

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000565890

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 102413 1-31.2024.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante -----, é apelado -----.

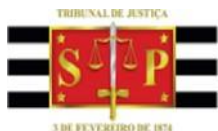
ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 16 de junho de 2026.

WALTER EXNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Walter César Incontri Exner, liberado nos autos em 16/06/2026 às 13:20.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

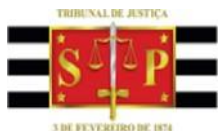
Apelação Cível n^o: 1024131-31.2024.8.26.0309.
Apelante: -----.
Apelado: -----.
Ação: Exigir contas.
Comarca: São Paulo Jundiaí — 1^a Vara Cível.
Juiz prolator: Luiz Antonio de Campos Júnior.

Voto n^o 45.197

Apelação cível. Ação de exigir contas. Lojista de shopping center. Encargos condominiais, fundo de promoção, despesas comuns e CRD. Ilegitimidade ativa. Matéria de ordem pública. Reconhecimento de ofício. Orientação do STJ. Prestação de contas devida à assembleia, e não ao condômino isoladamente. Art. 485, VI, do CPC. Extinção do processo sem resolução do mérito. Manutenção do resultado prático da sentença, com adequação do fundamento. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de ação de exigir contas ajuizada por -----
. em face de ---Shopping Center



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ltda., que a r. sentença de fls. 552/557, de relatório adotado, julgou improcedente o pedido, com fundamento no artigo 487, I, do CPC, ao reconhecer a ausência de interesse processual e a inadequação da via eleita.

Irresignada, recorre a apelante sustentando, em síntese, que o juízo a quo incorreu em error in iudicando, porquanto pretende a prestação de contas relativas aos valores cobrados a título de encargos condominiais, fundo de

2

promoção, despesas comuns e Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD). Argumenta que os documentos apresentados pela ré não configuram prestação de contas na forma mercantil, por se tratarem de meros relatórios desacompanhados dos respectivos comprovantes de despesas e dos critérios de rateio, em afronta ao artigo 551, do CPC. Aduz, ainda, que a inadimplência não afasta o direito de exigir contas e que inexistente necessidade de esgotamento da via administrativa, requerendo o provimento do recurso, com a condenação da apelada à prestação de contas desde o início do contrato, invertendo-se o ônus sucumbencial.

O recurso foi contrarrazonado pela parte adversa e encaminhado a este Tribunal.

E o relatório.

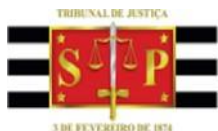
Narra a inicial, em breve síntese, que as partes celebraram contrato de locação comercial em 14/03/2017, para exploração de restaurante em shopping center, sustentando que, desde o início da relação contratual, não recebeu esclarecimentos adequados sobre os valores cobrados mensalmente a título de condomínio, fundo de promoção, encargos comuns e "CRD". Afirmou inexistir transparência quanto aos critérios de rateio das despesas e à forma de apuração do consumo individual da loja, bem como ausência de apresentação de documentos comprobatórios das despesas, requerendo a prestação de contas.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Versão refutada em contestação, no

3



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ensejo em que o réu arguiu, em preliminar, a ilegitimidade ativa da autora para exigir contas individualmente, a ausência de interesse processual e a inadequação da via eleita. No mérito, sustentou que as contas sempre foram regularmente disponibilizadas à autora, conforme previsto contratualmente, inexistindo recusa ou mora na prestação de informações. Alegou, ainda, que a ação de exigir contas não se presta à revisão de cláusulas contratuais livremente pactuadas em contratos de locação em shopping center, destacando a inadimplência da autora e requerendo a improcedência da demanda.

O apelo não merece prosperar.

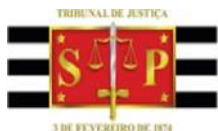
Cuida-se de ação de exigir contas ajuizada por lojista de shopping center, em face do empreendedor, objetivando a prestação individualizada de contas relativas a encargos condominiais, fundo de promoção e demais despesas comuns decorrentes do contrato de locação atípico.

Inicialmente, cumpre consignar que, em se tratando de matéria de ordem pública, a ilegitimidade processual pode ser reconhecida de ofício, a qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição, até o trânsito em julgado da demanda, nos termos do artigo 485, S3^o, do CPC, não estando o Tribunal adstrito aos limites da insurgência recursal quanto a esse ponto.

Nessa esteira, conforme recente e atual orientação do C. Superior Tribunal de Justiça, firmada no julgamento do AgInt no AREsp 2.408.594/SP (Informativo nº 831/2024), o lojista, isoladamente, não possui legitimidade para

4

propor ação de exigir contas, uma vez que a obrigação do administrador ou síndico é de prestá-las à assembleia de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condôminos, e não a um condômino individualmente considerado.

Nesse sentido:

"O condômino, isoladamente, não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas, pois a obrigação do síndico é de prestar contas à assembleia' (STJ; AgInt no AREsp 2.408.594/SP; Relator: Min. João Otávio de Noronha; 4ª Turma; Data de Julgamento: 16/09/2024).

O referido entendimento aplica-se integralmente às relações locatícias em shopping centers, que se submetem ao regime jurídico próprio, nos termos do artigo 54 da Lei nº 8.245/91, em que a prestação de contas dos encargos comuns se dá de forma coletiva, mediante apreciação e aprovação em assembleia, não se admitindo a fragmentação dessa obrigação por iniciativa individual do lojista.

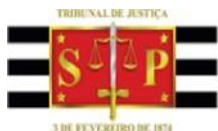
No caso concreto, a parte autora pretende exigir contas além dos limites de sua relação contratual individual, alcançando aspectos da administração do shopping elou valores cuja gestão não lhe pertence diretamente, o que evidencia a ausência de pertinência subjetiva e, por consequência, sua ilegitimidade ativa.

Dessa forma, ausente a legitimidade ativa, impõe-se o reconhecimento da carência da ação, com a consequente extinção do processo sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do CPC.

5

Por consequência, fica prejudicado o exame dos demais argumentos abordados no apelo.

Ressalte-se, por oportuno, que a extinção da demanda não impede o ajuizamento de ação própria, de natureza revisional ou indenizatória, caso a autora entenda haver



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

abusividade ou irregularidade nas cobranças realizadas, o que não se confunde com o rito especial da prestação de contas.

Destarte, de rigor negar provimento ao recurso, mantendo-se a extinção do processo, mas sem a resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, VI, do CPC, reformando-se, de ofício, a sentença em pequena parte, embora preservado o seu resultado prático.

Em arremate, mantida a extinção da ação, em homenagem ao princípio da causalidade, mantenho a condenação da parte autora ao pagamento de honorários de sucumbência condignamente arbitrados (R\$2.000,00), porquanto fixados em patamar condizente com o trabalho executado pelo advogado da parte vencedora, observados os critérios atinentes ao artigo 85, sn, do CPC.

Isto posto, pelo meu voto, nego
provimento ao recurso.

WALTER EXNER
Relator