



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
16ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 – Porto Alegre/RS – CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5106092-20.2021.8.21.0001/RS

TIPO DE AÇÃO: Locação de imóvel

RELATORA: DESEMBARGADORA DEBORAH COLETO A DE MORAES

APELANTE: ----- (AUTOR)

APELADO: ----- (RÉU)

APELADO: ----- (RÉU)

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por ----- contra a sentença de evento 28 que julgou extinta a ação de exigir contas que move em desfavor de -----, e que foi encerrada pelo seguinte dispositivo:

ISTO POSTO, com base no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, julgo EXTINTO o feito, sem resolução do mérito.

Outrossim, acolho a impugnação e revogo o benefício da AJG concedido à autora.

A requerente deverá realizar o preparo, em 15 dias, sob pena de extinção.

A autora vai condenada ao pagamento das custas processuais e honorários de R\$ 1.200,00 para cada contestante (artigo 85, parágrafo 8º, do Código de Processo Civil).

Os honorários arbitrados vão acrescidos de correção pela variação do IGP-M FGV desde a sentença e de juros legais de 12% ao ano do trânsito em julgado.

Em suas razões recursais (evento 35), alega a autora, em síntese, que, por força do contrato de locação, era a responsável pelo pagamento das despesas a título de condomínio e encargos, e, no caso de eventuais débitos, seria ela a executada em eventual ação de execução de título. Ademais, sustenta que era ela quem utilizava os serviços prestados, do que, alega, exsurge o seu direito de ver prestadas as contas a tanto atinentes. No mesmo sentido, argumenta que à parte locatária é dado o direito de exigir a comprovação das despesas que lhe forem cobradas pelo locador, por inteligência do art. 22, incisos VI e IX e art. 54, § 2º da Lei nº. 8.245/1991, motivo pelo qual aduz que possui direito à prestação de contas referentes aos valores de fundo de reservas e despesas condominiais

que arcava, juntamente com os locativos. Ressalta, ainda, que, mesmo que seja obrigação do síndico apresentar contas em assembleia, no caso em tela não ocorria de forma clara e completa, do exsurge o interesse no ajuizamento da presente ação. Ressalta, por fim, que o prazo prescricional aplicável ao caso é o decenal. Encerra, pugnando pelo provimento do recurso e, ainda, pela concessão da AJG.

Com contrarrazões, subiram os autos a este Egrégio Tribunal de Justiça, vindo conclusos para julgamento após.

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas,

Conheço do recurso, pois preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Contextualizando, trata-se de ação de exigir contas proposta pela apelante em face -----, lastreada nas circunstâncias de que foi locatária por 15 anos de imóvel sob administração do apelado e que os valores mensais pagos a título de fundo de reservas e de despesas condominiais (privativa e comum) não eram claros, despertando dúvidas quanto à correspondência com os gastos a que se destinam.

A sentença hostilizada foi de extinção da ação, por ilegitimidade da autora, ao fundamento de que o condômino não pode exigir, isoladamente, a prestação de contas. Estas são prestadas perante todos os condôminos em assembleia.

Todavia, respeitosamente ao entendimento de origem, entendo que de rigor a reforma da sentença vergastada.

Isso porque, ao entender que um condômino, sozinho, não detém o direito de exigir contas, estar-se-ia admitindo a possibilidade de existência de um litisconsórcio ativo necessário, o que se exsurge impossível, na medida em que ninguém é obrigado a ingressar em juízo contra sua vontade.

A esse propósito, leciona Fredie Didier Jr.¹ que “não há hipótese de litisconsórcio necessário ativo. Nem poderia ser diferente. O fundamento dessa conclusão é apenas um: o direito fundamental de acesso à jurisdição (inciso XXXV do art. 5º da CF/88). O direito de ir a juízo não pode depender da vontade de outrem. Se houvesse litisconsórcio necessário ativo, seria possível imaginar a situação de um dos possíveis litisconsortes negar-se a demandar, impedindo o exercício do direito de ação do outro.”

Desta forma, não há falar em ilegitimidade ativa da autora, na medida em que, como locatária e responsável, nos termos do contrato, pelo pagamento das despesas condominiais, detém legitimidade - e interesse - em ver prestadas as contas que justifiquem o quanto pagou.

Outrossim, também não verifico eventual falta de interesse de agir.

Com efeito, para que esteja amparada em um interesse de agir, é preciso que a tutela buscada seja capaz de produzir uma melhora na esfera jurídica do demandante. É imprescindível, pois, que ela traga uma utilidade em si. Entretanto, tal utilidade deve estar calcada em uma necessidade.

No caso em apreço, verifico o interesse de agir da autora, a uma porque, analisando os contratos apresentados pela demandada, não é possível inferir a forma precisa do cálculo dos valores pagos pela autora a título de fundo de reservas e despesas condominiais, já que cada locatário, em tese, arca com valores correspondentes, ao menos, ao tamanho da loja ocupada.

Neste ponto, do mesmo modo, entendo que as atas de assembleias colacionadas não são suficientes para esclarecer especificadamente o valor que a locatária arcava, na medida em que, como dito, a quantia devida era diferente para cada lojista.

Ademais, a circunstância de que a autora quitou os valores sem questioná-los antes, da mesma forma, não afasta o seu interesse de agir, porque, caso haja pago quantias a maior, terá direito à repetição de tais valores.

Por conseguinte, os elementos que formam o interesse de agir, utilidade e necessidade, estão presentes, assim como a legitimidade das partes componentes do polo passivo.

Relativamente ao mérito, a ação de exigir contas se desdobra em duas etapas cognitivas intercalados pela decisão interlocutória que reconhece a existência ou a inexistência do direito de exigir a prestação de contas. Na primeira etapa, a cognição judicial está restrita à apuração da existência ou não do direito de exigir a prestação de contas. Na segunda etapa, a cognição é mais ampla, englobando a avaliação das próprias contas prestadas e aferindo-se a própria existência de saldo devedor em prol do demandante.

Porque o feito ainda se encontra na primeira fase, limito-me a apreciar a existência do direito de exigir a prestação de contas.

Pode-se afirmar que, em geral, toda formulação de negócio ou ato do qual surja relação jurídica que implique a administração de bens ou interesses alheios tem como consequência natural a obrigação de prestar contas quanto às vantagens e desvantagens que se originaram no curso da relação, sejam elas utilidades econômicas ou não.

In casu, uma vez que a demandante pagava os valores relativos ao

fundo de reserva e de despesas condominiais a ré, resta evidente a administração, por essa, dos interesses daquela, a ensejar o interesse em ver prestadas as contas do quanto adimpliu.

Nesses termos, a parte autora preencheu os requisitos previstos no art. 550, §1º, CPC, a saber, a existência de relação jurídica entre as partes e a motivação do pedido, de sorte que vão afastadas as preliminares da ré de ilegitimidade e falta de interesse de agir.

Nesse sentido, essa Câmara já decidiu em casos análogos:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. I. O OBJETIVO PRECÍPUO DA AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS, NA PRIMEIRA FASE, É AFERIR SE A PARTE DEMANDADA TEM A INCUMBÊNCIA OU NÃO DE PRESTAR CONTAS. II. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NÃO VISLUMBRADA. A RÉ É ADMINISTRADORA DOS ALUGUÉIS E CONSECTÁRIOS DECORRENTES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM QUESTÃO, TAL COMO DO CONDOMÍNIO, MOTIVO PELO QUAL É PARTE LEGÍTIMA PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. III. NÃO HÁ FALAR NA AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL, TENDO EM VISTA QUE A PARTE AUTORA PREENCHEU OS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 550, §1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE AS PARTES E A MOTIVAÇÃO DO PEDIDO) PARA O MANEJO DA PRESENTE AÇÃO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 50181499620218210022, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em: 1011-2022)

Portanto, de rigor a reforma da sentença de origem para julgar procedente a primeira fase da ação de exigir contas, determinado que a ré decline (de forma discriminada) os valores cobrados e pagos pela parte autora a título despesa de condomínio (privativa e comum) e fundo de promoção a partir de 20/09/2011, considerando a prescrição decenal.

Diante da sucumbência da ré, são devidos honorários ao procurador da autora, os quais arbitro em R\$1.500,00, por força do art. 85, §8º, CPC.

Por fim, postula a autora pela concessão da AJG, a qual foi revogada em sentença.

Não há vedação constitucional ao deferimento do benefício da assistência judiciária gratuita às pessoas jurídicas, já que a Lei nº 1.060/50, conquanto não faça referência específica a essas, não exclui a possibilidade da benesse.

Com efeito, segundo dicção do artigo 98 da novel legislação

processual, há a possibilidade de concessão do benefício de gratuidade judiciária à pessoa jurídica. Por sua vez, o artigo 99, §2º do mesmo pergaminho legal, estipula que “o juiz somente poderá indeferir o pedido de AJG se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão”.

O colendo Superior Tribunal de Justiça, através da Súmula 481, igualmente possui este entendimento, *ad litteram*:

Súmula 481 – Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais.

Contudo, embora seja possível a pessoa jurídica de direito privado usufruir, eventualmente, do beneplácito de Gratuidade da Justiça, tal concessão deve ser empregada em caráter absolutamente atípico e que, de maneira periclitante, impeça o exercício financeiro da empresa, por exemplo.

Examinando os autos deste agravo de instrumento, verifico que a alegação da agravante é no sentido de que não possui condições de arcar com as custas do processo, entretanto, não há qualquer documento comprobatório da precariedade da situação financeira da empresa, a tanto não bastando a parca documentação acostada na origem, referente, tão somente, ao cadastro dela no SIMPLES nacional ainda do ano de 2020, não sendo possível inferir a partir deles a impossibilidade de arcar com as custas processuais.

Logo, não demonstrada a miserabilidade jurídica, deverá a agravante se submeter, como todos os demais jurisdicionados que detenham condições, à possibilidade de vir a arcar com custas, como contraprestação ao serviço jurisdicional prestado, e às verbas de sucumbência eventualmente decorrentes de insucesso em ação judicial a que tenha dado causa.

De se referir, no ponto, que é pacífica a jurisprudência desta Câmara no sentido de que, uma vez indeferida a concessão da gratuidade judiciária, cabe à parte requerente traga aos autos suficiente comprovação acerca de sua situação econômica, o que não ocorreu no caso dos autos, na medida em que, após a sentença, a recorrente não apresentou quaisquer outros documentos:

“Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AJG. Esta Câmara tem posição assentada no sentido de que, para a concessão do benefício em tela, é suficiente, em princípio, simples declaração do postulante sobre a impossibilidade de arcar com as custas processuais e os honorários advocatícios sem prejuízo de seu próprio sustento ou de sua família, a teor do disposto no art. 4º da Lei nº 1.060/50. Entretanto, uma vez indeferida a benesse, incumbe ao requerente provar, inequivocamente, a condição de pobreza e/ou de necessidade afirmada quando do seu requerimento. Ausente prova nesse sentido, não há como ser acolhida a pretensão recursal. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de

Instrumento N° 70077159275, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em 27/03/2018)”

Portanto, vai mantida a sentença no ponto, sendo desprovido o recurso neste tocante.

Ante o exposto, voto por **dar parcial provimento** ao recurso de apelação, para julgar procedente a primeira fase da ação de exigir contas, determinado que a ré decline (de forma discriminada) os valores cobrados e pagos pela parte autora a título de despesa de condomínio (privativa e comum) e fundo de promoção a partir de 20/09/2011, considerando a prescrição decenal. Diante da sucumbência da ré, são devidos honorários ao procurador da autora, os quais arbitro em R\$1.500,00, por força do art. 85, §8º, CPC.

Documento assinado eletronicamente por **DEBORAH COLETO A DE MORAES, Desembargadora Relatora**, em 9/3/2023, às 13:9:28, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20003348098v5** e o código CRC **f0290608**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): DEBORAH COLETO A DE MORAES
Data e Hora: 9/3/2023, às 13:9:28

1. 1 DIDIER, Fredie Jr. Curso de Direito Processual Civil, vol. 01, Ed. Podivm: Salvador, 2008, p. 310

5106092-20.2021.8.21.0001

20003348098 .V5