



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2226730 - PR (2022/0319402-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : CONDOMÍNIO DO CATUAÍ SHOPPING CENTER LONDRINA  
**OUTRO NOME** : CONDOMÍNIO DO CATUAÍ SHOPPING LONDRINA  
**ADVOGADOS** : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855  
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357  
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455  
JEAN LUÍS LIMA COELHO - PR073602  
**AGRAVADO** : HL COSMETICOS LTDA  
**OUTRO NOME** : HL COSMÉTICOS LTDA. EPP.  
**ADVOGADOS** : ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614  
FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO 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.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de junho de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2226730 - PR (2022/0319402-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : CONDOMÍNIO DO CATUAÍ SHOPPING CENTER LONDRINA  
**OUTRO NOME** : CONDOMÍNIO DO CATUAÍ SHOPPING LONDRINA  
**ADVOGADOS** : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855  
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357  
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455  
JEAN LUÍS LIMA COELHO - PR073602  
**AGRAVADO** : HL COSMETICOS LTDA  
**OUTRO NOME** : HL COSMÉTICOS LTDA. EPP.  
**ADVOGADOS** : ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614  
FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO 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.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO DO CATUAÍ SHOPPING CENTER LONDRINA (outro nome: CONDOMÍNIO DO CATUAÍ SHOPPING LONDRINA) contra a decisão desta Relatoria que conheceu do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento (e-STJ fls. 176-179).

Em suas razões (e-STJ fls. 183-191), o agravante sustenta que "(...) a questão não se encontra pacificada pela jurisprudência do STJ" (e-STJ fl. 187).

Argumenta que, nas razões do recurso especial, indicou como paradigma o

"(...)

*Agravo de Instrumento 70074917352, da 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, (...) que, em assemelhado, entendeu que a parte não exigiu a comprovação de despesas no prazo de 60 dias, na forma do art. 54, § 2º, da Lei de Locações, não procedendo, assim, o pedido de prestação de contas em razão da generalidade da pretensão" (e-STJ fl. 188).*

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

A parte contrária não apresentou impugnação.

É o relatório.

## VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Como já asseverado na decisão agravada, incide na espécie o enunciado da Súmula nº 568/STJ.

Com efeito o tribunal de origem, ao analisar a questão atinente ao art. 54, § 2º, da Lei de Locação, afastou a tese de decadência com base nos seguintes fundamentos:

*"(...)*

*A Agravante sustentou a aplicabilidade do § 2º do art. 54 da Lei n. 8.245/91 (Lei de Locação), que, por sua vez, dispõe:*

*(...)*

*A Agravante sustentou que a demanda proposta encontra óbice em face da transposição da incidência do prazo decadencial de 60 (sessenta dias).*

*Entretanto, o dispositivo supra transcrito não estabelece marco decadencial especial, mas tão somente define que as contas referentes aos gastos devem ser disponibilizadas aos lojistas durante o prazo estabelecido 60 (sessenta) dias.*

*Em relação a temática aqui proposta, o Superior Tribunal de Justiça já entendeu que a periodicidade do prazo de 60 (sessenta) dias mencionada na Lei n. 8.245/91 (Lei de Locações) é para o requerimento administrativo. No entanto, aquela Corte consignou que o prazo para a ação de prestação de contas é prescricional e geral, veja-se:*

*(...)*

*Bem por isso, não há que se falar na incidência da regra insculpida no § 2º do art. 54 da Lei n. 8.245/91 (Lei de Locações) ao caso em análise, razão pela qual, afasta-se a decadência proposta e mantém-se hígida a respeitável decisão judicial, ora, vergastada" (e-STJ fls. 84-88).*

Como se observa, o acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei 8.245/1991 não é decadencial para a formulação do pedido de prestação de contas.

A propósito:

*"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 (SESENTA) 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, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022, DJe de 30/9/2022 - grifou-se).*

*"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE PRESTAÇÃO 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 e geral.*

*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 1.700.286/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 18/5/2020, DJe de 21/5/2020 - grifou-se).*

Embora o ora agravante alegue que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça não é pacífica acerca do tema, não amparou sua alegação em nenhum precedente desta Corte Superior.

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.226.730 / PR**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0319402-0

Número de Origem:

00524806220188160014 00580454420218160000 005804544202181600001 005804544202181600002  
524806220188160014 580454420218160000 5804544202181600001 5804544202181600002

Sessão Virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO CATUAÍ SHOPPING CENTER LONDRINA

OUTRO NOME : CONDOMÍNIO DO CATUAÍ SHOPPING LONDRINA

ADVOGADOS : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855

MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357

BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455

JEAN LUÍS LIMA COELHO - PR073602

AGRAVADO : HL COSMETICOS LTDA

OUTRO NOME : HL COSMÉTICOS LTDA. EPP.

ADVOGADOS : ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614

FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -  
DESPESAS CONDOMINIAIS

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO CATUAÍ SHOPPING CENTER LONDRINA

OUTRO NOME : CONDOMÍNIO DO CATUAÍ SHOPPING LONDRINA

ADVOGADOS : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855

MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357  
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455  
JEAN LUÍS LIMA COELHO - PR073602

AGRAVADO : HL COSMETICOS LTDA  
OUTRO NOME : HL COSMÉTICOS LTDA. EPP.  
ADVOGADOS : ARACELLI MESQUITA BANDOLIN - PR036614  
FÁBIO DIOGO ZANETTI - PR042437

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de junho de 2024