



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000736724

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2107707-27.2022.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE, é agravado LAN TOUR VIAGENS E TURISMO LTDA (LATAM).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SÁ DUARTE (Presidente), LUIZ EURICO E MARIO A. SILVEIRA.

São Paulo, 13 de setembro de 2022.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2107707-27.2022.8.26.0000

COMARCA: BARUERI

**AGRAVANTE: CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO
SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE**

AGRAVADA: LAN TOUR VIAGENS E TURISMO LTDA. (LATAM)

VOTO Nº 46.881

LOCAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER – Pretensão de exigir contas julgada procedente em sua primeira fase – Carência da ação e ausência de interesse processual – Não reconhecimento – Dever do locador de prestar contas reconhecido com acerto – Agravo de instrumento não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em sede de ação de exigir contas (locação comercial), reconheceu o dever do réu de prestar as contas exigidas na inicial, de modo transparente e adequado, apresentando planilha detalhada acerca das despesas que originaram os débitos cobrados da autora ao longo da relação locatícia, no prazo máximo de 15 dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a autora apresentar.

Afirma o agravante que a cláusula 73, do Instrumento Particular de Cláusulas Comuns do Shopping Center Iguatemi, parte integrante do contrato de locação (Cláusula 1ª do Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Shopping Center Iguatemi Alphaville), prevê a disponibilização da comprovação das despesas pagas pelos locatários pelo prazo de 60 dias, sendo franqueado o acesso a qualquer locatário que manifeste interesse em consultar a documentação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pertinente, em consonância com o artigo 54, parágrafo 2º, da Lei nº 8.245/91. Aduz que a agravada sabia que os demonstrativos de pagamentos e respectivos comprovantes, bem como demais documentos relativos ao contrato de locação estariam à disposição do lojista, sob a guarda do Departamento de Controladoria do Shopping Center Iguatemi Aphaville, porquanto disposto no próprio contrato que aderiu voluntariamente, porém, permaneceu inerte, sem ter manifestado qualquer interesse em consultar as contas do Shopping ou os documentos que as justificassem. Argumenta que a agravada não pode ficar solicitando quantidades históricas de informação a seu bel prazer, a qualquer momento, dificultando as atividades dos colaboradores do empreendimento, que se esforçam diariamente para disponibilizar estes documentos extrajudicialmente. Sustenta que o prazo previsto contratualmente não é aleatório, obedece a exegese do artigo 54, parágrafo 2º, da Lei de Locações, e leva em consideração a quantidade voluptuosa de documentos que são gerados na administração de um Shopping Center anualmente, sendo fisicamente impossível armazenar toda a documentação pretendida por tantos anos, esperando aleatoriamente que os documentos sejam requisitados. Afirma que não existiu a recusa que quis fazer crer a agravada, tentando fazer o Poder Judiciário acreditar que ele, agravante, tenha se negado a prestar as informações que ele mesmo se obrigou em seu próprio Instrumento Particular de Cláusulas Comuns. Alega, por outro lado, que a agravada não atendeu ao disposto no artigo 550, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, na medida em que deixou de especificar, em detalhes, as razões e a finalidade pelas quais exige as contas, assim como não apresentou qualquer divergência de valores, requisito essencial da petição inicial na ação de exigir contas, o qual, uma vez descumprido, ensejará a extinção do feito por falta de interesse de agir, na forma do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil. Afirma que, caso não seja esse o entendimento, também no mérito a pretensão deve ser julgada improcedente. Sustenta que, quando da previsão legal de tratamento especial às locações em Shopping Center, o legislador quis observar de forma pontual e expressa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que as cláusulas dos contratos de locação nessa modalidade têm liberdade para serem estipuladas, dentro dos limites da boa-fé e da função social dos contratos, por ambas as partes, devendo seguir os imperativos pelo contrato previsto, podendo-se entender que aquilo que não está expressamente vedado, dentro dos limites da boa-fé, pode ser exigido das partes contratantes, como é o caso das despesas que podem ser exigidas dos locatários. Aduz que os percentuais correspondentes a cada uma das lojas (coeficiente de rateio de despesas) estão previstos nos respectivos contratos de locação e a sua forma de apuração encontra-se descrita, de forma clara, nos instrumentos contratuais que regem a relação entre as partes, de modo que não há o que se discutir sobre as formas de rateio que foram livre e expressamente acordadas entre as partes, com conhecimento suficiente das cláusulas do contrato, que demonstram de maneira expressa os componentes e bases de cálculo dos coeficientes de rateio das despesas comuns, sendo imprestável a presente ação de prestação de contas para esse fim. Requer o provimento do recurso para: a) julgar extinto o processo sem a resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil; ou b) subsidiária e alternativamente, reformar a decisão guerreada, para que seja declarada improcedente a ação de exigir contas, uma vez que inexistentes os fundamentos necessários para o pedido.

O efeito suspensivo foi deferido, seguindo-se contraminuta.

É o relatório.

O agravo não comporta provimento.

Não prospera, inicialmente, a alegação da agravante de ausência de observância, pela agravada, do disposto no artigo 550, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, porque deixou de especificar, em detalhes, as razões e a finalidade pelas quais exige as contas, na medida



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em que restou bem explicitado na inicial que a prestação de contas pretendida visa à obtenção de esclarecimentos sobre as despesas relacionadas a fundo de promoções e despesas condominiais, posto que *“sempre surgiram diversas dúvidas quanto aos valores cobrados e suas correspondentes bases de sustentação”*, desnecessária, nesse momento, a indicação de divergência de valores, já que a prestação das contas visa justamente à apuração dos valores pagos e despesas efetivamente realizadas pelo agravante.

A previsão contratual de prazo de 60 dias para a solicitação das contas pelos locatários, sem o que haverá renúncia do direito de ação para tanto (cláusula 73, do “Instrumento Particular de Cláusulas Comuns das Locações do Shopping Center Iguatemi Alphaville” – fl. 174 do processo principal), não pode ser considerada válida, na medida em que viola o disposto no artigo 54, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 8.245/91, que permite ao locatário solicitar a comprovação das despesas cobradas a cada 60 dias, prazo este que, conforme entendimento jurisprudencial, consiste na periodicidade mínima do pedido de comprovação da despesas, e não prazo extintivo do respectivo direito, de modo que a agravada tem o direito de exigir as contas de todo o período contratual, desde que não coberto pela prescrição. Neste sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS.

1. O art. 54, §2º, da lei 8.245/61 não estabelece prazo decadencial de 60 dias para que se formule pedido de prestação de contas no seio de contrato de locação em shopping center, mas, sim, estatui a periodicidade mínima para essa prestação. Precedente específico desta Terceira Turma.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2. O prazo para a propositura da ação de prestação de contas, consoante a jurisprudência desta Corte é prescricional e geral.

3. A alegação da existência de acordo judicial entre as partes em demanda diversa, no qual a locatária teria dado aos locadores ampla e geral quitação, o que impediria a propositura da presente prestação de contas, não fora prequestionada. Em sendo meramente fático probatória, não pode ser por esta Corte conhecida, mesmo que alegada em sede de contrarrazões. Poderá, no entanto, vir a ser enfrentada pela na instância de origem, já que, afastada a decadência, determinou-se o prosseguimento da ação. 4. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO E DESPROVIDOS.

(STJ, EDcl no REsp n. 1.700.286/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 18/5/2020, DJe de 21/5/2020.)

Locação. Shopping center. Prestação de contas pedida por lojista quanto aos encargos cobrados pela administração. Possibilidade. Legitimidade ativa do lojista. **Obrigação do shopping de esclarecimentos e documentação perante os locatários expressamente prevista no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91. Inocorrência de decadência. Prazo do art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91, que trata da possibilidade de requerimento pelos lojistas de contas a cada sessenta dias, que não é extintivo, apenas determinando intervalo mínimo a ser respeitado para pedidos de tal natureza.** Decisão agravada, que julgou procedente a primeira fase do procedimento e condenou a ré a prestar as contas pedidas, confirmada. Agravo de instrumento do réu desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2133065-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

91.2022.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2022; Data de Registro: 10/08/2022)

Segue que não pode haver dúvida de que o agravante, por administrar valores alheios, como é o caso dos encargos locatícios cuja discriminação é pretendida pela agravada, tem o dever legal de prestar as contas exigidas, situação que se amolda à figura do mandato, exigível também por força do princípio da boa-fé contratual, certo que, se, como visto, o agravante tem a obrigação contratual de colocar à disposição dos lojistas a comprovação das despesas pagas, não há razão jurídica para a recusa em apresentar as contas exigidas em Juízo.

Irretocáveis, de resto, os fundamentos adotados na decisão agravada para a procedência do pleito da agravada, que aqui merecem ser destacados, posto que definem com precisão a questão, em nada abalados pelo alegado nas razões recursais. Confira-se:

No presente caso, o autor pretende exigir as contas do condomínio ré. O Condomínio do shopping center age administrando bens e direitos dos condôminos, o que implica em autorização para agir em seu nome. A presença desse encargo, por seu turno, implica necessariamente na prestação de contas, para acerto das respectivas situações jurídica. (...) Neste panorama, o autor tem o direito de exigir contas dos gastos que lastreiam a cobrança da cota condominial assim como as despesas com a cota do fundo de promoção. Em contrapartida, o réu, na qualidade de administrador do shopping center, tem o dever de prestar contas dos valores sob sua custódia. Ademais, oportuno salientar que, em sede de contestação, afirmou o réu ter prestado contas de todo o período, no entanto, não juntou qualquer demonstrativo com a contestação. A mera alegação de que o pedido poderia ser feito de forma administrativa não exime o requerido da obrigação de prestar as contas referentes ao período de locação, tendo em vista que, segundo o que consta nos autos, o autor adimpliu com as suas obrigações



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratuais. Portanto, em que pesem os argumentos deduzidos como forma de sustentação da defesa, não logrou o réu se desincumbir do ônus da prova que lhe competia, na forma do que dispõe o artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

Em suma, a r. decisão agravada deve subsistir em todos os seus termos.

Isto posto, voto pelo não provimento do agravo.

SÁ DUARTE

Relator