



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000983355

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2171077-77.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ----- e -----, é agravado -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIS FERNANDO NISHI (Presidente sem voto), CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA E RUY COPPOLA.

São Paulo, 30 de novembro de 2022.

MARY GRÜN

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 29385

AGRV. Nº: 2171077-77.2022.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE.: ----. E OUTRA

AGDO.: ----

Agravo de instrumento _ Prestação de contas - Locação comercial - Determinação de prestação de contas em 15 dias na forma do art. 551 do CPC - Pacíficas a locação e as cobranças mencionadas na inicial - O agravado (autor) busca, através da prestação de contas, verificar se os valores arrecadados para determinados fins estabelecidos em contrato foram efetivamente utilizados para isso - Confirmase decisão - Nega-se provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de exigir contas (locação comercial) proposta por -----, sucedida por -----, em face de -----

Ltda. e outra, determinou a prestação das contas em 15 dias na forma do art. 551 do CPC.

Recorrem as rés.

Sustentam que o autor carece de interesse processual. Argumentam que ele manteve uma loja no período de 18/08/2014 a 30/04/2021, jamais se insurgiu contra qualquer cobrança de condomínio nem de fundo de promoção e propaganda e nunca questionou qualquer das contas regularmente apresentadas. Aduzem que o autor “tem conhecimento

2

de que o rateio das despesas de manutenção do empreendimento é estabelecido na forma das Normas Gerais e dos dois contratos de locação celebrados com as empreendedoras do -----” (sic)

(negrito e grifo no original) (fls. 14).

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, com resposta, fls. 80/93.

É o relatório.

A ação foi proposta pela -----.

A substituição pelo representante e sócio administrador ocorreu porque a empresa encerrou as atividades, com baixa do CNPJ (fls. 64/65 dos originais).

As rés arguem falta de interesse processual: pedido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

genérico e indeterminado e desnecessidade da tutela jurisdicional (fls. 6/12)

O autor na inicial diz que o contrato de locação comercial foi firmado em dezembro/2014 e que *“as partes pactuaram o pagamento de aluguel mínimo, fundo de promoções e condomínio (privativo e comum)”* (fls. 22).

Alega que em relação às duas últimas despesas *“sempre surgiram diversas dúvidas quanto aos valores cobrados e suas correspondentes bases de sustentação, já que jamais o réu prestou quaisquer contas a autora relativo aos valores que mensalmente eram lhe cobrados”* (sic) e que, apesar de ter solicitado por *“diversas vezes”*, nunca recebeu informações *“para entender onde, como e com quem são gastos os valores arrecadados”* (fls. 22).

Afirma que *“a simples descrição dos valores nos boletos*

3

locatícios é insuficiente para fins de prestação de contas” (negrito no original) (fls. 23).

Invoca os arts. 22, VI e IX, e 54, § 2º, da Lei n. 8.245/91 e art. 550 do CPC (fls. 23) e entende que *“devem as contas retratar fielmente a sequência das operações de recebimento e de despesas, pela ordem cronológica da sua ocorrência, demonstrando-se, coluna por coluna, item a item, as receitas e pagamentos e a indicação do saldo, na forma mercantil”* (negrito no original) (fls. 27).

Pleiteia que *“todo saldo remanescente seja revestido em seu favor”* (sic) (fls. 28).

Como se nota, os pedidos são específicos e a narração contida na inicial demonstra a necessidade da tutela jurisdicional.

Pacíficas a locação e as cobranças mencionadas na inicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não há dúvida de que as despesas com “*fundo de promoções*” e “*condomínio (privativo e comum)*” têm finalidades específicas.

Evidente que o autor busca, através da prestação de contas, verificar se os valores arrecadados para esses fins foram efetivamente utilizados para isso.

A apresentação de “*divergência de valores*”, como alegam as rés (fls. 7), não é condição específica da prestação de contas.

Se o autor apresentasse essa divergência não haveria interesse processual na presente ação.

As rés aduzem que as “*contas que já foram prestadas e*

4

auditadas” (negrito e grifo no original) (fls. 10) e que o autor não pleiteou os documentos de forma administrativa (fls. 11).

Essas alegações confirmam o direito do autor à prestação de contas.

Além disso, as rés não informam como exatamente seria o procedimento administrativo para a apresentação dos documentos.

Se os documentos apresentados e auditados são ou não suficientes é questão a ser decidida na segunda fase da prestação de contas.

Ao contrário do que alegam as rés, o autor não questiona a fórmula de cálculo do rateio estabelecido no contrato, mas a efetiva utilização dos valores arrecadados.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARY GRÜN

Relatora