



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418271

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2039746-64.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., é agravado VALDOMIRO NASCIMENTO FILHO VESTUÁRIO EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2039746-64.2025.8.26.0000

Agravante: Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda.

Agravado: Valdomiro Nascimento Filho Vestuário

Comarca de Campinas – SP

Juiz: Dr. Ricardo Barea Borges

Voto nº 37799

Agravo de instrumento – Ação de exigir contas. Decisão que condenou a agravante à prestação de contas. Insurgência. Determinação de exclusão do condomínio do polo passivo. Ausência de comprovação da instituição do condomínio edilício. Condomínio que existente não ostentaria legitimidade passiva, sendo da administradora o dever de prestar as contas. Interesse de agir do autor configurado. Prazo do art. 54, §2º, da Lei de Locação que não é decadencial. Prescrição decenal. Dever de prestar as contas reconhecido. Decisão mantida. Agravo não provido com determinação.

Versam os autos sobre agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida nos autos da ação de exigir contas movida por **LAN TOUR VIAGENS E TURISMO LTDA.**, em relação a **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR SHOPPING TAMBORÉ**, que condenou o réu à prestação de contas.

Inconformado, o réu requereu a concessão de efeito suspensivo ao agravo e, no mérito, a reforma da decisão agravada.

O agravo é tempestivo e foi preparado.

É o relatório.

A decisão proferida no presente caso condenou os réus a prestarem as contas exigidas pelo autor, referente a valores de locação de área em shopping, consignando que o prazo para a prestação, ou seja, o início da segunda fase começaria com o trânsito em julgado.

São réus Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. e Condomínio Pro Indiviso Shopping Jaragua Conceição.

O autor interpôs o agravo de instrumento nº 2039760-48.2025.8.26.0000 requerendo a alteração da decisão para afastar a necessidade do trânsito em julgado para o início da segunda fase da ação de exigir de contas.

A ré Sol Invest interpôs o agravo de instrumento nº 2039746-64.2025.8.26.0000 alegando, em suma, que: (a) o condomínio foi extinto por liquidação voluntária, não ostentando legitimidade passiva; (b) o autor não tem interesse de agir, tendo apresentado alegações genéricas sem delimitar o período das contas que pretende ver prestadas; (c) falta ao autor interesse de agir, também, porque as contas não lhe serviriam, ele pretende apenas a obtenção de documentos após o término da locação, os valores devidos já estão sendo cobrados em execução à qual ele não opôs embargos e ela nunca resistiu à apresentação de documentos ou à prestação de contas; (d) era necessário o requerimento administrativo prévio à ação; (e) houve decadência do direito do autor; (f) não foi indicada na inicial cobrança indevida ou irregular; (g) não tem obrigação de prestar as contas; (g) o início do prazo para a prestação de contas ocorre do trânsito em julgado da decisão que determina tal prestação.

Em 9 de setembro de 2011, as pessoas jurídicas Panamby Empreendimentos e Participações Ltda. e Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. compareceram no 9º Cartório de Notas da Capital requerendo a lavratura de “Escritura Pública de Convenção de Condomínio” para instituição de condomínio *pro indiviso* sobre unidades autônomas, de que se alegaram proprietárias, de imóvel onde eram exercidas atividades de comércio em empreendimento denominado de Shopping Jaraguá Conceição.

Em 30 de novembro de 2022, foi lavrada “Escritura de

Distrato” do condomínio.

Apesar de constar na escritura que as empresas queriam instituir um condomínio, elas, em verdade, quiseram instituir e criar uma convenção de um condomínio edilício, composto por unidades autônomas (exclusivas) e áreas comuns, observando-se que seriam coproprietárias da totalidade de empreendimento de shopping center, o qual, por óbvio, tem unidades autônomas e áreas comuns.

O condomínio comum, decorrente da copropriedade, já existia.

Condomínio comum é apenas a existência da copropriedade de um bem, não havendo unidades autônomas (exclusivas) e áreas comuns.

Pelos documentos dos autos não houve a regular instituição de um condomínio edilício, não levada a registro na matrícula imobiliária.

É de se observar, ainda, que, apesar de o contrato de locação ter sido celebrado com a Sol Invest, o suposto condomínio edilício era beneficiário dos pagamentos e responsável, ainda que tenha contratado uma administradora, pela gestão dos recursos.

Todavia, seja no condomínio edilício seja no comum, o dever de prestar contas é do administrador do condomínio, não deste.

Menciono, nesse sentido, os seguintes precedentes deste E. Tribunal:

RECURSO APELAÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. Shopping Center. Ação de prestação de contas. Contrato entre lojista e administrador do shopping center. Insurgência contra a prestação de contas. Dever do administrador do shopping prestar contas de sua gestão. A ação de prestação de contas é permitida a quem tem o direito de exigí-las ou a obrigação de prestá-las, assim, sendo incontroverso o vínculo existente entre os lojistas e o administrador do shopping center, é dever do réu prestar contas de sua gestão. Decreto de extinção do processo. Sentença reformada. Recurso de

apelação provido. (TJSP; Apelação Cível 9214796-44.2009.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 3ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2014; Data de Registro: 10/03/2014).

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; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/04/2021; Data de Registro: 26/04/2021).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM SHOPPING CENTER - AÇÃO DE EXIGIR CONTAS - PRIMEIRA FASE - PROCEDÊNCIA - CONDENAÇÃO DA AGRAVANTE A PRESTAR CONTAS À AUTORA - PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA - IMPERTINÊNCIA - DIREITO DA LOCATÁRIA EXIGIR A PRESTAÇÃO DE CONTAS PERANTE A GESTORA DOS VALORES ARRECADADOS - OBRIGAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO EMPREENDIMENTO DE PRESTAR AS CONTAS REQUERIDAS DURANTE TODO O PERÍODO EM QUE PERDUROU A RELAÇÃO JURÍDICA (LOCAÇÃO) - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. I - Evidente o dever da agravante em prestar as contas solicitadas vez que assumiu a administração do "shopping center" e a responsabilidade pelo cálculo do rateio entre os locatários das despesas comuns e também do "fundo de promoção" do empreendimento, restando afastada a preliminar de ilegitimidade passiva; II - O fato da cobrança estar prevista contratualmente não exime o administrador de demonstrar os valores, formas de rateio e utilização das receitas, sendo de rigor 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 as rés, por conseguinte, prestar referidas contas nos termos do art. 550 do Código de Processo Civil. (TJSP; Agravo de Instrumento 2136666-08.2022.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/07/2022; Data de Registro: 22/07/2022).

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que julgou procedente a primeira fase da ação de exigir contas. É

legítimo o interesse do lojista locatário de exigir contas dos encargos cobrados pela administração do shopping center, cuja obrigação de esclarecimento e apresentação da documentação pertinente decorre do disposto no art. 54, § 2º, da Lei nº. 8.245/91. Precedente. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2121039-61.2022.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/08/2022; Data de Registro: 12/08/2022)

Assim, ou pelo fato de o condomínio edilício inexistir ou pela ausência de legitimidade por não ser administrador, ele não poderia figurar no polo passivo.

Determino, pois, a exclusão do condomínio deste processo. Não há sucumbência em relação a isso porque o condomínio não ingressou nos autos.

No mais, o agravo não prospera.

O autor, conforme a inicial, quer a prestação de contas desde o início da locação, a saber, novembro de 2015.

Apesar de a réu alegar na contestação que não se negou a apresentar as contas administrativamente, ela não comprovou isso, tendo, ainda, apresentado teses defensivas contrárias à pretensão, de que modo que, resistida esta, está presente o interesse de agir.

Predica o art. 54, §2º, da Lei de Locação que “As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.”

Esse dispositivo concede ao locatário a faculdade de exigir as contas extrajudicialmente a cada sessenta dias e ao locador o dever de as prestar, não tendo natureza decadencial.

A possibilidade de exigir contas está prevista no ordenamento jurídico e está sujeita a prazo prescricional, no caso, de

10 anos, em razão da ausência de previsão de prazo específico.

A autora passou a ocupar a posição de locatária somente a partir de novembro de 2025.

O contrato teve vigência até 2020.

Tratando-se a prestação de contas de obrigação renovável mês e mês, o prazo prescricional começou após o término do contrato, não havendo, tendo a ação sido ajuizada antes do prazo decenal da prescrição, que se falar na fulminação da pretensão em razão dela.

O fato de o autor ser executado por despesas condominiais não lhe retira o interesse na prestação de contas.

Ao contrário, para saber se o valor cobrado é correto, precisa examinar as contas.

Assim, tem o autor interesse em obter a prestação de contas do período em que passou a dividir os encargos comuns do empreendimento.

Menciono, sobre o exposto, precedentes deste E. Tribunal:

Prestação de contas. Locação de imóveis. Shopping center. Sentença que julgou procedente o pedido. Apelação da ré. Preliminar de falta de interesse de agir: rejeitada. Adequação da via eleita. Interesse de agir presente. Pedido é certo e determinado. Mérito. Prestação de contas. Locação de loja em shopping center. Na primeira fase da ação de prestação de contas, examina-se, unicamente, a questão relativa à obrigação da ré de prestar as contas exigidas pelo autor. Art. 914 do CPC. Administradora de recursos dos lojistas tem o dever de prestar contas dos valores por ele geridos. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 0168999-92.2009.8.26.0100; Relator (a): Francisco Occhiuto Júnior; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/11/2015; Data de Registro: 19/11/2015).

AGRAVO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL
SHOPPING CENTER - AÇÃO DE EXIGIR CONTAS

PRIMEIRA FASE PRELIMINARES AFASTADAS - APRECIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS PELO AGRAVANTE RECONHECIDA DECISÃO MANTIDA - AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO, PREJUDICADO O AGRAVO INTERNO (TJSP; Agravo de Instrumento 2050717-84.2020.8.26.0000; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/09/2020; Data de Registro: 15/09/2020).

APELAÇÃO - AÇÃO DE EXIGIR CONTAS EXTINTA POR FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL - LOCAÇÃO SHOPPING CENTER - PRIMEIRA FASE - OBRIGAÇÃO DE PRESTAR CONTAS RECONHECIDA - DECADÊNCIA AFASTADA - Evidente se mostra o interesse de agir por parte da apelante, na medida em que, entendendo não ser suficientes aquelas prestadas administrativamente, pode se utilizar do Judiciário para ver satisfeita a sua pretensão; - O prazo contido no art. 54, § 2º, da Lei de Locações (60 dias) não é decadencial, mas apenas disciplina o período a cada qual o locatário poderá exigir a comprovação dos valores cobrados, sendo assim, uma faculdade a ser exercida; - Deve ser afastada a tese de prescrição, vez que ao caso em comento não se aplica a regra contida no art. 206, § 3º, IV, do CC, pois não se trata de ação de enriquecimento ilícito. Ademais, importante lembrar que não há prazo prescricional específico para o caso dos autos (ação de exigir contas), devendo, portanto, ser aplicado o prazo decenal previsto no art. 205 do CC. RECURSO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1109276-42.2020.8.26.0100; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/08/2021; Data de Registro: 13/08/2021).

Finalmente, a questão sobre o início do prazo para prestação de contas será decidida no julgamento do agravo de instrumento nº 2039760-48.2025.8.26.0000.

Nego provimento ao recurso com determinação.

Morais Pucci
Relator