



Fls.

Processo: 0041813-33.2022.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Prestação de Contas - Exigidas - Benfeitorias / Locação de Imóvel

Autor: _

Réu: _

Réu: _

Réu: _

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Joao Paulo Knaack Capanema de Souza

Em 04/11/2022

Sentença

1 - RELATÓRIO

Trata-se de ação de exigir contas proposta por _ em face de _ e _.

A autora informa que as partes possuem relação locatícia por meio do "instrumento particular de contrato atípico de locação de loja de uso não residencial" _, pactuado em 20/02/2018, cujo objeto seria a _.

Afirma a autora que foi firmado na época aluguel mínimo no valor de R\$ 17.500,00 e pactuado o pagamento de Fundo de Promoções de 20% do valor do aluguel mensal mínimo vigente, além de despesas de condomínio (privativa e comum).

Aduz a autora que posteriormente firmaram contrato de locação em 29/9/2019, aditado, cujo objeto seria a locação de loja de uso comercial _, Setor único, igualmente no _, para uso exclusivo de vendas de pacotes de viagem e turismo _.

Expõe a autora que em relação aos valores locatícios, as partes pactuaram na época o pagamento de aluguel mínimo reajustável de R\$ 12.500,00, com mês referência dezembro de 2019. Acrescenta que foi ajustado também o pagamento de Fundo de Promoções de 20% do valor do aluguel mensal mínimo vigente, bem como despesas de condomínio (privativa e comum).

Ressalta que no tocante ao pagamento de despesas relacionadas ao Fundo de Promoções e despesas condominiais (privativa e comum), especificamente, sempre surgiram diversas dúvidas quanto aos valores cobrados e suas correspondentes bases de sustentação, já que jamais os réus teriam prestado contas à autora sobre os valores que mensalmente lhe eram cobrados.





Destaca que os valores cobrados no referido empreendimento sempre acarretaram diversos questionamentos pela autora acerca da efetiva comprovação das despesas condominiais.

Aponta a autora ser de suma importância o acompanhamento pelo locatário dos gastos referente ao Fundo de Promoção, para tomar conhecimento se estariam sendo aplicados para o seu devido fim e de que forma.

Assevera que a prestação de contas se torna necessária diante de diversos decretos de fechamento decorrentes da pandemia do Covid-19, que teriam influência nos valores condominiais e no Fundo de Promoção.

Pondera a autora que apesar de ter solicitado tais informações diversas vezes à administração Central do réu, nunca teriam sido repassadas as prestações de contas nem informativo de como teriam sido feitos os cálculos para se chegar aos valores cobrados, para entender onde, como e com quem seriam direcionados os valores arrecadados.

Indica a autora que a simples descrição de valores nos boletos locatícios é insuficiente para fins de prestação de contas.

Aponta a autora que, para uma prestação justa e coerente, seria necessária a juntada de documentos comprobatórios, o que não se confundiria com uma ação de exibição de documentos.

Salienta que seria imprescindível o esclarecimento das contas praticadas à época, a fim de trazer à tona a devida prestação de contas sobre a administração dos recursos cobrados.

Ao final a autora requer a procedência do pedido, para condenar os réus à prestação de contas referentes aos contratos locatícios (condomínio - privativo e comum e fundo de promoções), desde o início destes. Requer ainda que eventual saldo credor da autora seja constituído como título executivo judicial, bem como a condenação da parte ré em custas e honorários advocatícios.

Em contestação, os réus alegam inépcia da petição inicial, sob o argumento de que a parte autora não teria indicado de forma clara as despesas nem o período sobre os quais deveriam ser prestadas as contas.

Destacam os réus que a autora teria apenas indicado que as contas nunca teriam sido prestadas durante o curso do contrato.

Aduzem os réus que se pairava alguma dúvida acerca dessas contas, deveria a parte autora ter se dirigido à administração do Empreendimento.

Afirmam que todas as cobranças decorrentes da relação locatícia estabelecida entre as partes estariam descritas no contrato de locação e nos demais documentos deles integrantes, com os quais a parte Autora livremente anuiu sem qualquer vício de consentimento., frisando que sempre teria cumprido as suas obrigações contratuais, disponibilizando aos lojistas as contas e respectivos comprovantes das despesas.

Informam que a parte autora não teria comparecido à Administração do Shopping para ter acesso aos demonstrativos das quantias arrecadadas e despendidas, e não teria se opostos às contas apresentadas ao longo do período em que figurou como locatária do Empreendimento. Apontam inexistir qualquer requerimento formal que comprove a iniciativa.





Salientam os réus que, se a autora observasse a disposição contida no art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91, aplicável aos lojistas e empreendedores de shopping centers, teria comparecido à administração do Shopping, com acesso franqueado a todos os comprovantes das despesas rateadas e a ela seriam esclarecidos eventuais dúvidas.

Alegam os réus a ausência de interesse processual da autora, já que o exame das contas seria possível pelas vias administrativas.

Apontam os réus que o presente feito teria caráter de exibição de documentos e não de prestação de contas e que seria imprópria a via eleita pela parte autora.

Afirmam que de fato é facultado aos lojistas exigir a exibição de determinados documentos, ressaltando que estes sempre estiveram à disposição da parte autora, desde que preenchidos os requisitos legais exigidos para tanto, mas seria adequada a ação de exigir contas.

Alegam ter ocorrido decadência no presente caso, sob o argumento de que o artigo 54 da Lei de Locações estabeleceu o interregno de 60 (sessenta) dias para a exigência da comprovação das despesas cobradas dos locatários de lojas em shopping centers. Afirmam os réus que qualquer conta a ser apresentada deveria se limitar ao período de 60 (sessenta) dias da data da entrega da loja.

Aduzem os réus que a autora somente poderia pleitear resarcimento por suposto enriquecimento ilícito nos últimos três anos apenas, considerando que o contrato de locação em discussão estaria em vigor, em razão do prazo prescricional previsto no artigo 206, 3º, IV, do Código Civil.

Narram ainda que os encargos comuns constituem obrigação propter rem cuja responsabilidade pelo pagamento seria transferida ao locatário mediante contrato de locação. Afirmam que, nesse sentido, os encargos comuns constituiriam despesas acessórias da locação, e que a pretensão relativa à cobrança de tais encargos esbarraria na prescrição trienal prevista no artigo 206, § 3º, I, do Código Civil. Pleiteiam que a apresentação dos documentos solicitados se refira exclusivamente aos três últimos anos, considerando a data de propositura da ação.

Pugnam pela improcedência total desta demanda, para ser reconhecida a decadência do direito da autora de exigir a prestação de contas em face dos requeridos, por conta do decurso do prazo de 60 dias previsto no artigo 54, § 2º da Lei nº 8.245/91; o reconhecimento da prescrição do direito da autora de exigir a prestação de contas em face dos requeridos, diante de prescrição trienal prevista no artigo 206, § 3º, I, do Código Civil. Enfatizam que o pedido de prestar contas não encontraria amparo legal porque não objetivaria a apuração de valores líquidos e porque todas as contas que poderiam ser exigidas pelos lojistas já teriam sido a estes apresentadas, inclusive à parte autora.

Requerem que o prazo para apresentação das contas seja computado em 15 dias úteis, a partir da intimação do trânsito em julgado da decisão que reconheceu o direito da parte autora de exigir a prestação de contas, bem como a aplicação do parágrafo único do artigo 1.191 do Código Civil, para que a apresentação de volumosa documentação sigilosa e com dados pessoais e concorrentiais de terceiros, e do exame de eventuais livros escriturais e contábeis (se houver) seja feito na administração do Empreendimento, sem a possibilidade de reprodução, mesmo que parcial, e presença de representante legal regularmente nomeado para esse fim.





Solicitam os réus, por fim, a atribuição de segredo de justiça ao presente feito, para que somente as partes, por meio de seus advogados cadastrados, tenham acesso ao caderno processual, após o devido pedido de vista examinado e deferido. mediante publicação no Diário Oficial.

Petição inicial às fls. 3/16.

Regularmente citado, os réus apresentaram contestação às fls. 185/202.

Réplica da Autora às fls. 267/281.

Deferido o pedido de gratuidade de justiça da autora mediante decisão de fl. 173, com acolhimento dos embargos de declaração de fls. 167/169 e dos documentos de fls. 155/156.

Oportunizada às partes produção de provas a fl. 283.

A autora se manifestou às fls. 289/291, informando que por se tratar da primeira fase da ação de exigir contas, espera a necessária prestação das contas devidas pelo réu, não pretendendo produzir provas nesta fase processual.

Manifestação dos réus a fl. 295, informando não ter interesse na produção de outras provas.

2 - FUNDAMENTAÇÃO

É O RELATÓRIO. DECIDO.

PRELIMINAR DE INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL

Afasto a alegação de inépcia da petição inicial aventada pelos réus, pois a exordial está clara e corretamente fundamentada, nos termos exigidos pelo artigo 319 do NCPC.

PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR

Afasto a preliminar de ausência de interesse de agir suscitada pelos réus sob a alegação de que o exame das contas seria possível pelas vias administrativas e não haveria necessidade de eleição da via judicial.

Verifico que não há falta de interesse de agir nesta demanda de exigir contas, pois a autora comprovou a existência de relação jurídico-contratual com os réus, pretendendo que estas contas sejam prestadas na forma contábil, para maior detalhamento e posterior apuração de eventual saldo.

PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE IMPROPRIEDADE DA VIA ELEITA

Indicam os réus que o presente feito teria caráter de exibição de documentos e não de prestação de contas e que seria imprópria a via eleita pela parte autora.

Afasto tal alegação de inadequação desta ação de exigir contas sob o fundamento de que se trataria de pedido de exibição de documentos, já que o pedido de exibição de documentos, acompanhado das notas fiscais detalhadas, é consectário lógico da exigência de contas prevista no artigo 551 do NCPC.

PREJUDICIAL DE MÉRITO - PRESCRIÇÃO

Afirmam os réus que a autora somente poderia pleitear resarcimento por suposto enriquecimento ilícito nos últimos três anos apenas, considerando que o contrato de locação em discussão estaria em vigor, em razão do prazo prescricional previsto no artigo 206, 3º, IV, do Código Civil.

Alegam que os encargos comuns constituiriam obrigação propter rem cuja responsabilidade pelo pagamento seria transferida ao locatário mediante contrato de locação. Aduzem os réus que os encargos comuns constituiriam despesas acessórias da locação, e que a pretensão relativa à cobrança de tais encargos esbarraria na prescrição trienal prevista no artigo 206, § 3º, I, do Código Civil. Pleiteiam que a apresentação dos documentos solicitados se refira exclusivamente aos três últimos anos, considerando a data de propositura da ação.

Afasto a alegação de prescrição, pois a presente ação de exigir contas tem natureza pessoal, aplicando-se o prazo prescricional de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil.

PREJUDICIAL DE MÉRITO - DECADÊNCIA

Os réus apontam a decadência sob o argumento de que o artigo 54 da Lei de Locações estabeleceu o interregno de 60 (sessenta) dias para a exigência da comprovação das despesas cobradas dos





locatários de lojas em shopping centers. Afirmam os réus que qualquer conta a ser apresentada deveria se limitar ao período de 60 (sessenta) dias da data da entrega da loja. Afasto a alegação de decadência, pois o prazo de 60 (sessenta) dias fixado no artigo 54, § 2º, da Lei de Locações constitui prazo administrativo para a prestação de contas na relação entre lojista e administrador de shopping center, sendo inaplicável para cômputo da decadência em ação de exigir contas.

SOLICITAÇÃO DOS RÉUS DE DECRETAÇÃO DE SIGILO

Acolho a pretensão dos réus de proteção a documentos sigilosos da empresa, cuja apresentação no processo poderia causa eventuais prejuízos aos requeridos e determino a decretação de sigilo nos presentes autos, preservando a documentação a ser trazida pelos réus na segunda fase deste procedimento de exigir contas.

DO MÉRITO

Trata-se de ação de exigir contas em que a autora requer a prestação de contas pelos réus, referentes aos contratos locatícios (condomínio - privativo e comum e fundo de promoções), desde o início destes, oriundos de relação locatícia de loja de uso não residencial.

A pretensão autoral encontra amparo nos artigos 54, parágrafo 2º da Lei 8.245/1991, bem como no artigo 550 do NCPC.

O artigo 550 do CPC/2015 estabelece que "aquele que afirmar ser titular do direito de exigir contas requererá a citação do réu para que as preste ou ofereça contestação no prazo de 15 (quinze) dias". Parágrafo 1º. Na petição inicial, o autor especificará, detalhadamente, as razões pelas quais exige as contas, instruindo-a com documentos comprobatórios dessa necessidade, se existirem". (grifei). A autora informa nestes autos que possui dúvidas relevantes sobre valores atinentes aos contratos locatícios (condomínio - privativo e comum e fundo de promoções), desde o início destes, oriundos de relação locatícia de loja de uso não residencial, solicitando que as contas sejam prestadas na forma mercantil, detalhadamente, já que os boletos e balancetes não tem, por sua própria natureza, o detalhamento dos valores cobrados e dos gastos efetuados pelos réus, necessitando a autora de prestação de contas na forma contábil para ter uma dimensão mais palpável das despesas e receitas.

' A autora, parte mais vulnerável na relação contratual, não conseguiu fazer prova negativa de que as contas não foram prestadas pelos réus, alegando dificuldades em fazer tal prova, e, por outro lado, os réus também não comprovaram a efetiva prestação de contas, na forma mercantil, na forma pleiteada pela autora.

Destaco que a alegação dos réus de que prestariam contas trimestralmente e apresentariam resumo das despesas deve ser refutada, pois esta circunstância não exime os réus de prestar contas na forma mercantil. (grifei).

Vislumbro que nestes autos a autora busca um direito que lhe é assegurado, o de exigir contas na forma mercantil, para maior detalhamento de gastos e despesas, objetivando eventual apuração de saldo em seu favor. É um interesse legítimo, que pode ser atendido pela via judicial diante das dificuldades enfrentadas pela autora, parte vulnerável economicamente, pelos alegados e notórios problemas enfrentados pelos lojistas com a pandemia de Covid-19, principalmente pelo ramo de atividade envolvido (agência de viagens) Esta vulnerabilidade restou demonstrada nos autos com a concessão de gratuidade de justiça nesta demanda, pela comprovação documental de hipossuficiência acosta pela autora no processo. Verifico vulnerabilidade da autora também ao reconhecer sua própria dificuldade de trazer prova da negativa de prestação de contas pelos réus, e não entendo razoável lhe negar este direito, para que a autora necessariamente peleje na via administrativa, que nem sempre, dependendo do caso, é mais célere ou mais simples que a judicial, mesmo porque a autora informa ter várias dúvidas de natureza contábil, não bastando o exame dos boletos e balancetes, solicitando por isso a prestação de contas detalhada da forma contábil.

Diante disso, é perfeitamente cabível a apresentação de tais contas, na forma mercantil, pelos réus nos presentes autos, diante do acolhimento do pedido de sigilo nesta demanda e em prol da boa-fé





objetiva que deve pautar as relações entre as partes, com deveres anexos de lealdade, probidade, dever de informação e cooperação, nos termos dos artigos 4º, 5º, 6º e 422 do NCPC.

Deste modo, acolho a pretensão autoral de que as contas sejam prestadas pelos réus e acostadas diretamente nestes autos (e não na sede da Administração dos requeridos), para que sejam prestadas de forma clara e indene de dúvidas.

Quanto ao pedido autoral de apuração de eventual saldo a favor da autora, isto só será possível na segunda fase desta ação de exigir contas, após a apresentação dos respectivos documentos





pelos réus nos presentes autos, com realização de perícia se necessário. 3

- DISPOSITIVO

Assim sendo, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados por ... em face de .., e ..., extinguindo o processo com apreciação do mérito, na forma do artigo 487, inciso I, do CPC e CONDENO os réus a prestar, na forma contábil, as contas exigidas (taxas condominiais, taxa de administração e fundo promocional) relativas a todo o período contratual, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (contados da prolação desta decisão), acostando os respectivos documentos de forma digital aos presentes autos. CONDENO os réus ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais que arbitro em 10% sobre o valor da causa, acrescidos de juros mensais legais de 1%.

Registrada digitalmente. Publique-se e intimem-se.

Rio de Janeiro, 29/11/2022.

Joao Paulo Knaack Capanema de Souza - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Joao Paulo Knaack Capanema de Souza

Em ____ / ____ / ____

Código de Autenticação: **4K6P.B981.T8IF.FGI3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos





110

JOAOCAPANEMA

JOAO PAULO KNAACK CAPANEMA DE SOUZA:29854 Assinado em 30/11/2022 14:37:50
Local: TJ-RJ

