



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1853461 - MG (2017/0161236-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **IRAÍ EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **DENIZE GONÇALVES DIAS E OUTRO(S) - MG130123**
 : **LAIS LEONCIO CRUZ SANTOS - MG164335**
RECORRIDO : **LESTE JOALHERIA LTDA**
RECORRIDO : **ELISABETH MELO LESTE DE ATHAYDE**
ADVOGADOS : **GILSON ADRIANE DE SOUZA - MG086343**
 : **VITOR E SILVA MARQUES E OUTRO(S) - MG112969**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJAS EM CENTRO COMERCIAL. DEVER DE PRESTAR CONTAS AO LOCATÁRIO. PRESCRIÇÃO DECENÁRIA. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2.028 DO CÓDIGO CIVIL.

1 - Não existindo dispositivo legal específico indicando o termo inicial do prazo de prescrição, o cômputo do respectivo prazo se inicia no momento em que é possível o exercício da pretensão.

2 - Ao longo da vigência do contrato de locação, tem o locatário o direito de exigir do locador, a cada sessenta dias, a comprovação das despesas dele cobradas (Lei 8.245 /91, art. 54, §2º), não sendo necessário aguardar o fim do contrato.

3 - Para que haja incidência do prazo da lei antiga, cumulativamente, deve: (i) ter ocorrido a redução dos prazos estabelecidos pela lei anterior (Código Civil de 1916) e (ii) ter transcorrido mais da metade do prazo estabelecido pela lei revogada. Não havendo o preenchimento destes requisitos, aplicar-se-á o prazo da nova lei, que começará a contar da entrada em vigor desta (11.1.2003).

4 - Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 06 de maio de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1853461 - MG (2017/0161236-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **IRAÍ EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **DENIZE GONÇALVES DIAS E OUTRO(S) - MG130123**
 LAIS LEONCIO CRUZ SANTOS - MG164335
RECORRIDO : **LESTE JOALHERIA LTDA**
RECORRIDO : **ELISABETH MELO LESTE DE ATHAYDE**
ADVOGADOS : **GILSON ADRIANE DE SOUZA - MG086343**
 VITOR E SILVA MARQUES E OUTRO(S) - MG112969

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJAS EM CENTRO COMERCIAL. DEVER DE PRESTAR CONTAS AO LOCATÁRIO. PRESCRIÇÃO DECENÁRIA. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. REGRA DE TRANSIÇÃO DO ART. 2.028 DO CÓDIGO CIVIL.

1 - Não existindo dispositivo legal específico indicando o termo inicial do prazo de prescrição, o cômputo do respectivo prazo se inicia no momento em que é possível o exercício da pretensão.

2 - Ao longo da vigência do contrato de locação, tem o locatário o direito de exigir do locador, a cada sessenta dias, a comprovação das despesas dele cobradas (Lei 8.245/91, art. 54, §2º), não sendo necessário aguardar o fim do contrato.

3 - Para que haja incidência do prazo da lei antiga, cumulativamente, deve: (i) ter ocorrido a redução dos prazos estabelecidos pela lei anterior (Código Civil de 1916) e (ii) ter transcorrido mais da metade do prazo estabelecido pela lei revogada. Não havendo o preenchimento destes requisitos, aplicar-se-á o prazo da nova lei, que começará a contar da entrada em vigor desta (11.1.2003).

4 - Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por IRAÍ EMPREENDIMENTOS LTDA., com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG), que, em ação de prestação de contas, negou provimento à apelação da recorrente, mantendo a decisão que determinou a prestação de contas da administração do shopping center Jardim Fashion Mall no período de locação.

O acórdão recorrido está assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJAS EM CENTRO COMERCIAL. CONDOMÍNIO. DEVER DE PRESTAR CONTAS AO LOCATÁRIO.

- A administradora de condomínio consistente em lojas de centro comercial tem o dever de prestar contas aos lojistas, locatários do espaço comercial, considerando que contribuem com os encargos condominiais.

Alega a recorrente, em síntese, que o acórdão violou os arts.189 e 205 do Código Civil, ao considerar que o prazo prescricional para a ação de prestação de contas teria início somente com o término do contrato de locação, em 08/02/2004, e não na data da cobrança das despesas.

Argumenta, também, que houve violação ao art. 476 do Código Civil, pois a decisão não reconheceu a exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*), permitindo que as locatárias inadimplentes exigissem a prestação de contas mesmo sem terem quitado suas obrigações contratuais.

Além disso, a recorrente sustenta que a obrigação de prestar contas deveria ser limitada ao período de 16/12/2001 a 08/02/2004, em razão da prescrição da pretensão das recorridas quanto ao período anterior.

Ao final, pleiteia pelo conhecimento e provimento do recurso, a fim de que a decisão recorrida seja reformada, reconhecendo a prescrição da pretensão de exigir a prestação das contas do período compreendido entre 5.12.2000 a 16.12.2001, bem como a inexistência da obrigação de prestar as contas correspondentes ao período de inadimplência das recorridas.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 318/326, postulando a confirmação do acórdão recorrido.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação ajuizada por Leste Joalheria Ltda., Aline Luisa Leste Motta e Elizabeth Melo Leste de Athayde, ora recorridas, contra Irai Empreendimentos Ltda. (fls. 1/15), ora recorrente, visando a que lhes seja concedida a prestação de contas dos valores pagos a título de aluguéis variáveis, fundo de promoção, taxas administrativas, segurança, marketing e outros encargos.

Alegam, entre outras coisas, que a requerida, administradora do Shopping Center Jardim Fashion Mall, não prestou contas adequadamente e que há indícios de má gestão e desvio de valores.

Em primeira instância, o juiz rejeitou as preliminares de carência da ação e prescrição que foram suscitadas pela recorrente, tendo acolhido, contudo, a ilegitimidade ativa de Aline Luisa Leste Motta, extinguindo o processo em relação a ela, sem resolução de mérito (fls. 222/225).

No mérito, julgou procedente a pretensão da parte autora, determinando que a ré prestasse contas relativas à administração do shopping no prazo de 48 horas, sob as penas do art. 917 do CPC/1973, além de condená-la ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Interposta apelação (fls. 226/233), o Tribunal de Justiça de Minas Gerais negou provimento ao recurso, mantendo a condenação da requerida à prestação de contas. Para além, afastou a alegação de prescrição, aplicando o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, e confirmou que a administradora do shopping tinha o dever de prestar contas independentemente de eventual inadimplência das autoras.

Na sequência, contra o acórdão da 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, a parte ré interpôs este recurso especial (fls. 302/308), em que alega ter havido violação a dispositivos de lei.

No tocante ao mérito da controvérsia, entendo que não merece prosperar o recurso especial, como se passa a expor.

Quanto à alegada violação aos artigos 189 e 205 do Código Civil, ao argumento de que o prazo prescricional para a ação de prestação de contas teria início na data da cobrança das empresas, não merece provimento o pleito recursal.

Inicialmente, cumpre-nos tecer algumas considerações a respeito dos prazos prescricionais cujo termo inicial não foi definido por lei.

À luz do Código Civil de 1916, o prazo aplicável as pretensões de prestação de contas era o da prescrição vintenária, que se fundava no art. 177 do referido diploma. Hoje, à luz do atual Código Civil, o prazo prescricional aplicável é o decenal, previsto no art. 205, à vista da inexistência de prazo específico diverso para tal tipo de relação contratual previsto em lei.

Se por um lado não pairam dúvidas a respeito de qual prazo prescricional deve ser aplicado às referidas demandas, por outro, pairam questionamentos acerca de qual termo inicial deve ser considerado: (i) se a data em que passou a ser possível o exercício da pretensão; ou (ii) o termo final do contrato, neste caso de locação, celebrado entre as partes.

Fato é que nem todos os dispositivos que contemplam determinado prazo prescricional trataram de indicar o momento em que se deverá iniciar sua contagem, o que, por consequência lógica, gera discussões. A doutrina tem se encaminhado, todavia, para reconhecer que, conforme estabelece o art. 205 do Código Civil, o cômputo da prescrição, para essas hipóteses de silêncio quanto ao termo inicial, se inicia no momento em que é possível o exercício da pretensão, justamente por não ter a lei estabelecido prazo específico.

Nesse sentido, destaca Gustavo Tepedino, Heloísa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes que:

Nem todos os dispositivos que contemplam determinado prazo prescricional indicam o momento no qual se deverá iniciar a sua contagem. Isso poderá gerar algumas discussões em casos particulares, mas a regra que se apreende de forma intuitiva determina que se inicie o cômputo da prescrição no instante em que a pretensão já puder ser exercida. Lembre-se que o cômputo do prazo prescricional obedece à regra constante do art. 132 do CC, ou seja, exclui-se o dia do início, incluindo-se na contagem o dia do vencimento (*Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - vol. I / Gustavo Tepedino, Heloísa Helena Barboza, Maria Celina Bodin de Moraes. - Rio de Janeiro: Renovar, 2014, p. 398-399).

Conforme destaca o art. 54, §2º da Lei nº 8.245/1991 (Lei do inquilinato), nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nessa lei. Em sequência, o parágrafo 2º do referido dispositivo estabelece que as despesas cobradas do locatário podem, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe, serem cobradas do locador. Vejamos:

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center , prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

(...)

§ 2º 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.

Sobre o tema, destaca Sylvio Capanema de Souza que:

Quanto às despesas autorizadas, tem o lojista o direito de exigir sua comprovação, além de terem elas de constar de previsão orçamentária.

A cada 60 dias o locatário ou alguém por ele autorizado, poderá examinar os comprovantes, condicionado o pagamento à sua exibição e correção.

Nos termos da lei, a associação dos lojistas está legitimada para exigir a demonstração das despesas cobradas. A recusa do empreendedor, em exibir os comprovantes, permitirá ao locatário valer-se da medida cautelar de exibição de documentos. (SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo / Sylvio Capanema de Souza*; atualização de Beatriz Capanema Young; apresentação do Ministro e Presidente do STF Luiz Fux. - 13. ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2021, pp. 292-293).

Assim, pode-se constatar que, a despeito das recorridas não terem procedido de tal maneira, é possível, já na vigência do contrato, exigir do locador a prestação de contas, não sendo necessário aguardar o fim da locação.

O contrato celebrado entre as partes vigorou de 05/12/2000 até 08/02/2004. Mas por força do art. 54, §2º da Lei do inquilinato, as recorridas poderiam exigir, já a partir de 60 (sessenta) dias do termo inicial do contrato (05/02/2001), que o locador operasse a prestação de contas das despesas pagas. Desta forma, não tendo a lei estabelecido, expressamente, termo inicial para contagem do prazo prescricional da pretensão de exigir prestação de contas, caso não existisse norma de transição, aplicando-se ao presente caso o disposto no art. 205 do Código Civil, tem-se que este seria o termo inicial, vez que, nesta data (05/02/2001), já era possível o exercício da pretensão.

Não se pode deixar de notar, entretanto, que o contrato de locação, e por consequência o termo inicial do prazo prescricional, iniciou-se antes da vigência do Código Civil de 2002, a atrair a aplicação das regras de transição elencadas pelo Código Civil, em especial o art. 2.028 do referido diploma.

Quanto ao art. 2.028 do Código Civil, estabelece esta regra de direito intertemporal para hipóteses de redução dos prazos prescricionais e decadenciais, nada destacando sobre a sua majoração. Para aplicação da regra de minoração, deve-se observar, cumulativamente, (i) se houve redução do prazo estabelecido pela lei anterior e (ii) o lapso temporal já transcorrido, quando da entrada em vigor do atual Código (11.1.2003).

Desta forma, havendo redução do prazo pelo novo comando legal e se entre o termo inicial da contagem do prazo prescricional e 11.1.2003 (data da entrada em vigor do CC/2002) já houver transcorrido mais da metade do prazo estipulado pelo Código Civil de 1916, no caso 20 (vinte) anos, o antigo prazo continuaria a ser aplicado.

Aplicando-se, contudo, o prazo da nova lei, não se pode deixar de enfrentar qual seria o termo inicial para a contagem deste, já que em algumas hipóteses, tais como as de responsabilidade civil, em que se verificou significativa redução dos prazos prescricionais, não seria razoável considerar o termo inicial anterior, pois se assim fosse, a prescrição teria se consumado antes mesmo da entrada em vigor do atual Código.

Essa foi a sugestão de Washington de Barros Monteiro que, citando Porchat, sugeriu algumas regras de intertemporalidade em matéria de prescrição:

"1) Se, para terminar o prazo antigo da prescrição em curso, falta tempo menor que o estabelecido pela lei nova, não se aplica esta; 2) se, para terminar o prazo antigo, falta tempo igual ou maior que o estabelecido pela lei nova, aplica-se esta, contando-se da data da sua vigência o novo prazo. A essas duas regras podemos acrescentar uma terceira: se a prescrição já se consumou, segundo a regra da lei anterior, não há que se cuidar da aplicação da lei nova" (Washington de Barros Monteiro, Curso de Direito Civil, Parte Geral, 3.ed., São Paulo, Saraiva, 1962, p. 35).

Desta forma, sem a presença de ambos os requisitos do art. 2.028, aplicam-se imediatamente os prazos previstos no Código Civil de 2002, tendo como termo inicial a data da entrada em vigor da nova codificação (11.1.2003).

Em síntese, para que haja incidência do prazo da lei antiga, cumulativamente, deve: (i) ter ocorrido a redução dos prazos estabelecidos pela lei anterior (Código Civil de 1916) e (ii) ter transcorrido mais da metade do prazo estabelecido pela lei revogada. Não havendo o preenchimento destes requisitos, aplicar-se-á o prazo da nova lei, que começará a contar da entrada em vigor desta (11.1.2003). Se, contudo, o termo final se configurou antes da entrada em vigor da nova lei, se aplicará o período referido no Código de 1916, pois não seria admissível e razoável o aumento do período total da prescrição.

De fato, constata-se que não se aplica o prazo do Código Civil de 1916 ao presente caso, haja vista que o natural termo inicial da prescrição aquisitiva, no caso em análise, seria 05.02.2001, de modo que, quando da entrada em vigor do atual Código (11.1.2003), só havia transcorrido pouco mais de 2 anos, menos da metade do prazo estipulado no Código de 1916 (20 anos). Assim, aplicando-se o prazo da nova lei

(10 anos), muda-se também o termo inicial da prescrição que passa a coincidir com a data em que o atual Código passou a vigorar, qual seja, 11.01.2003.

Assim, tendo em vista que a ação foi proposta em 16/12/2011 e sendo a prescrição aplicável ao caso a decenal (dez anos), cujo termo inicial é a data em que o atual Código Civil entrou em vigor (11.01.2003), por força do disposto no art. 2.028 do Código Civil, poderão as recorridas exigir a prestação das contas referentes a todo o período de vigência do contrato, já que teriam até 11.01.2013 para fazê-lo.

Nesse ponto, portanto, não merece provimento o recurso, vez que a pretensão de prestação de contas das autoras não está prescrita.

Quanto à alegada violação ao art. 476 do Código Civil, ao argumento de que a decisão recorrida não reconheceu a exceção do contrato não cumprido, permitindo que as locatárias inadimplentes exigissem a prestação de contas mesmo sem terem quitado suas obrigações contratuais, não merece prosperar a pretensão.

Ora, tal como assentado no acórdão recorrido, a suposta inadimplência das recorridas não tem o condão de afastar do recorrente seu dever de prestação de contas. A recorrente era administradora e sempre pôde cobrar das recorridas a suposta inadimplência, não sendo razoável querer se utilizar de tal situação para se eximir do seu dever legal.

Conforme assinalado pelo art. 914 do Código de Processo Civil, a ação de prestação de contas compete a quem tem o direito de exigi-las ou a quem tem a obrigação de prestá-las, não sendo o inadimplemento parcial um óbice à sua propositura.

Se o recorrente recusou-se, voluntariamente, a prestar contas acerca das questões suscitadas pelas recorridas, assiste a estas o direito de pleitear a prestação de contas pela via judicial, tal como fizeram.

Neste ponto, também não tem amparo legal a pretensão deduzida no recurso.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.853.461 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2017/0161236-1

Número de Origem:
10024113423586004 34235865520118130024

Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IRAÍ EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : DENIZE GONÇALVES DIAS E OUTRO(S) - MG130123
LAIS LEONCIO CRUZ SANTOS - MG164335

RECORRIDO : LESTE JOALHERIA LTDA

RECORRIDO : ELISABETH MELO LESTE DE ATHAYDE

ADVOGADOS : GILSON ADRIANE DE SOUZA - MG086343
VITOR E SILVA MARQUES E OUTRO(S) - MG112969

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/04/2025 a 05/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 05 de maio de 2025