



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
6ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004661-19.2021.8.26.0309**
 Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**
 Requerente: —
 Requerido: —

Justiça Gratuita Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luís Eduardo Scarabelli**

Vistos.

— ajuizou ação de exigir contas em face de —, alegando que celebrou contrato de locação com os réus em 02/10/2003 de área localizada no “—”. Ocorre que, ao longo da relação contratual, surgiram dúvidas quanto às despesas relacionadas ao fundo de promoções e taxas condominiais. Aduz que solicitou junto aos réus, por diversas vezes, prestação de contas, quanto à forma de cálculo das despesas, pleito que não foi atendido. Assim, pleiteia prestação de contas, referente ao contrato locatício (condomínio — privativo e comum, bem como fundo de promoção), desde o seu início da locação. Pretende, ademais, que eventual saldo credor da autora, seja constituído como título executivo judicial, nos termos do art. 552 do Código de Processo Civil. Pugna, ainda, pela concessão dos benefícios da justiça gratuita.

A inicial foi instruída com os documentos de fls. 12/109.

Determinada a juntada de documentos para apreciação do pedido de justiça gratuita ou, alternativamente, o recolhimento das custas pelo polo ativo (fls. 110/111), a autora cumpriu parcialmente a decisão, pleiteando, no mais a dilação de prazo (fls. 113/125).

Ato contínuo, a parte autora juntou documento complementar (fls. 126/127).

Deferidos os benefícios da justiça gratuita à demandante, restou dispensada a realização de audiência conciliatória sendo, no mais, determinada a citação do polo passivo (fl. 128).

Os réus foram citados (fls. 133/134), depositaram em cartório 7 mídias de DVD (fl. 136) e apresentaram contestação (fls. 137/165), impugnando, de início, a gratuidade concedida ao polo ativo. Preliminarmente, aduzem carência da ação, por falta de interesse de agir, na medida em que a autora não especificou detalhadamente as razões da demanda. Ainda, alegam falta de interesse de agir diante da existência de inadimplemento confesso da parte autora. No mais, em

1004661-19.2021.8.26.0309 - lauda 1

sede de preliminar, defendem a ilegitimidade ativa, referente ao período da prestação de conta a partir de setembro/2019, já que o imóvel foi locado para pessoa diversa da autora. Defendem a aplicação de preliminar de mérito relativa à prescrição, porquanto se aplica ao caso o prazo de dez anos e, no caso concreto, encontra-se prescrito o pleito no período compreendido entre outubro/2003 até



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
6ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 18h00min

março/2011. Ainda, pretendem a aplicação do prazo prescricional trienal para eventual repetição de indébito. No mérito, aduzem que a autora reconheceu a dívida, através de termo de confissão, fato que garante higidez ao débito, tendo, assim, se encerrado a relação contratual em 01/09/2019. Aduzem, ainda, que prestaram as devidas contas, quanto aos valores a serem pagos a título de “fundo de promoções coletivas”, no período de março/2011 a agosto/2018, sendo que a autora não efetuou o pagamento do montante. Quanto às despesas condominiais, afirmam que o coeficiente do rateio estava previsto previamente no contrato de locação, de modo que a parte autora tinha plena ciência, sendo que tais valores também deixaram de ser pagos pelo polo ativo no período de agosto/2018 a setembro/2019. Noticiam, por fim, que já tramitou ação de execução em razão do inadimplemento da autora. Por fim, pleiteiam a improcedência dos pedidos. A parte autora se manifestou sobre a contestação (fls. 478/492).

Determinada a especificação de provas pelas partes (fl. 494), o polo passivo manifestou desinteresse na produção de outras provas (fls. 497/499), enquanto a parte autora pugnou pelo julgamento antecipado da lide (fls. 500/501).

É O RELATÓRIO.
FUNDAMENTO E DECIDO.

Oportuno o julgamento do processo no estado, sendo despicienda maior dilação probatória, diante dos próprios elementos de prova constantes dos autos, restando, ademais, formada a convicção do Juízo sobre o litígio (artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil).

A princípio, necessária a apreciação da impugnação à gratuidade processual concedida a autora.

De fato, tratando-se de pedido formulado por pessoa jurídica, cabe a ela comprovar de plano sua impossibilidade financeira, já tendo o Supremo Tribunal Federal manifestado a respeito, no seguinte sentido: **“(...) O pedido de justiça gratuita de pessoa jurídica de direito privado deve ser acompanhado de detalhada comprovação da efetiva insuficiência de recursos.”** (AI 673934 AgR-SP, Relatora Ministra Ellen Gracie, j. 23.6.09). No mesmo sentido é o entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça: **“Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais”** (Súmula 481).

Portanto, o deferimento do pedido de justiça gratuita está condicionado à demonstração, pela interessada, da insuficiência de recursos para subsidiar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios (artigo 98, caput, do Código de Processo Civil).

No caso concreto, razão assiste aos impugnantes, na medida em que os documentos relativos à declaração de débitos e créditos tributários junto à Receita Federal são insuficientes para o fim a que se pretende (fls. 144/125 e 127), ou seja, demonstrar a impossibilidade de arcar com as custas e despesas processuais.

1004661-19.2021.8.26.0309 - lauda 2

Assim, revogo os benefícios da justiça gratuita anteriormente concedidos ao polo ativo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
6ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 18h00min

Passando à análise das demais preliminares, afasto a alegada carência de ação por falta de interesse de agir.

Com efeito, a condição da ação atinente ao interesse processual é tradicionalmente definida pela doutrina como um binômio que deve ser traduzido pela necessidade do provimento jurisdicional e pela adequação do procedimento adotado (neste sentido: CÂMARA, Alexandre Freitas. Lições de Direito Processual Civil, vol. I. 10 ed. Rio de Janeiro, Ed. Lumen Juris, 2004, pp. 125-127).

Tanto é que a jurisprudência acerca do tema pacificou que **“(…) O interesse de agir evidencia-se por meio de um binômio segundo o qual a tutela jurisdicional deve ser a um só tempo necessária e adequada (…)”** (STJ 2ª T. EDcl no REsp 1128087/SC Relª. Minª. Eliana Calmon j. 03.12.2009 DJe 15.12.2009).

No mesmo sentido, **“(…) O que caracteriza o interesse processual ou interesse de agir é o binômio necessidade-adequação; necessidade concreta da atividade jurisdicional e adequação de provimento e procedimento desejados”** (STJ 3ª T. REsp 659.139/RS – Relª. Minª. Nancy Andrighi – j. 15.12.2005 – DJU 01.02.2006, p. 537); **“(…) Já decidiu esta Corte Superior que para a configuração do interesse processual, impõe-se a presença de utilidade do provimento, aferida pela necessidade da atividade jurisdicional e pela adequação do procedimento e do provimento desejados”** (STJ – 5ª T. – AgRg no REsp 721.358/CE – Rel. Min. Gilson Dipp – j. 19.04.2005 DJU 16.05.2005, p. 409).

Assim é que, no caso em exame, a parte autora tem pretensão resistida e adotou procedimento compatível com a tutela almejada, sendo que se referida pretensão é justa ou procedente, é questão a ser verificada no mérito.

Realmente, é entendimento assente que **“(…) As condições da ação devem estar presentes considerando-se, em tese, o pedido formulado pela parte autora, sem qualquer vínculo com o eventual acolhimento ou a rejeição da pretensão meritória”** (STJ – 1ª T. – REsp 710.599/SP Relª. Minª. Denise Arruda j. 21.06.2007 DJU 14.02.2008, p. 144).

No mesmo diapasão, **“(…) Apenas a ilegitimidade de partes, a falta de interesse processual e a impossibilidade jurídica do pedido permitem o juízo de carência da ação. Tais requisitos devem ser constatados in status assertionis, isto é, segundo aquilo que foi alegado na inicial, não estando demonstrados na hipótese”** (STJ – 3ª T. – REsp 818.603/RS – Relª. Minª. Nancy Andrighi – j. 19.08.2008 DJe 03.09.2008).

Desta feita, não há que se falar em inépcia da petição inicial, vez que o direito de exigir contas da autora, no período de vigência do contrato locatício, está amparado por lei (artigo 54, §2º, da Lei 8.245/1991), sendo certo que os fatos narrados na inicial, ao contrário do alegado, conduzem à conclusão lógica e merecem ser apurados, ainda que não se tenha a discriminação exata dos valores exigidos, o que nem mesmo é possível nesta fase processual.

Por seu turno, em relação à alegada ilegitimidade ativa, é certo que a parte autora só pode pleitear as contas do lapso temporal que manteve relação contratual com os réus. Portanto,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
6ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 18h00min

1004661-19.2021.8.26.0309 - lauda 3

restando comprovado que a relação locatícia se encerrou em 31/08/2019 (fls. 240/245), é evidente que a exibição das contas deve se limitar a esta data.

Outrossim, quanto ao prazo prescricional da ação de exigir contas, conforme suscitado pela parte demandada e corroborado pela autora em réplica, ele é decenal geral, nos termos do artigo 205, do Código Civil de 2002. Tanto é que nesse sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: **“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. DEVER RECONHECIDO. ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA NO CÓDIGO CIVIL/1916 E DECENAL NO. CÓDIGO CIVIL/2002. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. 1. (...) 2. Pacífico o entendimento desta Corte no sentido de que a ação de prestação de contas tem por base obrigação de natureza pessoal, a ela se aplicando, na vigência do antigo Código Civil 1916, a prescrição vintenária prevista no art. 177 e decenal, no atual Código Civil/2002. 3. Agravo regimental não provido”**. (AgRg no AREsp 616.736/DF, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 12/02/2015).

No caso em apreço, a autora pretende obter contas a partir de 02 de outubro de 2003 (fls. 21/22), sendo que a presente ação foi ajuizada em 17/03/2021. Assim, as contas anteriores a 17/03/2011 não são exigíveis, pois eventual crédito ou débito anterior ao período decenal estão prescritos.

Nesse passo, acolho parcialmente a preliminar de mérito, relativa à prescrição, para limitar a exigência das contas do período de 17/03/2011 a 31/08/2019.

Já em relação à pretensão do polo passivo de aplicação da prescrição trienal a eventual repetição de indébito, resta prejudicado tal pleito, na medida em que, na primeira fase da ação de exigir contas, não há dilação probatória.

E não havendo outras questões processuais pendentes, passa-se ao exame da controvérsia propriamente dita.

Como se sabe, o procedimento da ação de exigir contas *“(...) é composto, em regra, de duas fases: na primeira delas verificar-se-á se o réu está, ou não, obrigado a prestá-las, sendo impertinente apurar-se quem é devedor e em quanto monta o débito. Resolvida a questão da existência da obrigação de prestar as contas, inicia-se a segunda fase procedimental, ocasião em que as contas serão prestadas em forma mercantil, com a apuração do saldo favorável ou desfavorável ao autor”* (MARCATO, Antônio Carlos. Procedimentos Especiais. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2007, p.138).

O artigo 917 do Código de Processo Civil de 1973 dispunha que: *“As contas, assim do autor como do réu, serão apresentadas em forma mercantil, especificando-se as receitas e a aplicação das despesas, bem como o respectivo saldo; e serão instruídas com os documentos justificativos.”*. Nos termos do artigo 551 do atual Código de Processo Civil: *“As contas do réu serão apresentadas na forma adequada, especificando-se as receitas, a aplicação das despesas e os investimentos, se houver.”*.

HUMBERTO THEODORO JÚNIOR ensina que *“consiste a prestação de contas no relacionamento e na documentação comprobatória de todas as receitas e de todas as despesas referentes a uma administração de bens, valores ou interesses de outrem, realizada por força de*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
6ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 18h00min

1004661-19.2021.8.26.0309 - lauda 4

relação jurídica emergente da lei ou do contrato. Seu objetivo é liquidar dito relacionamento jurídico existente entre as partes no seu aspecto econômico de tal modo que, afinal, se determine, com exatidão, a existência ou não de um saldo fixando, no caso positivo, o seu montante, com efeito de condenação judicial contra a parte que se qualifica como devedora.” (Curso de Direito Processual Civil, Vol. III, Procedimentos Especiais, 16ª edição, Forense, p. 97.)

ADROALDO FURADO FABRÍCIO, por seu turno, leciona que: *"Prestar contas significa fazer alguém a outrem, pormenorizadamente, parcela por parcela, a exposição dos componentes de débito e crédito resultantes de determinada relação jurídica, concluindo pela apuração aritmética do saldo credor ou devedor, ou de sua inexistência."* (Comentários ao Código de Processo Civil, Volume VIII - Tomo III, Editora Forense, 8ª edição, páginas 323).

Já na vigência do novo Código de Processo Civil, assim sintetizou o professor ANTONIO CARLOS MARCATO: *"Assim, a referência à 'forma adequada' deve ser entendida como forma mercantil, isto é, com a especificação das receitas e aplicação das despesas, bem como de investimentos, se houver. Mas, independentemente de qual parte venha a apresentar as contas, estas deverão ser instruídas com os documentos comprobatórios dos respectivos lançamentos, não apenas o autor, como equivocadamente se pode concluir pela redação do § 5º do art. 551. Afinal, se o réu prestar as contas e inexistirem documentos comprobatórios, ou estes forem insuficientes, o autor ou as impugna totalmente, ou pontualmente, o juiz estabelecerá prazo razoável para que o réu apresente prova documental justificativa dos lançamentos (receitas, despesas e investimentos) pontualmente impugnados."* (Procedimentos Especiais, 16ª edição, GenAtlas, páginas 112).

Tecidas essas considerações, passo ao exame da controvérsia no tocante à primeira fase da ação de exigir contas.

As partes litigantes assumiram a posição de locadores e locatária, sendo que a demandante se insurge quanto às despesas relativas às cotas condominiais (comuns e privativas) e de fundo de promoção coletivo, pleiteando a apresentação das contas de forma pormenorizada.

Assim, cumpria à parte obrigada à apresentação das contas observar a forma adequada, o que significa especificação de receitas e despesas, assim como a apresentação dos documentos justificativos dos lançamentos de forma contábil (artigo 551 do Código de Processo Civil).

No caso, a autora impugnou os documentos juntados pelo polo passivo, sob a alegação de que não se referem à prestação de contas (fls. 487), o que realmente é verdade, já que se trata de atas de assembleias (fls. 260/311) e relatórios/pareceres de auditoria, relativos às despesas gerais do complexo de lojas do Shopping (fls. 312/353 e 428/475), bem como mídias de DVD relativas ao fundo de promoção que foram genericamente denominados pelo polo passivo como *"(...) planilhas e documentos comprobatórios de despesas (...)"* (fl. 160).

Nesse passo, lembrando que *"(...) as contas obedecerão sempre à forma mercantil, com a especificação das receitas e despesas e indicação do saldo credor ou devedor que vier a ser apurado, acompanhadas dos documentos justificativos dos lançamentos"* (MARCATO, Antônio Carlos. Op. cit., p. 142), resta claro que não houve a devida prestação de contas, de forma mercantil, por parte dos requeridos, conforme o disposto no artigo 551 do Código de Processo Civil, a fim de satisfazer a pretensão deduzida pela autora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JUNDIAÍ / SP
FORO DE JUNDIAÍ
6ª VARA CÍVEL
LARGO SÃO BENTO, S/Nº, Jundiaí - SP - CEP 13201-035
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 18h00min

1004661-19.2021.8.26.0309 - lauda 5

Ora, é certo que a mencionada forma mercantil não pressupõe, necessariamente, prestação das contas por profissional contador, mas não menos certo é que **"Deve a escrituração ser feita com um mínimo de rigor técnico de contabilidade"** (NERY JÚNIOR, Nelson; e Outra. Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante. 11 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2010, p. 1.210), mormente considerando a complexidade das contas ora em litígio.

Diante disso, somente resta concluir pela imprestabilidade das informações prestadas pelo polo passivo, o que, em última análise, equivale à própria não apresentação das contas. Neste sentido, já se decidiu em hipótese análoga à dos autos: **"PRESTAÇÃO DE CONTAS Apresentação de cálculos que não correspondem à forma mercantil Inteligência do art. 917, do Código de Processo Civil _ Injusta a recusa dos réus Contas não prestadas Verbas de sucumbência _ Condenação devida _ Recurso desprovido"** (TJSP _ 1ª Câmara de Direito Privado _ Ap 384.632.4/0/São José do Rio Pardo _ Rel. Des. Luiz Antônio de Godoy j. 09.03.2010).

De rigor, portanto, impor-se à parte ré a obrigação de prestar as contas, mesmo porque **"(...) A primeira fase da ação de prestação de contas se esgota com a declaração, representada pelo dever de prestar contas, de modo que, somente em momento subsequente - na segunda fase da ação - proceder-se-á ao exame das demais questões relacionadas com as contas apresentadas. Precedente. (...)"** (STJ _ 3ª T. _ AgRg no REsp 872.990/SP _ Rel. Min. Vasco Della Giustina j. 06.05.2010 DJe 27.05.2010).

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, a fim de condenar o Condomínio __ a prestar as contas, referentes à locação do salão de uso comercial nº 2442B, do período compreendido entre 17/03/2011 e 31/08/2019, com a observância da forma mercantil e a respectiva comprovação das receitas e despesas, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a parte autora apresentar.

Deixo de apreciar o pleito relativo à apuração de saldo credor, tendo em vista que inaplicável nesta fase da ação.

Condeno a parte ré a arcar com as custas e despesas processuais, inclusive verba honorária advocatícia, que fixo, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Oportunamente arquivem-se os autos, observadas as formalidades legais. P.I.C.

Jundiaí, 11 de março de 2022.

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

1004661-19.2021.8.26.0309 - lauda 6