresça-se que, o fato de a parte ré haver disponibilizado à autora toda a documentação relacionada à administração do shopping, como sustentado, não afasta o direito da autora de pleitear a prestação de contas quanto aos valores cobrados à título de condomínio – privativo e comum – e fundo de promoção.

1039480-54.2021.8.26.0576 - lauda 2

Nesse sentido:

"LOCAÇÃO - SHOPPING CENTER AÇÃO DE EXIGIR DE CONTAS -



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
3ª VARA CÍVEL
 RUA ABDO MUANIS, Nº 991, São José do Rio Preto - SP - CEP 15090-

140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

PRIMEIRA FASE - Exigência por parte da locatária de espaços onde instalada sua loja Legitimidade da autora em exigir contas assim como do locador, administrador do empreendimento, em prestá-las Sentença de extinção, sem julgamento do mérito, afastada, determinado o regular prosseguimento do feito Recurso provido" (TJSP; Apelação Cível 1004739-38.2020.8.26.0506; Des. Relator(a): Cláudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/11/2012; Data de Registro: 26/04/2021).

Afastadas as preliminares arguidas, passo à apreciação do mérito.

Quanto ao mérito, observo que pretende a parte autora a prestação de contas das despesas de condomínio, privativo e comum, e fundo de promoção e propaganda (FPP).

Pois bem.

Como é cediço, prestar contas significa fazer alguém a outrem, a exposição pormenorizada e por parcela dos componentes de débito e crédito resultantes de determinada relação jurídica, concluindo pela apuração aritmética do saldo devedor de uma das partes, ou de sua inexistência.

A finalidade da ação de prestação de contas é a apresentação física dos cálculos, isto é, a relação dos lançamentos de débito e crédito, acompanhados da documentação pertinente e comprobatória de recebimentos e pagamentos, com a posterior fixação de um saldo devedor ou credor de quem as exige ou de quem as presta.

Em outras palavras, a ação de prestação de contas é o instrumento utilizado para aclarar a relação jurídica mantida entre as partes.

Quem administra bens e interesses alheios tem o dever jurídico de disponibilizar as contas com sinceridade e boa-fé, descrevendo com clareza todo o ativo, sem omissão alguma, e justificando satisfatoriamente o passivo.

Nessa conformidade, considerando que a parte ré é administradora dos recursos cobrados dos lojistas referentes aos acessórios da locação, consistentes, dentre outros, nas despesas de condomínio, fundo de promoção e propaganda, fundo de reserva,

1039480-54.2021.8.26.0576 - lauda 3
 despesas ordinárias e extraordinárias, bem como as despesas específicas (água, energia, esgoto e outras), tem ela o dever de prestar contas referentes a essas despesas.

Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
3ª VARA CÍVEL
 RUA ABDO MUANIS, Nº 991, São José do Rio Preto - SP - CEP 15090-

140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

"APELAÇÃO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. Locação. Shopping center.

Locatários de espaço comercial que pretendem a prestação de contas da locadora e administradora do shopping center relativas às despesas comuns. Pedido improcedente em primeiro grau. Inconformismo. Acolhimento. Inteligência do artigo 54, §2º da Lei nº 8245/91. Locatários que têm direito de obter contas relativas às despesas efetivamente realizadas previstas no orçamento. Precedentes. Contas que devem abranger o período de locação, limitado aos 10 anos anteriores ao ajuizamento e ter por objeto despesas comuns e CRD Critério de rateio de despesas. Apelado dispensado de apresentar dados relativos a outros espaços. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 1019691-13.2019.8.26.0100; Des. Relator(a): Rosângela Telles; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/11/2020).

"LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL – Shopping Center – Pretensão de exigir contas julgada procedente em sua primeira fase – Dever de prestar contas, com discriminação dos encargos comuns e dos fundos de reserva, de propaganda e publicidade, ratificado – Apelação não provida" (TJSP; Apelação Cível 1005725-09.2017.8.26.0114; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 12/02/2019).

Assim, a autora, que firmou com a ré contrato de locação atípico de loja em shopping center, pode exigir prestação de contas em relação à administração do condomínio, nos termos dos artigos 550 e ss., do Código de Processo Civil.

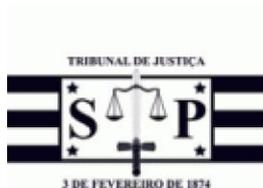
Registre-se, por fim, que caberia à parte ré demonstrar que já prestou as contas pretendidas pela autora, consoante alegado em contestação, ônus do qual não se desincumbiu, sendo, desse modo, de rigor a prestação de contas pretendida pela autora.

Ante o exposto, acolho os pedidos formulados na inicial, para o fim de condenar a parte ré na obrigação de prestar contas à autora quanto ao contrato locatício indicado na inicial (condomínio – privativo e comum – e fundo de promoção), desde o seu início, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que esta

1039480-54.2021.8.26.0576 - lauda 4

apresentar, nos termos do disposto nos artigos 550, §5º e 551, ambos do Código de Processo Civil.

Deixo de condenar a parte ré no pagamento das custas e honorários



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
3ª VARA CÍVEL
 RUA ABDO MUANIS, Nº 991, São José do Rio Preto - SP - CEP 15090-

140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

advocatícios, visto se tratar da primeira fase da ação de exigir contas e, por ter natureza interlocutória, não há sucumbência nessa fase processual.

Atentem as partes e desde já se considerem advertidas, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes, lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil

P.I.

São José do Rio Preto, 18 de outubro de 2022.

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

1039480-54.2021.8.26.0576 - lauda 5