



PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

ESTADO DE GOIÁS

3º VARA CÍVEL

Processo: 5380984-79.2022.8.09.0011

Polo ativo: Suprema Buriti Comércio De Alimentos Eireli

Polo passivo: Buriti Participações E Empreendimentos Ltda

### DECISÃO

SUPREMA BURITI COMÉRCIO DE ALIMENTOS EIRELI EPP (FRANQUIA GIRAFFAS) ajuizou ação de exigir contas contra BURITI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. e CONDOMÍNIO BURITI SHOPPING, aduzindo, em síntese, que: (i) as partes possuem uma longa relação locatícia iniciada por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Loja de Uso Comercial (LUC) do Buriti Shopping”, firmado em 1º de julho de 2013 (doc. anexo), tendo por objeto o espaço comercial nº 288/289, com 64,02m², operado pela franquia GIRAFFA’S, e, conforme o último contrato de locação, firmado em 08/01/2018, o prazo de vigência foi renovado por mais 60 meses, com início em 01/07/2018 e término em 30/06/2023; (ii) realiza o pagamento de aluguel mínimo, aluguel percentual, fundo de promoção e condomínio (privativo e comum), tendo dúvidas quanto aos valores cobrados por este último (fundo), pois o réu jamais prestou contas relativas aos valores que mensalmente lhe eram cobrados, sendo necessários documentos fiscais hábeis a comprovar os gastos alegados, como notas fiscais, faturas, recibos e outros documentos (art. 551, CPC); (iii) também se faz necessária a apresentação de atas das Assembleias nas quais foram aprovadas as previsões orçamentárias, demonstrativo de pagamento e o critério utilizado no cálculo correspondente ao coeficiente de rateio de despesas, relativo a todas as lojas do empreendimento, de modo a retratar fielmente a sequência das operações de recebimento e de despesas, pela ordem cronológica da sua ocorrência, demonstrando-se, coluna por coluna, item a item, as receitas e pagamentos e a indicação do saldo, na forma mercantil. Pugnou pela concessão da gratuidade da justiça, condenação do réu à prestação de contas (condomínio – privativo e comum – e fundo de promoção e propaganda), desde o início da relação contratual e que eventual saldo credor seja constituído como título executivo judicial em seu favor (evento 1). Juntou cópia do contrato de locação e de boletos de cobranças.

A gratuidade foi indeferida e determinada a citação dos réus para prestarem as contas ou contestarem (evento 18).



Citados, os réus apresentaram contestação (evento 33), momento em que arguíram, preliminarmente, (i) ausência de interesse de agir porque a política de prestação de contas do Buriti Shopping (Doc. 02) prevê um rito inescusável para o acesso às contas buscadas, que visa a proteção das informações referentes ao Shopping Center e aos próprios lojistas, e, para tanto, basta que o lojista siga o rito contratualmente previsto, de modo que o suposto insucesso da autora certamente ocorreu pelo descumprimento do procedimento definido para todos os interessados; (ii) a autora não possui legitimidade ativa para ajuizar a presente ação, uma vez ter assinado Instrumento Particular de Compra e Venda de Fundo de Comércio (Doc. 03), aos 28/10/2021, com Márcia Maria Mendonça Menezes, vendendo-lhe o Fundo de Comércio descrito como o imóvel que até então lhe era locado, de forma que todos os seus direitos e obrigações foram cedidos à compradora que, posteriormente, cedeu-os à sociedade empresária WM MENEZES ALIMENTOS LTDA (CNPJ: 44.117.056/0001-04), atual locatária da operação; (iii) o prazo decadencial e prescricional para a prestação de contas é de, respectivamente, 60 dias e 3 anos, sendo que, no mérito, sustentou que (iv) a autora fundamentou seu interesse em obter a demonstração de contas após quase um ano da cessão de direitos e obrigações a outro lojista, situação que faz falecer o seu direito, além de não ter especificado qual seria o intervalo de tempo que almeja obter a prestação de contas, sendo a falta liquidez no pedido um inviabilizador de cumprimento da obrigação. Pugnou pelo acolhimento das preliminares ou prejudiciais, ou, total improcedência do feito. Juntou cópia da política de prestação de contas do Buriti Shopping e o instrumento particular de compra e venda de fundo de comércio.

Em réplica (evento 37), a parte autora refutou as preliminares, esclarecendo que (i) o pedido de prestação de contas refere-se ao período em que esteve em atividade no shopping qual seja, de 01/07/2013 até 28/10/2021; (ii) o próprio instrumento de venda registrou que as obrigações do comprador iriam ocorrer após 01/11/2021 (instrumento anexado na contestação); (iii) a contestação demonstra a inviabilidade de prestação extrajudicialmente, havendo, assim, interesse de agir; (iv) o prazo de 60 dias alegado como decadencial é apenas um prazo administrativo e que na ação de prestação de contas se aplica o prazo prescricional decenal. Reiterou todos os termos da inicial.

## **Decido.**

A prestação de contas compete a todos aqueles que administram bens e patrimônio de terceiros e/ou bens comuns[1].

Vejamos.

## **I. Das preliminares**

A preliminar de interesse de agir não prospera, considerando a inafastabilidade do



poder judiciário constitucionalmente tutelada e a própria pretensão resistida das rés, que contestaram o pedido inicial, sem acostarem aos autos as contas discriminadas pugnadas.

Igualmente não prospera a preliminar de ilegitimidade ativa, pois o pedido de prestação de contas refere-se ao período em que a autora esteve em atividade no shopping réu, qual seja, de 01/07/2013 até 28/10/2021.

## II. Das prejudiciais de mérito

As prejudiciais de mérito, decadência e prescrição, também são impertinentes, nos moldes do REsp 2.003.209[2]. A de decadência, pois o artigo 54, parágrafo 2º, da Lei 8.245/1991 confere ao locatário a faculdade de exigir a prestação de contas a cada 60 dias na via extrajudicial, o que não inviabiliza o ajuizamento da ação de exigir contas. A de prescrição porque ao caso se aplica o prazo geral de dez anos (art. 205, CC), prazo este não alcançado visto que a autora ingressou com a ação em juízo em 29/06/2022 para exigir a prestação de contas do período de 01/07/2013 até 28/10/2021.

## III. Do mérito

A ação de exigir contas se desenvolve em duas etapas distintas (natureza dúplice), cada qual guardando suas características próprias e requerendo a análise de elementos distintos pelo julgador, de modo que a fase atual (primeira) cinge-se a analisar se o demandante tem o direito de exigir as contas e se o demandado tem o dever de prestá-las.

*In casu*, é incontroverso que a autora era locatária de espaço comercial administrado pela parte ré de 01/07/2013 até 28/10/2021, pagando, em contrapartida a sua utilização, os encargos tipicamente inerentes às relações jurídico-comerciais entre lojistas e shopping centers, assim como o dever da ré prestar contas, tanto é que reconhece existir em seu portal mecanismos para o acesso às contas solicitadas.

A insurgência da autora, por sua vez, refere-se à ausência de informações acerca do fundo de promoção e condomínio (privativo e comum), o que poderia influenciar diretamente nos custos adimplidos.

A jurisprudência é tranquila quanto ao direito da locatária em exigir contas devido ao disposto no artigo 54, § 2º, da Lei nº 8.245/1991.



Cito:

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 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. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10196911320198260100 SP 1019691-13.2019.8.26.0100, Relator: Rosangela Telles, Data de Julgamento: 10/11/2020, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/11/2020)

Apelação Cível. Ação de exigir de contas. I - Primeira fase da ação de exigir contas. Decisão interlocutória. Recurso cabível. Agravo de Instrumento. Fungibilidade recursal. Inicialmente esclareço que o recurso cabível da decisão que julga procedente a 1ª fase da ação de prestação de contas é o de agravo de instrumento, devendo ser aplicado o princípio da fungibilidade recursal, quando, de forma equivocada, é interposto o recurso de apelação. Precedentes do STJ. II – Inexistência de ofensa ao Princípio da dialeticidade. Não há ofensa ao princípio da dialeticidade, visto que a recorrente/requerida rebateu os fundamentos invocados no decisum hostilizado, permitindo o exercício do contraditório pela parte recorrida, bem como a análise das argumentações pela instância recursal, de modo que não merece prosperar a alegada afronta ao princípio da dialeticidade. III - Interesse de agir. O interesse de agir consubstancia-se na necessidade e na utilidade do processo, no que se refere à obtenção, pela indispensável intervenção judicial, da satisfação do alegado direito. Devem restar comprovados tanto o interesse processual, quanto a eleição da via adequada. No caso em testilha, existe o interesse da parte apelada. Isto porque, tendo sido a autora, ora apelada, locatária junto ao condomínio requerido, resta demonstrado o interesse processual quanto ao requerimento judicial de prestação de contas das despesas relativas ao período da locação. Da mesma forma, a via processual mostra-se adequada já que o ajuizamento desta ação era medida judicial cabível para a autora alcançar a finalidade de apurar os valores recebidos a título de fundo de promoção e condomínio do Perimetral Open Mall, bem como as despesas e investimentos pagos no referido empreendimento no mesmo período. IV – Dever de prestar contas configurado. O dever de prestar contas ocorre sempre que a administração de bens, valores ou interesses de determinado sujeito seja confiada a outrem. No contexto, inquestionável o dever da parte ré/recorrente de prestar contas à demandante, eis que, estando a autora/apelada sujeita ao pagamento das despesas do condomínio e do fundo de promoção, tem o direito de exigir prestação de contas. V - Decadência do pedido exibição de documentos relativo a período superior a 60 dias. Não configuração. No que pertine a alegação de decadência, 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.



(TJ-GO 5179930-10.2020.8.09.0051, Relator: REINALDO ALVES FERREIRA - (DESEMBARGADOR), 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 25/03/2021)

Nesse contexto, é dever da ré prestar contas relacionadas às despesas comuns (condomínio privativo e comum, fundo de promoção e propaganda), no período compreendido entre 01/07/2013 até 28/10/2021, mediante a apresentação dos documentos contábeis e fiscais em que constem o coeficiente de rateio de despesas e a fração de responsabilidade da autora, assim como das atas das assembleias nas quais foram aprovadas as previsões orçamentárias.

Tais documentos deverão ser inseridos em ambiente virtual (nuvem) com indicação do respectivo link para o acesso imediato da parte autora.

## DISPOSITIVO

Diante do exposto, **ACOLHO o pedido autoral** para determinar à parte ré que preste as contas exigidas, nos termos acima delineados, no prazo de 15 dias[3], condenando-as ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais[4] que fixo em R\$1.000,00[5].

Intimem-se.

Aparecida de Goiânia, data e assinatura eletrônica.

Viviane Atallah

Juíza de Direito

Fórum - Rua Versales, Qd. 03, Lt.08/14, Residencial Maria Luiza, Aparecida de Goiânia- GO -  
CEP 74968-870

e-mail: cartvarciv3aparecida@tjgo.jus.br telefone 623238-5116 ao

[1] Art. 550. Aquele que afirmar ser titular do direito de exigir contas requererá a citação do réu para que as preste ou ofereça contestação no prazo de 15 (quinze) dias. (...) § 5º A decisão que julgar procedente o pedido condenará o réu a prestar as contas no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar.

[2] <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2022/17112022-Prazo-de-60-dias-para-locatario-de-loja-em-shopping-exigir-prestacao-de-contas-nao-e-decadencial.aspx>, acesso em 30/09/2024

[3] Art. 550. (...) § 6º Se o réu apresentar as contas no prazo previsto no § 5º, seguir-se-á o procedimento do § 2º, caso contrário, o autor apresentá-las-á no prazo de 15 (quinze) dias, podendo o juiz determinar a realização de exame pericial, se necessário.



[4] <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2022/14112022-Terceira-Turma-reafirma-cabimento-de-honorarios-advocaticios-na-primeira-fase-da-acao-de-exigir-contas-.aspx>

[5] Art. 85. § 8º Nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º

