

Prazo para locatário exigir prestação de contas não é decadencial

17/11/2022

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu que o período de 60 dias mencionado no **artigo 54, parágrafo 2º, da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)** se refere à periodicidade mínima para que o locatário de loja em *shopping center* formule pedido de prestação de contas, e não ao prazo decadencial para o exercício de tal direito.



Segundo o dispositivo, "as despesas cobradas do locatário devem ser

previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada 60 dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas". A relatoria foi da ministra Nancy Andrighi.

Decadência do direito

A decisão teve origem em ação de exigir contas ajuizada por uma empresa do ramo de calçados, com objetivo de conferir lançamentos realizados em boletos de cobrança decorrentes de seu contrato de locação comercial. Na primeira fase do procedimento, o locador foi condenado a prestar as contas exigidas, relativas a todo o período contratual.

Em recurso ao Tribunal de Justiça do Paraná (TJ-PR), ele alegou que teria havido a decadência do direito da locatária de exigir as contas pleiteadas, em razão de ter sido ultrapassado o prazo de 60 dias previsto na Lei do Inquilinato — tese não acolhida pelo tribunal, o qual consignou que não se trata de prazo decadencial, mas apenas de uma periodicidade mínima estabelecida para a prestação de contas.

O tribunal observou que, ante a natureza pessoal da ação de exigir contas, ela está sujeita ao prazo prescricional geral de dez anos, previsto no **artigo 205 do Código Civil**.

Faculdade do locatário

No julgamento do recurso especial, a ministra Nancy Andrighi destacou que o artigo 54, parágrafo 2º, da Lei 8.245/1991 confere ao locatário a faculdade de exigir a prestação de contas a cada 60 dias na via extrajudicial, o que não inviabiliza o ajuizamento da ação de exigir contas.

"O prazo de 60 dias previsto no artigo 54, parágrafo 2º, da Lei 8.245/1991 não é decadencial, isto é, não impõe a perda de direito ao locatário pelo não exercício de tal faculdade nesse mencionado prazo", afirmou a relatora.

A magistrada ponderou que a lei estabeleceu esse prazo apenas para evitar que uma sucessão de pedidos de prestação de contas cause prejuízos à administração do *shopping*: "Da leitura do referido preceito legal, não se infere outra conclusão que não a de que o prazo de 60 dias se refere a um intervalo mínimo a ser respeitado pelo locatário para promover solicitações dessa natureza, dada, certamente, a complexidade das relações locatícias nesses centros comerciais".

Quanto à extinção da pretensão judicial de exigir contas, Nancy Andrighi endossou o entendimento do tribunal de origem, no sentido de que se aplica o prazo prescricional geral de dez anos, ante a ausência de previsão de prazo específico. *Com informações da assessoria de imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*



**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.003.209**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-nov-17/prazo-locatario-exigir-prestacao-contas-nao-decadencial/>