



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1027608-15.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - Locação de Imóvel**
 Requerente: ----

Requerido: ----

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Laura Correa Rodrigues**

Vistos.

-----,

qualificado nos autos, moveu a presente ação de exigir de contas em face de ----- . Alega ter firmado contrato de sublocação com a requerida, realizando o pagamento mensal de aluguel mínimo, despesas condominiais e taxa administrativa. Apesar de adimplir todas as parcelas, a autora requereu diversas vezes a prestação de contas da requerida a fim de justificar o altíssimo preço pago pelo aluguel da sala comercial, entretanto tais contas jamais foram esclarecidas. Requereu a concessão do benefício de gratuidade da justiça; a condenação da ré a prestação de contas referente ao contrato locatício e a restituição do eventual saldo credor da autora.

Às fls. 315/320 foi proferida sentença que julgou procedente a ação, condenando o requerido a prestar as contas solicitadas,

Iniciada a segunda fase da ação, o requerido prestou suas contas às fls. 325/815.

A parte autora, por sua vez, apresentou suas contas às fls. 818/1016, impugnando os lançamentos contidos nas contas apresentadas pelo requerido.

Ante a divergência sobre as contas prestadas, foi determinada a realização



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

de perícia contábil. O laudo pericial foi juntado às fls. 1127/1683.

Houve manifestação das partes acerca do laudo pericial, e o perita prestou

1027608-15.2021.8.26.0100 - lauda 1

esclarecimentos.

Foi declarada encerrada a instrução e aberto prazo para alegações finais. Por fim, foram apresentadas alegações finais a partir das fls. 1809.

É o relatório.

Passo a decidir.

A ação de exigir contas prevista no artigo 550 ao artigo 553 do CPC sujeitar-se-á a duas fases dentro do processo, em que a primeira fase verificar-se-á se o réu está, ou não, obrigado a presta-las, sendo impertinente apurar-se quem é o devedor e em quanto monta o débito.

Resolvida a questão da existência da obrigação de prestar as contas, inicia-se a segunda fase do procedimento, ocasião em que as contas serão prestadas em forma mercantil, com a apuração do saldo favorável ou desfavorável ao autor.

Insta ressaltar que todo aquele que administra bens ou negócios de outro, têm o dever de prestar contas de suas atividades. Não há dúvida de que o réu, no presente caso, está incluído entre aqueles que têm o dever de prestar contas, quando solicitados.

Nessa esteira, não há como negar o dever de prestar contas do requerido, vez que o autor, na qualidade de locatário, tem direito de saber claramente os lançamentos de encargos cobrados e respectivas bases de cálculo, havendo dúvida a respeito.

Acrescento ainda que não se discutirá, aqui, eventual revisão de cláusulas abusivas, por consequência, tampouco o negócio jurídico, pois a prestação de contas não se presta a isso, sendo dotada de natureza mandamental, para que a parte adversa preste as contas solicitadas.

No caso em comento, conforme informado pelo perita judicial, o réu não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

prestou corretamente as contas a que foi condenado, tendo deixado de apresentar documentos comprobatórios de alguns lançamentos realizados, apontando em razão das inconsistências, a existência de saldo a favor da autora.

Vale dizer que na ausência de documentos que comprovem os lançamentos realizados, devem prevalecer os valores indicados pelo perito que, considerando a área

1027608-15.2021.8.26.0100 - lauda 2

locada e os documentos trazidos pelo réu, encontrou saldo a ser restituído à autora no montante de R\$ 264.776,71, atualizado até outubro de 2023, fls. 1737.

Assim, acolho parcialmente as contas prestadas pela ré, para reconhecer o crédito em favor da autora no valor acima indicado.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação de exigir contas, em sua segunda fase, para reconhecer a validade das contas prestadas pelo requerido, com as ressalvas apontadas pelo perito judicial e condenar o banco requerido ao pagamento do saldo credor apurado em favor da parte autora, no valor de R\$ 264.776,71, corrigido monetariamente pela Tabela Prática do TJSP, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, ambos contados a partir de outubro de 2023, data do cálculo pericial. Diante da sucumbência atribuída, na maior parte, ao requerido, fica condenado ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

PRIC

São Paulo, 16 de agosto de 2024.

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

1027608-15.2021.8.26.0100 - lauda 3