

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003631-95.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.**
 Requerido: **Alessandra Ruiz Basso e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS.

BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ajuizou **ação de COBRANÇA** em face de **ALESSANDRA RUIZ BASSO, ALIOMAR GABRIEL DA SILVA, AMADEU ETRURI JÚNIOR, AMARÍLIO FERREIRA JÚNIOR, ANDRÉ DI THOMAZO, ANTONIO CELSO PEPATO, ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO VILLAGIO, DENISE APARECIDA TEIXEIRA, ESTER DA SILVA, FERNANDO CÉSAR SILVA, JOSÉ DE ALMEIDA JÚNIOR, LUIZ HENRIQUE SILVA, MARCOS JACOBVITZ, PEDRO LUIZ MÉO, RENATO DI THOMAZO, WAGNER ROBERTO TREVELIN E WILSON NUNES DOS SANTOS**, todos devidamente qualificados nos autos.

A empresa requerente informa na sua inicial que alguns dos requeridos são titulares de contratos de compromisso de venda e compra junto à mesma e outros são cessionários de alguns primitivos compromissários compradores de unidades de um imóvel nesta cidade de São Carlos/SP. Aduz que realizou a entrega das chaves dos imóveis no mês de agosto de 2009, oportunidade em que os demandados tomaram conhecimento de que não seria possível obter o habite-se e conseqüentemente o registro do condomínio por vários motivos. Assegura que sobre o pretexto de que a incorporação não se encontra registrada, os requeridos se recusam a efetuar pagamentos referentes às cotas



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mensais de suas responsabilidades. Enfatiza que a partir do mês de fevereiro de 2013 deixou de administrar o condomínio, tendo em vista a ocorrência de eleição de síndico e aprovação de abertura de CNPJ, porém, ressalta que os débitos anteriores à referida data não foram saldados, já que a autora tinha de cobrir gastos ante a inadimplência e consequente receita insuficiente. Requereu a procedência da demanda com a condenação dos requeridos ao pagamento de suas cotas com os devidos acréscimos. A inicial veio instruída por documentos às fls. 33/849 e 851/1738.

Devidamente citados os requeridos Associação dos compradores do Condomínio Villagio São Carlos, Aliomar, Amadeu, Amarilio, André, Denise, Ester, Fernando, Luiz, Wagner e Wilson apresentaram contestação às fls. 1808/1823. Alegaram preliminarmente ilegitimidade passiva da “Associação dos Compradores”. No mérito aduziram que ao contrário do alegado na exordial pela requerente, as unidades condominiais não foram entregues acabadas, bem como várias áreas comuns do empreendimento e que existem, inclusive, ações propostas pelos réus feitos nº 0011631-09.2011 e 000878-45.2012 em trâmite perante a 4ª Vara Cível desta Comarca por conta da impossibilidade do uso dos imóveis devido à falta de acabamento do empreendimento até o momento da contestação. No mais rebateram a inicial e requereram a improcedência da demanda.

Devidamente citados os requeridos Renato, José e Pedro apresentaram contestação às fls. 3138/3153, 3178/3192 e 3198/3212 respectivamente com a mesma tese de defesa de fls. 1808/1823.

Sobreveio réplica às fls. 3355/3360, 3396 e 3397/3398.

Apenas o corréu Marcos Jacobovitz não apresentou contestação e as partes foram instadas a produção de provas. A requerida Alessandra Ruiz Basso e a requerente se manifestaram às fls. 3407 e fls. 3408/3409,

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

respectivamente.

É o relatório.

DECIDO, antecipadamente a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

Sob o argumento de que no Edifício Medical Center existe um autêntico condomínio de fato ou atípico entre os titulares de compromissos, a autora vem a Juízo buscando a condenação dos postulados ao pagamento das “cotas mensais de suas responsabilidade, no rateio das despesas de manutenção, conservação e administração do prédio..... todos relativos aos meses de setembro a dezembro/2010, 2011, 2012 e ao mês de janeiro (inclusive) de 2013” (textual, fls. 07, item 4).

Os requeridos se batem pela improcedência, argumentando que despesas de condomínio, quando sequer condomínio constituído há, vez que a construtora não providenciou a regularização do mesmo perante a Administração, ou seja, não há alvará de construção, escritura pública e matrículas individualizadas das unidades, não havendo nem mesmo o registro da incorporação imobiliária, nas épocas referidas.

Cabe salientar que, em paralelo a esta, há várias ações de outros compromissários compradores com pedido de declaração de inexistência de débito já apreciadas pelo TJSP.

Nelas a referida Corte apreciou apenas a questão da possibilidade do saque dos quirógrafos mas deixou para a autora a



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

oportunidade de perseguir seu crédito em demanda própria.

Ementa: Duplicata mercantil. Demandas declaratória de inexigibilidade, com pedido cumulado de indenização de dano moral e de cancelamento de protesto. Improcedência decretada em Primeiro Grau. Decisão alterada. Duplicata irregularmente sacada. Inexistência de compra e venda mercantil. Alegações da ré que não se sustentam diante da prova dos autos. Dano extrapatrimonial não configurado. Mero apontamento de título que não configura dano moral. Sucumbência recíproca configurada. Recurso provido em parte – Apelação – Duplicata 0002423-30.2013.8.26.0566, Relator: Campos Mello, Comarca de São Carlos, Órgão julgador: 22ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 27/11/2014.

E, diante do contexto probatório que aflora dos autos, só podemos acolher o reclamo da requerente.

O empreendimento existia (e existe) e, obviamente, para seu funcionamento era necessário que os proprietários da unidade se prontificassem a participar para quitar as despesas de limpeza, segurança, água, energia, manutenção das áreas comuns, etc.... que acabaram sendo suportadas, apenas, por alguns ocupantes e pela autora.

A jurisprudência cada vez mais vem admitindo a irrelevância da regularidade do condomínio ou da incorporação perante o Poder Público 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

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

beneficia dos serviços ou benfeitorias deve contribuir com as despesas comuns.

No caso, a autora recebeu da construtora o encargo de gerenciar os serviços no local/edifício (confira-se fls. 73/79).

Dentre outros poderes lhe foram outorgados os de 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 achavam 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.

Assim, nos termos da súmula 260, do STJ, e considerando que os requeridos não negam a prestação de serviços (e tanto isso é verdade que o local teve pleno funcionamento nas épocas apontadas e ainda tem), não vejo como acolher a resistência.

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

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pleito inicial para o fim de condenar os requeridos, a pagarem à autora, suas cotas-partes, constantes da planilha de fls. 182/183, com correção monetária a contar de cada desembolso, o que deverá ser apurado por simples cálculo na fase oportuno e ainda, com juros de mora à taxa legal da contar da citação .

Sucumbentes, arcarão os autores com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

Publique-se e Intimem-se.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

São Carlos, 21 de fevereiro de 2017.

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