SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2045634 - PR (2022/0156447-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455 GUSTAVO HENRIQUE ELLERBROCK - PR090226 CAMILA CARVALHO DA SILVA - PR106232
SOC. de ADV	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	AIHUCHI COSMÉTICOS LTDA
RECORRIDO	:	HUSEIN COSMÉTICOS LTDA.
ADVOGADOS	:	ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614 FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. ART. 54, § 2º, DA LEI 8.245/91. INTERVALO MÍNIMO DE SESSENTA DIAS PARA PEDIR A COMPROVAÇÃO DE DESPESAS. PRAZO QUE NÃO TEM NATUREZA DECADENCIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO, E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.
1. O art. 54, §2º, da Lei 8.245/61 não estabelece prazo decadencial de sessenta dias para que se formule pedido de prestação de contas no âmbito de contrato de locação em shopping center, mas estatui periodicidade mínima para tanto.
2. Assim, os locatários, diretamente ou por meio de entidades de classe, podem verificar, a cada 60 dias, as despesas realizadas, que lhe são exigíveis.
3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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, após o voto-vista do Ministro Raul Araújo conhecendo parcialmente do recurso e, nessa parte negando-lhe provimento, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra relatora.

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

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

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Documento eletrônico VDA50214607 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/09/2025 23:34:31
Publicação no DJEN/CNJ de 12/09/2025. Código de Controle do Documento: b0d0d709-6b3b-45bd-a4a2-308c1eb8e16d

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA50214607 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/09/2025 23:34:31
Publicação no DJEN/CNJ de 12/09/2025. Código de Controle do Documento: b0d0d709-6b3b-45bd-a4a2-308c1eb8e16d

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0156447-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.045.634 / PR**

Números Origem: 00039992520198160017 00078696120218160000 000786961202181600003
02558505520178217000 2558505520178217000 39992520198160017
70074917352 78696120218160000 786961202181600003

PAUTA: 27/04/2023 JULGADO: 27/04/2023

Relatora
Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária
Dra. TAYNAH RODE DA SILVA PETINI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455 GUSTAVO HENRIQUE ELLERBROCK - PR090226 CAMILA CARVALHO DA SILVA - PR106232
SOC. de ADV.	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	AIHUCHI COSMÉTICOS LTDA
RECORRIDO	:	HUSEIN COSMÉTICOS LTDA.
ADVOGADOS	:	ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614 FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento.

Documento eletrônico VDA36413083 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TAYNAH RODE DA SILVA PETINI, QUARTA TURMA Assinado em: 27/04/2023 17:47:29
Código de Controle do Documento: 4FB5A821-CA7D-4675-B6A6-59BF2D1C6E68

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2045634 - PR (2022/0156447-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455 GUSTAVO HENRIQUE ELLERBROCK - PR090226 CAMILA CARVALHO DA SILVA - PR106232
SOC. de ADV	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	AIHUCHI COSMÉTICOS LTDA
RECORRIDO	:	HUSEIN COSMÉTICOS LTDA.
ADVOGADOS	:	ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614 FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. ART. 54, § 2º, DA LEI 8.245/91. INTERVALO MÍNIMO DE SESSENTA DIAS PARA PEDIR A COMPROVAÇÃO DE DESPESAS. PRAZO QUE NÃO TEM NATUREZA DECADENCIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO, E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O art. 54, §2º, da Lei 8.245/61 não estabelece prazo decadencial de sessenta dias para que se formule pedido de prestação de contas no âmbito de contrato de locação em shopping center, mas estatui periodicidade mínima para tanto.

2. Assim, os locatários, diretamente ou por meio de entidades de classe, podem verificar, a cada 60 dias, as despesas realizadas, que lhe são exigíveis.

3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Consórcio Empreendedor do Catuaí Shopping Center Maringá (fls. 193-205 e-STJ), com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná (e-STJ fl. 121-25):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRELIMINARES AFASTADAS. DEVER DA ADMINISTRADORA DO SHOPPING CENTER DE PRESTAR AS CONTAS. EXEGESE DOS ARTIGOS 551, DO CPC E 22, VI, DA LEI 8.245/91. RECURSO NÃO PROVIDO.

Em síntese, na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto pelo ora agravante, Consórcio Empreendedor do Catuaí Shopping Center Maringá, em face de decisão que julgou procedente a ação de prestação de contas na primeira fase.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso, mantendo a decisão de origem (fls. 121-125 e-STJ).

Em razões de recurso especial (fls. 193-205 e-STJ), com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, o recorrente alega violação ao art. 54, § 2º, da Lei de Locações e dissídio jurisprudencial com entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sustentando que, nas relações de locação específicas envolvendo shopping center, o direito de o locatário-recorrido exigir a comprovação das despesas cobradas alcança apenas os últimos 60 (sessenta) dias, de modo que, ultrapassado esse período, operam-se a decadência e a prescrição para a propositura da ação de prestação de contas.

Contrarrazões apresentadas às fls. 226-240 e-STJ, alegando, em síntese: i) ausência de ofensa a dispositivo legal federal; ii) inexistência de divergência de jurisprudência sobre a matéria; iii) que o prazo prescricional da ação de prestação de contas apenas se refere a um prazo administrativo facultativo para conferência, o que de maneira alguma excluiria o prazo prescricional da referida ação; iv) ausência de divergência jurisprudencial.

De início, o Tribunal de origem não admitiu o recurso especial (fls. 241-244 e-STJ), sob o fundamento de que incidiriam no caso os óbices das Súmulas 283 do STF e 83 do STJ, entendimento este que foi seguido por decisão singular da Presidência do Superior Tribunal de Justiça.

Em decorrência do agravo interno do recorrente, reconsiderei a decisão da Presidência e converti o agravo em recurso especial para melhor exame da matéria por esta Corte.

É o relatório.

VOTO

Em síntese, na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão que julgou procedente a ação de prestação de contas (primeira fase).

Afastando a alegada decadência do direito de requerer a prestação de contas, o Tribunal de origem considerou que o art. 54, §2º da Lei de Locações dispõe apenas sobre a periodicidade mínima para que ocorra a prestação de contas. Conforme transcrições de trechos do julgado:

> "Em relação à decadência prevista no artigo 54, §2º, da Lei n. 8.245/91, essa, outrossim, não merece prosperar, pois o prazo de 60 dias se aplica à periodicidade mínima para a apresentação das despesas cobradas pelo locatário e não para a propositura da ação de prestação de contas" (fl. 124 e-STJ).
> "Além disso, as agravadas comprovam a tentativa de obter as contas por meio de notificação extrajudicial (mov. 1.33), contudo, apesar do agravante alegar que as

> contas sempre estiveram à disposição dos locatários/lojistas, não há comprovação nos autos desse livre acesso, o que também afasta a aplicação do referido dispositivo legal" (fl. 124 e-STJ).

Sustenta o recorrente que, nas relações de locação específicas envolvendo *shopping center*, o direito de o locatário exigir a comprovação das despesas cobradas alcança apenas os últimos 60 (sessenta) dias, de modo que, ultrapassado esse período, opera-se a decadência do direito de ajuizar a ação de prestação de contas.

Com isso, a parte recorrente alega que houve violação ao art. 54, § 2º, da Lei de Locações e dissídio jurisprudencial com entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do do Rio Grande do Sul, em razão de o Tribunal de origem não ter acatado a tese mencionada, qual seja: de que teria se operado a decadência do direito da locatária (parte recorrida), de exigir as contas pleiteadas, pois ultrapassado o referido prazo de 60 (sessenta) dias.

De fato, o art. 54, § 2º, da Lei de Locações dispõe que, nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, "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".

O TJPR, por sua vez, deixou expressamente consignado que, ao contrário do que afirma o recorrente, 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.

Convém destacar efetivamente que o art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91 estabelece apenas uma faculdade ao locatário, permitindo-lhe exigir a comprovação das despesas a cada 60 (sessenta) dias na via extrajudicial, o que não impede, a propósito, o ajuizamento da ação de exigir contas (REsp 1.746.337/RS, Terceira Turma, DJe 12/4/2019).

E, de fato, da leitura do dispositivo legal, não se apresenta outra conclusão que não a de que o prazo de 60 (sessenta) dias estabelece apenas a periodicidade mínima na qual o locatário poderá exigir a prestação de contas do empreendedor de *shopping center*.

O intuito da lei é, considerando a complexidade das relações locatícias nesses centros comerciais, evitar uma avalanche mensal de pedidos de prestação de contas, prejudicando administrativamente o empreendimento.

Assim, é possível concluir que a lei estabelece apenas lapso temporal mínimo a ser observado para que o pedido de prestação de contas possa ser formulado, e não um prazo decadencial que, se não exercido a tempo, impossibilitará o locatário de o requerer.

Esse é o entendimento já consagrado pela Terceira Turma, inclusive:

> 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. (...) 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. (REsp n. 2.003.209 /PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022, DJe de 30/9/2022).
>
> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVOINTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUALCIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DEPRESTAÇÃO DE CONTAS. 1. **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 a periodicidade mínima para essa prestação. Precedente específico desta Terceira Turma**. 2. O prazo para a propositura da ação de prestação de contas, consoante a jurisprudência desta Corte é prescricional. 3. A alegação da existência de acordo judicial entre as partes em demanda diversa, no qual a locatária teria dado aos locadores ampla e geral quitação, o que impediria a propositura da presente prestação de contas, não fora prequestionada. Em sendo meramente fático probatória, não pode ser por esta Corte conhecida, mesmo que alegada em sede de contrarrazões. Poderá, no entanto, vir a ser enfrentada pela na instância de origem, já que, afastada a decadência, determinou-se o prosseguimento da ação. 4. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO E DESPROVIDOS. (EDcl no REsp 1700286/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em18/05/202, DJe 21/05/2020).

É correto afirmar, 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 nesse mencionado prazo, razão pela qual não prosperam as razões do recorrente neste sentido.

A propósito, tal entendimento já foi mesmo reconhecido por este STJ em diversas oportunidades (AgInt no REsp 1.609.051/SC, Primeira Turma, DJe 10.6.2022; AgInt no AREsp 1.853.015/PR, Terceira Turma, DJe 21.2.2022; AgInt no REsp 1.924.285/RJ, Terceira Turma, DJe 21.2.2022; AgInt nos EDcl no REsp 1.952.570/PR, Terceira Turma, DJe 9.12.2021; AgInt no REsp 1.809.429/PR, Terceira Turma, DJe 29.10.2020; AgInt no REsp 1.705.948/SC, Terceira Turma, DJe 2.10.2018; AgInt no AREsp 1.024.305/RS, Quarta Turma, DJe 13.6.2017).

Por isso, entendo que não há violação ao art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91. Assim, deve ser mantido o acórdão recorrido por seus próprios fundamentos.

Ademais, em relação à interposição do recurso especial pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal, considero não demonstrado o dissídio.

Com efeito, o acórdão apontado como paradigma não decidiu que o prazo do art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91 seria decadencial, como sustenta a ora recorrente, limitando-se a considerar que, naquele caso, não haviam sido requeridas as contas a cada 60 dias na via administrativa, tendo sido o pedido deduzido de forma genérica, sem a indicação de dúvida fundada quanto à correção dos valores lançados.

Dessa forma, não havendo a comprovação da similitude fática e da divergência na interpretação direito entre os julgados confrontados, não pode o recurso ser conhecido pela alínea "c", do art. 105, III, da Constituição Federal.

Em face do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego provimento a ele.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0156447-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.045.634 / PR**

Números Origem: 00039992520198160017 00078696120218160000 000786961202181600003
02558505520178217000 2558505520178217000 39992520198160017
70074917352 78696120218160000 786961202181600003

PAUTA: 27/04/2023 JULGADO: 02/05/2023

Relatora
Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455 GUSTAVO HENRIQUE ELLERBROCK - PR090226 CAMILA CARVALHO DA SILVA - PR106232
SOC. de ADV.	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	AIHUCHI COSMÉTICOS LTDA
RECORRIDO	:	HUSEIN COSMÉTICOS LTDA.
ADVOGADOS	:	ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614 FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

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

Após o voto da relatora conhecendo parcialmente do recurso especial e, nessa parte, negando-lhe provimento, PEDIU VISTA antecipada o Ministro Raul Araújo. Aguardam os demais.

Documento eletrônico VDA36473345 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 02/05/2023 17:21:48
Código de Controle do Documento: 2FB22865-9097-4AEF-97CC-592FCD7E3143

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0156447-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.045.634 / PR**

Números Origem: 00039992520198160017 00078696120218160000 000786961202181600003
02558505520178217000 2558505520178217000 39992520198160017
70074917352 78696120218160000 786961202181600003

PAUTA: 27/04/2023 JULGADO: 08/08/2023

Relatora
Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455 GUSTAVO HENRIQUE ELLERBROCK - PR090226 CAMILA CARVALHO DA SILVA - PR106232
SOC. de ADV.	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	AIHUCHI COSMÉTICOS LTDA
RECORRIDO	:	HUSEIN COSMÉTICOS LTDA.
ADVOGADOS	:	ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614 FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, acolheu requerimento de prorrogação de prazo de pedido de vista, nos termos da solicitação do Sr. Ministro Raul Araújo.

Documento eletrônico VDA37864784 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 08/08/2023 18:05:39
Código de Controle do Documento: B6B00B3A-76A7-44E2-BD6D-F5362C262808

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0156447-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.045.634 / PR**

Números Origem: 00039992520198160017 00078696120218160000 000786961202181600003
02558505520178217000 2558505520178217000 39992520198160017
70074917352 78696120218160000 786961202181600003

PAUTA: 12/08/2025 JULGADO: 19/08/2025

Relatora
Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
ADVOGADOS	:	BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455 GUSTAVO HENRIQUE ELLERBROCK - PR090226 CAMILA CARVALHO DA SILVA - PR106232
SOC. de ADV.	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	AIHUCHI COSMÉTICOS LTDA
RECORRIDO	:	HUSEIN COSMÉTICOS LTDA.
ADVOGADOS	:	ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614 FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Raul Araújo (voto vista).

Documento eletrônico VDA49687520 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 19/08/2025 18:07:18
Código de Controle do Documento: 853E7A4D-BA64-4201-B67A-D0798E2349AC

RECURSO ESPECIAL Nº 2045634 - PR (2022/0156447-5)

RELATORA	:	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455 GUSTAVO HENRIQUE ELLERBROCK - PR090226 CAMILA CARVALHO DA SILVA - PR106232
SOC. de ADV	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	AIHUCHI COSMÉTICOS LTDA
RECORRIDO	:	HUSEIN COSMÉTICOS LTDA.
ADVOGADOS	:	ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614 FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Relembro o caso reportando-me ao bem lançado relatório da em. **Ministra Maria Isabel Gallotti:**

> *"Trata-se de recurso especial interposto por Consórcio Empreendedor do Catuaí Shopping Center Maringá (fls. 193-205 e-STJ), com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná (e-STJ fl. 121-25):*
>
> > *AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE FALHA NA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRELIMINARES AFASTADAS.* ***DEVER DA ADMINISTRADORA DO SHOPPING CENTER DE PRESTAR AS CONTAS. EXEGESE DOS ARTIGOS 551, DO CPC E 22, VI, DA LEI 8.245/91. RECURSO NÃO PROVIDO.***
>
> *Em síntese, na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto pelo ora agravante, Consórcio Empreendedor do Catuaí Shopping Center Maringá, em face de decisão que julgou procedente a ação de prestação de contas na primeira fase.*
> *O Tribunal de origem negou provimento ao recurso, mantendo a decisão de origem (fls. 121-125 e-STJ).*
> *Em razões de recurso especial (fls. 193-205 e-STJ), com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, o recorrente alega violação ao art. 54, § 2º, da Lei de Locações e dissídio jurisprudencial com entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sustentando que, nas relações de locação específicas envolvendo shopping center, o direito de o*

Documento eletrônico VDA50299986 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/09/2025 09:50:11
Código de Controle do Documento: 962d9195-abbb-49aa-90d7-6f2b75081858

> *locatário - recorrido exigir a comprovação das despesas cobradas alcança apenas os últimos 60 (sessenta) dias, de modo que, ultrapassado esse período, operam-se a decadência e a prescrição para a propositura da ação de prestação de contas.*
> *Contrarrazões apresentadas às fls. 226-240 e-STJ, alegando, em síntese: i) ausência de ofensa a dispositivo legal federal; ii) inexistência de divergência de jurisprudência sobre a matéria; iii) que o prazo prescricional da ação de prestação de contas apenas se refere a um prazo administrativo facultativo para conferência, o que de maneira alguma excluiria o prazo prescricional da referida ação; iv) ausência de divergência jurisprudencial.*
> *De início, o Tribunal de origem não admitiu o recurso especial (fls. 241-244 e-STJ), sob o fundamento de que incidiriam no caso os óbices das Súmulas 283 do STF e 83 do STJ, entendimento este que foi seguido por decisão singular da Presidência do Superior Tribunal de Justiça.*
> *Em decorrência do agravo interno do recorrente, reconsiderei a decisão da Presidência e converti o agravo em recurso especial para melhor exame da matéria por esta Corte.*"

A em. Relatora, na sessão ocorrida em 02 de maio de 2023, conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa parte, negou-lhe provimento, sob os seguintes fundamentos: "*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 nesse mencionado prazo*" e "*não havendo a comprovação da similitude fática e da divergência na interpretação direito entre os julgados confrontados, não pode o recurso ser conhecido pela alínea 'c', do art. 105, III, da Constituição Federal*".

Pedi vista para um exame mais próximo da controvérsia. Passo ao voto.

Na origem, cuida-se de **agravo de instrumento** manejado pelo ora recorrente em face de decisão do il. Juizo da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Maringá, que **julgou procedente a ação de prestação de contas relativa à cobrança de cotas condominiais em aluguel de loja de centro comercial (*shopping center*)** proposta pela ora recorrida e **condenou o recorrente a prestar as contas pleiteadas no prazo de 15 dias**.

O eg. Tribunal de Justiça afastou a alegação de **decadência**, nos seguintes termos:

> *"Em relação à **decadência prevista no artigo 54, § 2º da Lei 8.245/91**, essa, outrossim, não merece prosperar, **pois o prazo de 60 dias se aplica à periodicidade mínima para a apresentação das despesas cobradas pelo locatário e não para a propositura da ação de prestação de contas.***
> *Além disso, as agravadas comprovam a tentativa de obter as contas por meio de notificação extrajudicial (mov. 1.33), contudo, apesar do agravante alegar que as contas sempre estiveram à disposição dos locatários/lojistas, não há comprovação nos autos desse livre acesso, o que também afasta a aplicação do referido dispositivo legal."* (fl. 124)

Aduz o recorrente que "*a locatária não exigiu a comprovação de contas no prazo de 60 dias, à luz do que determina o art. 54, § 2º, do CPC, de modo que, dessa forma, operou-se a decadência*" (fl. 196).

Dispõe o **art. 54, § 2º, da Lei 8.245/9**1, *verbis*:

> *"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.*
> *(...)*

Documento eletrônico VDA50299986 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/09/2025 09:50:11
Código de Controle do Documento: 962d9195-abbb-49aa-90d7-6f2b75081858

> *§ 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."***

Consoante se depreende da leitura do texto legal acima transcrito, verifica-se que o dispositivo estabelece uma faculdade ao locatário, de exigir, extrajudicialmente, a periódica comprovação das despesas cobradas a cada 60 dias, o que, por certo, não configura prazo extintivo nem inviabiliza a ação judicial de exigir contas.

Nesse sentido, transcrevo os seguintes precedentes desta Corte Superior:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. PRESTAÇÃO DE CONTAS. ART. 54, § 2º, DA LEI Nº 8.245/1991. PRAZO DE 60 (SESSENTA) DIAS. NATUREZA JURÍDICA.*
> *1.* ***O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/1961 para que o locatário formule pedido de prestação de contas no âmbito de contrato de locação em shopping center não possui natureza de prazo decadencial.***
> *2. Agravo interno não provido."* (AgInt no AREsp 2.226.730/PR, Relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 5/6/2024, g.n.)

> *"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."* (REsp 2.003.209/PR, Relatora **Ministra Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022, DJe de 30/9/2022, g.n.)

> *"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. SUSPENSÃO DOS PRAZOS. COMPROVAÇÃO NO MOMENTO DA INTERPOSIÇÃO DO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE AFASTADA. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. DEFERIMENTO. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRODUÇÃO DE PROVA DOCUMENTAL SUPLEMENTAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS.*

Documento eletrônico VDA50299986 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/09/2025 09:50:11
Código de Controle do Documento: 962d9195-abbb-49aa-90d7-6f2b75081858

INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. EMBARGOS ACOLHIDOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Comprovada a suspensão do prazo no ato de interposição do recurso (art. 1.003, § 6º, do CPC/2015), os embargos de declaração devem ser acolhidos para afastar a intempestividade do especial.

2. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

4. No caso, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de cerceamento de defesa, pelo interesse de agir do recorrido e pelo cabimento da ação de prestação de contas, tendo em vista a ausência de cláusula expressa na rescisão contratual firmada entre as partes que inviabilizasse a propositura da presente demanda. Entender de modo contrário demandaria nova análise do contrato e dos demais elementos fáticos dos autos, inviável em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

*6. **"O art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91, estabelece uma faculdade ao locatário, permitindo-lhe que exija a prestação de contas a cada 60 dias na via extrajudicial, o que não inviabiliza o ajuizamento da ação de exigir contas, especialmente na hipótese em que houve a efetiva resistência da parte em prestá-las mesmo após a delimitação judicial do objeto" (REsp n. 1.746.337 /RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/4/2019, DJe de 12/4/2019).***

7. Embargos de declaração acolhidos com efeitos modificativos, para reconhecer a tempestividade do recurso especial, tornar sem efeito os julgados antecedentes, conhecer do agravo nos próprios autos e negar-lhe provimento."

(EDcl no AgInt no AREsp 1.861.172/RJ, Relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022, g.n.)

Ressalta-se que, conforme reconhecido no acórdão estadual, "*as agravadas comprovam a tentativa de obter as contas por meio de notificação extrajudicial (mov. 1.33), contudo, apesar do agravante alegar que as contas sempre estiveram à disposição dos locatários /lojistas, não há comprovação nos autos desse livre acesso*", circunstância que permite o manejo da **ação de prestação de contas**.

Por fim, verifica-se que o alegado dissenso pretoriano não foi devidamente comprovado em razão da **inexistência de similitude fática** entre os casos confrontados, pois, consoante bem analisado pela em. Min. Relatora, "*o acórdão apontado como paradigma não decidiu que o prazo do art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91 seria decadencial, como sustenta a ora recorrente, limitando-se a considerar que, naquele caso, não haviam sido requeridas as contas a cada 60 dias na via administrativa, tendo sido o pedido deduzido de forma genérica, sem a indicação de dúvida fundada quanto à correção dos valores lançados*".

Com essas considerações, acompanho o judicioso voto da eminente Relatora, **Ministra Maria Isabel Gallotti**, para conhecer em parte do recurso e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

É o voto, neste pedido de vista.

Documento eletrônico VDA50299986 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 08/09/2025 09:50:11
Código de Controle do Documento: 962d9195-abbb-49aa-90d7-6f2b75081858

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2022/0156447-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.045.634 / PR**

Números Origem: 00039992520198160017 00078696120218160000 000786961202181600003
02558505520178217000 2558505520178217000 39992520198160017
70074917352 78696120218160000 786961202181600003

PAUTA: 12/08/2025 JULGADO: 02/09/2025

Relatora
Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONSORCIO EMPREENDEDOR DO CATUAI SHOPPING CENTER MARINGA
ADVOGADOS	:	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
ADVOGADOS	:	BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455 GUSTAVO HENRIQUE ELLERBROCK - PR090226 CAMILA CARVALHO DA SILVA - PR106232
SOC. de ADV.	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
RECORRIDO	:	AIHUCHI COSMÉTICOS LTDA
RECORRIDO	:	HUSEIN COSMÉTICOS LTDA.
ADVOGADOS	:	ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614 FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

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

Após o voto-vista do Ministro Raul Araújo conhecendo parcialmente do recurso e, nessa parte negando-lhe provimento, a Quarta Turma, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte negou-lhe provimento, nos termos do voto do relator.

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

Documento eletrônico VDA50127115 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 02/09/2025 17:58:40
Código de Controle do Documento: 08A09E56-C6D7-4DD2-BA73-3F64D50B3A88