

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004161-65.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Prestação de Contas - Exigidas - Compra e Venda**  
 Requerente: **Associação dos Compradores do Edifício Tolentino Residence**  
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Associação dos Compradores do Edifício Tolentino Residence propôs a presente ação de prestação de contas contra a ré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda., requerendo a prestação de contas acerca da administração do empreendimento Edifício Tolentino Residence, de forma mercantil.

A ré, em contestação de folhas 380/393, sustenta que todos os contratos celebrados com os adquirentes possui cláusula estabelecendo que o valor do custo da obra será rateado entre todos os adquirentes das unidades autônomas, mediante construção por administração junto a Construtora Martinez Incorporação e Construção Ltda. Sustenta que, na modalidade de construção por administração, o custo é de inteira responsabilidade dos condôminos. Também alega que nessa modalidade são os adquirentes os responsáveis pelo pagamento de todos os custos da obra, inclusive tributos e documentos. Aduz que já concluiu 73,38% do empreendimento Studio Veneza, consumindo a quantia de R\$ 4.043.055,35, muito superior ao arrecadado dos adquirentes, que foi de R\$ 3.620.000,00. Alega que diferença em favor da ré é de R\$ 432.055,35. Sustenta que não é construtora e sim incorporadora, não tendo cobrado sequer a sua taxa de administração que é de 10% sobre o custo da obra, o que importa em R\$ 404.305,54. Alega, portanto, que o valor devido pelos adquirentes à ré é de R\$ 827.360,89. Requer o prazo suplementar de 5 dias para juntada de todos os comprovantes de pagamento, em razão do enorme volume de documentos e que sejam declaradas boas as contas prestadas, com a condenação da autora no pagamento da diferença apurada de R\$ 827.360,89.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Réplica de folhas 457/477.

Relatei. Decido.

O feito prescinde de outras provas, pois bastam aquelas existentes nos autos para a formação da convicção do julgador. Assim, remanescendo apenas questões de direito, passo ao julgamento antecipado da lide.

Preceitua o inciso I, do artigo 914, do Código de Processo Civil que a ação de prestação de contas competirá a quem tiver o direito de exigi-las.

Tendo em vista os instrumentos particulares de compromisso de venda e compra e outras avenças celebrados entre a ré e os adquirentes das unidades autônomas que constituem a associação autora, devidamente constituída (**confira folhas 41/64**), perfeitamente cabível a prestação de contas, a fim de se apurar os créditos e débitos havidos por ocasião do empreendimento.

**Nesse sentido:**

**0004257-69.2009.8.26.0320** Apelação

Relator(a): Marcos Ramos

Comarca: Limeira

Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 23/11/2011

Data de registro: 23/11/2011

Outros números: 42576920098260320

**Ementa:** “Contrato de administração imobiliária - Ação de prestação de contas (1ª fase) - Demanda de pessoa física em face de prestadora de serviços - Sentença de procedência para condenar a empresa ré a prestá-las em 48 horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar aquelas que o autor vier a apresentar - Manutenção do julgado - Necessidade - Requerida que se limitou a arguir que não tinha responsabilidade pelo controle de pagamento de verbas condominiais a cargo do inquilino do imóvel - Exibição, tão somente, de alguns recibos de pagamento de aluguéis - Insuficiência - Contas não prestadas na forma mercantil, como determina o art. 917, do CPC - Impossibilidade de tê-las como boas. Apelo da ré desprovido.”

**1004161-65.2015.8.26.0566 - lauda 2**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

E o artigo 917 do Código de Processo Civil estabelece que as contas deverão ser apresentadas de forma mercantil, especificando-se receitas, aplicação das despesas, saldos e documentos justificativos dessas contas.

Esta imposição se faz necessária para que possa ser efetivada uma análise detalhada dos valores recebidos na administração do imóvel, viabilizando, assim, uma perfeita verificação das contas.

E o demonstrativo apresentado pela ré às folhas 422/452 não se encontra na forma mercantil, conforme preceitua o artigo 917 do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré à prestação de contas, em forma mercantil, acerca da administração do empreendimento, discriminando-se as receitas e despesas comprovadas por meio de documentos, no prazo de 48 horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a autora apresentar (artigo 915, § 2º, Código de Processo Civil). Em razão do princípio da causalidade, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 05 de outubro de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**