



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2890094 - MG (2025/0100680-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**
ADVOGADOS : **BRUNA LUIZA SOARES REIS - MG180571**
 GABRIEL FURTADO E SILVA - MG155391
 JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART - MG073169
 KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO - MG060867
AGRAVADO : **TAVARES & FELIPE COMERCIAL LTDA**
ADVOGADOS : **MARCIO ABRANCHES GROSSI - MG108998**
 HENRIQUE SIQUEIRA SILVA - MG078455
INTERES. : **PREVIDÊNCIA USIMINAS**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. LOJA EM SHOPPING CENTER. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS AJUIZADA PELA LOCATÁRIA. OBRIGAÇÃO PESSOAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. PRECEDENTES DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.
2. O Superior Tribunal de Justiça possui o pacífico entendimento de que a ação de prestação de contas tem por base obrigação de natureza pessoal, aplicando-se, na vigência do atual Código Civil, o prazo prescricional de 10 anos. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de julho de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2890094 - MG (2025/0100680-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**
ADVOGADOS : **BRUNA LUIZA SOARES REIS - MG180571**
 GABRIEL FURTADO E SILVA - MG155391
 JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART - MG073169
 KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO - MG060867
AGRAVADO : **TAVARES & FELIPE COMERCIAL LTDA**
ADVOGADOS : **MARCIO ABRANCHES GROSSI - MG108998**
 HENRIQUE SIQUEIRA SILVA - MG078455
INTERES. : **PREVIDÊNCIA USIMINAS**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. LOJA EM SHOPPING CENTER. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS AJUIZADA PELA LOCATÁRIA. OBRIGAÇÃO PESSOAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. PRECEDENTES DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.
2. O Superior Tribunal de Justiça possui o pacífico entendimento de que a ação de prestação de contas tem por base obrigação de natureza pessoal, aplicando-se, na vigência do atual Código Civil, o prazo prescricional de 10 anos. Incidência da Súmula n. 568 do STJ.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (MULTIPLAN) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da

CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXIGIR CONTAS - ILEGITIMIDADE PASSIVA - DECADÊNCIA - PRESCRIÇÃO - PRIMEIRA FASE - DEVER DE PRESTAR CONTAS - EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO - ESPECIFICAÇÃO DOS DOCUMENTOS A SEREM EXIBIDOS - IMPERTINÊNCIA. A legitimidade para a causa consiste na qualidade da parte de demandar e ser demandada, ou seja, de estar em juízo. A ação de prestação de contas é constituída de duas fases distintas e, a teor do art. 550, do CPC/15, na primeira fase, o réu é intimado para prestar contas, tendo a opção de contestar o pedido ou apresentar a documentação que julgar suficiente. O art. 54, §2º, da Lei 8.245/61 não estabelece prazo decadencial para o ajuizamento de ação de exigir contas pelo locatário face de shopping center, estipulando tão somente o período mínimo para tal prestação. Não se aplica ao caso em apreço a prescrição trienal prevista no artigo 206, §3º, inciso I, do Código Civil, posto que não se trata de ação de cobrança de aluguéis de prédios urbanos ou rústicos, mas de ação de exigir contas, que tem por base obrigação de natureza pessoal, aplicando-se, assim, o prazo geral de 10 anos. O mero inadimplemento contratual não é suficiente para afastar o dever de prestar contas por parte do Recorrente, o qual decorre diretamente da relação jurídica estatuída entre partes. O objetivo da primeira fase da ação de exigir contas é apenas decidir apenas se há, ou não, obrigação de prestar tais contas. Ainda que seja possível a análise do pedido de exibição de documentos no bojo de ação de prestação de contas, por se tratar de obrigação ínsita à ação, não é pertinente a determinação de quais documentos devem ser exibidos, sendo que a verificação da suficiência dos documentos apresentados apenas poderá ser realizada na segunda fase (e-STJ, fl. 804).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 987-1.017).

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.

Na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto pela ora insurgente contra a decisão do Juízo singular que julgou procedente a primeira fase da ação de exigir contas ajuizada por TAVARES & FELIPE COMERCIAL LTDA., determinando que a MULTIPLAN preste as contas referentes à locação realizada pela autora desde 9 de junho de 2011, no prazo de 30 dias, a partir da publicação da decisão, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as contas que a locatária apresentar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, MULTIPLAN alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, II, e parágrafo único, II, do CPC, e 206, § 3º, I e IV, do CC, ao sustentar (1) omissão do acórdão recorrido acerca da subsunção do caso ao prazo prescricional trienal; e (2) a necessidade de limitação do período de prestação de contas ao prazo de 3 anos.

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

Sobre o tema controvertido, embora de forma sucinta, ao julgar o recurso de agravo de instrumento interposto pela ora insurgente, o TJMG assim se pronunciou:

Não se aplica, ainda, a prescrição trienal prevista no artigo 206, § 3º, inciso I, do Código Civil, posto que não se trata de ação de cobrança de aluguéis de prédios urbanos ou rústicos, mas de ação de exigir contas, que tem por base obrigação de natureza pessoal, aplicando-se, assim, o prazo geral de 10 anos (e-STJ, fl. 811).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, o que busca MULTIPLAN é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o re julgamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados nos referidos dispositivos da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE VEÍCULO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.

2. Verifica-se que o Tribunal estadual analisou todas as questões relevantes para a solução da lide, de forma fundamentada, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

3. A falta de impugnação de argumento suficiente para manter, por si só, o acórdão impugna do, a argumentação dissociada bem como a ausência de demonstração da suposta violação à legislação federal impedem o conhecimento do recurso, na esteira dos enunciados n.283 e 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A revisão das conclusões estaduais demandaria, necessariamente, o revolvimento das cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada na via estreita do recurso especial, ante o óbice disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.500.162/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 25/11/2019, DJe de 29/11/2019 - sem destaque no original)

Não se verifica, assim, a apontada negativa da prestação jurisdicional.

(2) Do prazo prescricional

Por sua vez, este Superior Tribunal de Justiça possui o pacífico entendimento de que a ação de prestação de contas tem por base obrigação de natureza pessoal, aplicando-se, na vigência do atual Código Civil, o prazo prescricional de 10 anos.

A propósito:

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 MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 11/6/2024, DJe de 14/6/2024 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. ART. 535 DO CPC/1973. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. ART. 173 DO CTN. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. RENÚNCIA AO DIREITO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. ART. 114 DO CC /2002. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. PRESCRIÇÃO. OBRIGAÇÃO PESSOAL. PRESCRIÇÃO DECENAL. ART. 1.191 DO CC/2002. SÚMULA Nº 284/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese.

3. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede o seu conhecimento.

4. A revisão do entendimento adotado pelo tribunal local acerca do interesse de agir quanto ao pedido de prestação de contas e à eventual renúncia ao direito em que se funda ação encontra os óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Nos termos do art. 114 do Código Civil de 2002, a renúncia ao direito deve ser interpretada restritivamente. Precedente.

6. A ação de prestação de contas tem por base obrigação de natureza pessoal, aplicando-se, na vigência do atual Código Civil, o prazo prescricional de 10 (dez) anos. Precedentes.

7. A falta de argumentos acerca da alegada violação de dispositivo de lei federal atrai o óbice da Súmula nº 284/STF.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.369.844/MG, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 1/10/2018, DJe de 4/10/2018 - sem destaque no original)

Incide, à espécie, o enunciado n. 568 da Súmula desta Corte.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.890.094 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0100680-8

Número de Origem:

10000241595701001 10000241595701002 10000241595701003 10000241595701004
10000241595701005 15957195820248130000 51151607820208130024

Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO - MG060867

JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART - MG073169

GABRIEL FURTADO E SILVA - MG155391

BRUNA LUIZA SOARES REIS - MG180571

AGRAVADO : TAVARES & FELIPE COMERCIAL LTDA

ADVOGADOS : HENRIQUE SIQUEIRA SILVA - MG078455

MARCIO ABRANCHES GROSSI - MG108998

INTERES. : PREVIDÊNCIA USIMINAS

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
ADMINISTRAÇÃO**

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de junho de 2025