



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
3ª Vara Cível da Comarca de Blumenau

Rua Zenaide Santos de Souza, 363 - Bairro: Velha - CEP: 89036901 - Fone: (47)3321-9344
- Email: blumenau.civel3@tjsc.jus.br

AÇÃO DE EXIGIR CONTAS Nº 5036882-08.2020.8.24.0008/SC

AUTOR: -----

RÉU: CONSORCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING

DESPACHO/DECISÃO

----- ajuizou demanda em face de -----, objetivando condenar a parte requerida à prestação de contas referente ao contrato locatício firmado entre as partes, especificamente no que tange às despesas condominiais e com o fundo de promoções, desde o início da relação contratual, em 2010.

Para tanto, alegou que em 3/9/2010 as partes iniciaram relação contratual, consistente na locação de espaço comercial localizado no estabelecimento requerido, tendo como locatária ----- e ----- Participações Ltda. Disse que a vigência inicial foi de 30/11/2010 a 29/11/2015. Ainda no ano de 2010, houve a cessão de direitos do referido contrato, tendo como cedente o requerido e cessionária a locatária ----- Mencionou que, em 17/9/2014, a Sra. ---- foi admitida no contrato social da primeira locatária originária devido à compra do restaurante ----- Em 25/10/2016, sobreveio aditivo ao contrato, no qual a locatária cedente -----, com a anuência do locador requerido, cedeu e transferiu a titularidade do contrato de locação à requerente. No mesmo ato, renovaram o prazo de locação por trinta e seis meses, sendo de 28/05/2016 a 27/05/2018. Argumentou que neste aditivo assumiu todos os direitos e obrigações relacionados ao contrato locatício. Aduziu que entre os anos de 2018 e 2019 realizou o pagamento total variável de R\$35.000,00, abrangendo aluguel mínimo, condomínio e fundo de promoções. Acrescentou que a relação contratual findou em 9/4/2020, em virtude de controvérsias entre as partes e de dificuldades financeiras enfrentadas pela requerente. Alegou que, no tocante ao pagamento das despesas relacionadas a fundo de promoções e despesas condominiais, sempre surgiram diversas dúvidas quanto aos valores cobrados e suas correspondentes bases de sustentação, já que jamais o requerido prestou quaisquer contas à locatária. Asseverou que os valores cobrados a título de despesas

condominiais sempre foram exorbitantes e nunca pareceram ter relação com o verdadeiro custo por metro quadrado do empreendimento, o que faz emergir diversos questionamentos pela locatária. Disse ter solicitado tais informações diversas vezes à administração central do requerido, sem que lhe fossem repassadas as prestações de contas correspondentes. Finalizou dizendo que após a pandemia da Covid-19, especialmente a partir de março de 2020, surgiram mais dúvidas acerca dos valores de condomínio e fundo de promoções cobrados pelo requerido.

Requeriu a procedência dos pedidos e a concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Deferidos os benefícios da justiça gratuita.

Citada (Evento 16, AR1), a parte requerida deixou de apresentar contestação (Evento 18, CERT1).

Em seguida, a parte requerente informou não possuir outras provas a serem produzidas e, assim, pugnou pelo julgamento antecipado dos pedidos (Evento 22, PET1).

II - FUNDAMENTAÇÃO

Assumi esta unidade jurisdicional em 15/3/2021.

Citada, a parte requerida deixou transcorrer *in albis* o prazo para resposta, razão pela qual decreto a sua revelia (art. 344 CPC) e procedo ao julgamento antecipado do mérito, conforme dispõe o art. 355, II, do CPC.

A respeito da revelia, ensina Humberto Theodoro Júnior:

Ocorre revelia ou contumácia quando, regularmente citado, o réu deixa de oferecer resposta à ação, no prazo legal.

Como já se expôs, o réu não tem o dever de contestar o pedido, mas tem ônus de fazê-lo. Se não responde ao autor, incorre em revelia, que cria para o demandado inerte um particular estado processual, passando a ser tratado como ausente do processo. (Curso de Direito Processual Civil, vol I, 11 edic., 1994, Fo rense, Rio de Janeiro, p. 46).

Mais adiante completa:

'Se o réu não contestar a ação, reputar-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor '(art. 311).

Para alertar o demandado a respeito da relevância da revelia, o mandado de citação deve contar a advertência de que 'não contestada a ação, presumir-se-ão aceitos pelo réu, como verdadeiros, os fatos articulados pelo autor'(art. 285).

'Diante, da revelia, torna-se desnecessária, portanto, a prova dos fatos em que se baseou o pedido de modo a permitir o julgamento antecipado da lide, dispensandose, desde logo, a audiência de instrução e julgamento' (art. 330, nº II). (ob. cit. p. 391).

Especificamente em relação à ação de exigir contas, leciona a doutrina:

"A ação de prestação de contas ativa, por isso mesmo, é desenhada para, em geral, desenvolver-se em duas fases distintas. Na primeira, busca-se apurar a existência do direito de exigir as contas. Na segunda, avalia-se a adequação ou não das contas prestadas, impondo-se, quando for o caso, a condenação do administrador a restituição de eventual saldo credor. Trata-se, portanto, de medida judicial em que o exame do mérito é cindido em duas porções. Em ambos os momentos, tem-se análise de mérito, estável em relação à parcela do objeto do processo examinado, sendo inviável retornar, na fase seguinte, ao exame do que foi vencido na oportunidade anterior". (MARINONI, Luiz Guilherme. ARENHART, Sérgio Cruz. Curso de Processo Civil, 2009, RT, p. 82). (TJSC, Apelação Cível n. 0000691-90.2010.8.24.0043, de Anchieta, rel. Luiz Zanelato, Primeira Câmara de Direito Comercial, j. 26-11-2020).

In casu, diante da revelia, presumem-se verdadeiros os fatos alegados pela parte requerente, os quais são corroborados pelos documentos amealhados à exordial.

Nesse sentido, o instrumento coligido no Evento 1, ----- e respectivo quadro resumo (Evento 1, CONTR6), firmado no dia 3/9/2010, entre ----- e -----, demonstra a sublocação de sala comercial no estabelecimento requerido, consistente na L-204/205, com área de 79,26m², com prazo de vigência de sessenta meses a contar da inauguração do Shopping Center.

Em seguida, no Evento 1, CONTR10 e quadro resumo trazido no Evento 1, CONTR12, consta instrumento particular de

locação tendo como locador o requerido, locatária cedente a empresa - ----- e locatárias cessionárias -----.

Neste último instrumento consta breve histórico da relação contratual havida entre as partes, conforme se infere do Evento 1, CONTR12, p. 1, letra a. De acordo com este aditivo, as partes iniciaram relação contratual em 3/9/2010, tendo por objeto a sala comercial n. 204/205, -----.

Ainda segundo o documento, a locação iniciou em 28/5/2011, tendo como termo final o dia 27/5/2016. Referido aditivo previu a prorrogação da vigência contratual de 28/5/2016 a 27/5/2018 (Evento 1, CONTR12, p. 2, letra E), bem como a cessão de todos os direitos e obrigações da relação contratual primitiva em favor das novas locatárias ----- e ----- (Evento 1, CONTR12, p. 1, letra c).

Além disso, os boletos anexados corroboram a versão exordial de que a relação contratual perdurou até o início do ano de 2020, pois a última cobrança locatícia diz respeito ao mês de abril (Evento 1, ANEXO14, p. 31-32).

Como se vê, há prova suficiente acerca da continuidade do vínculo contratual firmado inicialmente em 3/9/2010, embora com modificação das partes envolvidas, mas com cessão integral dos direitos e ônus pertinentes.

Nesse contexto, vejo que a parte requerente, na qualidade de lojista do estabelecimento requerido e, portanto, obrigada ao pagamento das despesas condominiais e de fundos de promoções, possui o direito de receber a regular prestação de contas da aplicação destas verbas.

Tal direito decorre do dever de transparência que permeia a relação havida entre o Shopping Center e o lojista que loca espaço comercial no aludido estabelecimento.

Caso assim não fosse, permitir-se-ia a realização de cobranças arbitrárias e abusivas em desfavor do lojista, sem qualquer possibilidade de questionamento dos valores a ele imputados. Evidentemente, tal situação não pode ser admitida.

Sobre o tema, veja-se:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PRIMEIRA FASE. LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. DECISÃO PARCIAL DE MÉRITO, DETERMINANDO A

APRESENTAÇÃO DAS CONTAS. INSURGÊNCIA DO RÉU. 1. ALEGADAS AUSÊNCIA DE CAUSA DE PEDIR E DE INTERESSE PROCESSUAL. RECHAÇAMENTO. 2. PROPALADA DECADÊNCIA DO DIREITO, COM FUNDAMENTO NA LEI DE LOCAÇÕES. NÃO ACOLHIMENTO. PRAZO DO ART. 54, §2º, DA LEI N. 8.245/91 QUE É MERAMENTE ADMINISTRATIVO. 3. SUSTENTADA DISPONIBILIZAÇÃO TRIMESTRAL, AOS CONDÔMINOS, DE BOLETOS COM ESPECIFICAÇÃO DAS COBRANÇAS CONDOMINIAIS. TODAVIA, SITUAÇÃO QUE NÃO RETIRA O DIREITO DO LOJISTA REQUERER A PRESTAÇÃO DAS CONTAS EM FORMA CONTÁBIL. 4. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA MANTIDA. 5. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. "(...) conforme já decidido por esta Corte de Justiça, empresa que mantém vínculo contratual referente à locação de espaço em shopping center, possui direito de analisar a documentação que justifica as despesas lançadas como de sua responsabilidade, mostrando-se insuficientes os resumos mensais das despesas nos boletos de pagamento do condomínio para averiguar a idoneidade dos lançamentos que lhe são apresentados mês a mês" (TJSC, Apelação Cível n. 0306612-95.2015.8.24.0005, de Balneário Camboriú, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 14-5-2019). (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5033797-04.2021.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Raulino Jacó Bruning, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 25-11-2021).

Portanto, de rigor a procedência do pedido.

Sobre os honorários sucumbenciais, mostra-se viável a sua aplicação à primeira fase da ação de exigir, inclusive com a adoção do valor da causa como base de cálculo, sobretudo quando não exorbitante nem ínfimo. A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS (PRIMEIRA FASE). DECISÃO QUE RECONHECEU O DEVER DA RÉ DE PRESTAR CONTAS, CONDENANDO-A AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DA AUTORA. DEFENDIDA A READEQUAÇÃO DO PARÂMETRO UTILIZADO EM PRIMEIRO GRAU

PARA FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS E A CONSEQUENTE MAJORAÇÃO DA VERBA. ACOLHIMENTO. INAPLICABILIDADE DE FIXAÇÃO POR APRECIÇÃO EQUITATIVA, RESERVADA APENAS PARA AS HIPÓTESES EM QUE O ESTIPÊNDIO ADVOCATÍCIO SEJA FUNDADO NO PROVEITO ECONÔMICO INESTIMÁVEL OU IRRISÓRIO OU VALOR DA CAUSA MUITO BAIXO (ART. 85, § 8º, DO CPC). SITUAÇÕES NÃO VERIFICADAS IN CASU. FIXAÇÃO SOBRE O VALOR ATUALIZADO DA CAUSA. INTELIGÊNCIA DO ART. 85, § 2º, DA LEI ADJETIVA CIVIL. NOVO QUANTUM RELATIVO AOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ARBITRADO EM 10% DO VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA. CONFORMIDADE COM O § 2º DO ART. 85 DO CÓDEX INSTRUMENTAL CIVIL E COM AS NUANCES DO CASO CONCRETO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4029315-98.2019.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Luiz Felipe Schuch, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 25-02-2021).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados por ----- em face de ----- para determinar à parte requerida a prestação de contas das despesas condominiais e com fundos de promoções desde a vigência inicial do contrato, em 3/9/2010, até o término do pacto, em 9/4/2020.

As contas deverão ser apresentadas na forma do art. 551 do CPC e no prazo de 15 dias, sob pena de não ser lícito ao requerido impugnar as que a requerente apresentar (art. 550, §5º, do CPC).

Condeno a parte requerida ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes que fixo em 10% sobre o valor da causa atualizado.

Intimem-se.

Documento eletrônico assinado por **JUSSARA SCHITTLER DOS SANTOS WANDSCHEER, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310022826779v10** e do código CRC **f47703c2**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JUSSARA SCHITTLER DOS SANTOS WANDSCHEER
Data e Hora: 26/1/2022, às 17:51:19

5036882-08.2020.8.24.0008

310022826779 .V10