



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418593

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2115153-76.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que são agravantes JLC GESTORA DE BENS LTDA ME e LUIZ CARLOS LIGABÔ JÚNIOR, é agravada ANA PAULA MEDEIROS SOUZA DE ARAUJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36397

Agravo de Instrumento 2115153-76.2025.8.26.0000

Agravantes: JLC Gestora de Bens LTDA ME e Luiz Carlos Ligabô Júnior

Agravado: Ana Paula Medeiros Souza de Araujo

Comarca: Araraquara

Juiz: Ana Cláudia Habice Kock

Agravo de instrumento. Ação de exigir contas. Primeira fase. Parcial procedência. Recurso interposto pelos autores. Questão sobre contrato de locação firmado com a própria ré. Autores que alegam que a ré figurou, não só como locatária, mas também como administradora da locação. Ausência de qualquer indício a respeito. Contrato de locação firmado pelo próprio representante legal da empresa locadora, sem constar qualquer figura de mandatária ou administradora. Mandato outorgado pela empresa autora à ré, que abrange somente outro imóvel. Contrato de prestação de serviços firmado entre as partes que tem por objeto apenas consultoria e assessoria, não outorgando poderes de gestão de bens alheios. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento contra a respeitável decisão que, nos autos de ação de exigir contas, julgou a primeira fase parcialmente procedente para condenar a ré a prestar as contas durante o período em que exerceu o *munus* de procuradora da empresa autora, bem como a partir do momento em que restou autorizada a receber valores em nome da autora relativos aos contratos de locação firmados junto à empresa Ferroviária SAF, qual seja, 31/03/2023 (fl. 147), no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a parte autora apresentar, de acordo com o art. 550, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil.

As autoras alegam, em síntese, que a agravada também deve prestar contas a respeito da locação do imóvel localizado no Condomínio Damha, onde atualmente está ela residindo, pois, integrando o patrimônio da empresa autora, o imóvel também era abrangido pelo contrato de prestação de serviços de assessoria, sendo que a locação pode ser considerada intermediada também pela agravada, embora tenha sido locado a ela própria. Aduzem que a agravada não prestou contas dos valores locatícios pagos desde o início da locação em 03/08/2023, além de estar com os aluguéis em atraso dos meses de setembro a novembro de 2024, tanto que ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança (processo nº 1016979-69.2024.8.26.0037). Alegam que, embora os aluguéis estejam sendo cobrados naquela demanda, a agravada realizava pagamentos parciais e em contas diversas, havendo indícios de que há débitos locatícios a serem saldados, o que dificultou, inclusive, a elaboração de balancetes mensais por parte da contadora da empresa, sendo devida a prestação de contas, pois a agravada negou a apresentação de todos os comprovantes de pagamento.

Negado o efeito suspensivo.

Ausente prejuízo, não foi a agravada intimada para resposta.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de exigir contas, tendo a r. decisão agravada julgado parcialmente procedente a primeira fase.

Constou da r. decisão que a agravada deveria prestar contas em relação aos contratos de locação firmados com a locatária Ferroviária SAF, nos quais a agravada atuou como mandatária da empresa agravante.

A questão trazida à baila no presente recurso versa sobre o

contrato de locação firmado entre a empresa agravante e a agravada, no qual esta figurou como locatária do imóvel, tendo constado da r. decisão agravada que não se vislumbra a obrigação de prestação de contas neste tópico, *in verbis*:

No que concerne ao suposto contrato de locação relativo ao imóvel residencial situado no condomínio Dhama, por outro lado, não se verifica o dever de prestar contas. A uma porque sequer existem provas nos autos do suposto ajuste, tal como delineado pela parte autora. A duas, porque a própria autora afirmou que ajuizou ação de despejo por falta de pagamento em face da ré, portanto, quaisquer pendências ou irresignações relativas ao contrato aduzido representam matéria estranha à presente, devendo a matéria ser objeto de deliberação junto ao juízo que tramita o aludido despejo, sendo certo, ainda, que inexistente dever legal do locatário em prestar contas ao locador. (fl. 76)

Correta a consignação feita na r. decisão agravada no sentido de que inexistente obrigação da agravada, na qualidade de locatária, de prestar contas à locadora agravante, sendo que eventual inadimplência deve ser dirimida entre as partes por meio de ação própria, inclusive, em relação à apresentação dos comprovantes de pagamentos a fim de indicar em quais contas bancárias foram os aluguéis depositados.

Contudo, os agravantes alegam na minuta do presente recurso que pretendem a prestação de contas pela agravada no tocante ao repasse dos aluguéis, na qualidade de administradora da locação do imóvel, pois os agravantes afirmam que, embora o imóvel tenha sido a ela locado, atuava ela também como mandatária da locadora.

No entanto, nenhuma prova consta dos autos que a agravada

tenha figurado também como mandatária ou administradora no citado contrato de locação. Note-se que a procuração outorgada à agravada restringiu-se ao imóvel localizado no endereço Rua Nove de Julho nº 2307, Araraquara (fl. 135), enquanto o imóvel que foi por ela locado situa-se na Alameda E nº 410, lote 40, quadra H, do Loteamento Residencial Village Damha, na cidade de Araraquara. Além disso, verifica-se que o contrato de locação foi firmado pela empresa autora, por meio de seu representante legal, o também agravante Luiz Carlos Ligabô Júnior (fls. 29/31 dos autos do processo nº 1016979-69.2024.8.26.0037).

No mais, como bem consignado na r. decisão agravada o contrato de prestação de serviços de assessoria, por si só, não demanda o dever de prestação de contas, tendo em vista que teve por objeto “*a prestação, pela CONTRATADA, de serviços de Consultoria e Assessoria nos processos do negócio, auxílio para que a CONTRATANTE obtenha melhorias em seu desempenho, rendimento e competitividade em seu mercado de atuação, serviços de intermediação de negócios com clientes e parceiros comerciais*”. E continuou: “*O presente serviço, acertado neste instrumento, consistirá em: Análise de estratégias comerciais, auxílio na precificação e elaboração de propostas de negócios, Consultoria e Assessoria em gestão de bens*” (fl. 31).

Sobre a ação de exigir contas, Marcus Vinícius Rios Gonçalves, firme nas lições de Adrolado Furtado Fabrício, assevera: “**Todo aquele que administra bens, negócios ou interesses alheios, a qualquer título, deve prestar contas de sua gestão.** A prestação de contas consiste na apresentação, de forma detalhada, de todos os itens de crédito e débito que resultam da administração de negócios alheios, apurando-se se há ou não saldo devedor. Na lição de Adroaldo Furtado Fabrício, “prestar contas significa fazer alguém a outrem, pormenorizadamente, parcela por parcela, a exposição dos componentes de débito e crédito resultantes de determinada relação jurídica, concluindo pela apuração aritmética do saldo credor ou devedor, ou de sua inexistência.” (Curso de Direito Processual Civil Volume 02. 16ª Ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 2020).

E, como anota Humberto Dalla Bernardina de Pinho acerca do cabimento deste procedimento especial: “*O procedimento especial de exigir contas foi criado para compor litígios cuja pretensão se volte para o esclarecimento de certas situações resultantes da administração de bens alheios. Isso porque aqueles que possuem bens de outros em sua guarda e administração devem prestar contas desses bens, inclusive acertar o fruto de sua gestão com o titular dos direitos administrados. A ação de exigir contas é cabível, então, em qualquer hipótese em que o resultado de uma administração possa afetar a esfera jurídica de outrem.”* (Manual de Direito Processual Civil Contemporâneo. 2ª Ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 2020).

Com efeito, nos termos do artigo 550, §1º, do Código de Processo Civil, tem-se que caberá ao autor, na petição inicial, “*expor em detalhe a causa de pedir da demanda, especificando e provando o relacionamento jurídico mantido com o réu por intermédio do qual se deu a administração por este exercida e que justifica seu dever de prestar contas acerca de tal administração, apresentando-se, se existirem documentos que comprovem estas circunstâncias.*” (WAMBIER, Tereza Arruda Alvim, et al. Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil. 2ª Ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2016, p. 1.002).

A ação de exigir contas pressupõe a existência de vínculo jurídico ou negocial entre as partes, gerado pela administração de bens ou de interesses alheios.

No caso *in examine*, não se verifica que o contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, por si só, teve o condão de outorgar, à agravada, poderes de gestão de bens alheios, sendo que assumiu ela mera obrigação de consultoria e assessoria, conforme se observa do instrumento de fls. 31/34 dos autos originais.

Destarte, não se vislumbra o direito dos agravantes de exigir contas da agravada no tópico relativo ao contrato de locação em questão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora