

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0026126-77.2026.8.19.0000

**AGRAVANTES: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e
MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

AGRAVADO: RENATO VIDAL VIANNA

**JUÍZO DE ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DA BARRA
DA TIJUCA – COMARCA DA CAPITAL/RJ**

PROCESSO PRINCIPAL: 0823697-64.2023.8.19.0209

JUÍZA QUE PROFERIU A DECISÃO: DRA. ÉRICA BATISTA DE CASTRO

RELATORA: DESEMBARGADORA MAFALDA LUCCHESI

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXIGIR
CONTAS. RELAÇÃO LOCATÍCIA EM SHOPPING
CENTER. PRIMEIRA FASE. DEVER DO
LOCADOR/ADMINISTRADOR DE PRESTAR CONTAS
AOS LOJISTAS. PRAZO QUE NÃO POSSUI NATUREZA
DECADENCIAL. PRETENSÃO SUBMETIDA AO PRAZO
PRESCRICIONAL DECENAL. ALEGAÇÃO DE
DEVASSA DOCUMENTAL AFASTADA. DECISÃO
AGRAVADA QUE RESSALVOU O SIGILO DOS
DADOS DE TERCEIROS E DE EVENTUAIS SEGREDOS
EMPRESARIAIS. QUESTÕES RELATIVAS À EXTENSÃO
DAS CONTAS, PERTINÊNCIA DOS DOCUMENTOS E
EVENTUAL SALDO A SEREM EXAMINADAS NA
SEGUNDA FASE DA DEMANDA. DECISÃO
MANTIDA. RECURSO CONHECIDO, MAS NÃO
PROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.**

I – CASO EM EXAME:

**Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em
relação à decisão que, na primeira fase da ação
de exigir contas ajuizada por Lojista em face de
Administradoras/Locadoras de empreendimento
em shopping center, julgou procedente o pedido**

autoral para condenar as Rés à prestação das contas requeridas, observando-se o sigilo dos dados referentes a outros lojistas e de eventuais segredos empresariais. Indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo, as Recorrentes interpuseram Agravo Interno.

II – QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

Discute-se sobre a manutenção da decisão que reconheceu o dever das Agravantes de prestar contas ao Agravado, bem como sobre a ocorrência de decadência fundada no art. 54, § 2º, da Lei n.º 8.245/1991, de prescrição trienal, de ilegitimidade passiva quanto a determinados empreendimentos, de inadequação da via eleita, de ausência de interesse de agir ou de excesso na documentação cuja apresentação foi determinada.

III – RAZÕES DE DECIDIR:

1. Na primeira fase da ação de exigir contas, a análise limita-se à verificação da existência de relação jurídica apta a justificar o dever de prestar contas, reservando-se para a fase subsequente o exame da regularidade das contas apresentadas, da pertinência dos documentos e de eventual saldo em favor de uma das partes.
2. A relação locatícia em *shopping center*, associada à cobrança de encargos condominiais, fundo de promoção e demais despesas repassadas ao lojista, justifica o interesse do Locatário em obter a discriminação e a comprovação dos valores exigidos.
3. O prazo de sessenta dias previsto na Lei n.º 8.245/1991 não possui natureza decadencial,

constituindo parâmetro de periodicidade para solicitação administrativa de comprovação das despesas, sem impedir o ajuizamento da ação de exigir contas.

4. Ausente prazo prescricional específico, a pretensão de exigir contas submete-se ao prazo decenal previsto no art. 205 do CC, não se aplicando a prescrição trienal do art. 206, § 3º, do mesmo Diploma.

5. A alegação de devassa documental não afasta o dever de prestar contas, pois a obrigação reconhecida deve ser interpretada nos limites próprios da demanda, restringindo-se aos documentos necessários à comprovação das despesas efetivamente exigidas do Agravado, com preservação do sigilo de dados de outros lojistas e de eventuais segredos empresariais, conforme expressamente ressalvado na decisão vergastada.

6. A alegada ilegitimidade passiva não autoriza, neste momento processual, a reforma da decisão agravada, pois a relação jurídica narrada nos autos e a atuação administrativa atribuída às Rés justificam a manutenção do dever de prestar contas reconhecido na origem.

7. Eventual necessidade de delimitação da obrigação deverá ser examinada a partir dos documentos efetivamente apresentados e da relação jurídica demonstrada, não constituindo fundamento suficiente para afastar, desde logo, o dever de prestar contas.

8. A decisão agravada encontra respaldo nos elementos constantes dos autos e na legislação aplicável, não se verificando ilegalidade, teratologia ou contrariedade à prova dos autos apta a autorizar sua reforma, nos termos da

Súmula n.º 59 do TJRJ, restando prejudicado o Agravo Interno.

IV – DISPOSITIVO E TESE:

Dispositivo: Recurso conhecido, mas não provido, restando prejudicado o Agravo Interno.

Tese: Em ação de exigir contas fundada em relação locatícia em *shopping center*, é legítimo o reconhecimento do dever do locador/administrador de prestar contas ao lojista acerca dos valores exigidos, não possuindo natureza decadencial o prazo de sessenta dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei n.º 8.245/1991, submetendo-se a pretensão ao prazo prescricional decenal do art. 205 do CC. Eventuais questões relativas à pertinência dos documentos, extensão das contas e preservação de sigilo devem ser apreciadas na segunda fase da demanda.

Dispositivos relevantes elencados: Arts. 550 e 551 do CPC; arts. 22, VI e IX, e 54, § 2º, da Lei n.º 8.245/1991; arts. 205 e 206, § 3º, do CC.

Jurisprudências relevantes citadas: REsp n.º 2.003.209/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/10/2022, DJe 14/10/2022; Agravo de Instrumento n.º 0061382-18.2025.8.19.0000, Rel. Des. Daniela Brandão Ferreira, Décima Quarta Câmara de Direito Privado, julgado em 30/10/2025; Agravo de Instrumento n.º 0093887-62.2025.8.19.0000, Rel. Des. Sergio Wajzenberg, Sétima Câmara de Direito Privado, julgado em 03/02/2026; Súmula n.º 59, do TJRJ.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0026126-77.2026.8.19.0000**, sendo Agravantes **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** e Agravado, **RENATO VIDAL VIANNA**.

ACORDAM, os Desembargadores que integram a Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicadas.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

MAFALDA LUCHESE
Desembargadora Relatora

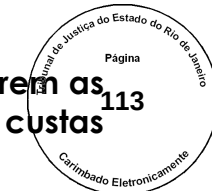
RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo interposto por **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, em razão da decisão proferida nos autos da ação de exigir contas, ajuizada pelo Agravado.

A decisão vergastada, *index* 228471038 dos autos originários, foi assim lançada:

“RENATO VIDAL VIANNA, devidamente qualificado na inicial, propõe ação de prestação de contas em face de MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO BNDES – FAPES e MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., igualmente qualificados, alegando, em síntese, que celebrou contrato de locação com os Requeridos para que seu negócio fosse operado no Barra Shopping e, na mesma oportunidade, foi convidado para estender a operação ao ParkShopping Campo Grande e Park Jacarepaguá, tendo iniciado as operações nos dois últimos empreendimentos em maio e novembro de 2021, respectivamente. Aduz que, diante de inúmeras cobranças obscuras e altíssimas, ficou impossibilitado de honrar com os pagamentos, ocasionando o ajuizamento de ação de execução e despejo por parte do requerido. Afirma que realizou novas reivindicações para que fossem revisados os contratos de locação e os valores cobrados, quando a parte Requerida, novamente, se negou a dialogar e recusou o pleito. Narra que a parte Requerida se nega a fornecer o boleto do mês vigente enquanto não são quitados os débitos anteriores, porém tal fato faz que com que a dívida de torne uma enorme bola de neve.

Requer, portanto, a condenação das Rés a prestarem as contas devidas, além do pagamento das custas processuais e de honorários de sucumbência.



Junta os documentos de index 70837872/70837896.

Decisão de index 89462380 indeferindo a gratuidade de justiça.

Contestação conjunta de index 107497766, instruída com os documentos de index 107522363/107531192, arguindo, preliminarmente, ilegitimidade passiva, inépcia da inicial e inadequação da via eleita, falta de interesse de agir, bem como prejudicial de decadência. No mérito, alega, em síntese, que ao contrário do que tentou fazer crer o Autor, os encargos condominiais não são passíveis de revisão, uma vez que decorrem exclusivamente de rateio de despesas, de modo que qualquer alteração no seu valor teria por consequência a alteração na forma de rateio prevista na convenção de condomínio. Aduz que foi celebrado de comum acordo o contrato locatício objeto desta demanda, sem que houvesse qualquer abusividade, adesividade ou onerosidade excessiva para qualquer das partes. Narra que protesta o Autor pela apresentação de documentos que estão longe de serem documentos hábeis à comprovação de despesas. Argumenta que o Autor não requer somente a prestação de contas dos valores que lhe foram cobrados, mas sim acesso indiscriminado de documentos que dizem respeito à própria gestão do Empreendimento comercial onde se situa a loja locada por ele. Requer a improcedência dos pedidos.

Réplica de index 114635183.

Instadas as partes em provas, nada foi requerido.

Petição do Autor em index 154654760 requerendo a exclusão das 2ª e 3ª Rés do polo passivo.

Petição das Rés em index 180013616 não concordando com o pedido de exclusão do polo passivo.

Após o que, os autos vieram conclusos para sentença.



É o relatório. Passo a decidir.

Rejeito a preliminar de inépcia, pois a inicial é compreensível e trouxe ampla narrativa dos fatos que embasam o pedido autoral, permitindo à parte ré o contraditório e a ampla defesa.

Rejeito a preliminar de falta de interesse de agir pela inadequação da via eleita, eis que inexistente qualquer óbice no procedimento adotado pela parte autora.

Rejeito a preliminar de falta de interesse de agir pela ausência de tentativa de resolução administrativa, uma vez que exigir o prévio esgotamento das vias administrativas seria ignorar o direito constitucional de apreciação do Poder Judiciário de lesão ou ameaça a direito, nos termos do artigo 5º, inciso XXXV, da CR/88.

As prejudiciais de prescrição e decadência também não merecem acolhimento, pois o prazo aplicável é de 10 anos, conforme já decidido pelo STJ.

Diante da manifestação da parte autora na petição do id. 154654760, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva da 2ª e 3ª Rés, que não possuem qualquer relação com o objeto da demanda.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva da 1ª e 4ª Rés, uma vez que as mesmas fazem parte da relação jurídica estabelecida entre as partes, sendo certo que a legitimidade, em algumas hipóteses, confunde-se com o mérito da causa.

A hipótese é de julgamento antecipado da lide, vez que não é necessária a produção de quaisquer outras provas para a solução da controvérsia, estando a matéria limitada à apreciação das questões de direito suscitadas pelas partes.

Não se olvida que às 1ª e 4ª Rés, na qualidade de administradoras do empreendimento, cabe o dever de prestar contas aos lojistas, no caso o Autor.

A questão relativa à extensão da dívida ou qualquer outra irregularidade na documentação apresentada será objeto de apreciação na segunda fase da ação, considerando tratar-se de ação de prestação de contas.

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar a EMPREENDIMENTOS 1ª e 4ª Rés (MULTIPLAN IMOBILIÁRIOS S/A. e MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO) a prestar as contas requeridas, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de não o fazendo não lhe ser lícito impugnar as que o Autor apresentar (CPC, artigo 915, § 2º), observando-se o sigilo dos dados referentes a outros lojistas e eventuais segredos empresariais.

Condeno-as, ainda, ao pagamento das custas e honorários advocatícios, que fixo no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais).

Ainda, JULGO EXTINTO o processo, pela ilegitimidade passiva, em relação às 2ª e 3ª Rés (CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI e FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO BNDES – FAPES), na forma do artigo 485, inciso VI, do CPC e, em consequência, condeno o Autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 600,00 (seiscentos reais).

Publique-se. Intimem-se.

Certificado o trânsito em julgado, regularizadas as custas, dê-se baixa e arquivem-se.”

Houve a interposição de embargos de declaração pela parte Ré, que foram acolhidos em parte, na decisão de index 269158345:

“Recebo os embargos de declaração e acolho-os, parcialmente, apenas para conceder o prazo de 15 (quinze) dias, para prestar as constas, mantidos os demais termos da sentença.

Insurgiram-se, portanto, as Agravantes (fls. 02/21 do recurso de Agravo de Instrumento), em relação à decisão interlocutória proferida nos autos da Ação de Exigir Contas, que, ao encerrar a primeira fase do feito, julgou procedente o pedido para condenar a 1ª e a 4ª Rés, MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. e MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO, à prestação das contas requeridas, no prazo legal, rejeitando as preliminares de inépcia da inicial, falta de interesse de agir, inadequação da via eleita, prescrição e decadência, além de reconhecer a ilegitimidade passiva apenas da 2ª e da 3ª Rés.

Alegam, em síntese, que o processo originário versa sobre ação de exigir contas proposta pelo ora Agravado, sob o fundamento de ter firmado contrato de locação de loja situada no empreendimento Barra Shopping, sustentando, ainda, que teria sido posteriormente convidado a expandir sua operação para os empreendimentos ParkShopping Campo Grande e Park Jacarepaguá, cujos proprietários e locadores, contudo, não se confundem com as ora Agravantes.

Aduzem que o Autor, a pretexto de revisar os valores cobrados no âmbito da locação, formulou pedido de exibição de inúmeros documentos e de prestação de contas relativamente às três lojas, pretendendo, em verdade, acesso irrestrito à documentação financeira e contábil dos empreendimentos, inclusive a dados atinentes a outros lojistas, o que desborda dos limites legais da ação de exigir contas e caracteriza indevida devassa documental.

Sustentam que, em sede de contestação, suscitaram, preliminarmente, prejudicial de mérito por decadência e prescrição trienal, ilegitimidade passiva quanto aos empreendimentos ParkShopping Campo Grande e Park Jacarepaguá, inépcia da inicial pela ausência de delimitação precisa do período das contas exigidas, impropriedade da via

eleita e falta de interesse de agir, tendo ainda, no mérito, defendido a prevalência das cláusulas contratuais pactuadas, a limitação da exibição de documentos àqueles efetivamente relacionados às partes e a inexistência de obrigação em razão do inadimplemento do Agravado.

Asseveram que, embora tenham renovado suas preliminares após a intimação para especificação de provas, sobrevivendo julgamento antecipado da lide, o Magistrado *a quo* rejeitou quase integralmente as teses processuais defensivas, condenando as Recorrentes à prestação de contas, ressalvado apenas o sigilo de dados de terceiros e segredos empresariais.

Afirmam que, opostos embargos de declaração para sanar omissões da sentença, especialmente quanto à ausência de manifestação expressa acerca da obrigação de prestar contas relativamente aos empreendimentos ParkShopping Campo Grande e Park Jacarepaguá, bem como para correção do prazo assinalado, o Juízo de origem apenas acolheu parcialmente os aclaratórios para ajustar o prazo para 15 (quinze) dias, mantendo, no mais, os termos da decisão embargada.

Sustentam, inicialmente, o cabimento do agravo de instrumento, por se tratar de decisão interlocutória parcial de mérito proferida na primeira fase da ação de exigir contas, nos termos do art. 1.015, II, do CPC, conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça.

Defendem, ainda, a necessidade de concessão de efeito suspensivo ao recurso, aduzindo que a imediata prestação de contas, antes do trânsito em julgado da decisão agravada, esgotará o próprio objeto da controvérsia recursal, tornando inócuo eventual provimento futuro e acarretando violação ao devido processo legal, ao contraditório e à ampla defesa.

Argumentam que o risco de dano irreparável ou de difícil reparação decorre da natureza sensível, estratégica e

sigilosa das informações cuja exibição foi determinada porquanto uma vez prestadas as contas, não haverá possibilidade de retorno ao *status quo* ante, sobretudo diante da impossibilidade de desfazer o conhecimento ou eventual divulgação de documentos confidenciais, inclusive à luz da proteção constitucional à intimidade e ao sigilo, bem como da Lei Geral de Proteção de Dados.

Alegam, em prejudicial de mérito, que a decisão recorrida deixou de observar a disciplina específica da Lei do Inquilinato aplicável às locações em shopping center, notadamente o art. 54, §2º, da Lei nº 8.245/91, segundo o qual o locatário pode exigir a comprovação das despesas cobradas a cada 60 (sessenta) dias, tratando-se, segundo defendem, de prazo decadencial que impede a exigência de contas relativas a períodos pretéritos além desse marco temporal.

Sustentam, subsidiariamente, que, ainda que afastada a decadência, incide a prescrição trienal prevista no art. 206, §3º, do Código Civil, porquanto os encargos locatícios possuem natureza acessória em relação à locação, devendo a ação de exigir contas observar o mesmo prazo prescricional aplicável à eventual pretensão de cobrança de diferenças apuradas.

Asseveram, ainda, a ilegitimidade passiva das Agravantes em relação aos empreendimentos ParkShopping Campo Grande e Park Jacarepaguá, ao argumento de que não figuram como locadoras nos contratos correspondentes, mas apenas, em um dos casos, como administradora, sendo certo que somente os efetivos locadores constantes dos instrumentos contratuais poderiam responder por eventual obrigação de prestar contas relativamente àqueles empreendimentos.

Afirmam que a circunstância de uma das Demandadas exercer a administração de tais empreendimentos não a autoriza a responder, em nome próprio, por deveres decorrentes de contratos firmados por terceiros, tampouco a

defender interesses alheios, em observância aos arts. 17 e 18 do CPC, razão pela qual entendem que a demanda deve ser extinta, sem resolução do mérito, nesse particular.



No mérito recursal, aduzem que a r. decisão agravada deixou de apreciar, de forma analítica, a impugnação específica deduzida pelas Rés quanto à extensa e genérica relação de documentos postulados pelo Agravado, os quais extrapolariam os limites do art. 54, §2º, da Lei nº 8.245/91, por abrangerem não apenas comprovantes das despesas efetivamente cobradas, mas também documentos atinentes à gestão interna dos empreendimentos, contratos firmados com terceiros, informações de outros lojistas, folhas de pagamento, documentos societários e dados estratégicos do negócio.

Defendem que o direito de fiscalização do Locatário não autoriza o acesso irrestrito à contabilidade do *shopping center* nem à exibição de documentos estranhos à relação locatícia mantida entre as partes, sob pena de violação ao sigilo empresarial, à privacidade de terceiros e aos princípios da boa-fé objetiva e da proporcionalidade.

Aduzem, assim, que a pretensão deduzida pelo Agravado configura verdadeira devassa documental, sem individualização precisa das irregularidades que pretende apurar, inexistindo interesse processual legítimo para a obtenção de documentação abrangente e desvinculada das despesas efetivamente cobradas do seu estabelecimento.

Sustentam, ao final, que o recurso deve ser integralmente provido para reformar a decisão agravada, reconhecendo-se a decadência prevista no art. 54, §2º, da Lei nº 8.245/91, ou, sucessivamente, a prescrição trienal do art. 206, §3º, do Código Civil, bem como a ilegitimidade passiva das Agravantes quanto aos empreendimentos ParkShopping Campo Grande e Park Jacarepaguá, julgando-se improcedentes os pedidos formulados na inicial.



Subsidiariamente, requerem que, caso mantida a condenação à prestação de contas, seja ela expressamente limitada aos documentos estritamente relacionados às despesas efetivamente cobradas e pagas pelo Agravado, com delimitação temporal de, no máximo, 3 (três) anos anteriores ao ajuizamento da ação, além de se determinar que eventual exibição documental ocorra na administração empreendimento, na forma contratualmente prevista.

Houve decisão desta Relatoria (fls. 26/45) indeferindo o pedido de tutela antecipada recursal.

Inconformadas com o indeferimento da tutela antecipada recursal, as Agravantes interpuseram Agravo Interno às fls. 54/63 postulando a reconsideração da decisão monocrática, a fim de que fosse atribuído efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento, ou, subsidiariamente, sua submissão ao Colegiado para reforma do *decisum*.

Certificada a tempestividade e o preparo recursal às fls. 71.

A parte Agravada não apresentou contrarrazões, conforme certidão de fls. 72.

É O RELATÓRIO. PASSA-SE AO VOTO.

O presente Agravo de Instrumento preenche os requisitos objetivos e subjetivos de admissibilidade, devendo, portanto, ser conhecido.

A controvérsia recursal consiste em verificar se deve ser mantida a decisão que, em ação de exigir contas, julgou procedente o pedido formulado pelo Autor, ora Agravado, para condenar as Rés/Agravantes à prestação das contas requeridas, bem como se há decadência, prescrição, ilegitimidade passiva ou excesso na documentação cuja apresentação foi determinada.

Não assiste razão às Agravantes.

De acordo com Daniel Amorim Assumpção Neves, “Sempre que a administração de bens, valores ou interesses de determinado sujeito seja confiada a outrem, haverá a necessidade de prestação de contas, ou seja, da relação pormenorizada das receitas e despesas no desenvolvimento da administração”. (...) “a prestação de contas não tem como objetivo final tão somente o acerto das receitas e despesas na administração de bens, valores ou interesses, considerando-se que a discussão das contas será realizada de forma incidental somente como meio para se definir a responsabilidade de pagar do devedor.” (Neves, Daniel Amorim Assumpção. Manual de direito processual civil – Volume único / Daniel Amorim Assumpção Neves – 8. ed. – Salvador: Ed. JusPodivm, 2016. Pág. 841).

Assim, a ação de exigir contas possui essa natureza dúplice, de condenação à obrigação de exhibir as contas e condenar à obrigação de pagamento do saldo residual, possuindo o Autor o direito de saber o detalhamento do que lhe está sendo exigido pagar, quando isso não resta claro pelos boletos emitidos por parte dos Réus.

Tal ação está regulada nos arts. 550 a 553 do CPC, sendo que os arts. 550 e 551 do CPC explicitam que:

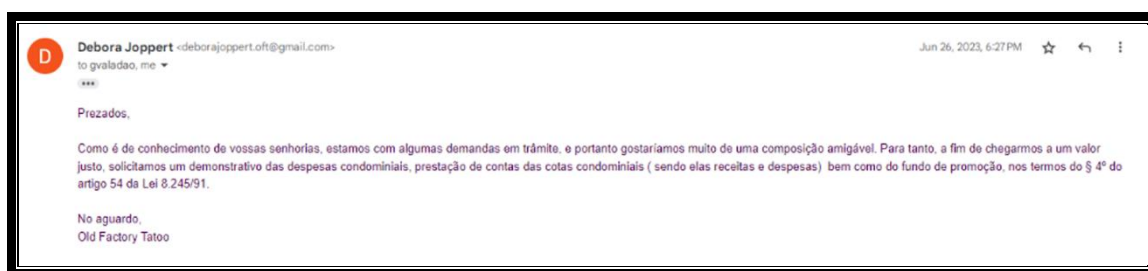
“Art. 550. Aquele que afirmar ser titular do direito de exigir contas requererá a citação do réu para que as preste ou ofereça contestação no prazo de 15 (quinze) dias.

(...)

Art. 551. As contas do réu serão apresentadas na forma adequada, especificando-se as receitas, a aplicação das despesas e os investimentos, se houver.”

No caso concreto, o Autor declara ter firmado contrato de locação com a parte Ré em agosto de 2020, cumprindo com o pagamento de seus encargos até o ano de 2023, momento em que as prestações ficaram extremamente onerosas, levando-o à falta de pagamento, que culminou em ação de execução e despejo.

O Agravado aduz que tentou resolver a questão junto às Agravantes, pleiteando a revisão dos contratos com a pormenorização dos encargos, solicitando o demonstrativo das despesas condominiais, prestação de contas condominiais e do fundo de promoção, não obtendo sucesso (index 70836930):



O art. 22 da Lei nº 8.245/91 dispõe sobre os deveres do locador, sendo que os incisos estabelecem que:

“Art. 22. O locador é obrigado a: (...)

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

(...)

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;”

Assim, é dever dos Locadores fornecer ao Locatário o recibo discriminado do que é pago por este último, sendo totalmente legítimo o pleito autoral de que a parte Ré realize a exibição dos documentos.

Ademais, insta destacar que a documentação listada pela parte Autora e que o Juízo determinou que fosse exibida encontra pertinência com a pretensão de discriminação e comprovação das despesas exigidas do Locatário. Conforme observa-se também no *index* 70836930:

- Atas das assembleias nas quais foram aprovadas as previsões orçamentárias;
- Demonstrativos de pagamentos e os critérios utilizados no cálculo correspondente ao CRD (Coeficiente de Rateios de Despesas), concernente a todas as lojas do empreendimento;
- Demonstrativos de pagamentos dos encargos condominiais das lojas vagas, desde suas efetivas desocupações;
- Demonstrativos de pagamentos dos encargos condominiais dos espaços ocupados por quiosques e carrinhos;
- Demonstrativos e recibos pagos de todos os locatários e os critérios utilizados referente à distinção das verbas concernentes ao fundo de promoção;
- Demonstrativos dos encargos dos funcionários do empreendimento, que colaboraram e que colaboram nele por cargos, salários e atribuições;
- Demonstrativos e os critérios utilizados no que diz respeito a concorrência dos serviços terceirizados;

- Demonstrativos do item "outras despesas", lançadas e cobradas no condomínio;
- Demonstrativos das aplicações e rendimentos dos valores cobrados a título de fundo de reserva;
- Demonstrativos das frações do valor do IPTU atribuído a cada loja, bem como, aqueles relativos às áreas comuns e de circulação do empreendimento;
- Demonstrativos dos critérios utilizados, no que diz respeito a cobrança ou percentual correspondente da taxa de administração;
- Demonstrativos e os critérios utilizados concernentes aos valores cobrados pela exploração do estacionamento e sua destinação;

Assim, é legítimo o pleito do Locatário de obter a discriminação e a comprovação das despesas que lhe foram repassadas, especialmente quando demonstrada a existência de relação locatícia em empreendimento comercial administrado pelas Rés/Agravantes.

Embora as Agravantes sustentem que a documentação postulada abrangeria elementos atinentes à gestão interna dos empreendimentos, contratos firmados com terceiros, informações de outros lojistas, folhas de pagamento, documentos societários e dados estratégicos do negócio, a obrigação reconhecida deve ser compreendida nos limites próprios da ação de exigir contas, **restringindo-se à apresentação dos elementos necessários à comprovação das despesas efetivamente exigidas do Agravado, sem franquear acesso irrestrito à contabilidade interna do empreendimento ou a informações protegidas por sigilo empresarial.**

A própria decisão agravada (index 228471038) ressaltou expressamente a necessidade de observância do sigilo dos dados referentes a outros lojistas e de eventuais segredos empresariais, o que afasta a tese de que a prestação de contas, tal como determinada, implicaria exposição indiscriminada de informações sensíveis.

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para condenar a 1ª e 4ª Rés(MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. e MULTIPLAN BARRA 1 EMPREENDIMENTO) a prestar as contas requeridas, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de não o fazendo não lhe ser lícito impugnar as que o Autor apresentar (CPC, artigo 915, § 2º), **observando-se o sigilo dos dados referentes a outros lojistas e eventuais segredos empresariais.**

Eventual controvérsia quanto à pertinência de documento específico, ao modo de apresentação das contas ou à existência de excesso na documentação exibida deverá ser apreciada pelo Juízo de origem no curso da segunda fase da ação, momento adequado para exame da regularidade, suficiência e extensão das contas apresentadas.

Também não prospera a tese de decadência fundada no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/91.



O prazo de sessenta dias previsto no referido dispositivo não possui natureza decadencial, funcionando como parâmetro de periodicidade para que o Locatário possa exigir, administrativamente, a comprovação das despesas cobradas, sem impedir o ajuizamento da ação de exigir contas quando presente relação de administração de interesses alheios.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que o prazo previsto no art. 54, § 2º, da Lei do Inquilinato não extingue o direito material do Locatário de exigir contas, sujeitando-se a pretensão, na ausência de prazo específico, ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil.

A propósito:

“(0061382-18.2025.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO. Des(a). DANIELA BRANDÃO FERREIRA - Julgamento: 30/10/2025 - DECIMA QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO). Agravo de Instrumento. Ação de Exigir Contas. Locação em Shopping Center. Sentença de primeira fase, determinando a prestação das contas. Dever do locador de exibir ao locatário os comprovantes das parcelas que estão sendo exigidas. Artigos 22, IX e 54, §2º1, da Lei de Locações. C.STJ que possui entendimento assente no sentido de que o locatário tem a mera faculdade de exigir as contas no prazo previsto no artigo 54, §2º, da Lei nº 8.245/91. Prazo para exigir as contas que se sujeita à prescrição decenal, ínsita no artigo 205, do Código Civil. Decisão que faz menção a período não informado pelas partes, sobretudo considerando-se que não consta dos autos o prazo de vigência do contrato. Disponibilização dos balancetes e demais documentos que não retira o interesse de exigir as contas e verificá-las. Honorários devidos em razão do princípio da sucumbência. Parcial provimento do recurso para



determinar que a obrigação observe o prazo prescricional decenal.”



“(0093887-62.2025.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO. Des(a). SERGIO WAJZENBERG - Julgamento: 03/02/2026 - SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO). Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. RELAÇÃO LOCATÍCIA EM SHOPPING CENTER. PRAZO DE 60 DIAS DO ART. 54, §2º, DA LEI DO INQUILINATO. NATUREZA NÃO DECADENCIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto por Multiplan ParkShopping e Participações Ltda. e WP Empreendimentos e Participações Ltda. contra decisão saneadora proferida nos autos da ação de prestação de contas movida por R.F.P.3 Comércio e Representações Ltda., em razão de relação locatícia referente à loja comercial nº 206-P, situada no ParkShoppingCampoGrande. A autora alega não ter recebido comprovação dos valores cobrados mensalmente a título de encargos e fundo de promoção. As agravantes sustentam a decadência do direito à prestação de contas com base no §2º do art. 54 da Lei nº 8.245/91, o que teria como consequência a extinção do feito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em definir se o prazo de 60 dias previsto no §2º do art. 54 da Lei do Inquilinato possui natureza decadencial e, portanto, extinguiria o direito do locatário de exigir prestação de contas em face da administradora de shopping center.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O prazo de 60 dias previsto no §2º do art. 54 da Lei nº 8.245/91 tem natureza administrativa, funcionando como periodicidade mínima para o



locatário requerer a comprovação das despesas, não se configurando como prazo decadencial.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça afasta a tese de decadência fundada nesse dispositivo, considerando admissível a ação de prestação de contas nos moldes do art. 550 do CPC, quando há administração de verbas comuns por parte do shopping.

O ajuizamento da ação dentro do prazo de 10 anos, conforme art. 205 do Código Civil, demonstra a inexistência de prescrição, sendo irrelevante a alegação das agravantes quanto à suposta intempestividade com base em entendimento superado.

Não se verifica periculum in mora que justifique a concessão de efeito suspensivo, podendo eventual exposição de dados sensíveis ser protegida por medidas processuais adequadas, inclusive o segredo de justiça.

A decisão agravada encontra respaldo nos elementos probatórios constantes dos autos e está em conformidade com a Súmula nº 59 do TJRJ, que limita a reforma de decisões interlocutórias àquelas que sejam teratológicas, ilegais ou contrárias à prova inequívoca.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

O prazo de 60 dias previsto no §2º do art. 54 da Lei nº 8.245/91 não tem natureza decadencial, servindo apenas como parâmetro administrativo para solicitação de documentos.

É cabível ação de prestação de contas proposta por locatário em face de administradora de shopping

**center, quando demonstrada relação
administração de interesses alheios.**



A pretensão de exigir prestação de contas submete-se ao prazo prescricional de 10 anos previsto no art. 205 do Código Civil."

Desse modo, não há que se falar em decadência do direito do Autor, pois o prazo de sessenta dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei n.º 8.245/1991 não possui natureza decadencial.

Também não incide a prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, do CC, uma vez que a pretensão deduzida não tem por objeto, neste momento, a cobrança de encargos locatícios, mas o reconhecimento do direito de exigir contas acerca das despesas administradas e repassadas ao Locatário.

No tocante à alegada ilegitimidade passiva quanto aos empreendimentos ParkShopping Campo Grande e Park Jacarepaguá, a insurgência também não autoriza a reforma da decisão agravada.

Isso porque, nesta primeira fase, a análise limita-se à verificação da existência de relação jurídica apta a justificar o dever de prestar contas, tendo a decisão recorrida reconhecido a legitimidade da 1ª e da 4ª Rés a partir da relação narrada nos autos e da atuação administrativa atribuída às Agravantes, não sendo possível afastar, desde logo, o dever de prestar contas reconhecido na origem.

As alegações de inépcia, inadequação da via eleita, falta de interesse de agir, existência de cláusulas contratuais livremente pactuadas e inadimplemento do Agravado igualmente não infirmam a conclusão adotada, pois a presente fase processual se limita à verificação do dever de prestar contas, e não ao exame definitivo da regularidade das cobranças ou de eventual saldo.



Nessa perspectiva, a decisão agravada encontra respaldo nos elementos constantes dos autos e na legislação aplicável, não se verificando ilegalidade, teratologia ou desacerto capaz de autorizar sua reforma, nos termos da Súmula n.º 59 deste E. Tribunal.

Por fim, resta prejudicado o Agravo Interno interposto, diante do julgamento colegiado do mérito do Agravo de Instrumento.

Diante do exposto, voto no sentido de **CONHECER DO AGRAVO DE INSTRUMENTO, MAS NEGAR-LHE PROVIMENTO, mantendo-se a decisão agravada, restando prejudicado o Agravo Interno. Entretanto, a fim de ser evitada publicidade de documentos sigilosos ou pertencentes a terceiros, determina-se que o feito passe a tramitar em segredo de justiça, procedendo-se às anotações pertinentes.**

Considera-se prequestionada toda a matéria ventilada neste recurso, sendo dispensável a indicação expressa de artigos de lei e, conseqüentemente, desnecessária a interposição de embargos de declaração com essa exclusiva finalidade.

Uma vez preclusas as vias impugnativas e recursais, a Secretaria deverá providenciar, no prazo máximo de 10 dias, a imediata expedição de certidão de trânsito em julgado e respectiva baixa, sem a necessidade de retorno dos autos a esta Relatora.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DESEMBARGADORA MAFALDA LUCCHESI
Relatora