



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100

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

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Processo Digital nº: **1027260-60.2022.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**
 Requerente: -----
 Requerido: -----

Juiz de Direito: Dr. **Alexandre Bucci**

Vistos.

Trata-se de **Ação de Exigir Contas** proposta por -----, qualificado nos autos, em face de -----, também qualificados.

Narrava a petição inicial que as partes teriam entabulado relação locatícia por meio de “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Loja de uso comercial do -----”, vínculo este firmado em 01/06/2018, sendo certo que o objeto da locação teria sido o espaço comercial no. -----, com área aproximada de 39,74m², localizado no L-1 do -----, nesta Comarca da Capital.

O espaço fora destinado para uso exclusivo de comercialização de perfumaria e cosmetologia, na loja denominada “-----”.

O prazo de locação inicial fora estipulado em sessenta meses, com início em 25/04/2019, cuja data era estimada para a inauguração do Shopping, sendo certo que em 08 de abril de 2020 fora formalizado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100

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

contrato de cessão, transferindo a locação para o autor.

Exigia-se, nesta Ação, a necessária prestação de contas, em especial, considerando os períodos de fechamento decorrentes da Pandemia de Covid-19, contexto que, por óbvio, teria gerado influência nos valores condominiais e Fundo de Promoção.

Ocorre que os corréus se negavam a atender as pretensões do autor, o qual mencionava que simples descrição dos valores nos boletos locatícios seria insuficiente para fins de uma formal e mercantil prestação de contas.

Assim postos os fatos o autor postulava, finalmente, pela imposição aos corréus do dever de exhibir/prestar contas referentes ao contrato locatício (condomínio - privativo e comum - e fundo de promoções), desde seu início. E em caso de eventual saldo credor favorável ao autor se pretendia fosse constituído título executivo judicial, nos termos do quanto disposto no artigo 552 do Código de Processo Civil, com final pretensão de gratuidade, anexados os documentos de páginas 15/63.

Uma vez redistribuído o feito (páginas 65/66), já com tramitação perante este Juízo foi indeferida a gratuidade (páginas 70), o que se confirmou depois de rejeitados Embargos de Declaração (páginas 81).

Emenda à inicial foi então apresentada com inclusão do pedido de contas também em relação às cobranças de IPTU, conforme teor de páginas 72/74, seguindo-se o recolhimento das custas (páginas 85/89).

Recebimento da exordial e emenda (páginas 90).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100

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

Uma vez citados, os corrêus apresentaram contestação única e tempestiva no prazo de resposta (páginas 99/105).

Os corrêus traziam menção ao fato de ter sido concedida aos lojistas, isenção no pagamento de aluguel percentual e aluguel mínimo no período compreendido entre outubro de 2019 e maio de 2020.

Teria havido, ainda, isenção quanto ao dever de pagamento do aluguel mínimo e FPP no período entre junho e dezembro de 2020, disto decorrendo a conclusão de não ter o lojista obrigação de pagamento de FPP durante todo período mencionado.

Descabido, portanto, qualquer pedido de prestação de contas ou FPP no período entre outubro de 2019 e dezembro de 2020, evidenciando-se situação de ausência de interesse processual do autor.

No que se refere às despesas condominiais e FPP, segundo os corrêus as mesmas seriam anualmente objeto de Previsão Orçamentária Anual levada à Assembleia de Condôminos, para respectiva aprovação, além de submetidas a prestação de contas anual, também para aprovação dos condomínios, depois de auditadas por auditores independentes.

Novamente infundadas, portanto, as pretensões do autor, eis que desde a instalação do Shopping Center todas as contas referentes às rubricas despesas condominiais e FPP teriam sido submetidas a regular aprovação.

Demais disso, a Administração do Shopping, na forma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100

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

do item 4.5 das Normas Gerais Regedoras das Locações do Shopping Parque da Cidade, integrante do Contrato de Locação consoante sua cláusula 11.1, colocava à disposição dos lojistas balancetes das quantias arrecadadas e despendidas referentes à administração do Shopping, o que incluía acesso às despesas condominiais e de FPP, também por isso infundados os pedidos do autor.

Segundo os corrêus o regramento da prestação de contas na locação de loja integrante de shopping center deveria observar o quanto pactuado pelas partes, por força do artigo 54 da Lei de Locações, sendo impertinente pretender alteração unilateral do procedimento adotado no empreendimento.

De todo modo, os corrêus apresentavam rol de despesas por meio dos links eletrônicos colacionados às páginas 102, destacando-se que o valor cobrado a título de IPTU fora majorado, passando a ser rateado entre os lojistas de acordo com a ABL, na forma dos documentos anexados.

Por fim, rotulando como inadmissível o pedido formulado de modo genérico, também mencionando que os documentos contábeis teriam sido integralmente disponibilizados, os corrêus aguardavam a improcedência dos pedidos, exibidos com a peça de bloqueio documentos de páginas 106/341 e de páginas 346/347.

Houve réplica por parte do autor (páginas 351/361).

Finda a fase postulatória foi facultada às partes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100

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

oportunidade para especificação de provas (páginas 362), registrando-se, na ocasião, manifestação apenas por parte do autor, sem interesse na dilação

probatória (páginas 365/366), inertes os corréus (páginas

367). Encerramento da instrução (páginas 368).

Memoriais finais do autor (páginas 371/377).

Memoriais finais dos corréus (páginas 378/383).

Foi convertido o julgamento em diligência para cientificar o polo ativo de nova indicação pelos corréus, de novo link de acesso aos documentos disponibilizados (páginas 378), seguindo-se final intervenção do autor insistindo na prestação de contas sob a forma mercantil (páginas 387/391).

É o relatório do quanto essencial.

Decido por meio de decisão interlocutória.

Processo em ordem.

Não há hipótese de ausência de interesse processual.

Note-se que a concessão de isenção no pagamento de aluguel percentual e mínimo no período compreendido entre outubro de 2019 e maio de 2020 não dispensava que os corréus atendessem formalmente a legítima prestação de contas exigida pelo autor no caso concreto.

Nem mesmo a propalada isenção concedida quanto ao pagamento de aluguel mínimo e FPP no período de junho e dezembro de 2020 servia de escusa para obstar a pretensão do autor.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100

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

A disponibilização de links com conteúdos diversos de maneira idêntica não atende à exigência legal de prestar contas sob a forma mercantil.

Falamos aqui de pretensão lastreada em instrumento contratual sendo direito legítimo do lojista o acesso às contas quando reclamadas, obrigação que persiste em paralelo ao fato de que supostamente se teria colocado ao lojista acesso aos balancetes das quantias arrecadadas e despendidas referentes à administração do Shopping.

Igualmente equivocados os corrêus quanto pontuavam ter sido genérica a pretensão do autor, o que não se nota na espécie, ao contrário, mostrando-se claro o pedido lastreado no contrato, com delimitação de contas exigidas (condomínio - privativo e comum - e fundo de promoções) desde o início do contrato.

Também se mostra pertinente reconhecer o dever de prestar contas dos corrêus quanto ao pedido voltado às cobranças de IPTU, conforme teor de páginas 72/74, observando-se, em especial, o período destacado nos quadros inseridos no aditamento à exordial.

A ordem de prestar contas deve ser atendida pelos corrêus, conforme contornos retro indicado, com formalidade mercantil, sob pena de não lhes ser mais lícito impugnar as eventuais contas que o autor eventualmente venha a apresentar, na forma dos artigos 550 e 551, do Novo Código de Processo Civil.

A ordem de prestar contas deve ser atendida pelos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100

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

corrêus em prazo de quinze dias contados a partir do esgotamento do prazo recursal em face desta decisão, para fluência de tal prazo, intimando-se os corrêus na pessoa das patronas já constituídas nos autos.

Neste ponto dos fundamentos decisórios vale dizer que não cabe condenação alguma em matéria de ônus de sucumbência neste momento processual.

Frise-se que enquanto o Código de Processo Civil revogado (CPC/1973) previa que a primeira fase da prestação de contas seria encerrada por meio de sentença (art. 915, §2º, CPC/73), a ser desafiada por recurso de Apelação, na sistemática atual o novo e vigente Código de Processo Civil não repetiu tal opção, prevendo a prolação de sentença apenas quando do julgamento da denominada segunda fase da demanda (art. 552, CPC/2015).

Daí porque, contra a decisão que reconhece a obrigação de prestar contas (primeira fase), com a entrada em vigor do NCPC/2015, passou a ser cabível recurso de Agravo de Instrumento e não mais Apelação, porquanto se trata aqui de mera decisão interlocutória.

Ora, sendo a decisão que resolve a primeira fase da Ação de Exigir Contas de natureza meramente interlocutória, não se enquadrando nas hipóteses previstas no art. 85, caput e §1º, do CPC/2015, não se justifica a fixação de honorários sucumbenciais neste momento processual o que deve ser aqui registrado.

Repita-se, portanto, que somente na ocasião da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100

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

sentença, quando do julgamento das contas (segunda fase da demanda), é que devem ser arbitrados os referidos honorários, já que no sistema do Novo Código de Processo Civil não há mais a duplicidade de sentenças.

Destacam-se, acerca do tema em questão, os comentários de **Fernando da Fonseca Gajardoni, Luiz Dellore, André Vasconcelos Roque e Zulmar Duarte de Oliveira Júnior:**

“12. Sucumbência na 1ª fase da ação de exigir de contas. Diversamente do modelo do CPC/1973, não se fixa sucumbência caso determinada a prestação de contas, na forma do art. 550, §5º, do CPC/2015. O processo seguirá para a 2ª fase e, ao final, após a apresentação e julgamento das contas, o juiz considerará a ocorrência (a resistência ao pedido de prestação de contas) para arbitrar os honorários em prol do vencedor. Caso negado o direito do autor às contas, como não haverá 2ª fase, fixa-se sucumbência, na forma do art. 85 do CPC/2015.” (Processo de Conhecimento e Cumprimento de Sentença Comentários ao CPC de 2015. São Paulo: Método, 2016. p. 906/907).

Estes são, portanto, os fundamentos decisórios que bastam para o equacionamento da primeira fase processual definindo-se o dever de prestar contas dos corréus.

Do quanto exposto, acolho - em primeira fase processual - o pedido deduzido nesta **Ação de Exigir Contas** proposta por --
 --- em face de -----.

Imponho aos corréus a ordem/obrigação no sentido de apresentar contas ao autor quanto ao contrato em questão nos autos, atentando-se às contas quanto aos valores cobrados mensalmente, em matéria de condomínio - privativo e comum - e fundo de promoções, desde



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100

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

o início do contrato.

Também se reconhece o dever de prestar contas dos corrêus quanto ao pedido voltado às cobranças de IPTU, conforme teor de páginas 72/74, observando-se, em especial, o período destacado nos quadros inseridos no aditamento à exordial.

A ordem de prestar contas deve ser atendida pelos corrêus com formalidade mercantil, sob pena de não lhes ser mais lícito impugnar as eventuais contas que o autor venha a apresentar, na forma dos artigos 550 e 551, do Novo Código de Processo Civil.

A ordem de prestar contas deve ser atendida pelos corrêus em prazo de quinze dias contados do esgotamento de prazo recursal em face desta decisão (prazo de Agravo), para fluência de tal prazo, intimando-se os corrêus na pessoa das patronas já constituídas nos autos.

Diante de decisão de natureza interlocutória, não se enquadrando nas hipóteses previstas no artigo 85, caput e §1º, do NCPC/2015, não se justifica condenação, de parte a parte, em custas/despesas processuais e tampouco há fixação de honorários sucumbenciais, de parte a parte.

Somente na ocasião da sentença, quando do julgamento das contas (segunda fase da demanda), é que deve ser tratada a responsabilidade sucumbencial.

Aguarde-se, pois, esgotamento de prazo recursal em face desta decisão e consequente apresentação das contas para novas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, 22939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100

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

deliberações.

Intime-se. Cumpra-se.

São Paulo, 06 de novembro de 2022.

ALEXANDRE BUCCI

Juiz de Direito