



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -  
CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1002002-48.2022.8.26.0100**  
Classe - Assunto **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**  
Requerente: \_\_\_\_\_  
Requerido: \_\_\_\_\_ **Ltda. e outro**  
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Thania Pereira Teixeira De Carvalho Cardin

**Vistos.**

Cuida-se de *ação de exigir contas* proposta por \_\_\_\_\_ em face de \_\_\_\_\_ LTDA e \_\_\_\_\_ LTDA, requerendo, em síntese, que sejam por essas últimas prestadas as contas relativas ao contrato de locação que perdurou entre elas e a requerente entre os anos de 2014 e 2021.

Após ter sido informada a extinção da requerente IMG PAULISTA EIRELI EPP, veio aos autos emenda à petição inicial para o fim de requerera sua substituição pelo ex-sócio e sucessor \_\_\_\_\_, o que foi deferido pelo juízo.

Citadas, as requeridas compareceram aos autos para defender-se por meio da contestação de fls. 93/117. Na oportunidade, alegaram, preliminarmente, a *falta de interesse processual* do requerente, que teria formulado pedido genérico e indeterminado e que não teria sequer apresentado “*divergência de valores*”, o que “*acarreta a conclusão de que, prestadas as contas, não haveria saldo em favor de uma das partes*”; e que suas contas já foram prestadas e auditadas por auditoria independente, as quais sempre estiveram à disposição do requerente. Alegaram, prejudicialmente, que o direito reclamado nos autos caducou nos termos do art. 54, § 2º, da Lei do Inquilinato; e que, se esse argumento for ultrapassado, “*haverá de se reconhecer a prescrição*”, a incidir ao caso na forma do art. 206, § 3º, III, do Código Civil. Alegaram, ao cabo, que no mérito o pedido de exigir contas é improcedente, já que “*Toda a forma de cobrança, valores incluídos, etc. está tudo previsto nos Contratos de Locação e nos demais documentos integrantes, assinados voluntariamente pelo Autor (e pela pessoa jurídica da qual é representante, após a sua dissolução)*”.

**Decido.**

**O pedido é procedente.**

A ação de exigir contas tem por escopo inicial a obtenção da “*relação*”



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

*pormenorizada das receitas e despesas no desenvolvimento da administração”* (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil: volume único. 10. ed. Salvador: Juspodivm, 2018. p. 927). É portanto procedimento voltado àquele que tem bens, valores ou interesses administrados por outrem, interessando-lhe conhecer o que é feito deles, com a especificação daquilo que é recebido ou gasto, **situação na qual se enquadra a parte requerente.**

Isso se dá porque, durante a vigência do contrato, coube à parte requerida cobrar da locatária \_\_\_\_\_ a qual, uma vez extinta, foi sucedida pelo ex-sócio \_\_\_\_\_ na condição de parte ativa nesta demanda \_ valores que decorriam do rateio dos encargos do empreendimento comercial, interessando a essa última, portanto, conhecer o que efetivamente integrou essa exigência, bem como a que título a cobrança se deu. E essa é, aliás, a pretensão delineada pela parte requerente em sua petição inicial, tendo ela cuidado de delimitar o seu pedido *“à prestação de contas, referente ao contrato locatício (condomínio \_ privativo e comum \_ e fundo de promoção), desde o seu início”*. Daí porque há de se reconhecê-lo como certo, determinado; bem como que a parte requerente litiga com interesse de agir.

Gize-se, por oportuno, que a inexistência de indicação em inicial acerca de eventual divergência de valores, ao contrário do que alega a requerida, não conduz ao reconhecimento da falta de interesse de agir do requerente. É que, em *ação de exigir contas*, discute-se em primeira fase unicamente **sobre a existência do dever de prestar contas**; e, se porventura ele existir e por isso forem elas prestadas, **discute-se em segunda fase se elas estão corretas ou não, e somente neste momento é que o requerente, em caso de insurgência, deverá apresentar a agitada “divergência de valores”, impugnando-as de forma específica e fundamentada.**

Ademais disso, ainda que a requerida argumente ter disponibilizado a todos os lojistas a sua contabilidade objeto até mesmo de auditoria, é bem de ver que *“o simples acesso à documentação, não exclui a possibilidade do interessado de exigir esclarecimentos mais aprofundados acerca da administração do empreendimento. Logo, não há que se cogitar do afastamento do direito de exigir contas, nas quais se pretende a análise da adequação dos cálculos em relação aos valores cobrados, arrecadados e geridos”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2038401-68.2022.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2022; Data de Registro: 31/05/2022).

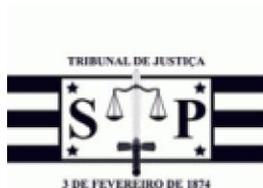
A esse direito de exigir contas também não se opõe o prazo do art. 54, § 2º, da Lei do Inquilinato, **que não é decadencial, mas sim “mera previsão de direito dos locatários em ‘shopping center’”** (TJSP; Agravo de Instrumento 2029598-96.2022.8.26.0000; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 13/04/2022; Data de Registro: 18/04/2022); e tampouco está ele fulminado pela prescrição, **que é, na hipótese dos autos, decenal, e não trienal** (TJSP; Apelação Cível 1004690-13.2021.8.26.0554; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2022; Data de Registro: 08/04/2022; e cf. STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.952.570/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, DJe de 9/12/2021).

Do exposto, e também por reconhecer que não houve negativa, por parte da requerida, acerca de seu dever de prestar contas, **julgo procedente o pedido e condeno-a a prestar as contas exigidas na petição inicial relativas ao contrato de locação firmado entre si e a empresa extinta IMG PAULISTA EIRELI EPP, na forma do art. 550, § 5º, do Código de Processo Civil, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o requerente apresentar.**

As contas deverão ser prestadas em 15 dias, na forma do art. 551 do CPC.

Observada a orientação do C. STJ no sentido de que “a despeito da alteração, pelo novo diploma processual civil, da natureza jurídica do provimento jurisdicional que encerra a primeira fase da ação de exigir contas quando há a procedência do pedido, não há razões para que seja alterada a forma da condenação ao pagamento das verbas da sucumbência antes admitida sob a vigência do anterior código, afinal, o conteúdo do pronunciamento jurisdicional permaneceu o mesmo” (REsp 1.874.603/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/11/2020, DJe 19/11/2020), e que portanto “é cabível na primeira fase da ação de prestação a condenação em honorários advocatícios” (AgInt no REsp 1.829.646/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 10/12/2020, DJe 18/12/2020), **condeno a parte requerida ao pagamento das custas e dos honorários sucumbenciais em favor da parte requerente no importe de R\$ 2.000,00, na forma do art. 85, § 8º, do CPC.**

Int.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

36ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -  
CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

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

São Paulo, 19 de julho de 2022.

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