



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

## SENTENÇA

Processo nº: **0002423-30.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**  
 Requerente: **Denise Aparecida Teixeira**  
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliarios Ltda**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

### CONCLUSÃO

Aos 15 de janeiro de 2014 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Justiça da Comarca de São Carlos, Dr. MILTON COUTINHO GORDO. Eu,.....Ana Cristina, mat. 98.127-1, escrevente.

### VISTOS

**DENISE APARECIDA TEIXEIRA** 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, a qual se busca anular, tendo em vista a inexistência de causa legítima. Alega que, segundo a própria requerida, a dívida diz respeito a “despesas condominiais”, referentes a serviços prestados no “Edifício Medical Center”. Afirmar que o empreendimento jamais fora entregue e passados mais de quatro anos da data prevista para entrega, ainda não puderam dar o destino almejado aos imóveis, seja pela condição física da construção, seja pela incompletude dos requisitos formais, quais sejam escritura, alvará de construção, matrículas individualizadas e habite-se. Ressalta que se não há 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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 nº 33-MEDICAL e condenar a requerida ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos.

A inicial veio instruída por documentos de fls.18 e ss. Em apenso seguem os autos da cautelar de sustação de protesto nº 71/13 (nº 0000816-79.2013).

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação sustentando, em síntese, que: 1) que eventual indenização por danos morais deve ser pleiteada em face de BS CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica diversa da contestante BS EMPREENDIMENTOS, 2) 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) a autora não honrou com suas obrigações condominiais, motivando a ré a apontar os 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. 197/206.

A preliminar de ilegitimidade passiva foi afastada pela decisão de fls. 207.

As partes foram instadas a produzir provas. A requerida pleiteou a oitiva de testemunha e juntou documento (fls. 212/214) e o autor mostrou desinteresse (fls. 216).

Audiência de conciliação infrutífera (cf. fls. 219).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Em apenso, Cautelar Inominada de Sustação  
de Protesto.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

O autor persegue em primeiro plano a invalidação da duplicata nº 33-MEDICA levada a protesto pelo HSBC ao 2º Tabelionato de Protesto de Letras e Títulos de São Carlos (cf. fls. 27). Cumulativamente busca reparação de danos morais decorrentes desse agir.

Sustenta, basicamente, falta de lastro, no saque já que como compromissário comprador de uma sala comercial de número 42 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. 29) a pretexto da cobrança de condomínio, que, segundo a inicial, não existe juridicamente falando.

Assim, estabelecido o objeto da demanda, a requerida tem legitimidade para ocupar o polo passivo. Isso, aliás, fiz questão de consignar no despacho de fls. 207 (irrecorrido).

\*\*\*\*\*

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

O empreendimento existe e, obviamente, para



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

funcionar é necessário que os proprietários participem para quitar 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. 174/175).

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.

Outrossim, foi realizada uma assembleia dos compradores confirmando a existência do condomínio (a respeito fls. 164/166).

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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. 154/157), o que me parece justificar o saque dos boletos em nome desta última, ainda mais considerando o disposto no documento de fls. 174 já referido.

\*\*\*\*\*

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 à causa.

**P.R.I.**

São Carlos, 23 de janeiro de 2014.

**MILTON COUTINHO GORDO**  
**Juiz de Direito**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**