RECURSO ESPECIAL Nº 2.003.209 - PR (2021/0366456-8)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
RECORRENTE	:	PALLADIUM FOZ ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
		CRISTIAN LUIZ MORAES E OUTRO(S) - PR025855
		BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
SOC. de ADV.	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
ADVOGADOS	:	JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861
		GUILHERME HENRIQUE MARQUES PINTO E OUTRO(S) - PR057798

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. ART. 54, § 2º, DA LEI 8.245/91. PRAZO DE 60 (SESSENTA) DIAS. FACULDADE DO LOCATÁRIO DE EXIGIR AS CONTAS. INTERVALO MÍNIMO DE TEMPO. PRAZO QUE NÃO TEM NATUREZA DECADENCIAL.

1. Ação de exigir contas, por meio da qual a locatária objetiva conferir lançamentos realizados em boletos de cobrança, decorrentes de contrato de locação comercial (*shopping center)*.

2. Ação ajuizada em 29/01/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 22/04/2022. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal consiste em definir se o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91 refere-se a prazo decadencial que detém o locatário para exigir a prestação de contas sobre os valores dele cobrados por força de contrato de locação de loja em *shopping center*.

4. 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.

5. O art. 54, §2º, da lei 8.245/61 não estabelece prazo decadencial de 60 dias para que se formule pedido de prestação de contas no seio de contrato de locação em shopping center, mas sim estatui uma periodicidade mínima para essa prestação.

6. Recurso especial conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao recurso

especial nos termos do voto da Sra.. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 27 de setembro de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 2.003.209 - PR (2021/0366456-8)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
RECORRENTE	:	PALLADIUM FOZ ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES E OUTRO(S) - PR025855 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
SOC. de ADV.	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
ADVOGADOS	:	JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861 GUILHERME HENRIQUE MARQUES PINTO E OUTRO(S) - PR057798

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATORA):

Cuida-se de recurso especial interposto por TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA e PALLADIUM FOZ ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/PR.

Recurso especial interposto em: 14/07/2021.

Concluso ao Gabinete em: 22/04/2022.

Ação: de exigir contas, ajuizada por GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI, em desfavor das recorrentes, por meio da qual objetiva conferir lançamentos realizados em boletos de cobrança, decorrentes de contrato de locação comercial (*shopping center)* firmado entre as partes (e-STJ fls. 3-12, Ap. 1).

Decisão interlocutória: encerrou a primeira fase do procedimento, julgando parcialmente procedente o pedido para condenar as recorrentes a prestarem as contas exigidas (taxas condominiais, taxa de administração e fundo promocional) relativas a todo o período contratual (e-STJ fls. 485-490).

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelas recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. PRODUÇÃO DE PROVA ORAL. DESNECESSIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO DEMONSTRADA. EXPOSIÇÃO CLARA DA CAUSA DE PEDIR E DO PEDIDO. INÉPCIA DA INICIAL NÃO VERIFICADA. CARÊNCIA DE AÇÃO E FALTA DO INTERESSE DE AGIR. MATÉRIAS ADEQUADAMENTE TRATADAS NA SENTENÇA. EMISSÃO DE BOLETOS MENSAIS, COM EXTRATO RELATIVO ÀS DESPESAS, QUE NÃO SE CONFUNDE COM A PRESTAÇÃO DE CONTAS PREVISTA NO ART. 32 DA LEI 11.795/08. DESNECESSIDADE DE PEDIDO ADMINISTRATIVO. DECADÊNCIA DO PRAZO DECORRIDOS OS 60 DIAS PREVISTO NO ART. 54, § 2º, DA LEI DE LOCAÇÕES PARA EXIGIR AS CONTAS. DISPOSITIVO INAPLICÁVEL À ESPÉCIE. PRETENSÃO SUJEITA AO PRAZO PRESCRICIONAL DE DEZ ANOS ESTABELECIDO NO ART. 205 DO CC. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU MANTIDA. DEVER DE PRESTAR CONTAS NA FORMA ADEQUADA, JUNTAMENTE COM OS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS. SUCUMBÊNCIA INALTERADA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, CONFORME PREVISÃO DO ART. 85, § 11, DO CPC. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (e-STJ fl. 90).

Recurso especial: alegam violação do art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91, bem como dissídio jurisprudencial. Sustentam que:

a) nos termos da lei de regência, nas relações de locação específicas envolvendo *shopping center*, o direito do locatário de exigir a comprovação das despesas cobradas alcança apenas os 60 (sessenta) dias anteriores ao pleito; e

b) em não tendo a recorrida exigido a comprovação de contas no prazo de 60 (sessenta) dias estabelecido em lei, operou-se a decadência de seu direito de exigir contas (e-STJ fls. 113-126).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/PR inadmitiu o recurso especial interposto por TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA e PALLADIUM FOZ ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA (e-STJ fls. 143-144), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 151-158).

Decisão monocrática da Presidência: não conheceu do agravo em recurso especial interposto pelas recorrentes (e-STJ fls. 173-175).

Agravo interno: foi interposto pelas recorrentes, pugnando pela reforma da decisão monocrática (e-STJ fls. 178-188).

Decisão monocrática: reconsiderou a decisão monocrática da Presidência de fls. 173-175 (e-STJ), para conhecer do agravo interposto pelas recorrentes e determinar que o mesmo seja reautuado como recurso especial (e-STJ fl. 202).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.003.209 - PR (2021/0366456-8)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
RECORRENTE	:	PALLADIUM FOZ ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
		CRISTIAN LUIZ MORAES E OUTRO(S) - PR025855
		BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
SOC. de ADV.	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
ADVOGADOS	:	JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861
		GUILHERME HENRIQUE MARQUES PINTO E OUTRO(S) - PR057798

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. ART. 54, § 2º, DA LEI 8.245/91. PRAZO DE 60 (SESSENTA) DIAS. FACULDADE DO LOCATÁRIO DE EXIGIR AS CONTAS. INTERVALO MÍNIMO DE TEMPO. PRAZO QUE NÃO TEM NATUREZA DECADENCIAL.

1. Ação de exigir contas, por meio da qual a locatária objetiva conferir lançamentos realizados em boletos de cobrança, decorrentes de contrato de locação comercial (*shopping center)*.

2. Ação ajuizada em 29/01/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 22/04/2022. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal consiste em definir se o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91 refere-se a prazo decadencial que detém o locatário para exigir a prestação de contas sobre os valores dele cobrados por força de contrato de locação de loja em *shopping center*.

4. 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.

5. O art. 54, §2º, da lei 8.245/61 não estabelece prazo decadencial de 60 dias para que se formule pedido de prestação de contas no seio de contrato de locação em shopping center, mas sim estatui uma periodicidade mínima para essa prestação.

6. Recurso especial conhecido e não provido.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.003.209 - PR (2021/0366456-8)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE	:	TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
RECORRENTE	:	PALLADIUM FOZ ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES E OUTRO(S) - PR025855 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
SOC. de ADV.	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
ADVOGADOS	:	JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861 GUILHERME HENRIQUE MARQUES PINTO E OUTRO(S) - PR057798

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATORA):

O propósito recursal consiste em definir se o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91 refere-se a prazo decadencial que detém o locatário para exigir a prestação de contas sobre os valores dele cobrados por força de contrato de locação de loja em *shopping center*.

1. DO PRAZO DE 60 (SESSENTA) DIAS PREVISTO NO ART. 54, § 2º, DA LEI DO INQUILINATO

1. Em sua petição inicial, GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI (recorrida) destaca que firmou com as recorrentes instrumento particular de locação de loja de uso comercial situada em *shopping center* e que, dentre os encargos consignados como de sua responsabilidade, constam a "Taxa Condominial", a "Taxa de Administração" e o "Fundo de Promoção". Ocorre que, segundo alega, constatou que, dos boletos de cobrança enviados, os valores são lançados de forma obscura e sem descrição pormenorizada, chegando a ultrapassar o valor do aluguel e inviabilizando a sustentabilidade do negócio do lojista, razão pela qual ajuizou a presente ação de exigir contas.

2. De fato, é regra geral, que comanda os deveres do locador, aquela que o torna obrigado a fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica, bem como dos comprovantes relativos às parcelas que lhe estejam sendo exigidas (art. 22, VI e IX, da Lei 8.245/91).

3. Mais especificamente no que concerne às relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, a referida legislação enuncia que:

> 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 (grifos acrescentados).

4. Com fulcro no mencionado preceito legal é que fundamentam as recorrentes que teria se operado a decadência do direito da locatária, ora recorrida, de exigir as contas pleiteadas, pois ultrapassado o referido prazo de 60 (sessenta) dias.

5. O TJ/PR, por sua vez, deixou expressamente consignado que, ao contrário do que afirmam as recorrentes, o art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91 não estabelece prazo decadencial de 60 (sessenta) dias para que se formule pedido de prestação de contas em face de contrato de locação de loja em *shopping center*, mas sim determina o prazo mínimo para essa prestação. Frisa, ainda, que, ante a natureza pessoal da ação de exigir contas, incide o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do CC/02.

6. Inicialmente, convém destacar que o art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91, em verdade, estabelece uma faculdade ao locatário, permitindo-lhe que exija a

prestação de contas a cada 60 (sessenta) dias na via extrajudicial, o que não inviabiliza, a propósito, o ajuizamento da ação de exigir contas (REsp 1.746.337/RS, 3ª Turma, DJe 12/04/2019).

7. E, de fato, da leitura do referido preceito legal, não se infere outra conclusão que não a de que o prazo de 60 (sessenta) dias refere-se a um intervalo mínimo a ser respeitado pelo locatário para promover solicitações desta natureza, dada, certamente, a complexidade das relações locatícias nestes centros comerciais.

8. Em outras palavras, a lei estabelece apenas um lapso temporal mínimo a ser observado para que o pedido de prestação de contas possa ser formulado, no intuito de evitar que uma sucessão de pedidos venha a acarretar prejuízo à administração do empreendimento (REsp 1.308.876/RJ, DJe 12/11/2013).

9. Como mesmo anota Gildo dos Santos:

> De qualquer forma, os locatários, diretamente ou por meio de entidades de classe, como as associações dos lojistas existentes em quase todos os *shopping centers*, podem verificar, a cada 60 dias, as despesas realizadas, que lhe são exigíveis.
>
> Não se tendo previsto como se conta esse prazo, tem-se de entender que cada lojista, depois de examinar os comprovantes das despesas a pagar ou já pagas por ele, somente poderá realizar novo exame decorridos 60 dias. Na prática, isso vai gerar inconvenientes para os administradores desses centros comerciais, porque, havendo muitos locatários, como de regra acontece, é possível que a cada dia compareçam, na administração, dois ou mais comerciantes a fim de analisar os gastos, seus demonstrativos e comprovação.
>
> Será útil, portanto, que, em atendimento à atual lei, os próprios *shopping centers* fixem data, a cada 60 dias, para que os lojistas, querendo, possam fazer esse exame, para o que a administradora ficará à disposição um dia inteiro (*Locação e despejo: comentários à Lei 8.245/91*. 7 ed. rev., ampl. e atual. com as alterações da Lei 12.112/09. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2011, p. 388 (grifos acrescentados).

10. É indiscutível, portanto, que o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91 não é decadencial, isto é, não impõe a perda de direito ao locatário pelo não exercício de tal faculdade neste mencionado prazo, razão pela qual não vingam as razões da recorrente neste sentido.

11. Ademais, tal qual frisado pela Corte local, tem-se que a pretensão de exigir contas está sujeita ao prazo prescricional geral de 10 (dez) anos, ante a ausência de previsão de prazo específico no ordenamento jurídico.

12. A propósito, tal entendimento já foi mesmo reconhecido por este STJ em diversas oportunidades (AgInt no REsp 1.609.051/SC, 1ª Turma, DJe 10/06/2022; AgInt no AREsp 1.853.015/PR, 3ª Turma, DJe 21/02/2022; AgInt no REsp 1.924.285/RJ, 3ª Turma, DJe 21/02/2022; AgInt nos EDcl no REsp 1.952.570/PR, 3ª Turma, DJe 09/12/2021; AgInt no REsp 1.809.429/PR, 3ª Turma, DJe 29/10/2020; AgInt no REsp 1.705.948/SC, 3ª Turma, DJe 02/10/2018; AgInt no AREsp 1.024.305/RS, 4ª Turma, DJe 13/06/2017).

13. O acórdão impugnado, portanto, não merece reforma.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA e PALLADIUM FOZ ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA e NEGO-LHE PROVIMENTO, a fim de manter o acórdão recorrido quanto à obrigação destas em prestar as contas exigidas pela recorrida, no prazo e período estabelecido em sentença.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) (e-STJ fl. 104) para R$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), observada eventual concessão da gratuidade de justiça.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2021/0366456-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.003.209 / PR**

Números Origem: 00024689320188160030 00630317520208160000 006303175202081600001
24689320188160030 630317520208160000 6303175202081600001

PAUTA: 27/09/2022 JULGADO: 27/09/2022

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA
RECORRENTE	:	PALLADIUM FOZ ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
		CRISTIAN LUIZ MORAES E OUTRO(S) - PR025855
		BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
SOC. de ADV.	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	GOGOWEAR COMÉRCIO DE CALÇADOS EIRELI
ADVOGADOS	:	JONES SERGIO LAZZAROTTO - PR059861
		GUILHERME HENRIQUE MARQUES PINTO E OUTRO(S) - PR057798

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Prestação de Serviços

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.