



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

Recurso Especial Cível nº 0097573-62.2025.8.19.0000

Recorrente: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. E OUTROS

Recorrido: CJM BARRINHA AGÊNCIA DE VIAGENS E TURISMO LTDA - EPP

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, ID 167, com fundamento no artigo 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição da República, interposto em face dos acórdãos da 5ª Câmara de Direito Privado, IDs 72 e 158, assim ementados:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. RELAÇÃO LOCATÍCIA COMERCIAL. LOJISTA EM SHOPPING CENTER. DEVER DE PRESTAR CONTAS. LEGITIMIDADE ATIVA CONFIGURADA. LIMITAÇÃO TEMPORAL DO PERÍODO CONTÁBIL. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

I. Caso em exame 1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão que, em ação de exigir contas, reconheceu o dever das rés de prestarem contas detalhadas sobre encargos condominiais e fundo de promoções relativos à locação de unidade comercial em shopping center, no período integral da relação locatícia.

*II. Questão em discussão 2. Há três questões em discussão:
(i) saber se a parte autora possui legitimidade ativa para*



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

propor ação de exigir contas; (ii) se há interesse processual legítimo diante de suposta prestação administrativa das contas e ausência de recusa formal; e (iii) se o período da prestação de contas pode retroagir a data anterior à cessão da posição contratual pela autora.

III. Razões de decidir 3. A legitimidade ativa da locatária é reconhecida, conforme previsão legal (Lei nº 8.245/91, art. 54, §2º), tendo em vista a relação contratual vigente a partir da cessão formal em 13/09/2017. 4. A ausência de requerimento administrativo prévio não impede o ajuizamento da ação, nos termos do art. 5º, XXXV, da CF/1988. 5. A pretensão da autora está limitada ao período em que integrou a relação jurídica, de 13/09/2017 até 17/12/2020, data da devolução da loja. 6. A exceptio non adimpleti contractus não se aplica, por tratar-se de ação autônoma de exigir contas, com natureza distinta do inadimplemento contratual. 7. É irrelevante eventual quitação ou aprovação genérica de balancetes para o afastamento do dever de prestar contas na forma mercantil.

IV. Dispositivo e tese 8. Recurso conhecido e parcialmente provido para limitar a obrigação de prestação de contas ao período de 13/09/2017 a 17/12/2020, mantendo-se os demais termos da decisão agravada.

Tese de julgamento: “1. A locatária de unidade comercial em shopping center possui legitimidade ativa para exigir judicialmente a prestação de contas relativas à gestão de encargos condominiais e fundo de promoções. 2. A ausência de requerimento administrativo não inviabiliza a





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

propositura da ação de exigir contas.” Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXV; CC, art. 205; CPC/2015, arts. 550 e 551; Lei nº 8.245/1991, art. 54, §2º. Jurisprudência relevante citada: TJ/RJ, AI 0055461-78.2025.8.19.0000, Rel. Des. Lucia Regina Esteves, j. 16.12.2025; TJ/RJ, Agravo de Instrumento nº 0057197-34.2025.8.19.0000, Rel. Des. Wilson do Nascimento Reis, 17ª Câmara de Direito Privado, julgado em 06/11/2025; TJ/RJ, Agravo de Instrumento nº 0060528-24.2025.8.19.0000, Rel. Des. Maria Teresa Pontes Gazineu, 8ª Câmara de Direito Privado, julgado em 21/10/2025.”

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INOCORRÊNCIA. REDISCUSSÃO DO MÉRITO. DESPROVIMENTO. I. Caso em exame 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu parcial provimento ao agravo de instrumento para limitar o período abrangido pela prestação de contas, mantendo os demais termos da decisão recorrida. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se o acórdão embargado incorreu em contradição ao reconhecer a legitimidade ativa da autora e em omissão quanto às alegações relativas à aprovação das contas, à prestação de informações financeiras e à incidência dos princípios da boa-fé objetiva, do venire contra factum proprium e da





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

supressio. III. Razões de decidir 3. O acórdão examinou expressamente a preliminar de ilegitimidade ativa e afastou a aplicação dos precedentes invocados pelos embargantes, por tratarem de situação jurídica distinta. 4. As demais alegações foram suficientemente apreciadas, tendo o colegiado concluído que a aprovação de contas e a prestação genérica de informações não afastam o dever de prestar contas. Não há obrigação de enfrentamento individualizado de todos os argumentos das partes. 5. Inexistentes as hipóteses do art. 1.022 do CPC, os embargos revelam mero inconformismo com o resultado do julgamento. IV. Dispositivo e tese 6. Embargos de declaração conhecidos e desprovidos. Tese de julgamento: "Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito quando inexistentes omissão, contradição, obscuridade ou erro material." Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 1.022. Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Apelação nº 0004942- 88.2020.8.19.0028, Rel. Des. Luiz Fernando de Andrade Pinto, Vigésima Quinta Câmara Cível, j. 02.12.2020."

Inconformados, em suas razões recursais, os recorrentes alegam violação aos artigos 1.348, VIII, do Código Civil, 22, § 1º, "f", da Lei Federal nº 4.591/1964 e 550, §1º, 551, *caput* e § 1º, 489, §1º, IV e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, além de dissídio jurisprudencial. Sustentam, preliminarmente, ilegitimidade ativa *ad causam* da recorrida. No mérito, aduzem que caberia à recorrida justificar, tendo em vista o material colocado à sua disposição para consulta por força de cláusula contratual, os





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

motivos pelos quais haveria ainda a necessidade de prestação de contas pela via judicial. Por fim, defendem que não houve impugnação específica e fundamentada por parte da recorrida questionando as contas e, por isso, não caberia que a citada prestação fosse instruída com respectivos documentos comprobatórios e justificativos.

Contrarrazões à ID 256.

É o brevíssimo relatório.

Inicialmente, a alegada ofensa aos dispositivos supracitados nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do **art. 1.022 do CPC**.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, *a contrario sensu*, o **artigo 489, § 1º do CPC**.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Nesse sentido (grifei):



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

O recurso visa atacar as premissas fáticas sobre as quais se fundou o acórdão, pretendendo o reconhecimento da ilegitimidade passiva do recorrente, ao argumento de que “(...), que, mesmo em relações mantidas entre lojistas e empreendedores de shopping center, o condômino, isoladamente, não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas, já que a obrigação do síndico é de prestar contas à assembleia.” – fl. 182 Almeja o recorrente, portanto, rever fatos na via inadequada dos recursos extremos, o que atrai a incidência da **Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça** (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”).

Neste sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA, LEGITIMIDADE ATIVA E INTEMPESTIVIDADE DE PEDIDO DE ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. PRINCÍPIO DA ACTIO NATA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO ATO DANOSO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A alteração do entendimento firmado na instância ordinária (a respeito da legitimidade passiva da segunda recorrente, da legitimidade ativa dos herdeiros e da tempestividade do pedido de produção de provas) exige, necessariamente, o revolvimento do conjunto fático-probatório destes autos. Portanto, escoreita a aplicação do Enunciado n. 7 da Súmula desta Corte.

2. O entendimento do acórdão estadual encontra-se em sintonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que "o início do prazo prescricional é o momento em que a parte toma conhecimento do fato, por exemplo, na ação de reparação de danos". Súmula 83/STJ.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 1089957/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 28/09/2017)

No que toca aos motivos da necessidade de prestação de contas pela via judicial, pelo que se depreende dos autos, o recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos e, ainda, na interpretação dos contratos, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, *verbis*:



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

“Súmula 5: A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.

Súmula 7: A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial”.

Veja-se que o acórdão decidiu com base nos fatos e nas provas dos autos e, ainda, nos contratos firmado entre as partes.

Assim, eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, ante o veto do Enunciado nº 7 da Súmula do STJ.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ”.

Veja-se o seguinte trecho da fundamentação do acórdão de ID 72:

II. Questão em discussão 2. Há três questões em discussão:
(i) saber se a parte autora possui legitimidade ativa para propor ação de exigir contas; (ii) se há interesse processual legítimo diante de suposta prestação administrativa das



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

contas e ausência de recusa formal; e (iii) se o período da prestação de contas pode retroagir a data anterior à cessão da posição contratual pela autora.

III. Razões de decidir 3. A legitimidade ativa da locatária é reconhecida, conforme previsão legal (Lei nº 8.245/91, art. 54, §2º), tendo em vista a relação contratual vigente a partir da cessão formal em 13/09/2017. 4. A ausência de requerimento administrativo prévio não impede o ajuizamento da ação, nos termos do art. 5º, XXXV, da CF/1988. 5. A pretensão da autora está limitada ao período em que integrou a relação jurídica, de 13/09/2017 até 17/12/2020, data da devolução da loja. 6. A exceptio non adimpleti contractus não se aplica, por tratar-se de ação autônoma de exigir contas, com natureza distinta do inadimplemento contratual. 7. É irrelevante eventual quitação ou aprovação genérica de balancetes para o afastamento do dever de prestar contas na forma mercantil.

IV. Dispositivo e tese 8. Recurso conhecido e parcialmente provido para limitar a obrigação de prestação de contas ao período de 13/09/2017 a 17/12/2020, mantendo-se os demais termos da decisão agravada.

Tese de julgamento: “1. A locatária de unidade comercial em shopping center possui legitimidade ativa para exigir judicialmente a prestação de contas relativas à gestão de encargos condominiais e fundo de promoções. 2. A ausência de requerimento administrativo não inviabiliza a propositura da ação de exigir contas.”





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

Da mesma forma, é patente a necessidade de interpretação das cláusulas dos contratos firmados entre as partes, o que é obstado pelo Verbete nº 5 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. Neste sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgRg no AREsp 830.868/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 21/10/2016).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE AMBULATORIAL. EMERGÊNCIA. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO PELA AUSÊNCIA DE CARÁTER ABUSIVO DA CLÁUSULA DE LIMITAÇÃO DE INTERNAÇÃO EM UTI POR SE TRATAR DE MODALIDADE AMBULATORIAL. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA. OBSERVÂNCIA DA ABRANGÊNCIA DA SEGMENTAÇÃO EFETIVAMENTE CONTRATADA NO PLANO DE SAÚDE. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 302/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

1. O Tribunal de origem, ao analisar as cláusulas contratuais pactuadas e a legislação pertinente à hipótese, ressaltou que a garantia de cobertura de urgência e emergência do plano de saúde na modalidade ambulatorial é limitada até as primeiras 12 (doze) horas do atendimento, afastando o caráter abusivo da referida cláusula. Nesse contexto, não é possível rever o entendimento propugnado sem proceder à interpretação de cláusulas contratuais e ao necessário reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

(...) 4. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp 1.760667/DF, Terceira Turma, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, julg. 18/03/2019, DJe 22/03/2019)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PLANO DE SAÚDE. CIRURGIA DE DESCOMPRESSÃO MEDULAR. COBERTURA. RECONHECIMENTO. TRIBUNAL DE ORIGEM. CLÁUSULA CONTRATUAL. DÚVIDA RAZOÁVEL. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

(...) 2. Ação ordinária que visa a cobertura de procedimento de descompressão medular e a compensação por danos morais, na qual o tribunal de





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

origem julgou procedente o pedido de cobertura do tratamento, mas não reconheceu a existência do dano extrapatrimonial.

3. Rever a conclusão do julgado, quanto à ocorrência de dano moral no caso de recusa de fornecimento de materiais necessários ao procedimento cirúrgico, demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

(...) 6. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, as quais vedam a revisão contratual e a reanálise de fatos e provas.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1597821/SP, Terceira Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julg. 19/06/2018, DJe 26/06/2018)

Ressalte-se, por fim, que a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, em razão da aplicação da Súmula nº 7 do STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

Confira-se:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência

DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Ação de compensação por danos morais.
 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, apesar da interposição dos embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
 3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
 4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
 5. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
 6. Agravo interno não provido.”
- (AgInt no AREsp 1554533/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 18/12/2019).”.

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto.

Intime-se.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente

