

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

Processo Digital nº: **1003029-65.2018.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Produção Antecipada da Prova - Provas**  
 Requerente: **Condomínio Vila Verde Sabará**  
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

CONDOMÍNIO VILA VERDE SABARÁ, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Produção Antecipada da Prova em face de Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda, também qualificada, inicialmente esclarecendo que que somente 60% das unidades e áreas comuns que o compõe foram entregues, mas que entretanto, as obras concluídas e que integram a chamada "área comum" já fazem parte do condomínio e, portanto, são inalienáveis conforme se depreende da Convenção de Condomínio, como também por expressa determinação do art. 3º da Lei 4.591/64; contudo, em pesquisas realizadas na JUCESP, teria se deparado com uma provável alienação das áreas comuns do condomínio pela requerida, para garantia de empréstimo e que caso referida suspeita seja evidenciada, o condomínio sofrerá prejuízos diante da ilegalidade, motivo pelo qual requereu seja apresentado pela ré os documentos que deram origem ao citado e suposto empréstimo com emissão de CRI's do referido empreendimento, e aduziu que existiria urgência e fundado receio de que caso a prova não seja constituída de imediato, a requerida poderá causar sérios prejuízos materiais à requerente, pois aparentemente garantiu empréstimo do *Grupo Votorantin à Trisul* com patrimônio comum do condomínio, requerendo seja ordenado que a requerida apresente todos os documentos que culminaram na outorga de garantia em alienação fiduciária dos imóveis do empreendimento *Vila Verde Sabará*, no âmbito da operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados na cédula de crédito bancário - CCB n. 120820-1, no; valor de R\$50.000.000,00, emitida pela *Trisul* ao banco *Votorantim S/A*.

A ré *Daisen Empreendimentos Imobiliários* contestou o pedido alegando preliminarmente a falta de interesse processual, enquanto no mérito alegou que conforme matrícula-mãe do empreendimento, juntada aos autos, somente teriam sido alienadas as unidades que estariam em estoque, ou seja, os imóveis que ainda não foram vendidos a terceiros, que continuariam em propriedade e na sua esfera patrimonial exclusiva e que sendo assim, poderia dar a destinação que achasse conveniente; aduziu que *Trisul S/A* é holding de sua propriedade, de modo que teria interesse nesse benefício em favor da *Trisul S/A*, e que diferente do que alega o autor, seria juridicamente impossível alienar as áreas comuns do condomínio, eis que, depois da especificação do condomínio, cada unidade teria recebido uma fração ideal das áreas comuns, sendo que, de qualquer modo, referida hipótese sequer seria registrada; diante do exposto requereu preliminarmente, a extinção do feito sem resolução de mérito, e caso a preliminar seja superada, seja julgada



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

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

improcedente a presente ação e seja o requerente condenado no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

O autor replicou afirmando que as informações trazidas pela ré seriam insuficientes para demonstrar toda a garantia oferecida por ela ao banco *Votorantin*, para garantir a dívida da empresa *Trisul* acrescentando que a ré possuiria obrigações para com o condomínio autor, haja vista que teria paralisado injustificadamente as obras há mais de 2 anos e que havendo a determinação de reinício das obras, a incorporadora não teria mais garantias para conseguir novo financiamento para terminar o condomínio, o que justificaria os pedidos deste procedimento, ademais, requereu seja apresentado a totalidade dos documentos, pela ré, comprovando a garantia de R\$50.000.000,00, e no caso da mesma não apresentar tais documentos, requereu a seja oficiado o banco *Votorantin* para que apresente todos os documentos que deram origem ao crédito.

É o relatório.

DECIDO.

Preliminarmente, não é o caso de carência de ação, uma vez que o procedimento de exibição de documento é previsto pelo CPC em seu artigo 396.

Contudo, a exibição de documento ou coisa regulado nos terá lugar se já houver uma ação em andamento. Não havendo ação em andamento, a parte poderá lançar utilizar-se da ação probatória autônoma, com fundamento no artigo 381 do NCPC (cf. Teresa Arruda Alvim Wambier, "Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil", Ed. RT, 2015, pág. 756).

Assim, no caso dos autos temos, em verdade, ação probatória autônoma, por intermédio da qual a parte autora pretende conhecer o teor do contrato celebrado com pela ré com o *Banco Votorantim*, em que supostamente as áreas comuns do empreendimento teriam sido dadas em garantia, para que à vista dele, pudesse exercer qualquer pretensão que possa ter.

A produção antecipada de prova tem por finalidade preservar os elementos de prova, a fim de que os mesmos sejam admitidos e avaliados em outro processo. Está-se aqui, pois, diante de consectário de direito à prova.

No mérito, temos que esta mesma condição de tratar-se esta ação, de uma medida cautelar preparatória por excelência, evidencia a presença do *fumus boni juris*, e quanto ao *periculum in mora*, há que se considerar o risco de não se verificar o exercício do direito de ação, dado que os documentos necessários à sua propositura acham-se em poder do réu, daí a necessidade de se antecipar a prova, no que se confundem as circunstâncias acima já justificadas em relação ao *fumus boni juris*.

Para rematar, indica-se que esta ação autônoma não é seara própria à discussão da matéria de fundo, ou seja, questões envolvendo a lide principal, e porque se trata de medida satisfativa, para cuja propositura não há sequer necessidade de indicação da lide principal ou seu fundamento (cf. STJ – 4ª T. – AI 508.489-AgRg, rel. Min. Jorge Scartezzini – *in* THEOTÔNIO NEGRÃO<sup>1</sup>), não há falar-se em prescrição.

<sup>1</sup> THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 38ª ed., 2006, SP, Saraiva, p. 902, nota 4c ao art. 844.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Com a exibição dos documentos pelo réu, não há pretender-se qualquer discussão acerca de questões outras, as quais somente na ação principal que eventualmente venha a ser proposta pelo condomínio autor poderão ser versadas.

Em sua petição inicial o condomínio autor justifica a produção probatória autônoma em razão de que a ré "*deu em garantia, as áreas comuns do empreendimento Vila Verde Sabará*". Pois bem, com a apresentação dos documentos e as explicações trazidas na contestação restou incontroverso que a ré não deu em garantia as áreas comuns do condomínio, mas aquelas unidades que ainda não foram alienadas.

Portanto, a presente ação atingiu o fim ao qual se destinava, conhecer "*todos os documentos que culminaram na outorgaram a garantia de alienação fiduciária dos imóveis do empreendimento Vila Verde Sabará*" (sic.) e ditos documentos foram efetivamente juntados as fls. 102/444.

Em sede de réplica o autor busca, na verdade, ampliar a discussão dos autos, passando a argumentar sobre a paralisação das obras, argumentando que a ré está dilapidando o patrimônio, alterando o pedido inicial para que tenha conhecimento acerca de toda a negociação feita pela ré o que, com o devido respeito, não é objeto dos autos e não pode ser deferido.

Ademais, como posto pelo próprio autor, já existindo demanda atinente à obrigação de fazer consistente no término das obras, este é o procedimento em que devam ser requeridas as medidas que confirmem efetividade ao feito.

Aqui, basta a exibição dos documentos requeridos na petição inicial, o que foi cumprido sem que tenha a ré oferecido qualquer resistência, razão pela qual deixo de condená-la nos encargos da sucumbência.

No que diz respeito à sucumbência, não há regra a respeito da sucumbência, mas a solução deve ser diferente a depender da reação do demandado, conforme leciona a doutrinadora Prof. Teresa Arruda Alvim Wambier : "*(I) Se não houver resistência do réu; as verbas de sucumbência caberão ao autor; se não houver resistência, mas o réu venha a formular pedido de produção de outro meio de prova ou de apuração de novos fatos relacionados àqueles que o autor pretende apurar, as despesas deverão ser rateadas e cada parte arcará com os honorários de seu advogado; (II) Se houver resistência do réu, o vencido é que arcará com as despesas e pagamento dos honorários de sucumbência; (III) Será vencido o autor cujo pedido de produção de prova venha a ser indeferida, ou o réu, se houver o deferimento do pedido*".(cf. Teresa Arruda Alvim Wambier, "Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil", Ed. RT, 2015, pág. 738/739).

Não é outra a posição da jurisprudência: "*APELAÇÃO. PROCESSO CIVIL. COMPRA E VENDA DE COISA MÓVEL . AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER (EXIBIÇÃO E JUSTIFICATIVA DE DÉBITO NEGATIVADO). HIPÓTESE DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA. INTELIGÊNCIA DO ART. 381 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 (CPC/2015). NORMAS SOBRE PROCEDIMENTO SÃO DE ORDEM PÚBLICA. SENTENÇA REFORMADA PARA HOMOLOGAÇÃO DA EXIBIÇÃO FEITA PELA RÉ. APELO DA RÉ PROVIDO, COM DETERMINAÇÕES. 1.- Em razão de negativação no serviço de proteção ao crédito, sem atendimento a prévia notificação extrajudicial, foi ajuizada ação tendente a exibição do contrato e demonstração do débito, que, na verdade, constitui verdadeira pretensão de*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*exibitória. 2.- No CPC/2015, correto, no caso, o procedimento de produção antecipada de prova, observadas, contudo, as consequências jurídicas respectivas (sentença homologatória, permanência dos autos em cartório por um mês e condenação da parte autora no pagamento de custas e despesas processuais, sem condenação das partes no pagamento de honorários de sucumbência, que deverão ser acertados em eventual ação a ser proposta). (cf. Ap. nº 1015554-85.2016.8.26.0037, TJSP, 23/05/2017).*

Assim, deixo de arbitrar condenação em honorários advocatícios, uma vez que o documento requerido foi apresentado sem resistência pela ré.

Isto posto, HOMOLOGO O PROCEDIMENTO e dou por encerrada a ação proposta por Condomínio Vila Verde Sabará contra Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Defiro o desentranhamento, pelo(a) autor(a), dos documentos exibidos, mediante manutenção de cópia autêntica nos autos, à suas expensas.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 31 de agosto de 2018.

**VILSON PALARO JUNIOR**

Juiz de direito.

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