



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
1ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia
 CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
 Telefone: (16) 3238-8031 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1047306-16.2022.8.26.0506**
 Classe - Assunto **Ação de Exigir Contas - Espécies de Contratos**
 Requerente: -----
 Requerido: ----- e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Francisco Camara Marques Pereira**

VISTOS ETC.

----- ajuizou a presente *Ação de Prestação de Contas* contra ----- e -----, aduzindo que foi locatária de espaço comercial situado no -----, sito nesta Comarca, tendo desocupado o local em julho de 2020. Alega que durante a locação estava obrigada a pagar o rateio de despesas de custeio do shopping (fundo de promoções e despesas condominiais), que eram variáveis e relativamente altos, sendo que os réus jamais esclareceram como foram apurados tais valores, malgrado insistentemente cobrados a tanto. Pugna, ao final, pela condenação dos réus a prestarem as contas referentes ao fundo de promoções e condomínio (comum e privativo) do contrato locatício, durante sua vigência, apurando-se eventual saldo credor em favor da autora.

Citados, apenas o Consórcio corréu apresentou contestação, alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da ----, a prescrição do direito de ação, falta de interesse de agir e inépcia da inicial. No mérito, sustenta que as peculiaridades do contrato de locação firmado entre as partes não autorizam a pretensão deduzida nesta ação, notadamente diante do disposto no art. 54 da Lei 8.245/91, que

1047306-16.2022.8.26.0506 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
1ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia
 CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
 Telefone: (16) 3238-8031 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

autoriza a cobrança do rateio de despesas dos lojistas. Impugna a pretensão da autora de questionar a forma deste rateio, o qual encontra previsão contratual. Requer a improcedência da ação.

Réplica as págs. 211/222.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Promovo o julgamento nesta oportunidade, por estarem presentes os requisitos do art. 355, inciso I Código de Processo Civil, uma vez que os fatos declarados pelas partes e a prova por elas coligida aos autos se mostra suficiente para o deslinde das questões controvertidas.

Consoante se colhe do contrato de locação firmado entre as partes (págs. 45/71), a corrê SCIRP ali figurou como representante da locadora, detendo legitimidade para figurar no polo passivo desta ação, a qual tem por fundamento questões decorrentes do referido pacto (apud TJSP; Agravo de Instrumento 2001979-60.2023.8.26.0000; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023).

Quanto à preliminar que bate pela falta de interesse de agir, efetivamente não prospera, na medida em que a relação jurídica que as partes mantêm e os desdobramentos dela, justificam a propositura da presente ação para discutir e demandar as consequências derivadas dos fatos narrados na petição inicial, diante do conflito de interesses ali bem retratado.

Verifica-se, portanto, a presença do binômio necessidade/utilidade da jurisdição e também a adequação procedimental, que compõem o interesse processual de buscar a tutela do Poder Judiciário para solução de referido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
1ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia
 CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
 Telefone: (16) 3238-8031 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

1047306-16.2022.8.26.0506 - lauda 2

conflito, razão pela qual afasto a referida preliminar.

Também não se cogita de inépcia da inicial, na medida em que atendeu ela adequadamente às regras previstas nos arts. 282 e 283 do Código de Processo Civil, sendo certo que da narração dos fatos e fundamentos jurídicos, decorre de forma lógica o pedido formulado.

Ademais, a leitura da petição inicial permite a identificação da prestação jurisdicional pleiteada e não prejudicou o exercício pleno do contraditório, eis que a ré ofertou substancial contestação, no prazo legal.

Afasto, portanto, a referida preliminar.

Deve ser afastado, ainda, a alegação de prescrição da ação, porquanto o prazo aplicável ao caso é o de 10 anos, previsto no art. 204 do CC.

Sobre o tema, já decidiu o C. TJSP:

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
1ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia
 CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
 Telefone: (16) 3238-8031 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

exigir contas), devendo, portanto, ser aplicado o prazo decenal previsto no art. 205 do CC. - 1047306-16.2022.8.26.0506 - lauda 3

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 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).

No mérito, pretende a empresa autora que os réus sejam instados a apresentarem as contas decorrentes do rateio de despesas de custeio do shopping (fundo de promoções e despesas condominiais), alegando que durante sua permanência como locatário/lojista no empreendimento do Shopping Iguatemi de Ribeirão Preto, não teve acesso à forma de composição destes encargos.

Como é sabido e ressabido, constitui dever do administrador ou síndico de shopping center, na qualidade de gestor de recursos pagos pelos lojistas (fundos de promoção, propaganda, despesas condominiais, etc.), a prestação de contas de sua atividade, notadamente quanto aos componentes que integraram a relação débito/crédito derivada do contrato de locação de espaço em tais empreendimentos.

E a finalidade da ação de prestação de contas é justamente garantir o acesso aos cálculos que compuseram os valores cobrados, ou seja, à relação dos lançamentos de débito e crédito, juntamente com a documentação pertinente e comprobatória de recebimentos e pagamentos, feitas pelo administrador do shopping, podendo ainda se apurar, na fase final, eventual saldo devedor ou credor em favor de quem exige ou de quem presta as contas.

No caso, o que a empresa autora pretende é que lhe sejam fornecidos os valores relacionados às despesas com o custeio do shopping, que ensejaram a composição dos valores de rateio de fundo de promoções e condomínio dela cobrados, de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
1ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia
 CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
 Telefone: (16) 3238-8031 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

1047306-16.2022.8.26.0506 - lauda 4

maneira discriminada e não sob a forma de totalização, consoante se infere dos documentos que instruíram a inicial (págs. 72/142), os quais não permitem acesso a tais informações.

Não se trata, nesta fase, de discutir acesso à documentação concernente aos pagamentos e respectivos comprovantes, feitos pelo administrador do condomínio, mas de se estabelecer, diante da controvérsia, sobre a obrigação dos réus de prestarem as contas, restando a análise sobre a escrituração de receitas e despesas, bem como a correção dos valores cobrados e pagos, para uma eventual segunda fase.

Neste 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).

Ao lado disso, embora argumente em sentido contrário, o réu não comprovou materialmente que tenha disponibilizado à autora as informações necessárias sobre a constituição das despesas, desatendendo neste particular a regra legal e cogente insculpida no art. 373, II do CPC, sendo certo que a forma do negócio celebrado entre as partes, não o exime do dever de prestar as contas pedidas.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação, para o fim de condenar solidariamente os réus a prestarem as contas pedidas, limitadas ao período de vigência do contrato de locação mantido com a autora, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhes ser lícito impugnar as que esta última apresentar, de acordo com o disposto no art. 550, § 5º e 551, ambos do Código de Processo Civil.

Deixo de condenar as rés no pagamento das custas e honorários advocatícios, visto se tratar da primeira fase da ação de exigir contas, devendo a questão da sucumbência ser apurada ao final da segunda fase.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
1ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, 1º Vara Cível - 1º Andar - Nova Ribeirânia
CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
Telefone: (16) 3238-8031 - E-mail: ribpreto1cv@tjsp.jus.br

1047306-16.2022.8.26.0506 - lauda 5

P. R. I.

Ribeirão Preto, 17 de outubro de 2023.

1047306-16.2022.8.26.0506 - lauda 6