

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

Justiça de Primeira Instância

Comarca de UBERLÂNDIA / 4ª Vara Cível da Comarca de
Uberlândia

PROCESSO Nº: 5030880-46.2021.8.13.0702

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO DE EXIGIR CONTAS (45)

ASSUNTO: [Espécies de Contratos]

AUTOR: -----

RÉU/RÉ: -----

DECISÃO

Vistos, etc.

----- e -----, devidamente qualificados na inicial, ingressaram em juízo com a presente **AÇÃO DE EXIGIR DE CONTAS**, em face de ----- e -----, igualmente qualificados.

Narram os autores, em síntese, na inicial, que locam, desde 20/11/2019, o salão comercial nºFF-15, no piso superior do Uberlândia Shopping. Informam que foi pactuado como pagamento aluguel mínimo e percentual, condomínio (privativo e comum) e fundo de promoções e propagando.

Continuam, ao relatar que sempre surgiram dúvidas quanto aos valores cobrados e suas bases de sustentação, já que o réu não prestou contas; que a autora tem dúvidas acerca das despesas condominiais, dos encargos comuns, bem como fundo de promoção e propaganda.

Afirma ainda que os decretos de fechamento decorrentes da pandemia do COVID-19 devem influenciar nos valores condominiais e fundo de promoção. Alega que solicitou

informações diversas vezes na administração da ré, mas nunca repassaram a prestação de contas; que

Foi concedida a gratuidade de justiça a favor da empresa autora, em ID-9588354272.

Devidamente citados, os réus apresentaram defesa ID-9643101019. Preliminarmente, alegam que o polo passivo deve constar somente a empresa -----, vez que o ----- não possui legitimidade. Além disso, alega inépcia da inicial pois não houve delimitação da controvérsia que obstaculiza o exercício da ampla defesa; que o pedido é indeterminado.

Em sede de preliminar ainda, alega a falta de interesse processual da parte autora, vez que as contas teriam sido efetivamente prestadas na forma da lei e do contrato, de forma trimestral, estando os documentos disponíveis na administração do shopping; que a parte autora não comprova solicitação administrativa dos documentos.

Os réus ainda alegam a impropriedade da via eleita, vez que os pedidos são de exibição de documentos. Defendem que as contas do empreendimento são auditadas, sendo depois disponibilizadas a todos os lojistas; que a parte Autora não compareceu à Administração do Shopping para ter acesso aos demonstrativos das quantias arrecadadas e despendidas, tampouco se opôs às contas apresentadas ao longo do período em que figurou como locatária do Empreendimento. Alegam também a decadência do direito autoral, nos termos do art. 23, §2º c/c art. 54, §2º da Lei de Locações.

Em seguida os autores apresentaram réplica ID-9694259061, insurgindo acerca das teses apresentadas pelo réu bem como, reiterando em suma os termos da exordial.

Intimados a especificarem provas, o autor pugnou pela determinação do réu na prestação das contas e, o réu, pela produção de prova documental, pericial e oral.

Relatado o essencial. DECIDO.

Cuidam se os autos de ação de prestação de contas, com base nos arts. 550 e seguintes do CPC. Nesse tipo de ação existem, via de regra, duas fases, sendo usualmente prolatadas duas decisões judiciais.

A primeira delas é destinada a verificar se o autor tem o direito de ter prestadas as contas ou se o réu está ou não obrigado a prestar contas. A segunda, a seu turno, destina-se à discussão acerca de eventuais créditos ou débitos, hipótese na qual há o exame da idoneidade das contas apresentadas, declarando-se (ou não) a existência de saldo credor ou devedor.

Com isso em mente, primeiro analiso a alegada ilegitimidade do condomínio réu. Considerando que o autor pretende prestação de contas relativo ao condomínio, privativo e comum, creio que o requerido ----- tem legitimidade para responder por essa ação. Logo, **REJEITO** a alegada ilegitimidade.

A parte ré sustenta também a **inépcia da inicial**, alegando que não houve delimitação da controvérsia e os pedidos teriam sido genéricos. No entanto, verifico que a ação de prestação de contas foi ajuizada com pedido específico para obter a prestação de contas em relação aos valores cobrados como condomínio - privativo e comum - e fundo de promoção, desde o início da relação (pedido "d" da petição inicial). Portanto, **REJEITO** a preliminar.

No que se refere à necessidade de comprovar **solicitação administrativa**, entendo que razão não assiste à parte ré também nesse ponto. Isso pois, os autores alegam que tentaram diversas vezes obter a documentação de forma administrativa, mas não foi possível. E, sabe-se, não é exigido pelo CPC, para a ação de exigir contas, o requerimento administrativo. Assim sendo, **REJEITO** também essa tese.

No que se refere à suposta **impropriedade da via eleita**, o caso se trata de relação locatícia devidamente comprovada entre as partes, que assumem posição de administradora de shopping/locadora e de lojista/locatária, e há o dever daquela de prestar contas a essa, motivo pelo qual a presente ação é a via própria para a busca da pretensão,

que não se confunde com ação de exibição de documentos, já que não pretende o puro e simples acesso à documentação e, sim, a efetiva prestação das contas. Logo, **REJEITO** também essa preliminar.

Por fim, a parte ré apresenta prejudicial de mérito por **decadência**, visto que o art. 54, §2º da Lei de Locações estabelece que, ao locatário lojista caberá exigir a apresentação das despesas dele cobradas no período anterior de 60 (sessenta) dias, e a parte autora pretende com a presente ação a apresentação das contas referentes aos encargos compreendidos entre 20/11/2019 e 01/10/2020, ou seja, além do prazo decadencial, sobretudo porque a ação foi ajuizada em 01/10/2021. No entanto, conforme entendimento jurisprudencial (Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.18.038386-1/002), o prazo assinalado em lei é o prazo extrajudicialmente garantido à parte interessada, não se referindo ao processo judicial. Logo, **REJEITO** as preliminares de decadência.

Por último, observo que a parte ré alega que as contas já foram prestadas, de forma trimestral e os documentos estão disponíveis na administração do shopping. Faz referência, também, à cláusula 6.2.1 do contrato de locação, que define que as contas são prestadas sinteticamente. Vejamos o teor dessa cláusula:

6.2.1. A **LOCATÁRIA** está ciente de que as contas referentes às despesas da locação serão prestadas sinteticamente, observandose as disposições legais, declarando concordar e reconhecer ser esta a melhor forma de prestação de contas.
(ID6118293008)

Ocorre que, se o autor afirma que as contas não foram prestadas devidamente, e o réu, por sua vez, não apresentou os documentos respectivos a fim de sanar a questão neste feito, não há como decidir-se a respeito.

Por fim, note-se que o cabimento da ação de exigir contas demanda a existência de vínculo, no qual exista autorização para recebimento de dinheiro e realização de

pagamentos, de modo que uma das partes faça o controle de entradas e saídas.

No caso dos autos, constata-se que a parte ré detém o controle sobre o contrato de locação firmado entre as partes, bem como sobre os respectivos gastos e despesas que perfazem o valor locatício, como é o caso do condomínio e do fundo de promoção, a **autorizar** a análise de tal cálculo, tendo por base o contrato estabelecido entre as partes.

A parte autora tem direito aos necessários esclarecimentos a respeito da composição dos cálculos dos aluguéis para fins de prestação de contas, sendo verdadeira "titular do direito de exigir contas", ou seja, por ser credor, pode cobrar o saldo eventualmente apurado.

Assim, os autores são legítimos para figurar no feito, bem como a parte ré, tendo ficado na administração dos bens, e legítima para figurar no polo passivo.

Assim, restam presentes os elementos necessários para que se exija da ré a prestação de contas.

Observo que, conforme decisão do STJ, no REsp nº 1847194 / MS (2019/0225825-4), o prazo para prestar as contas se inicia automaticamente a partir da intimação dos réus, na pessoa de seu advogado.

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE** a primeira fase da Ação de Exigir Contas, condenando os réus para que, no prazo legal de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 550, §5º do CPC, **prestem contas acerca dos valores cobrados como "condomínio - privativo e comum - e fundo de promoção", desde o início da locação pela parte autora até o seu término (de 20/11/2019 a 01/10/2020)**, sob pena de não lhes ser lícito impugnar as que os autores apresentarem.

Prestadas as contas, desde já determino vista aos autores para se manifestarem em 15 (quinze) dias.

Defiro o pedido para que as contas prestadas sejam **anexadas em sigilo.**

Condeno os réus no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que, atento aos critérios do art. 85, §8º, do CPC, arbitro em R\$1.000,00 (hum mil reais).

P.R.I.C.

UBERLÂNDIA, data da
assinatura eletrônica.

WALNER BARBOSA MILWARD DE AZEVEDO

Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: WALNER BARBOSA MILWARD DE
AZEVEDO

30/06/2023 16:25:02 https://pje-consulta-

publica.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam ID do documento:

23063016250226100009847606077

IMPRIMIR

GERAR PDF

