



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VOTORANTIM
FORO DE VOTORANTIM
2ª VARA CÍVEL

Av. Luis do Patrocínio Fernandes, 762, Compl. do Endereço da Vara <<
 Informação indisponível >> - Rio Acima

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP
 Telefone: (15) 3415-4609 - E-mail: votorantim2cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1003016-61.2021.8.26.0663**
 Classe - Assunto **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**
 Requerente: -----
 Requerido: -----
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GRAZIELA GOMES DOS SANTOS BIAZZIM**

Vistos.

Trata-se de Ação de Exigir Contas ajuizada por ----- em face de -----, em que a parte autora afirma ter mantido contrato de locação de área no referido centro comercial, com início em 1º de maio de 2017, porém, diante do advento da pandemia do vírus COVID-19, os horários de funcionamento e viabilidade comercial do estabelecimento acabaram sendo impactados, acarretando baixo faturamento, sem a diminuição dos encargos acessórios do aluguel.

Assim, verificando possível inconsistência quanto às cobranças a título de condomínio, privativo e comum, e fundo de promoção e propaganda (FPP), que não acompanharam a suspensão do estabelecimento ou fluxo comercial, pugnou pela apresentação dos referidos documentos.

Requeru a procedência da ação, condenando-se o réu à prestação das contas

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP
 Telefone: (15) 3415-4609 - E-mail: votorantim2cv@tjsp.jus.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VOTORANTIM
FORO DE VOTORANTIM
2ª VARA CÍVEL

Av. Luis do Patrocínio Fernandes, 762, Compl. do Endereço da Vara <<
 Informação indisponível >> - Rio Acima

1003016-61.2021.8.26.0663 - lauda 1

descritas na inicial, desde o início da relação contratual. Juntou documentos às fls. 13/26.

Devidamente citada a ré apresentou contestação alegando a falta de interesse de agir, pelo advento do art. 54, § 2º, da Lei de Locações, a inépcia da inicial por ausência de apontamento das cobranças cujas contas pretende a exibição (art. 50, § 1º, do CPC) e, também, a ausência de pedido administrativo e sua consequente negativa.

No mérito, reiterou a disponibilização de todas as informações referentes às despesas de rateio de conservação, publicidade, que compõem a locação, pugnando, por isso, pela improcedência da ação, e comunicando, ainda, a entrega das chaves em 16 de outubro de 2020 (fls. 42/58). Juntou documentos às fls. 59/121.

Réplica às fls. 131/140.

É o relatório.

Fundamento e decido.

É o caso de julgamento antecipado desta primeira fase da ação de exigir contas, por ausência de necessidade produção de outras provas.

De prêmio, a preliminar de falta de interesse de agir não prospera, visto que Autora não estava obrigada a comprovar o requerimento administrativo das contas devidas pela ré, não podendo o direito de exigi-las em Juízo ser suprimido, eis que a previsão legal do artigo 54, § 2º da Lei nº 8.245/91 não possui natureza decadencial. Ademais, o prazo do referido dispositivo trata apenas da faculdade do locatário solicitar informações referentes às despesas cobradas no âmbito extrajudicial, nada obstando o posterior ingresso na via judicial.

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP
 Telefone: (15) 3415-4609 - E-mail: votorantim2cv@tjsp.jus.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VOTORANTIM
FORO DE VOTORANTIM
2ª VARA CÍVEL

Av. Luis do Patrocínio Fernandes, 762, Compl. do Endereço da Vara <<
 Informação indisponível >> - Rio Acima

1003016-61.2021.8.26.0663 - lauda 2

Outrossim, o prévio requerimento administrativo não é condicionante ao exercício do direito de ação, como há muito tem sido entendido por nossos tribunais. Acrescenta-se ainda ao caso que, eventual disponibilização prévia à parte autora não afastaria o direito da parte locatária em pleitear a prestação de contas quanto aos valores principais ou acessórios que entenda necessários.

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)

Diante disso, há interesse processual da autora na propositura da ação para a obtenção das contas requeridas em relação à sua locação, diante do rateio de despesas comuns do empreendimento, não podendo ser sonogado o direito de examiná-las, para a comprovação de suas realidades.

Mesma fundamentação deve ser utilizada para afastar a alegação de pedido genérico, isto porque a parte autora apontou especificamente os encargos controvertidos e a parte requerida, certamente, possui os meios necessários para demonstrar a composição e formação dos valores que cobra de seus locadores, dado que suas cobranças são fundadas no rateio de despesas específicas.

Superadas as preliminares, passa-se ao mérito da presente.

É o caso de acolhimento do pedido inicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VOTORANTIM
FORO DE VOTORANTIM
2ª VARA CÍVEL

Av. Luis do Patrocínio Fernandes, 762, Compl. do Endereço da Vara <<
 Informação indisponível >> - Rio Acima

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP

Telefone: (15) 3415-4609 - E-mail: votorantim2cv@tjsp.jus.br

1003016-61.2021.8.26.0663 - lauda 3

Com efeito, a primeira fase do procedimento especial em questão aborda apenas o conhecimento quanto a existência ou não da obrigação de prestar as contas, enquanto o exame dos documentos em si e a averiguação sobre eventuais valores a receber são questões a serem verificadas na segunda fase.

É dever frisar que a decisão que julga esta primeira fase do rito especial tem natureza jurídica diversa, variando conforme o caso em concreto, podendo tratar-se de sentença ou decisão interlocutória, tal qual já decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

“(…)A jurisprudência desta eg. Corte Superior já proclamou que "considerando que a ação de exigir contas poderá se desenvolver em duas fases procedimentais distintas, condicionandose o ingresso à segunda fase ao teor do ato judicial que encerra a primeira fase; e que o conceito de sentença previsto no art. 203, §1º, do CPC/15, aplica-se como regra ao procedimento comum e, aos procedimentos especiais, apenas na ausência de regra específica, o ato judicial que encerra a primeira fase da ação de exigir contas possuirá, a depender de seu conteúdo, diferentes naturezas jurídicas: se julgada procedente a primeira fase da ação de exigir contas, o ato judicial será decisão interlocutória com conteúdo de decisão parcial de mérito, impugnável por agravo de instrumento; se julgada improcedente a primeira fase da ação de exigir contas ou se extinto o processo sem a resolução de seu mérito, o ato judicial será sentença, impugnável por apelação", todavia, "Havendo dúvida objetiva acerca do cabimento do agravo de instrumento ou da apelação, consubstanciada em sólida divergência doutrinária e em reiterado dissídio jurisprudencial no âmbito do 2º grau de jurisdição, deve ser afastada a existência de erro grosseiro, a fim de que se aplique o princípio da fungibilidade recursal” (REsp nº 1.746.337/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe de 12/4/2019).

Com efeito, a finalidade da ação de exigir contas é a apresentação da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VOTORANTIM
FORO DE VOTORANTIM
2ª VARA CÍVEL

Av. Luis do Patrocínio Fernandes, 762, Compl. do Endereço da Vara <<
 Informação indisponível >> - Rio Acima

contabilidade dos créditos e débitos, consubstanciados na relação de seus lançamentos de, acompanhados de documentação pertinente, comprovando os recebimentos e destinações, visando apurar o saldo final, seja credor, seja devedor, de quem as exige/presta.

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP
 Telefone: (15) 3415-4609 - E-mail: votorantim2cv@tjsp.jus.br

1003016-61.2021.8.26.0663 - lauda 4

Em suma, a ação de prestação de contas é o instrumento utilizado para aclarar a relação jurídica mantida entre as partes entre o prestador e tomador, de maneira que, quem administra bens e interesses alheios tem o dever jurídico de disponibilizar as contas dotadas de transparência e boa-fé, apontando claramente o ativo e passivo, sem omissões, e justificar eventual déficit ou superávit.

Destarte, tendo a parte autora firmado contrato de locação de estabelecimento comercial em shopping center de administrado pela parte ré, pode exigir prestação de contas em relação à administração do condomínio, nos termos dos arts. 550 e ss., do Código de Processo Civil.

Nesta linha de entendimento, considerando que a parte ré é administradora dos recursos cobrados dos lojistas locatários no tocante aos acessórios da locação, consistentes em despesas de condomínio, fundo de promoção e propaganda, fundo de reserva, despesas ordinárias e extraordinárias, bem como as despesas específicas (água, energia, esgoto etc.), dentre outras, tem o dever de prestar contas nesse sentido.

A propósito:

"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 que têm direito de obter contas relativas às despesas efetivamente realizadas previstas no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VOTORANTIM
FORO DE VOTORANTIM
2ª VARA CÍVEL

Av. Luis do Patrocínio Fernandes, 762, Compl. do Endereço da Vara <<
 Informação indisponível >> - Rio Acima

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.

RECURSOPARCIALMENTE PROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 1019691-13.2019.8.26.0100; Des. Relator(a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 27ª

Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/11/2020). "LOCAÇÃO DE ESPAÇO CEP: 18114-001 - Votorantim - SP

Telefone: (15) 3415-4609 - E-mail: votorantim2cv@tjsp.jus.br

1003016-61.2021.8.26.0663 - lauda 5

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).

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

Vale ressaltar que não procede a alegação da ré quanto a ausência de obrigação em exhibir as contas, pois sempre estiveram à disposição dos locatários.

No mais, não basta disponibilizar a documentação referente a formação do preço cobrado, mas sim, especificar a sua composição, seja de forma mercantil como também com a exibição dos documentos integrantes dos fatores considerados para tanto, o que, justifica o interesse dos inquilinos em conhecê-los, que não pode ser afastado, dado ser do direito de quem contribui ao rateio conhecer os fatores integrantes do preço cobrado.

Deste modo e não apresentadas as contas, de rigor o reconhecimento da parte ré em prestá-las, desde o início da vigência da locação entre as partes até o encerramento da relação, no prazo de 15 (quinze) dias (art. 550, § 5º, do CPC), juntamente com os documentos das despesas que compuseram as cobranças feitas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VOTORANTIM
FORO DE VOTORANTIM
2ª VARA CÍVEL

Av. Luis do Patrocínio Fernandes, 762, Compl. do Endereço da Vara <<
 Informação indisponível >> - Rio Acima

Provada a relação jurídica, há o dever de prestar contas, aspecto que esgota essa primeira fase de cognição, restrita ao direito sobre as contas.

Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** a primeira fase da ação de exigir contas para DETERMINAR à parte requerida a prestar todas as contas da locação, objeto do contrato que instruiu a inicial

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP

Telefone: (15) 3415-4609 - E-mail: votorantim2cv@tjsp.jus.br

1003016-61.2021.8.26.0663 - lauda 6

referentes ao condomínio _ privativo e comum _ e fundo de promoção, desde o início da vigência da relação contratual até seu encerramento, em 15 (quinze) dias, na forma requerida, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a parte autora vier a apresentar, como prevê o artigo 550, §5º, do Código de Processo Civil.

A decisão que condena a parte ré a prestar contas tem natureza jurídica de decisão interlocutória, por força do disposto no artigo 550, §5º, do Código de Processo Civil, uma vez que não põe fim ao processo, sendo cabível a fixação dos honorários advocatícios somente na segunda fase da ação de exigir contas.

P.I.C.

Votorantim, 24 de fevereiro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
 IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

1003016-61.2021.8.26.0663 - lauda 7