

OBRIGAÇÃO DO ADMINISTRADOR DE SHOPPINGS PARA PRESTAR CONTAS AO LOCATÁRIO DE LOJA

José Carlos de Carvalho
Advogado

Em recente decisão do juízo da 1ª Vara Cível de Ribeirão Preto-SP, um shopping center foi condenado a prestar contas de despesas condominiais a locatária de loja, que era obrigada a pagar o rateio de despesa de custeio do shopping, incluindo fundo de promoções e despesas condominiais.

Embora a locatária tenha buscado mais informações sobre os valores que era obrigada a pagar e que eram variáveis e relativamente altos, não teve êxito, pois nunca foram apurados, resultando na busca da solução junto à justiça para obrigar o shopping a prestar conta de tais valores.

Em análise do caso, o juízo diz que é dever do administrador ou síndico do shopping, na qualidade de gestor dos fundos arrecadados dos locatários lojistas, sejam eles de promoção, propaganda e despesas condominiais, entre outros, a prestação de contas dos componentes que integram a relação contábil derivada do contrato de locação em tais empreendimentos.

Com a prestação de contas, é possível o acesso aos cálculos que compõem os valores cobrados, sejam eles de crédito ou de débito, juntamente com os documentos respectivos, comprovatórios do pagamento ou do recebimento, objetos de apuração, pertinentes para solucionar qualquer controvérsia na composição dos valores condominiais cobrados de cada locatário.

A obrigação de prestar contas a locatário lojista, como no caso ocorrido e mencionado, vem ocorrendo em outras localidades, como se pode observar com a decisão proferida pela 4ª Vara Cível de Uberlândia-MG, em julho de 2023, que determinou a prestação de contas dos valores cobrados como “condomínio – privativo e comum – e fundo de promoção”, desde o início da locação até o fim do contrato, entendendo que o lojista “tem direito aos necessários esclarecimentos a respeito da composição dos cálculos dos aluguéis para fins de prestação de contas, sendo verdadeira ‘titular do direito de exigir contas’, ou seja, por ser credor, pode cobrar o saldo eventualmente apurado”.

A decisão do magistrado se baseou no contrato de locação, em que consta que o shopping é responsável pela movimentação do dinheiro pago pelo lojista, composto por gastos e despesas que compõem o valor mensal locatício.

Outro caso similar ocorreu em novembro de 2022, com a decisão do juiz da 6ª Vara Cível de São José dos Campos-SP que, diante do impasse de um shopping e de um locatário lojista, concluiu que “quem administra bens e interesses alheios tem o dever jurídico de disponibilizar as contas com sinceridade e boa-fé”.

Como nos demais casos, o fato ocorrido em São José dos Campos-SP resultou na condenação do shopping em prestar contas ao locatário.

Diante dos casos apresentados, podemos concluir que as informações relativas à composição do valor condominial locatício devem ser prestadas pelos administradores de forma clara e transparente, não sendo de outra forma, para que não surjam dúvidas entre os locatários e ensejem demandas judiciais a respeito, resultando em tempo perdido e aumento nas despesas administrativas com custos que venham prejudicar os negócios empresariais.

Fonte:

[Juiz de SP manda shopping prestar contas a lojista \(migalhas.com.br\)](https://migalhas.com.br)