



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2662114 - RJ (2024/0206031-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**
AGRAVANTE : **W P EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADO : **JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART - RJ157777**
AGRAVADO : **FULCO COMERCIO DE ROUPAS LTDA**
ADVOGADOS : **CARLOS HENRIQUE LEMOS CAVALCANTE - RJ083495**
: **CHARLES RIBEIRO SOARES - RJ161614**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. PRAZO PRESCRICIONAL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.022, II E PARÁGRAFO ÚNICO, II, E 489, § 1º, VI, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO DECENAL (ART. 205 DO CC). AFASTAMENTO DO PRAZO TRIENAL (ART. 206, § 3º, I E IV, DO CC). DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por empresas locadoras contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de exigir contas, ajuizada por locatária de loja em shopping center, visando a prestação de contas relativas a cotas condominiais e fundo de promoção. A sentença reconheceu a prescrição decenal e condenou as rés a prestar contas, decisão mantida em parte pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que limitou a exibição aos encargos assumidos e pagos pela locatária, excluindo dados de terceiros.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto ao prazo prescricional trienal e precedentes do STJ; (ii) o prazo prescricional aplicável a ação de exigir contas é o trienal (art. 206, § 3º, I e IV, do CC) ou o decenal (art. 205 do CC); (iii) há dissídio jurisprudencial a justificar a reforma do acórdão recorrido.

3. Não se verifica negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou de forma clara e fundamentada a controvérsia, assentando a aplicação do prazo decenal (art. 205 do CC) e afastando a alegação de decadência. A rejeição dos embargos de declaração reforça a inexistência de omissão, atraindo o óbice da Súmula 83/STJ.
4. A pretensão de exigir contas, em regra, sujeita-se ao prazo decenal do art. 205 do CC, salvo previsão legal específica. No caso, a ação de exigir contas visa à apuração de valores decorrentes da relação locatícia, sendo a prescrição regulada pela pretensão principal de repetição de indébito, que também se submete ao prazo decenal. A aplicação do prazo trienal (art. 206, § 3º, do CC) é restrita a hipóteses de cobrança direta de valores já identificados, o que não se confunde com a finalidade da ação de exigir contas.
5. Não se demonstra dissídio jurisprudencial, pois as razões recursais não realizaram o cotejo analítico exigido pelo art. 1.029, § 1º, do CPC, limitando-se à transcrição de ementas. Ademais, a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, afastando a alegação de divergência.
6. A revisão do prazo prescricional aplicável ou a análise de eventual similitude fática entre os precedentes indicados e o caso concreto demandaria revolvimento do contexto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
7. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2662114 - RJ (2024/0206031-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**
AGRAVANTE : **W P EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADO : **JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART - RJ157777**
AGRAVADO : **FULCO COMERCIO DE ROUPAS LTDA**
ADVOGADOS : **CARLOS HENRIQUE LEMOS CAVALCANTE - RJ083495**
: **CHARLES RIBEIRO SOARES - RJ161614**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. PRAZO PRESCRICIONAL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.022, II E PARÁGRAFO ÚNICO, II, E 489, § 1º, VI, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO DECENAL (ART. 205 DO CC). AFASTAMENTO DO PRAZO TRIENAL (ART. 206, § 3º, I E IV, DO CC). DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por empresas locadoras contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de exigir contas, ajuizada por locatária de loja em shopping center, visando a prestação de contas relativas a cotas condominiais e fundo de promoção. A sentença reconheceu a prescrição decenal e condenou as rés a prestar contas, decisão mantida em parte pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que limitou a exibição aos encargos assumidos e pagos pela locatária, excluindo dados de terceiros.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto ao prazo prescricional trienal e precedentes do STJ; (ii) o prazo prescricional aplicável a ação de exigir contas é o trienal (art. 206, § 3º, I e IV, do CC) ou o decenal (art. 205 do CC); (iii) há dissídio jurisprudencial a justificar a reforma do acórdão recorrido.

3. Não se verifica negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou de forma clara e fundamentada a controvérsia, assentando a aplicação do prazo decenal (art. 205 do CC) e afastando a alegação de decadência. A rejeição dos embargos de declaração reforça a inexistência de omissão, atraindo o óbice da Súmula 83/STJ.
4. A pretensão de exigir contas, em regra, sujeita-se ao prazo decenal do art. 205 do CC, salvo previsão legal específica. No caso, a ação de exigir contas visa à apuração de valores decorrentes da relação locatícia, sendo a prescrição regulada pela pretensão principal de repetição de indébito, que também se submete ao prazo decenal. A aplicação do prazo trienal (art. 206, § 3º, do CC) é restrita a hipóteses de cobrança direta de valores já identificados, o que não se confunde com a finalidade da ação de exigir contas.
5. Não se demonstra dissídio jurisprudencial, pois as razões recursais não realizaram o cotejo analítico exigido pelo art. 1.029, § 1º, do CPC, limitando-se à transcrição de ementas. Ademais, a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, afastando a alegação de divergência.
6. A revisão do prazo prescricional aplicável ou a análise de eventual similitude fática entre os precedentes indicados e o caso concreto demandaria revolvimento do contexto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
7. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPAÇÕES LTDA. (sucessora por incorporação de ParkShopping Campo Grande Ltda.) e WP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (MULTIPLAN e WP) contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que inadmitiu o recurso especial, assim ementada:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. LOJA EM SHOPPING CENTER. DISTRATO. SENTENÇA QUE RECHAÇOU A PRELIMINAR DE DECADÊNCIA, RECONHECEU A PRESCRIÇÃO DECENAL E JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO, CONDENANDO A RÉ A PRESTAR CONTAS DETALHADAS (COTAS CONDOMINIAIS E FUNDO DE PROMOÇÃO). [...] PERÍODO DE EXIBIÇÃO: PERÍODO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO PARA LIMITAR A DECISÃO AOS ENCARGOS

*ASSUMIDOS E PAGOS PELA LOCATÁRIA, EXCLUÍDOS
TERCEIROS ESTRANHOS AO PROCESSO; MANTIDA, NO MAIS, A
SENTENÇA. (e-STJ, fls. 55-68):*

Os embargos de declaração opostos por MULTIPLAN e WP foram rejeitados (e-STJ, fls. 90-94), com afirmação expressa, entre outros pontos, de que se aplica o prazo decenal (art. 205 do CC), e não o trienal do art. 206, § 3º, do CC.

Nas razões do agravo, MULTIPLAN e WP sustentam, em síntese, (1) equívoco na aplicação da Súmula 284/STF, porque o permissivo constitucional (art. 105, III, *a* e *c*, da CF) foi indicado clara e expressamente nas razões do recurso especial; (2) ofensa aos arts. 1.022, II, parágrafo único, II, e 489, § 1º, VI, do CPC, por ausência de enfrentamento específico do prazo prescricional trienal e dos precedentes do STJ; (3) má aplicação do art. 206, § 3º, I e IV, do CC, pois a pretensão de exigir contas deve observar o mesmo prazo da eventual cobrança de diferenças (três anos); (4) existência de dissídio em relação a julgados desta Corte que adotam o trienal para ações de exigir contas em contexto de shopping center (e-STJ, fls. 180-188, 197-205, 214-222).

FULCO COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA. (FULCO) apresentou contraminuta, pugnando pela manutenção da inadmissão, sob o argumento de que faltou impugnação específica e de que a incidência da Súmula 284/STF estaria correta (e-STJ, fls. 197-222).

Consta, ainda, nos autos de origem, petição informando equívoco de protocolo (classificação como “agravo interno” no sistema do TJRJ, quando se tratava de agravo do art. 1.042 do CPC) e requerendo a remessa ao STJ (e-STJ, fl. 231). Já nesta Corte, lavrou-se certidão para saneamento (fl. 247) e MULTIPLAN/WP regularizaram a representação, com procurações atualizadas (e-STJ, fls. 251-256), inclusive esclarecendo a correta denominação da primeira recorrente.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

No recurso especial, fundado no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, MULTIPLAN e WP alegam: **(1)** violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, II, e 489, § 1º, VI, do CPC, por omissão quanto ao prazo trienal e aos precedentes do STJ; **(2)** negativa de prestação jurisdicional pelo não enfrentamento de fundamentos relevantes;

(3) violação do art. 206, § 3º, I e IV, do CC, porque a pretensão de exigir contas deveria observar três anos (o mesmo prazo da eventual cobrança); (4) dissídio quanto a aplicação do trienal em exigir contas. (e-STJ, fls. 96-117)

FULCO apresentou contrarrazões, defendendo a manutenção do acórdão de fls. 55-68, a suficiência da fundamentação e a correção da prescrição decenal (e-STJ, fls. 197-222).

Na origem, FULCO ajuizou ação de exigir contas em virtude de relação locatícia de loja no ParkShopping Campo Grande. A sentença julgou procedente a primeira fase, condenando MULTIPLAN e WP a prestar contas de cotas condominiais e fundo de promoção. Em agravo de instrumento, o TJRJ manteve a prestação de contas, afastou decadência, reconheceu prescrição decenal (art. 205 do CC) e limitou a exibição a encargos assumidos e pagos por FULCO, excluindo dados de terceiros (e-STJ, fls. 55-68). Embargos foram rejeitados (e-STJ, fls. 90-94).

O objetivo recursal é definir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional; (ii) o prazo prescricional para exigir contas (shopping center) é o trienal do art. 206, § 3º, I/IV, do CC, por simetria com a cobrança de diferenças, ou o decenal do art. 205; (iii) há dissídio a justificar a reforma.

(1) Violação dos arts. 1.022, II e parágrafo único, II, e 489, § 1º, VI, do CPC

MULTIPLAN e WP apontaram violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, II, e 489, § 1º, VI, do Código de Processo Civil, ao sustentar que o acórdão recorrido foi omissivo quanto a análise do prazo prescricional trienal previsto no art. 206, § 3º, I e IV, do Código Civil, bem como quanto aos precedentes do Superior Tribunal de Justiça que tratam da aplicação desse prazo em ações de prestação de contas. Argumentaram que, mesmo após a oposição de embargos de declaração, a Corte de origem não enfrentou, de forma clara e fundamentada, a questão, deixando de observar a obrigação de fundamentar as decisões judiciais, especialmente no que tange à análise de precedentes vinculantes e à aplicação do prazo prescricional trienal.

No entanto, não se vislumbra a apontada omissão. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no acórdão recorrido (e-STJ, fls. 55-68), examinou, de forma expressa, a questão do prazo prescricional aplicável a ação de exigir contas, assentando a incidência do prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil, bem como afastando a alegada decadência. Ainda que de forma contrária ao interesse de MULTIPLAN e WP, houve enfrentamento direto da matéria. Ademais, ao rejeitar os embargos de declaração (e-STJ, fls. 90-94), a Corte local consignou de modo inequívoco que não se aplicava o prazo trienal do art. 206, § 3º, do Código Civil, mas sim o decenal do art. 205. Assim, não há negativa de prestação jurisdicional a ser reconhecida, incidindo no ponto o óbice da Súmula 83 desta Corte, porquanto a jurisprudência pacífica é no sentido de que não há falar em omissão quando o acórdão enfrenta a matéria, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

Vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. SERVIÇOS CONTRATADOS POR MEIO DE PROCESSO LICITATÓRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA . SÚMULA N. 519 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE NO TRIBUNAL DE ORIGEM. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA . SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO . MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. [...] II - Não há violação do art. 1.022 do CPC /2015 quando o Tribunal a quo se manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o desate da controvérsia, apreciando-a (art . 489 do CPC/2015), apontando as razões de seu convencimento, ainda que de forma contrária aos interesses da parte, como verificado na hipótese. [...] Conforme entendimento pacífico desta Corte "o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão". [...] EDcl no MS 21.315/DF, relatora Ministra Diva Malerbi (Desembargadora convocada TRF 3ª Região), Primeira Seção, julgado em 8/6/2016, DJe 15/6/2016.[...] (AgInt nos EAREsp 543.036/SP, Corte Especial, relator Ministro Francisco Falcão, DJe 27.10.2017 .) VI - Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp: 2.516.777/PE, Relator.: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Julgamento: 10/6/2024, SEGUNDA TURMA, DJe 12/6/2024)

Dessa forma, no ponto, não se poderia conhecer do recurso pelo óbice sumular.

(2) Negativa de prestação jurisdicional

MULTIPLAN e WP alegaram negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal de origem não enfrentou fundamentos relevantes apresentados no recurso, como a necessidade de aplicação do prazo trienal para a pretensão de exigir contas e a análise de precedentes do STJ que corroboram essa tese. Sustentaram que a ausência de manifestação sobre esses pontos configura omissão grave, violando o dever do órgão julgador de apreciar todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, conforme previsto no art. 1.022 do CPC.

Contudo, não assiste razão a MULTIPLAN e WP. Conforme se depreende do julgado recorrido (e-STJ, fls. 55-68), o Tribunal de origem enfrentou os pontos necessários a solução da controvérsia, assentando a natureza pessoal da pretensão de exigir contas e, por consequência, a aplicação do prazo decenal. O fato de não ter sido acolhido o entendimento de MULTIPLAN e WP não se confunde com ausência de prestação jurisdicional. Em reforço, a oposição de embargos de declaração foi examinada e rejeitada (e-STJ, fls. 90-94), ocasião em que o órgão julgador explicitou não haver omissão ou contradição a sanar. A jurisprudência desta Corte é pacífica em

afirmar que não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal a quo decide de forma clara e fundamentada a controvérsia, ainda que de modo diverso do pretendido pela parte, atraindo também neste ponto a aplicação da Súmula 83 do STJ.

Vejamos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA . ART. 1.021, § 3º, do CPC. VIOLAÇÃO NÃO VERIFICADA . ART. 489, § 1º, IV, do CPC. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA . REITERAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte . 2. O art. 1.021, § 3º, do CPC deve ser interpretado em conjunto com o art . 489, § 1º, IV, do CPC, pelo que se reputará nula somente a decisão judicial que deixa de enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo que sejam capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador. 3. Não se vislumbra nulidade quanto à reprodução, nos fundamentos do acórdão do agravo interno, dos mesmos temas já postos na decisão monocrática, quando a parte insiste na mesma tese, repisando as mesmas alegações já apresentadas em recurso anterior, sem trazer nenhum argumento novo, ou caso se limite a suscitar fundamentos insuficientes para infirmar as razões de decidir já explicitadas pelo julgador. 4 . O julgador pode reiterar os fundamentos da decisão recorrida quando não deduzidos novos argumentos pela parte recorrente, pelo que o art. 1.021, § 3º, do CPC não impõe ao julgado a obrigação de reformular a decisão agravada. 5 . Agravo interno não provido.

Dessa forma, incide o enunciado sumular, o que impede o conhecimento do recurso.

(3) Violação do art. 206, § 3º, I e IV, do CC

MULTIPLAN e WP apontaram violação do art. 206, § 3º, I e IV, do Código Civil, ao argumentar que a pretensão de exigir contas deveria observar o prazo prescricional de três anos, o mesmo aplicável à eventual cobrança de valores decorrentes da prestação de contas. Defenderam que, sendo a prestação de contas um meio para apurar eventuais créditos ou débitos, o prazo prescricional para exigir contas deve ser o mesmo da pretensão principal, ou seja, o prazo trienal, conforme previsto no Código Civil.

No que diz respeito a alegação de violação do art. 206, § 3º, incisos I e IV, do Código Civil, sob o argumento de que a prescrição aplicável seria a trienal e não a decenal, igualmente não prospera a insurgência.

No caso concreto, a controvérsia gira em torno da definição do prazo prescricional aplicável a ação de exigir contas ajuizada por locatário de loja em shopping center. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, ao aplicar o prazo decenal do artigo 205 do Código Civil, alinhou-se ao entendimento desta Corte segundo o qual a utilidade da ação de exigir contas está diretamente vinculada a possibilidade de, em segunda fase, apurar eventual crédito em favor do locatário. Sendo assim, o prazo prescricional da pretensão de exigir contas deve corresponder ao prazo da pretensão ressarcitória decorrente dessa apuração.

A Terceira Turma, em precedente recente, reafirmou essa orientação ao destacar que, inexistindo prazo legal específico para a pretensão de restituição de valores oriundos da relação locatícia em shopping center, deve incidir o prazo residual de dez anos previsto no art. 205 do Código Civil. Reconheceu-se, ainda, que a eventual repetição de indébito decorrente da apuração realizada na segunda fase da ação de exigir contas sujeita-se ao mesmo prazo decenal, em consonância com o que já foi decidido pela Corte Especial nos embargos de divergência em recurso especial de nº 738.991/RS e 1.523.744/RS.

Esse raciocínio guarda perfeita simetria com a hipótese ora em julgamento, em que FULCO busca a prestação de contas das despesas condominiais e do fundo de promoção que lhe foram repassadas durante a relação de locação. A conclusão do Tribunal fluminense de aplicar o prazo decenal, portanto, está em plena harmonia com a jurisprudência consolidada desta Casa, afastando a tese das recorrentes de que seria cabível o prazo trienal do artigo 206, § 3º, do Código Civil, incidindo, portanto, o óbice da Súmula 83. De toda sorte, eventual alteração da conclusão do Tribunal de origem demandaria revolvimento do contexto fático-probatório, o que encontra barreira na Súmula 7 desta Corte.

Observe-se:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCAÇÃO . SHOPPING CENTER. DEMANDA QUE DEVE SE REVELAR ÚTIL À PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DO CRÉDITO PORVENTURA APURADO EM SEGUNDA FASE. PRAZO PRESCRICIONAL DA PRETENSÃO ATINENTE A ESSE CRÉDITO QUE REGULA A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INICIAL DE EXIGIR CONTAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO . PRESCRIÇÃO DECENAL. RECURSO DESPROVIDO. 1. A controvérsia recursal consiste em definir o prazo de prescrição da pretensão de exigir contas do locatário de loja de shopping center em desfavor do locador empreendedor . 2. Nos termos do entendimento delineado no REsp n. 1.608 .048/SP (DJe de 1º/6/2018), o prazo prescricional da pretensão de exigir contas somente se sujeitará ao prazo prescricional residual de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do CC, na ausência de prazo legal específico acerca da pretensão ressarcitória decorrente dessa ação de exigir contas, uma vez que a demanda deve se revelar útil à finalidade principal, de restituição do crédito eventualmente apurado em segunda fase. 3. Tendo em vista a

natureza de típico contrato de locação daquele celebrado entre o lojista e o empreendedor de shopping center e o princípio da gravitação jurídica, extrai-se que o inadimplemento dessas verbas locatícias (principais e acessórias) caracteriza violação ao direito do credor, exsurto daí as pretensões de cobrança ou de execução de título extrajudicial (art . 784, VIII, do CPC/2015), as quais se sujeitam ao prazo prescricional de 3 (três) anos, nos termos do art. 206, § 3º, I, do CC/2002.4. Diversa, porém, é a pretensão do lojista locatário oriunda do art . 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, de exigir contas das despesas que lhe são cobradas e que compõem o valor total do aluguel - abrangendo o principal e os acessórios -, a fim de se demonstrar a comprovação dessas despesas, aferindo, em consequência, o montante efetivamente devido. A eventual apuração de cobrança indevida pelo locador dá azo à pretensão de repetição de indébito em favor do locatário, pretensão essa que não se amolda à disciplina prescricional específica do art . 206, § 3º, I, do CC.5. Segundo definido pela Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EAREsp n. 738 .991/RS e EREsp n. 1.523.744/RS, a pretensão de repetição de indébito fundada em cobrança indevida sujeita-se ao prazo de prescrição residual de 10 (dez) anos constante do art . 205 do CC. A mesma lógica jurídica incide na repetição de indébito proveniente da ação de exigir contas proposta pelo locatário de loja em shopping center fundada no art. 54, § 2º, da Lei n. 8 .245 /1991, submetendo-se, desse modo, tais pretensões à prescrição decenal.6. Recurso especial desprovido.

(STJ - REsp: 2110689 RJ 2022/0284149-4, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 11/6/2024, TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/6/2024)

O prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, do Código Civil aplica-se a pretensões específicas de reparação civil ou de cobrança de valores já identificados, como ocorre em hipóteses de repetição de indébito ou de inadimplemento de obrigação contratual certa. Diversa é a situação da ação de exigir contas, cuja finalidade precípua não é, de imediato, a restituição de valores, mas sim a obtenção de esclarecimentos sobre a gestão de recursos ou despesas. Trata-se de pretensão autônoma e de natureza pessoal, voltada à transparência da relação jurídica, sendo apenas em sua segunda fase que poderá surgir, eventualmente, uma pretensão de crédito.

Nessa perspectiva, a jurisprudência desta Corte, como visto, já consolidou que a ação de exigir contas, em si, não se amolda às hipóteses do art. 206, § 3º, do Código Civil, porque não se trata de cobrança direta de valores, mas de apuração prévia necessária para que eventual crédito possa ser quantificado. Assim, ausente previsão legal específica sobre o prazo prescricional aplicável, incide a regra geral do artigo 205 do Código Civil, que fixa em dez anos o prazo para o exercício das pretensões de natureza pessoal.

Esse entendimento é ainda reforçado pelo princípio da utilidade da ação de exigir contas. Como a ação só se revela útil se permitir, em momento posterior, a

repetição de valores indevidamente cobrados, a prescrição deve ser regulada pela pretensão principal que dela decorre. Em casos de locação em shopping center, a restituição de encargos condominiais ou de fundo de promoção indevidamente repassados não se enquadra no prazo trienal de cobrança, mas sim na lógica do prazo decenal aplicado à repetição de indébito, como elucidado acima.

Portanto, o recurso encontra obstáculo nas súmulas pertinentes, não sendo passível de conhecimento.

(4) Dissídio jurisprudencial

MULTIPLAN e WP suscitaram dissídio jurisprudencial quanto a aplicação do prazo prescricional trienal em ações de prestação de contas. Alegaram que há precedentes do STJ que reconhecem a aplicação do prazo trienal em situações semelhantes, especialmente quando a prestação de contas está vinculada à apuração de valores sujeitos a esse prazo. Argumentaram que o acórdão recorrido divergiu desses precedentes, aplicando indevidamente o prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil, em vez do prazo específico de três anos, o que justificaria a reforma da decisão.

Entretanto, esta alegação não merece guarida. A demonstração da divergência jurisprudencial exige o devido cotejo analítico entre os acórdãos confrontados, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, o que não se verificou no caso. As razões recursais limitaram-se a transcrever ementas e votos, sem proceder a indispensável demonstração da similitude fática entre os julgados confrontados e o acórdão recorrido (e-STJ, fls. 96-117). Ademais, como visto, a decisão impugnada encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido da aplicação do prazo decenal à pretensão de exigir contas, o que afasta a alegação de divergência, por incidência, mais uma vez, da Súmula 83 do STJ.

Revela-se, portanto, manifesta a incidência do óbice sumular, o que obsta o processamento do recurso especial.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de FULCO e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.662.114 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0206031-1

Número de Origem:

00532564720238190000 202424502655 532564720238190000

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

AGRAVANTE : W P EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART - RJ157777

AGRAVADO : FULCO COMERCIO DE ROUPAS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS HENRIQUE LEMOS CAVALCANTE - RJ083495

CHARLES RIBEIRO SOARES - RJ161614

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025