



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SENTENÇA

Processo nº: **0002688-32.2013.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Nulidade / Inexigibilidade do Título**
Requerente: **Amarildo Ferreira Junior**
Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 27/11/2013, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.
N. de Ordem: 323/13

VISTOS

AMARILO FERREIRA JUNIOR ajuizou **AÇÃO DE ANULAÇÃO DE TÍTULO DE CRÉDITO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** em face de **B.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que foi intimado, através do 1º Cartório de Notas e de Protesto desta Comarca, para pagar duplicata no valor de R\$706,67, que é nula em vista da inexistência de causa legítima. Segundo a própria requerida, a dívida diz respeito a “despesas condominiais”, referentes a serviços prestados no “Edifício Medical Center”. Afirma que o empreendimento não foi entregue e passados mais de quatro anos da data prevista para entrega, ainda não puderam dar o destino almejado aos imóveis, seja pela falta dos requisitos formais, quais sejam escritura, alvará de construção, matrículas individualizadas e habite-se. Ressalta que se não há



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

condomínio, impossível se falar em cobrança de cotas condominiais, muito menos de emissão de duplicatas para esse fim. Sustenta ter acionado diversas vezes o judiciário, junto com demais interessados, a fim de fazer valer seus direitos violados pela requerida, e ainda ajuizarão ação penal própria contra o crime que alega ter a construtora cometido por emitir duplicata fria - simulada. Requer a procedência da ação para declarar inexigível a duplicata nº152-MEDICAL e condenar a requerida ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos.

A inicial veio instruída por documentos de fls.19/121.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação sustentando, em síntese, que: 1) os compromissários ou cessionários das unidades autônomas do Edifício Medical Center, em 24.10.212, ao realizarem Assembleia Geral, confirmaram a existência do condomínio, inclusive com a eleição de um Síndico; 2) o autor não honrou com suas obrigações condominiais, motivando o apontamento dos boletos de pagamento; 3) agiu no regular exercício de seu direito; 4) as atas e convenções de condomínio são títulos executivos extrajudiciais; 5) não são verossímeis as alegações do autor sobre o atraso das obras que poderiam impedir a cobrança das taxas condominiais. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 210/219.

As partes foram instadas a produzir provas (fls.220); o requerido demonstrou desinteresse e o requerente não se manifestou.

Declarada encerrada a instrução, pelo despacho

0002688-32.2013.8.26.0566 - lauda 2

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

de fls.223, o requerente apresentou alegações finais às fls. 224/229, e o requerido memorias remissivos às fls. 231.

Em apenso, Cautelar Inominada de Sustação de Protesto preparatória, com liminar deferida.

É o relatório.**DECIDO.**

A autora persegue em primeiro plano a invalidação da duplicata nº 152-MEDICA levada ao Oficial do 1º Cartório de Notas e Protestos pelo HSBC. Cumulativamente busca reparação de danos morais decorrentes desse agir.

Sustenta, basicamente, falta de lastro, no saque já que como compromissária compradora de uma sala comercial no Edifício Medical Center, que não tem condomínio instituído deve apenas pagar as parcelas da venda feita pela BS INCORPORADORA E REPRESENTAÇÕES.

O saque do quirógrafo foi providenciado pela BS Empreendimentos Imobiliários Ltda (cf. fls. 27) a pretexto da cobrança de condomínio (cf. fls. 28/30), que, segundo a inicial, não existe juridicamente falando.

Assim, estabelecido o objeto da demanda, a requerida tem legitimidade para ocupar o polo passivo.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Diante do contexto probatório que aflora dos autos **não** há como acolher o reclamo do autor.

O empreendimento/a “situação condominial” existe e, obviamente, para funcionar é necessário que os proprietários participem quitando as despesas (limpeza, segurança, água, energia, manutenção das áreas comuns etc) que vem sendo suportadas, apenas, por alguns ocupantes e pela ré.

A jurisprudência cada vez mais vem admitindo a irrelevância da regularidade do condomínio ou da incorporação perante o Poder Judiciário para viabilizar a cobrança judicial do rateio das despesas entre os condôminos.

É que a obrigação de colaboração nesses casos não tem origem na convenção condominial e sim no **Princípio da Proibição do Enriquecimento Ilícito**, segundo o qual, todo aquele que de alguma forma se beneficia dos serviços ou benfeitorias deve contribuir com as despesas comuns.

No caso, a requerida recebeu da construtora o encargo de gerenciar os serviços no local/edifício (confira-se fls. 175/176).

Dentre outros poderes pode contratar e fiscalizar pessoal para fazer frente as necessidades condominiais de zeladoria, portaria e segurança, além de contratar a manutenção preventiva dos elevadores e das demais máquinas lá instaladas, administrar as contas de energia elétrica e água consumidas pelo condomínio e das taxas de lixo e IPTU, uma vez que as unidades autônomas ainda não se acham individualizadas, contratar os serviços de contabilidade para administrar e auditar as contas e a mão de obra própria especialmente contratada e gerir todas as demais necessidades exigidas para bom funcionamento do prédio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Outrossim, foi realizada uma assembleia dos compradores confirmando a existência do condomínio (a respeito fls. 178/180; na ocasião deu-se a eleição do síndico, subsíndico e dos membros do Conselho.

Assim, nos termos da súmula 260, do STJ, e considerando que o autor não nega a prestação de serviços (e tanto isso é verdade que o local se encontra em pleno funcionamento), nem mesmo o valor cobrado, não vejo como acolher os reclamos iniciais.

O condomínio “de fato”, ou ainda, a “massa condominial” existe, subsistindo a obrigação de pagamento de cotas mensais.

Cabe, por fim, ressaltar que o Sr. Byron Ortiz de Araújo Filho, indicado para exercer as funções de gestor é também o sócio majoritário e gerente da ré (cf. fls. 170/171), o que me parece justificar o saque dos boletos em nome desta última, ainda mais considerando o disposto no documento de fls. 175 já referido.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pleito inicial, bem como aquele formulado na cautelar preparatória.

Torno inoperante a liminar deferida.

Sucumbente, arcará o autor com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

à causa.

P.R.I.

São Carlos, 09 de janeiro de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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