



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

3ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8254, Fortaleza-CE - E-mail: for03ev@tjce.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0206459-57.2021.8.06.0001**

Apensos:

Classe: **Ação de Exigir Contas**

Assunto: **Pagamento**

Requerente: -----

Requerido: -----

Vistos etc.

Trata-se de **ação de exibição de contas** proposta por -----
em desfavor de -----, todos qualificados nestes autos.

A requerente alega que em 11.07.2018 firmou com a requerida um contrato de locação de um imóvel (descrito na inicial), onde figurou como locatária, pelo prazo de 60 meses (10.09.2018 a 09.09.2023), assumindo os deveres locatícios de despesa de manutenção do empreendimento (pelo Coeficiente de Rateio de Despesas - CRD), declarando que referido coeficiente leva em conta todas as despesas do Shopping (manutenção, segurança, limpeza, dentre outros) e se fixa conforme a participação de cada locatário, reclamando que a promovida fixou um percentual ilustrativo porque jamais informou as despesas correspondentes, tanto que diferentemente o Fundo de Promoção e Propaganda (FPP) é certo (20% sobre o valor do aluguel), afirmando que a demandada jamais prestou contas (destas despesas e das relativas ao condomínio), sendo que o contrato fixou essa obrigação, que deveria ser trimestral, indicando quais contas deseja a prestação, desejando sanar esta violação de direito.

Pede, **inicialmente**, (i) concessão da gratuidade judiciária;

Requer, **meritoriamente**, (ii) prestação de contas de todas as despesas vinculadas ao contrato locatício em apreço, (iii) restituição do eventual saldo em seu proveito.

Acostou os documentos de págs. 15-86.

Decisão de págs. 87 recebe a petição inicial e determina a citação do requerido.

Contestação de págs. 94-104 defende, **preliminarmente**, (a) impugnação a gratuidade judiciária pela não comprovação da hipossuficiência, (b) ausência de interesse processual pela não indicação das razões pelas quais as contas são exigidas; **meritoriamente**,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

3ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8254, Fortaleza-CE - E-mail: for03ev@tjce.jus.br

(c) que a requerente busca aferir critérios de contratação, de fixação de taxas e escolha de funcionários e empresas, não passíveis nesta modalidade de ação, devendo as contas serem limitadas, (d) caráter sigiloso dos documentos, mas que efetua sua juntada. Pede a improcedência da ação. Juntou os documentos de págs. 105-187.

Réplica de págs. 191-203.

Decisão de pág. 204 determina a intimação das partes para manifestarem interesse em composição amigável ou na produção de outras provas, além da documental constante nos autos, acarretando o silêncio no julgamento antecipado, **sendo requerido julgamento.**

É o relatório. Decido.

PRELIMINARES

Quanto a impugnação a gratuidade judiciária (pela não comprovação da hipossuficiência), vejo que a assistência judiciária gratuita é o benefício pelo qual o Estado garante as pessoas o direito de atuarem no processo sem o custeio das despesas processuais por ser considera pobre. Ocorre que esta pobreza processual não se confunde com a pobreza material, tendo em vista que enquanto esta foca o padrão de renda, aquela pondera as receita e despesas e observa o saldo para as custas processuais, possibilitando o acesso à justiça. Originariamente, essa gratuidade era deferida pela simples declaração de pobreza, a teor do preceituava o art. 4º da Lei nº 1.060/50. Entretanto, a prática demonstrou que muitas pessoas utilizavam essa prerrogativa abusivamente porque, quando contrariadas, não lastreavam uma prova que certificasse suas receitas e despesas, inviabilizando o balanço para os ônus processuais. A par disso, o CPC/2015 revogou expressamente a Lei nº 1.060/50 e regulamentou seu procedimento nos arts. 98/102, estabelecendo que as partes podem requerer essa prerrogativa, contudo sua concessão pode ser ponderada pelo juízo, consoante interpretação literal do art. 99, §2º:

Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

3ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8254, Fortaleza-CE - E-mail: for03ev@tjce.jus.br

§2º O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

Na hipótese, verifico que a requerente não providenciou nenhuma prova documental demonstrando sua receita, muito menos disponibilizou demonstrativo de despesas, não havendo nenhum parâmetro de referência de que seus rendimentos estão comprometido com o seu sustento, motivo pela qual essas circunstâncias me levam a presunção de que ele dispõe de recursos financeiros que excedem os seus gastos habituais. Ocorre que a promovente exerce profissão, cuja perspectiva de renda associado ao valor da causa possibilita a interpretação de que o ônus sucumbencial revela-se como um encargo processual elevado para seus rendimentos. **Indefiro.**

Quanto a ausência de interesse processual (pela não indicação das razões pelas quais as contas são exigidas), noto que a requerente deixou claro na causa de pedir que a locação englobava uma parcela que incida sobre certas despesas que não forma comprovadas, razão pela qual deseja nesta demanda referida exibição, o que se revela coerente e legítimo.

Indefiro.

MÉRITO

A controvérsia dos autos aborda a discussão sobre **exibição de contas**, onde a requerente alega que a requerida fazia incidir uma parcela locatícia sobre gastos não comprovados, requerendo sua efetiva comprovação e eventual ressarcimento.

Analisado o ordenamento jurídico, verifico que a **ação de exibição de contas** tem por finalidade impor ao devedor o dever de prestar informações claras e evidentes acerca do emprego efetivo de verbas firmadas em contrato, em razão do credor expressar elementos de que houve o firmamento dessa obrigação seguida de uma omissão indevida, cuja exigência lhe é juridicamente permitida, consoante interpretação literal do art. 550 do CPC:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

3ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8254, Fortaleza-CE - E-mail: for03ev@tjce.jus.br

Art. 550. 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.

Analisando a pretensão autoral, observo que a requerente reclama da conduta comissiva do requerido em cobrar uma parcela locatícia sem demonstrar a base de cálculo de sua incidência (firmadas nas despesas do Shopping com manutenção, segurança, limpeza, dentre outros). Como prova documental acostou demonstrativo de receitas (por certo período de tempo), contrato de locação (que fixa os deveres rora impugnados), normas (aplicáveis ao contrato de locação), requerimento (dirigido a requerida sobre o objeto desta causa). Analisando estes elementos, vejo que o promovente expressou fatos amparados em provas que os sustentam, visto que se a incidência de um débito locatício leva em conta as despesas do Shopping, obviamente que o requerido deveria demonstrar mensalmente estas despesas para formar sua exigência, independente de alíquota adotada (onde este fato não é passível de discussão), o que possibilita o direito desejado.

De sua parte, percebo que o requerido defende a regularidade de sua conduta porque a requerente busca discutir critérios de contratação, de fixação de taxas e escolha de funcionários e empresas. Em sede de prova documental juntou normas (já apresentadas pela requerente), planilha (certificando os valores recebidos e os devidos), imposto de renda (da requerente). Ponderando estes dados, vejo que o promovido indicou fatos carentes de provas que o guarneçam, tendo em vista que o demandado efetuou uma interpretação totalmente equivocada do objeto desta causa, na medida em que a demandante não busca alterar nada do que ficou acordado, mas tão somente saber quais são as despesas do requerido que servem de base para o cálculo de uma parcela da locação, sendo que este evento é passível de exigência e exibição porque os valores têm medições certas e determinadas (exemplo; o que foi gasto no shopping com manutenção, segurança, limpeza no mês de dezembro 2018? É possível um simples cálculo aritmético para apurar e apresentar estes valores). Não bastasse isso, vejo que o requerido expôs documentos não traduzem nenhuma comprovação mínima destas despesas, caracterizando inegável resistência infundada em apresentar estes documentos, o que reforça o direito pretendido.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Fortaleza

3ª Vara Cível (SEJUD 1º Grau)

Rua Desembargador Floriano Benevides Magalhaes, nº 220, Água Fria - CEP 60811-690, Fone: (85) 3492 8254, Fortaleza-CE - E-mail: for03ev@tjce.jus.br

À vista dessas circunstâncias, vejo que a requerente expressou alegações que se fundaram em prova documental convincente, enquanto o requerido expressou alegações desprovidas de fundamento e de prova documental que as sustentassem, **razão pela qual a pretensão autoral é passível de acolhimento**.

DIANTE DO EXPOSTO, (I) rejeito as preliminares da contestação e **(II) julgo procedente a ação** para determinar que o requerido efetue em proveito da requerente a prestação de contas de todas as despesas vinculadas ao contrato locatício em apreço, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a requerente apresentar.

Condeno o requerido ao pagamento das custas processuais e dos honorários sucumbenciais, estes no valor de em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), consoante art. 85, §2º, do CPC, acrescido de correção monetária (pelo INPC desde a data da propositura da ação) e de juros moratórios (de 1% ao mês desde o trânsito em julgado da decisão).

Intimem-se as partes, uma vez da presente decisão se encontrar registrada e publicada eletronicamente, para os devidos fins de direito, notadamente o dever da parte vencida efetuar o recolhimento das custas judiciais, sob pena de inscrição na dívida ativa.

Advirta-se as partes que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais ou com postulação meramente infringente sujeitará a imposição de multa prevista no art. 1.026, §2º do CPC.

Transitada em julgado, proceda o arquivamento dos presentes autos no respectivo sistema.

Fortaleza/CE, 12 de agosto de 2021.

Cid Peixoto do Amaral Neto

Juiz