



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

SENTENÇA

Processo nº: **0002426-82.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Luis Henrique Silva**
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 17/12/2013, 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: 299/13

VISTOS

LUIS HENRIQUE SILVA 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 duplicatas nº 131 e 143, respectivamente nos valores de R\$ 1.413,34 e 706,67, as quais 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”. Afirma 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



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

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 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 inexigíveis as duplicatas nº 131 e 143 e condenar a requerida ao pagamento de indenização pelos danos morais sofridos.

A inicial veio instruída por documentos. Em apenso seguem os autos da cautelar de sustação de protesto nº 70/13 (nº 0000815-94.2013).

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) o autor 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. 210/219.



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

A preliminar de ilegitimidade passiva foi afastada pela decisão de fls. 220.

As partes foram instadas a produzir provas. A requerida pleiteou a oitiva de testemunhas, e juntou documento a fls. 221/223, e o autor mostrou desinteresse (fls. 225).

Audiência de conciliação infrutífera (cf. fls. 227).

É o relatório.

DECIDO.

O autor persegue em primeiro plano a invalidação das duplicatas nº 143-MEDICA e 131-MEDICA levadas a protesto pelo HSBC respectivamente ao 1º Cartório de Notas e Protestos e 3º Tabelionato de Protesto Cartório de Notas e Protestos (cf. fls. 34/35). Cumulativamente busca reparação de danos morais decorrentes desse agir.

Sustenta, basicamente, falta de lastro, no saque já que como compromissário comprador de duas salas comerciais no Edifício Medical Center, que não tem condomínio instituído deve apenas pagar as parcelas da venda feita pela BS INCORPORADORA E REPRESENTAÇÕES.

Os saques dos quirógrafos foram providenciados pela BS Empreendimentos Imobiliários Ltda (cf. fls. 37/38) a pretexto da cobrança de condomínio, que, segundo a inicial, não existe juridicamente falando.

Assim, estabelecido o objeto da demanda, a



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

requerida tem legitimidade para ocupar o polo passivo. Isso, aliás, fiz questão de consignar no despacho de fls. 220 (irrecorrido).

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

O empreendimento existe e, obviamente, para 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. 184/185).

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

**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

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. 174/176).

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. 164/167), o que me parece justificar o saque dos boletos em nome desta última, ainda mais considerando o disposto no documento de fls. 184 já referido.

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

Torno inoperante a liminar deferida.



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

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, 10 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