



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000277670

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2171912-94.2024.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que são agravantes IPS EMPREENDIMENTOS S/A e CONDOMINIO PLAZA SHOPPING ITU, é agravado CAMILA FERNANDA DIAS DE MELLO-ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2171912-94.2024.8.26.0000.

Agravantes: IPS Empreendimentos S/A e Cond. Plaza Shopping Itu.

Agravada: Camila Fernanda Dias de Mello Pereira – ME.

Ação: Exigir Contas.

Origem: 3ª Vara Cível de Itu.

Juiz de 1ª instância: Dr. Fernando França Viana.

Voto nº 14.803.

AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. SHOPPING CENTER. PRIMEIRA FASE. Afastada a alegação de conexão com feito executivo. Ausência de quaisquer das hipóteses do art. 55, § 2º e 3º, do CPC. Inteligência do art. 784, § 1º, do mesmo diploma legal. Ré que constou como locadora no contrato de locação comercial e possui o dever jurídico de prestar contas. Dicção do art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91. Irretorquível interesse de agir da locatária. Ação de exigir contas que se revela o meio adequado para exercício dessa pretensão, à luz do art. 550, *caput*, do CPC. Prazo de 60 dias que não é decadencial, sendo o lapso prescricional de 10 anos. Diretriz desta Corte e do STJ. Argumentos pertinentes ao conteúdo da prestação de contas que devem ser analisados somente na fase seguinte, pois a primeira etapa se destina, tão-só, a apreciar se o polo passivo possui o dever legal ou contratual de prestá-las, o que inclusive já foi feito. Alegações de impossibilidade de apresentação de certos documentos e de condicionamento da obrigação ao trânsito em julgado que restaram prejudicadas. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão reproduzida às fls. 513/519 deste instrumento, não declarada (fls. 533), que julgou procedente primeira fase de ação de exigir contas e condenou a ré a prestá-las.

Busca ela a reforma do *decisum* monocrático porque: a) há conexão do feito com a execução de título extrajudicial nº 1009718-53.2022.8.26.0286; b) não há interesse recursal da agravada, que não explicou a razão pela qual exige as contas; c) a recorrida não se valeu da via processual adequada (exibição de documentos); d) decaiu o direito da autora (Lei de Locações, art. 54, § 2º); e) aplica-se o prazo de prescrição trienal à ação de exigir contas, a

ensejar a exclusão do período de 2014 a junho de 2020; f) o pedido de restituição também está prescrito; g) durante a relação contratual, foi cobrado apenas o aluguel mínimo; h) a metodologia de cálculo dos encargos comuns foi definida nos instrumentos locatícios; i) a cobrança do fundo de promoção possui respaldo contratual e pode ser apurada mediante simples cálculo aritmético; j) a agravada é responsável pelas despesas específicas do espaço locado (energia e IPTU); k) nos processos mencionados pela autora não se demonstrou o inadimplemento; i) não deve apresentar documentos que dizem respeito a terceiros; j) deve-se consignar que a obrigação de prestar contas terá início somente após o trânsito em julgado da decisão que julgou a primeira fase.

Decisão monocrática do ilustre Desembargador Rogério Murillo Pereira Cimino indeferiu o efeito suspensivo e não conheceu do recurso, tendo determinado sua redistribuição a esta 28ª Câmara, preventa (fls. 538/543).

A agravante interpôs agravo interno (fls. 545/553), desprovido pelo V. Acórdão de fls. 561/564, não declarado (fls. 582/588).

Intimada a esclarecer se ainda possuía interesse recursal (fls. 595/596), a agravante o fez às fls. 599.

Contraminuta às fls. 604/608.

É a síntese do necessário.

Prima facie, o agravo não há de ser provido, pois as r. decisões de primeiro grau deram à *quaestio* o correto desate, o que permite¹ sejam elas mantidas.²

De início, não há falar em conexão entre a ação originária a execução de título extrajudicial de nº 1009718-53.2022.8.26.0286.

¹ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

² RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

O polo agravante não demonstrou se aplicar, à espécie, as hipóteses do art. 55, § 2º e 3º, do CPC, a sobressair o disposto no art. 784, § 1º, do mesmo diploma legal, como, de resto, já reconheceu esta Corte Bandeirante.³

No mais, a ação de prestação de contas possui duas fases distintas. Na primeira decide-se, apenas e tão-somente, se de quem se exigiu deve prestá-las, por força de dever legal ou contratual.

Nesse sentido, no *Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças das Áreas Comerciais do Plaza Shopping Itu*, figurou a IPS Empreendimentos como locadora e a agravada como locatária (fls. 61), a exsurgir irretorquível o seu interesse de agir, já que, em casos de locação de espaço comercial em *shopping center*, é direito da locatária exigir a comprovação das despesas, na forma do art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91, que dispensa a apresentação justificativa para o exercício dessa faculdade.

*Agravo de instrumento. Ação de exigir contas. Primeira fase. Locação em "shopping center". Locatária que pretende a prestação de contas em relação aos encargos comuns. Reconhecida a relação jurídica e o recebimento do valor pelo Agravante. Obrigação de prestar contas reconhecida, conforme art. 551, do CPC. Honorários advocatícios incabíveis na primeira fase da ação de exigir contas. Recurso parcialmente provido, para exclusão da condenação no pagamento de honorários advocatícios.*⁴

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM SHOPPING CENTER – AÇÃO DE EXIGIR CONTAS – PRIMEIRA FASE – PROCEDÊNCIA – CONDENAÇÃO DA AGRAVANTE A PRESTAR CONTAS À AUTORA – PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA – DESCABIMENTO – OBRIGAÇÃO DA LOCADORA DE PRESTAR ESCLARECIMENTOS E APRESENTAR

³ TJSP, AI 1009718-53.2022.8.26.0286, rel. Milton Carvalho, j. 20.10.2023.

⁴ TJSP, AI 2325268-12.2024.8.26.0000, rel. Pedro Baccarat, j. 29.11.2024.

DOCUMENTOS À LOCATÁRIA ACERCA DOS VALORES COBRADOS – OBRIGAÇÃO DAS RÉS DE PRESTAR AS CONTAS RECLAMADAS DURANTE TODO O PERÍODO EM QUE PERDUROU A RELAÇÃO JURÍDICA (LOCAÇÃO) – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

I – Evidente o direito da locatária à prestação das contas dos valores apurados a título de rateio nas despesas ordinárias do shopping center, mediante a aplicação de um coeficiente de rateio de despesas, bem como despesas privativas da loja locada e o fundo de promoção, já que tais quantias guardam relação direta com as obrigações financeiras por ela assumidas e cobradas mensalmente pela administração do shopping e pela locadora.⁵

Tampouco há falar em inadequação da via eleita, pois, se a Lei de Locações faculta à agravante a exigência de comprovação das contas pelo locador, evidente que a ação *sub examine* é o meio processual adequado para o exercício dessa pretensão, conforme expressamente previsto no art. 550, *caput*, do CPC.

Afasta-se, assim, a preliminar de carência da ação, conforme decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo em casos análogos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXIGIR CONTAS – LOCAÇÃO – SHOPPING CENTER – Interesse de agir verificado – Inépcia da inicial não configurada – Dever do locador de apresentar os documentos comuns às partes, necessários a comprovar os valores cobrados – Inteligência do art. 54, §2º da Lei 8.245/91 – Negado provimento.⁶

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL SHOPPING CENTER – AÇÃO DE EXIGIR CONTAS, PRIMEIRA FASE – AFASTAMENTO DAS

⁵ TJSP, AI 2136671-30.2022.8.26.0000, rel. Paulo Ayrosa, j. 22.07.2022.

⁶ TJSP, AI 2343534-47.2024.8.26.0000, rel. Hugo Crepaldi, j. 27.11.2024.

*PRELIMINARES MANTIDO –
INTERESSE/ADEQUAÇÃO PRESENTE –
PRESCRIÇÃO, DECADÊNCIA E CONEXÃO – NÃO
OCORRÊNCIA – DEVER DE PRESTAÇÃO DE CONTAS
RECONHECIDO – DECISÃO MANTIDA – RECURSO
NÃO PROVIDO.⁷*

Há direito do locatário de exigir contas referentes às obrigações financeiras assumidas e cobradas mensalmente pela administração e pelo locador, pois apenas o fato de haver previsão contratual não exime a administradora de demonstrar os valores, formas de rateio e utilização das receitas, sendo mantida a procedência da primeira fase da ação de exigir contas, na qual se discute apenas se há ou não a obrigação da referida prestação, devendo a ré prestar contas, nos termos do art. 550 do Código de Processo Civil.⁸

O prazo de 60 dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245, outrossim, não possui natureza decadencial, sendo direito da locatária exigir contas no prazo prescricional de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PARCIAL PROCEDÊNCIA DA PRIMEIRA FASE DA AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. INCIDÊNCIA DO ART. 54, §2º DA LEI Nº 8.245/91 QUE ESTABELECE PRAZO DE 60 DIAS, QUE NÃO TEM NATUREZA DECADENCIAL. DIREITO DO LOCATÁRIO EXIGIR CONTAS EXTRAJUDICIALMENTE NO PRAZO DECENAL. INCIDÊNCIA DO ART. 205 DO CC. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA EM PARTE. Agravo de instrumento provido.⁹

*Interesse processual configurado.
Desnecessidade de esgotamento da via administrativa.*

⁷ TJSP, AI 2305892-40.2024.8.26.0000, rel. Luiz Eurico, j. 03.12.2024.

⁸ TJSP, AI 2153025-33.2022.8.26.0000, rel. Kioitsi Chicuta, j. 08.09.2022.

⁹ TJSP, AI 2100266-24.2024.8.26.0000, rel. Cristina Zucchi, j. 27.06.2024.

Art. 54, §2º, da Lei nº 8.245/91 que faculta ao inquilino requerer extrajudicialmente a prestação de contas a cada 60 dias, sem impedir o uso da via judicial para tal fim após esse prazo. Exceção do contrato não cumprido. Inadimplemento de valores que não retira da locatária o direito de requerer a prestação de contas quanto aos débitos que lhe foram imputados.

Prescrição da pretensão. Prazo decenal previsto no art. 206 do CC. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal.¹⁰

A orientação também é adotada pelo intérprete soberano da legislação federal:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. DEMANDA QUE DEVE SE REVELAR ÚTIL À PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DO CRÉDITO PORVENTURA APURADO EM SEGUNDA FASE. PRAZO PRESCRICIONAL DA PRETENSÃO ATINENTE A ESSE CRÉDITO QUE REGULA A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INICIAL DE EXIGIR CONTAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRESCRIÇÃO DECENAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. A controvérsia recursal consiste em definir o prazo de prescrição da pretensão de exigir contas do locatário de loja de shopping center em desfavor do locador empreendedor.

2. Nos termos do entendimento delineado no REsp n. 1.608.048/SP (DJe de 1º/6/2018), o prazo prescricional da pretensão de exigir contas somente se sujeitará ao prazo prescricional residual de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do CC, na ausência de prazo legal específico acerca da pretensão ressarcitória decorrente dessa ação de exigir contas, uma vez que a demanda deve se revelar útil à finalidade principal, de restituição do crédito eventualmente apurado em segunda fase.

¹⁰ TJSP, AI 2235321-44.2024.8.26.0000, rel. Milton Carvalho, j. 12.09.2024.

3. *Tendo em vista a natureza de típico contrato de locação daquele celebrado entre o lojista e o empreendedor de shopping center e o princípio da gravitação jurídica, extrai-se que o inadimplemento dessas verbas locatícias (principais e acessórias) caracteriza violação ao direito do credor, exsurgindo daí as pretensões de cobrança ou de execução de título extrajudicial (art. 784, VIII, do CPC/2015), as quais se sujeitam ao prazo prescricional de 3 (três) anos, nos termos do art. 206, § 3º, I, do CC/2002.*

4. *Diversa, porém, é a pretensão do lojista locatário oriunda do art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, de exigir contas das despesas que lhe são cobradas e que compõem o valor total do aluguel – abrangendo o principal e os acessórios –, a fim de se demonstrar a comprovação dessas despesas, aferindo, em consequência, o montante efetivamente devido. A eventual apuração de cobrança indevida pelo locador dá azo à pretensão de repetição de indébito em favor do locatário, pretensão essa que não se amolda à disciplina prescricional específica do art. 206, § 3º, I, do CC.*

5. *Segundo definido pela Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EAREsp n. 738.991/RS e EREsp n. 1.523.744/RS, a pretensão de repetição de indébito fundada em cobrança indevida sujeita-se ao prazo de prescrição residual de 10 (dez) anos constante do art. 205 do CC. A mesma lógica jurídica incide na repetição de indébito proveniente da ação de exigir contas proposta pelo locatário de loja em shopping center fundada no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, submetendo-se, desse modo, tais pretensões à prescrição decenal.*

6. *Recurso especial desprovido (g.n.).*¹¹

Os argumentos descritos nas letras “g” a “k” do relatório, todos relativos ao conteúdo das contas, não têm o condão de modificar a r. decisão, pois, como adiantado, na primeira fase desta ação analisa-se **unicamente** se o polo passivo tem o dever de prestá-

¹¹ STJ, REsp nº 2.110.689/RJ, rel. Marco Aurélio Bellizze, j. 11.06.2024.

las. O julgamento das contas, com o exame das teses aventadas pelas recorrentes, se dará apenas na fase seguinte.

*Não fosse só isso, o fato da cobrança estar prevista contratualmente não exige o administrador de demonstrar os valores, formas de rateio e utilização das receitas.*¹²

Por fim, prejudicado o exame dos argumentos resumidos nas letras “i” e “j” do relatório, pois as contas já foram prestadas na origem.

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual¹³, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

¹² TJSP, AI 2136666-08.2022.8.26.0000, rel. Paulo Ayrosa, j. 22.07.2022.

¹³ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.