



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2191459 - SP (2025/0008545-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : C.R.A.L. EMPREENDIMENTOS & PARTICIPACOES
LTDA
RECORRENTE : PATIO LIMEIRA SHOPPING
ADVOGADO : IGOR GOES LOBATO - SP307482
RECORRIDO : ROSANA CELIA ZAGRETTI SAITO
ADVOGADO : ALEXANDRE LEARDINI - SP116937

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS EM LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTER*. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS NA PRIMEIRA FASE. PRAZO PRESCRICIONAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento manejado contra sentença que, na primeira fase da ação de exigir contas, determinou a prestação de contas nos termos do art. 551 do CPC.

2. A controvérsia diz respeito à exigência de contas relativas a encargos comuns, específicos e fundo de promoção e propaganda, com juntada de documentos e justificativas, no período de setembro de 2012 a setembro de 2022.

3. A Corte de origem manteve a sentença, afastou a prescrição trienal e a falta de interesse de agir e remeteu à segunda fase a discussão sobre seleção de documentos, sigilo, apresentação das contas na administração do *shopping* e termo de início da etapa subsequente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se há falta de interesse de agir, à luz dos arts. 330, III, e 485, VI, do CPC, diante da alegada disponibilização bimestral de contas na administração do *shopping*; (ii) saber se, nos termos do art. 551, § 1º, do CPC, a exibição de documentos na primeira fase deve limitar-se ao que seja comum às partes; (iii) saber se incide a prescrição trienal do art. 206, § 3º, I, do CC sobre a pretensão de exigir contas; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial quanto

à necessidade de trânsito em julgado para a prestação de contas, com observância dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A Súmula n. 7 do STJ obsta a reapreciação do interesse de agir em ação de exibição de documentos aferido pela Corte de origem, pois a revisão demandaria revolvimento fático-probatório.

6. Incidem as Súmulas n. 283 e 284 do STF quanto ao fundamento autônomo do acórdão de que a seleção de documentos e eventual decretação de sigilo não se resolvem na primeira fase da ação de exibição de documentos, por ausência de impugnação específica.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o Tribunal de origem reconheceu que o prazo prescricional aplicável à ação de exigir contas voltada à apuração e eventual repetição de indébito é decenal, nos termos do art. 205 do CC, afastando a aplicação do art. 206, § 3º, I, do CC.

8. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de comprovação específica nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame do interesse de agir de ação de exibição de documentos aferido pela corte de origem. 2. Incidem as Súmulas n. 283 e 284 do STF quando não há impugnação específica de fundamento autônomo do acórdão quanto à fase própria para a seleção de documentos. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ ao se reconhecer prazo prescricional decenal para a ação de exigir contas voltada à apuração e eventual repetição de indébito, nos termos do art. 205 do CC. 4. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico e comprovação específica conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 330, III, 485, VI, 550, § 5º, 551, § 1º, 553, parágrafo único, 784, VIII, e 1.029, § 1º; CC, arts. 205 e 206, § 3º, I; Lei n. 8.245/1991, art. 54, § 2º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmulas n. 283 e 284; STJ, REsp n. 1.561.427/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/2/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 2.729.980/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025; STJ, AREsp n. 2.662.114/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025; STJ, REsp n. 2.110.689/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/6/2024.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2191459 - SP (2025/0008545-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : C.R.A.L. EMPREENDIMENTOS & PARTICIPACOES LTDA
RECORRENTE : PATIO LIMEIRA SHOPPING
ADVOGADO : IGOR GOES LOBATO - SP307482
RECORRIDO : ROSANA CELIA ZAGRETTI SAITO
ADVOGADO : ALEXANDRE LEARDINI - SP116937

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS EM LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTER*. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS NA PRIMEIRA FASE. PRAZO PRESCRICIONAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento manejado contra sentença que, na primeira fase da ação de exigir contas, determinou a prestação de contas nos termos do art. 551 do CPC.

2. A controvérsia diz respeito à exigência de contas relativas a encargos comuns, específicos e fundo de promoção e propaganda, com juntada de documentos e justificativas, no período de setembro de 2012 a setembro de 2022.

3. A Corte de origem manteve a sentença, afastou a prescrição trienal e a falta de interesse de agir e remeteu à segunda fase a discussão sobre seleção de documentos, sigilo, apresentação das contas na administração do *shopping* e termo de início da etapa subsequente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se há falta de interesse de agir, à luz dos arts. 330, III, e 485, VI, do CPC, diante da alegada disponibilização bimestral de contas na administração do *shopping*; (ii) saber se, nos termos do art. 551, § 1º, do CPC, a exibição de documentos na primeira fase deve limitar-se ao que seja comum às partes; (iii) saber se incide a prescrição trienal do art. 206, § 3º, I, do CC sobre a pretensão de exigir contas; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial quanto à necessidade de trânsito em julgado para a prestação de contas, com observância dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A Súmula n. 7 do STJ obsta a reapreciação do interesse de agir em ação de exibição de documentos aferido pela Corte de origem, pois a revisão demandaria revolvimento fático-probatório.

6. Incidem as Súmulas n. 283 e 284 do STF quanto ao fundamento autônomo do acórdão de que a seleção de documentos e eventual decretação de sigilo não se resolvem na primeira fase da ação de exibição de documentos, por ausência de impugnação específica.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o Tribunal de origem reconheceu que o prazo prescricional aplicável à ação de exigir contas voltada à apuração e eventual repetição de indébito é decenal, nos termos do art. 205 do CC, afastando a aplicação do art. 206, § 3º, I, do CC.

8. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de comprovação específica nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame do interesse de agir de ação de exibição de documentos aferido pela corte de origem. 2. Incidem as Súmulas n. 283 e 284 do STF quando não há impugnação específica de fundamento autônomo do acórdão quanto à fase própria para a seleção de documentos. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ ao se reconhecer prazo prescricional decenal para a ação de exigir contas voltada à apuração e eventual repetição de indébito, nos termos do art. 205 do CC. 4. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico e comprovação específica conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 330, III, 485, VI, 550, § 5º, 551, § 1º, 553, parágrafo único, 784, VIII, e 1.029, § 1º; CC, arts. 205 e 206, § 3º, I; Lei n. 8.245/1991, art. 54, § 2º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmulas n. 283 e 284; STJ, REsp n. 1.561.427/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/2/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 2.729.980/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025; STJ, AREsp n. 2.662.114/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025; STJ, REsp n. 2.110.689/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/6/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por C. R. A. L. EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA. e CONDOMÍNIO CIVIL PÁTIO LIMEIRA SHOPPING com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de ação de exigir contas.

O julgado foi assim ementado (fl. 98):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de exigir contas. Primeira fase. Insurgência contra decisão de deferimento do pedido de prestação de contas. Descabimento. Relação jurídica mantida entre as partes incontroversa. Preliminares de prescrição e falta de interesse de agir afastadas. Questões afetas a seleção de documentos, decretação de sigilo e apresentação no shopping das contas que são afetas à segunda fase do procedimento. RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 132):

Embargos de Declaração. Ausência de vícios no v. acórdão que enseje declaração, nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Caráter infringente configurado. Embargos rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 330, III, e 485, VI, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido afastou a falta de interesse de agir ao reconhecer, em primeira fase, o direito da autora à prestação de contas, não obstante a disponibilização administrativa de demonstrativos e documentos pela administração do *shopping*;

b) 551, § 1º, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão recorrido deixou de restringir a exigência de documentos justificativos apenas aos lançamentos individualmente impugnados e pertinentes às despesas rateadas e efetivamente cobradas da recorrida; e

c) 206, § 3º, I, do Código Civil, porque o acórdão recorrido afastou a prescrição trienal aplicável à pretensão de exigir contas vinculada a aluguéis e encargos locatícios, adotando o prazo decenal do art. 205 do Código Civil.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a falta de interesse processual e se extinga o processo sem resolução de mérito. Subsidiariamente, pede que se determine que a segunda fase da ação de exigir contas apenas se inicie após o trânsito em julgado, com prazo de 15 dias úteis para

a apresentação, com limitação temporal do período anterior a 3 anos da propositura da ação.

Contrarrazões às fls. 696-702.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra sentença que, na primeira fase da ação de exigir contas, deferiu o pedido de prestação de contas e condenou os réus a apresentar, na forma do art. 551 do Código de Processo Civil, as contas referentes aos encargos comuns, encargos específicos e ao fundo de promoção e propaganda, no período de setembro de 2012 a setembro de 2022, com juntada de documentos e justificativas, fixando prazo de 15 dias, contado do trânsito em julgado.

O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido inicial para condenar os réus a prestar contas no período de setembro de 2012 a setembro de 2022, com juntada de documentos e justificativas pertinentes, no prazo de 15 dias, contado do trânsito em julgado, sob as cominações dos arts. 550, § 5º, e 553, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

A Corte de origem manteve a sentença, afastando a prescrição trienal e a falta de interesse de agir. Consignou que as questões relativas à seleção de documentos, decretação de sigilo, apresentação das contas na administração do *shopping* e termo de início da segunda fase são afetas à etapa subsequente do procedimento, devendo ser tratadas no Juízo de origem.

I - Arts. 330, III, e 485, VI, do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido deveria ter reconhecido a falta de interesse de agir, pois as contas teriam sido

disponibilizadas bimestralmente na administração do *shopping*, com demonstrativos e documentação acessíveis aos lojistas, tornando desnecessária a via judicial para o acerto de contas.

O acórdão recorrido afirmou que o fato de ter sido “disponibilizado à autora toda a documentação relacionada à administração do shopping, como sustentado, não afasta o direito desta de pleitear a prestação de contas quanto aos valores cobrados a título de condomínio privativo e comum e fundo de promoção”, afastando a preliminar de falta de interesse de agir e destacando que a ação de exigir contas visa dirimir dúvidas sobre a gestão de receitas e despesas na relação locatícia, nos termos do art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991.

Percebe-se que o Tribunal *a quo* caminhou na linha da jurisprudência do STJ de que aquele que administra bens ou interesses alheios está obrigado a prestar contas da administração, sendo a demanda de exigir contas o meio adequado para se obter o provimento jurisdicional.

Confira-se precedente:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR FECHADA. AÇÃO PARA EXIGIR CONTAS. INTERESSE DE AGIR. IMPRESCINDIBILIDADE. RESGATE. DIREITO À ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS VALORES VERTIDOS PELO EX-PARTICIPANTE. PRESTAÇÃO DE CONTAS EM FORMA MERCANTIL. INUTILIDADE.

1. Aquele que administra bens ou interesses alheios está obrigado a prestar contas da administração, do mesmo modo que aquele que tenha seus bens ou interesses administrados por outrem tem direito a exigir as contas correspondentes à gestão.

2. Por um lado, a instauração de demanda judicial, com o escopo de obter a prestação de contas, tem o objetivo de liquidar a relação de direito material, constituindo procedimento com a destinação específica de compor litígio real entre as partes, só ressaindo o interesse quando haja recusa na dação ou na aceitação das contas particulares.

3. Por outro lado, por ocasião do julgamento de *leading case*, sob o rito da repercussão geral, pelo Plenário - RE 631.240, relator Ministro Roberto Barroso -, o STF perfilhou o entendimento de que a instituição de condições para o regular exercício do direito de ação é compatível com o art. 5º, XXXV, da Constituição. Para se configurar a presença do interesse de agir, é preciso haver necessidade de ir a juízo, não se caracterizando, no tocante a requerimento administrativo, ameaça ou lesão a direito antes da sua apresentação, da apreciação e do indeferimento.

4. O resgate é instituto jurídico existente no regime de previdência privada, pelo qual o ex-participante, que ainda não atingiu a qualidade de assistido (beneficiário) do plano de benefícios, opta por se desligar da relação jurídica contratual - hipótese em que tem direito, tão somente, à devolução, com atualização monetária, dos valores que aportou ao fundo do respectivo plano de benefícios (Súmulas 289 e 290 do STJ). Com efeito, a controvérsia teria de se limitar à reserva de poupança, não se vislumbrando interesse processual da autora para o exame de aspectos diversos acerca da gestão do fundo formado, pois não mais integra a coletividade de participantes e beneficiários do plano de benefícios.

5. Recurso especial provido. (REsp n. 1.561.427/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/2/2018, DJe de 2/4/2018, destaqueei.)

Rever as conclusões do Tribunal de origem implicaria revolvimento dos elementos fático-probatórios, incidindo na espécie o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Sobre o tema:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. EXTINÇÃO DE PROCESSO CAUTELAR ANTECEDENTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial, em razão da falta de prequestionamento da alegação de homologação do plano de recuperação e da novação da dívida, além da incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à alegada ausência de interesse de agir.

2. A parte agravante alega violação do art. 485, VI, do CPC, sustentando a ausência de interesse processual devido ao pagamento e à novação do crédito discutido no procedimento recuperacional.

3. O Tribunal de origem concluiu pela impossibilidade de afastar o interesse de agir da parte agravada, uma vez que a inscrição do crédito no quadro de credores do plano não implica, por si só, a perda do objeto da ação.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a homologação do plano de recuperação judicial e a novação dos créditos implicam a extinção do processo cautelar antecedente, em razão da ausência de interesse de agir.

5. A questão também envolve a análise da aplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, que impede o reexame de fatos e provas, no contexto da alegada falta de interesse de agir.

III. Razões de decidir

6. O Tribunal de origem corretamente concluiu que a homologação do plano de recuperação e a novação dos créditos não afastam o interesse de agir, pois o pagamento efetivo do crédito não foi demonstrado.

7. A decisão agravada foi mantida, pois a tese defensiva não foi enfrentada sob o enfoque requerido pelo agravante, e a discussão sobre a falta de interesse de agir requer reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A homologação do plano de recuperação judicial e a novação dos créditos não afastam o interesse de agir, na ausência de comprovação do

pagamento efetivo do crédito. 2. A análise da falta de interesse de agir que requer reexame de fatos e provas é vedada pela Súmula n. 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 485, VI. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7. (AgInt no AREsp n. 2.729.980/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025,destaquei.)

II - Art. 551, § 1º, do Código de Processo Civil

A parte sustenta que a obrigação de prestar contas deve ficar adstrita aos limites da relação locatícia, com a apresentação de documentos apenas quanto às despesas efetivamente cobradas da recorrida, vedada a exibição de documentos que não sejam comuns às partes, bem como que os documentos justificativos somente podem ser exigidos para lançamentos individualmente impugnados.

O acórdão recorrido consignou que “eventual necessidade da apresentação de documentos, como consequência lógica da prestação de contas, será apreciada no momento oportuno”, remetendo a discussão de seleção de documentos e decretação de sigilo à segunda fase do procedimento e ao Juízo de origem.

Dessa forma, o Tribunal *a quo* concluiu que a seleção de documentos a serem exibidos não é questão a ser dirimida na primeira fase da ação de exigir contas.

Nas razões do recurso especial, a parte restringiu-se a defender que não devem ser apresentados documentos que não sejam comuns às partes. Em momento algum rebateu o fundamento do acórdão recorrido de que o momento adequado para a referida discussão é apenas a segunda fase do procedimento, o que atrai a incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

III - Art. 206, § 3º, I, do Código Civil

A parte defende que o prazo prescricional aplicável à pretensão de exigir contas, vinculada à cobrança de aluguéis e encargos locatícios, é o trienal previsto

no art. 206, § 3º, I, do Código Civil, devendo ser reconhecida a prescrição do período anterior a 3 anos da propositura.

O acórdão recorrido concluiu que “não há que se falar em prescrição, porquanto possui prazo prescricional decenal, nos termos do previsto no artigo 205 do Código Civil”, citando precedentes do próprio Tribunal de Justiça e mantendo a sentença de procedência na primeira fase.

O acórdão recorrido está de acordo com a jurisprudência do STJ de que o prazo prescricional para a ação de exigir contas é decenal, não se aplicando o prazo trienal pretendido.

Nesse sentido:

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.

[...]

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.

[...]

7. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido. (AREsp n. 2.662.114/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025, destaquei.)

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, exsurgindo 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. (REsp n. 2.110.689/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/6/2024, DJe de 14/6/2024, destaquei.)

Incide, pois, na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

IV - Dissídio jurisprudencial

A parte recorrente sustenta a necessidade de observância de precedentes da Terceira e da Quarta Turmas desta Corte quanto à necessidade de trânsito em julgado da decisão para fins da prestação de contas.

Para a admissão do recurso especial pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, impõe-se a comprovação específica do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Exige-se, para tanto, a juntada de cópia integral dos acórdãos paradigma (ou a indicação do repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados), bem como a realização de cotejo analítico, com demonstração clara da similitude fática entre os casos confrontados e da divergência na interpretação da lei federal. A mera transcrição de ementas não satisfaz esse ônus argumentativo.

No caso, inexistente o confronto analítico, fica inviabilizada a apreciação do dissídio, estando prejudicado o conhecimento do recurso especial pela alínea *c*.

V - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.191.459 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0008545-8

Número de Origem:

00638818020128260405 10027928520218260320 10139622020228260320 10706380820188260100
11092764220208260100 20170000150748 20210000011923 20210000651199 20220000278673
20220000824808 20230000393256 20230001046342 20240000679831 20295989620228260000
20627950820238260000 21606380720228260000 21871802820238260000 2187180282023826000050000
638818020128260405

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : C.R.A.L. EMPREENDIMENTOS & PARTICIPACOES LTDA

RECORRENTE : PATIO LIMEIRA SHOPPING

ADVOGADO : IGOR GOES LOBATO - SP307482

RECORRIDO : ROSANA CELIA ZAGRETTI SAITO

ADVOGADO : ALEXANDRE LEARDINI - SP116937

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de agosto de 2026