



**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.

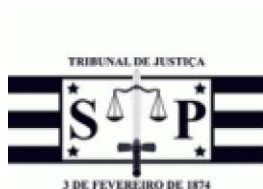
Registre-se, por fim, que caberia à parte ré demonstrar que já prestou as contas pretendidas pela autora, consoante alegado em contestação, ônus do qual não se desincumbiu, sendo, desse modo, de rigor a prestação de contas pretendida pela autora.

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**