



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
5ª VARA CÍVEL
 AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

SENTENÇA

Processo nº: **1021578-51.2022.8.26.0577**
 Classe – Assunto: **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**
 Requerente: -----
 Requerido: -----

Juiz de Direito: Dr. **Alessandro de Souza Lima**

Vistos.

Trata-se de ação de prestação de contas proposta por ----- contra ----- Alega, em resumo, que firmou contrato de locação comercial com a parte requerida por prazo indeterminado, referente ao quiosque nº 12, situado no piso -----, com área de 6m² (seis metros quadrados). Afirma que foi fixado aluguel mínimo em R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais); aluguel percentual em 10% (dez por cento) sobre o faturamento; condomínio privativo e comum; e fundo de promoções e propaganda. Entretanto sempre surgiram dúvidas quanto aos valores cobrados a título de condomínio e fundo de promoção, uma vez que jamais a parte requerida jamais prestou contas à autora com relação aos valores que mensalmente eram lhe cobrados. Argumenta que os valores de condomínio e fundo de promoção oscilam de um mês para o outro e, apesar de ter solicitado, a administração do Shopping não forneceu quaisquer esclarecimentos, limitando-se a informar que está previsto contratualmente o pagamento do condomínio. Requer a procedência da ação para a prestação das contas referente ao contrato de locação comercial firmado entre as partes desde o seu início e a condenação da parte requerida no pagamento de eventual saldo credor em favor da Autora.

A parte requerida contestou, suscitando, preliminarmente, ilegitimidade passiva das requeridas -----, inépcia da petição inicial, falta de interesse processual por ausência de necessidade e inadequação da via eleita. No mérito, sustenta haver decadência e prescrição, bem como afirma inexistir obrigação de prestação de contas, impossibilidade de exibição de documentos sob sigilo empresarial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
5ª VARA CÍVEL
 AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

Houve réplica.

É o relatório.

DECIDO.

A preliminar de ilegitimidade passiva também não merece prosperar, pois a parte requerida -----figura no contrato de locação celebrado entre as partes como representante da locadora, tendo legitimidade, portanto, para prestar contas.

Rejeito, outrossim, a preliminar de falta de interesse de agir, vez que o prévio requerimento administrativo não é condicionante ao exercício do direito de ação. Acresça-se que, o fato de a parte ré haver disponibilizado à autora toda a documentação relacionada à administração do shopping, como sustentado, não afasta o direito da autora de pleitear a prestação de contas quanto aos valores cobrados à título de condomínio – privativo e comum – e fundo de promoção.

Nesse sentido:

"LOCAÇÃO - SHOPPING CENTER AÇÃO DE EXIGIR DE CONTAS - PRIMEIRA FASE - Exigência por parte da locatária de espaços onde instalada sua loja Legitimidade da autora em exigir contas assim como do locador, administrador do empreendimento, em prestá-las Sentença de extinção, sem julgamento do mérito, afastada, determinado o regular prosseguimento do feito Recurso provido" (TJSP; Apelação Cível 1004739-38.2020.8.26.0506; Des. Relator(a): Cláudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/11/2012; Data de Registro: 26/04/2021).

A petição inicial atende aos requisitos formais, sendo apta à instauração válida e regular do processo, permitindo à parte requerida o pleno exercício do direito de defesa.

Quanto à alegação de decadência da ação, verifica-se que o prazo de 60 dias do art. 54, § 2º, da Lei do Inquilinato não é prazo decadencial do direito de exigir contas, mas mera previsão de direito dos locatários em "*shopping center*".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

Nesse sentido:

“LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – Loja em shopping center – É direito do locatário exigir a comprovação das despesas que lhe forem cobradas pelo empreendedor, nos termos do art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91, em prazo que não se afigura decadencial – Sentença que reconhece a existência de decadência, por considerar que o locatário tinha o prazo de sessenta dias para exigir a prestação de contas – Descabimento - Recurso provido, para afastar a decadência e determinar o prosseguimento do feito”. (TJSP; Apelação Cível 1016525-64.2015.8.26.0309; Relator (a): Carlos Nunes; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/03/2017; Data de Registro: 14/03/2017).

Rejeito, outrossim, a alegação da ocorrência de prescrição, porquanto o prazo é de 10 anos, enquadrando-se na hipótese do art. 204 do Código Civil.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXIGIR CONTAS – PRIMEIRA FASE – INTERESSE DE AGIR – DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO – INOCORRÊNCIA – LIMITAÇÃO DA DETERMINAÇÃO DE PRESTAR CONTAS – INAPLICABILIDADE NO CASO DOS AUTOS - Evidente se mostra o interesse de agir por parte da agravada, na medida em que, entendendo não ser suficientes aquelas prestadas administrativamente, pode se utilizar do Judiciário para ver satisfeita a sua pretensão, inclusive independentemente do esgotamento da via administrativa e da possibilidade da consulta a ser realizada via intranet, mormente quando não restou comprovado no autos que a informação prestada via sistema interno era a mesma pretendida no bojo da presente demanda. - O prazo contido no art. 54, § 2º, da Lei de Locações (60 dias) não é decadencial, mas apenas disciplina o período a cada qual o locatário poderá exigir a comprovação dos valores cobrados, sendo assim, uma faculdade a ser exercida. - Não há prazo prescricional específico para o caso dos autos (ação de exigir contas), devendo, portanto, ser aplicado o prazo decenal previsto no art. 205 do CC. - Prestação de contas foi determinada na r. sentença na forma mercantil, situação essa que não implica na violação de direitos dos funcionários do shopping, nem mesmo de outros lojistas, vez que, ao contrário do pleiteado na petição inicial, não foi determinada a exibição de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

documentos nesse particular, mas apenas dos dados (valores cargos e identificação das lojas) a eles relativos o que não depende da identificação completa dos nomes das partes, cujas informações serão disponibilizadas. RECURSO IMPROVIDO" (TJSP; Agravo de Instrumento 2241647-59.2020.8.26.0000; Relator

(a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2021; Data de Registro: 12/04/2021).

Como é cediço, prestar contas significa fazer alguém a outrem, a exposição pormenorizada e por parcela dos componentes de débito e crédito resultantes de determinada relação jurídica, concluindo pela apuração aritmética do saldo devedor de uma das partes, ou de sua inexistência.

A finalidade da ação de prestação de contas é a apresentação física dos cálculos, isto é, a relação dos lançamentos de débito e crédito, acompanhados da documentação pertinente e comprobatória de recebimentos e pagamentos, com a posterior fixação de um saldo devedor ou credor de quem as exige ou de quem as presta. Em outras palavras, a ação de prestação de contas é o instrumento utilizado para aclarar a relação jurídica mantida entre as partes.

Quem administra bens e interesses alheios tem o dever jurídico de disponibilizar as contas com sinceridade e boa-fé, descrevendo com clareza todo o ativo, sem omissão alguma, e justificando satisfatoriamente o passivo.

Nessa conformidade, considerando que a parte ré é administradora dos recursos cobrados dos lojistas referentes aos acessórios da locação, consistentes, dentre outros, nas despesas de condomínio, fundo de promoção e propaganda, fundo de reserva, despesas ordinárias e extraordinárias, bem como as despesas específicas (água, energia, esgoto e outras), tem ela o dever de prestar contas referentes a essas despesas.

Nesse sentido:

"APELAÇÃO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. Locação. Shopping center. Locatários de espaço comercial que pretendem a prestação de contas da locadora e administradora do shopping center relativas às despesas comuns. Pedido improcedente em primeiro grau. Inconformismo. Acolhimento. Inteligência do artigo 54, §2º da Lei nº 8245/91. Locatários



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

que têm direito de obter contas relativas às despesas efetivamente realizadas previstas no orçamento. Precedentes. Contas que devem abranger o período de locação, limitado aos 10 anos anteriores ao ajuizamento e ter por objeto despesas comuns e CRD Critério de rateio de despesas. Apelado dispensado de apresentar dados relativos a outros espaços. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 1019691-13.2019.8.26.0100; Des. Relator(a): Rosângela Telles; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/11/2020). "LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL – Shopping Center – Pretensão de exigir contas julgada procedente em sua primeira fase – Dever de prestar contas, com discriminação dos encargos comuns e dos fundos de reserva, de propaganda e publicidade, ratificado – Apelação não provida" (TJSP; Apelação Cível 1005725-09.2017.8.26.0114; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 12/02/2019).

Assim, a autora, que firmou com a ré contrato de locação atípico de loja em shopping center, pode exigir prestação de contas em relação à administração do condomínio, nos termos dos artigos 550 e ss., do Código de Processo Civil.

Registre-se, por fim, que caberia à parte ré demonstrar que já prestou as contas pretendidas pela autora, consoante alegado em contestação, ônus do qual não se desincumbiu, sendo, desse modo, de rigor a prestação de contas pretendida pela autora.

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para o fim de condenar a parte ré na obrigação de prestar contas à autora quanto ao contrato locatício indicado na inicial, desde o seu início, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que esta apresentar, nos termos do disposto nos artigos 550, §5º e 551, ambos do Código de Processo Civil.

Deixo de condenar a parte ré no pagamento das custas e honorários advocatícios, visto se tratar da primeira fase da ação de exigir contas e, por ter natureza interlocutória, não há sucumbência nessa fase processual.

P. I.

São José dos Campos, 18 de novembro de 2022.