



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0002427-67.2013.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**
Requerente: **André Di Thommazo**
Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Proc. 312/13
4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

ANDRÉ DI THOMMAZO, já qualificado nos autos, moveu ação de anulação de título crédito c.c. indenização por danos morais, contra B.S. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., também já qualificada, alegando, em síntese, que:

a) foi apontado a protesto, títulos sacados pela ré, contra sua pessoa.

b) tais títulos não tem causa legítima.

Com efeito, o autor é promitente comprador de imóvel de sala

0002427-67.2013.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

comercial no edifício Medical Center, localizado nesta cidade, na rua Dna. Maria Jacintha, no. 339.

c) a unidade não foi entregue, pois as obras no imóvel não foram concluídas, como também não elaborada a documentação pertinente.

d) ajuizou medida cautelar de produção antecipada de provas, contra a suplicada para que restasse demonstrado o estado atual da construção.

Posteriormente ajuizou ação de obrigação de fazer contra a ré.

e) não obstante a situação do imóvel, a ré sacou duplicatas relativas a despesas condominiais, dos valores de R\$ 706,67 e R\$ 387,48, como demonstrado na cautelar em apenso.

Tais duplicatas não têm amparo legal, pois, se não houve instituição forma do condomínio, não há como a ré cobrar despesas a tal título.

f) a atitude da ré, consistente no saque das duplicatas e encaminhamento a protesto, causou ao requerente, danos morais, passíveis de indenização.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 21/141).

Regularmente citada, a ré contestou (fls. 150/163), alegando que em 24/10/2012, os promitentes compradores e cessionários de unidades autônomas do Edifício Medical Center, em assembléia geral ordinária confirmaram a existência do condomínio.

Destarte, e considerando o que dispõe a Sum. 260, do Colendo STJ, a tal convenção é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Outrossim, não foram apontadas a protesto, duplicatas mercantis, mas, sim, boletos de pagamento.

Houve equívoco do tabelião e da instituição financeira responsável pela cobrança, quando da informação de que os títulos encaminhados a protesto não eram boletos, mas, sim, duplicatas.

Alegando que o autor não impugnou o valor objeto dos boletos e que o simples apontamento de boletos a protesto, não enseja danos morais, protestou a ré, pela improcedência da ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 173/210).

Réplica à contestação, a fls. 217/226.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Em apenso, medida cautelar de sustação de protesto.

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

Respeitado o entendimento dos ilustres advogados da ré, o pedido de anulação dos títulos encaminhados a protesto e consequente declaração de inexigibilidade de seus respectivos valores, é de rigor.

Com efeito, primeiramente importante destacar que a argumentação expendida pela requerida, em sua contestação, acerca de boleto emitido para cobrança e pagamento de despesas e condomínio e seu encaminhamento a protesto, não tem, com a máxima vênia, fomento jurídico, mas, não exatamente, pela tese desenvolvida pelo autor.

De fato, como já assentado em iterativa jurisprudência, merecendo destaque julgado proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça nos autos da Apelação nº 9061852-96.2005.8.26.0000, em que foi relatora a eminente Desembargadora, Zélia Maria Antunes Alves, “*os boletos bancários relativos à cobrança de despesas condominiais, não são considerados títulos executivos extrajudiciais, nos estritos termos do art. 585, I/VII, do CPC, na medida em que não representam dívida líquida e certa e, sim, dívida que pode ser contestada pelo devedor*”.

Bem por isso, “**não são suscetíveis de protesto**”.

Outrossim, no mesmo sentido se manifestou o Órgão Especial do Egrégio Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Conflito de Competência nº. 0247892-72.2010.8.26.0000 (nº. 990.10.247892-0), em voto da lavra do eminente Desembargador Reis Kuntz.

A propósito, veja-se:

“*EMENTA: Conflito de competência. Boleto bancário para cobrança de cota condominial. Título executivo extrajudicial. Não configuração.*”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Documento unilateral elaborado pelo credor. Título que não está inserido no rol do artigo 585 do CPC.

....comentando a Lei Federal nº 6.015/73 observam Marcelo Vallejo Marsaioli e Everton Casagrande que: "... ao ser tomada como título 'protestável' e, portanto, passível de lançamento do nome dos devedores em órgãos de restrição de crédito além dos outros nefastos efeitos do Protesto em si, a despesa condominial passará a ganhar conotação dos chamados Títulos Executivos Extrajudiciais."

"Estes títulos representam débitos certos, líquidos e exigíveis pela lei, ou seja, despesas que não permitem discussão, com origem legítima e indiscutível, vencimento consumado, e exigibilidade total. Em outras palavras, estes títulos representam débitos que não admitem discussões acerca de sua origem, teor e constituição, respeitadas as exceções contidas em lei."

"Ora, por óbvio que a despesa condominial não é despesa líquida e certa e muito menos exigível! O condômino devedor possui garantido por lei o direito de contestar o crédito que entender estar em desacordo com a realidade do Condomínio."

"O boleto condominial não funciona como uma confissão de dívida, nos moldes do cheque ou da Nota Promissória, podendo ser amplamente questionado, debatido e dissecado em juízo pelo devedor que assim o desejar."

"O que se tem aqui é que a lei estadual determinou o protesto da cota condominial em atraso, mas deixou de criar mecanismos legais para que ela possa ser exigida na mesma forma dos demais títulos passíveis de protesto."

"Os títulos executivos estão listados no artigo 585 do Código de Processo Civil e, neste rol de títulos, não encontram-se as quotas condominiais."

Indo mais além, mesmo na análise do Código Civil ou da Lei 4.591/64 (Lei anterior que regia as relações em condomínios edilícios) não se vislumbra qualquer alusão a possibilidade de protesto de quotas condominiais."

"A incongruência é tamanha, que a quota condominial passará a ser objeto do protesto, mas não poderá compor a Ação de Execução de Título Extrajudicial. Assim sendo, caso o devedor deixe de pagar o título protestado (quota condominial), caberá ao Condomínio ajuizar a Ação de Cobrança pelo Rito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Sumário/Ordinário, o que nos leva a situação idêntica a que temos atualmente!"

"Nada foi alterado no aspecto judicial já que a Ação de Execução está vinculada aos títulos previstos no artigo 585 acima mencionado, de onde estão excluídas as quotas condominiais mensais."

"Logo, é certo afirmarmos que o boleto bancário não é espécie de Título de Crédito Extra- Judicial, o que o coloca numa posição indefinida, mais ainda, é documento elaborado unilateralmente (via de regra pelo credor, ou pela Instituição Financeira autorizada pelo credor), aspecto que a ser sopesado, pois com certeza haverá discussão sobre a questão de não ser a despesa mensal condominial um título líquido, certo e exigível."

"É importante também atentarmos para o fato de que a nova lei estadual nada menciona acerca dos requisitos formais essenciais para a emissão de boleto bancário, isto é, qual o formato que o "novo boleto condominial protestável" deveria seguir. Fica-se assim, sujeito o exercício deste direito, às milhares de variações caso a caso para emissão dos boletos, dependendo das peculiaridades de cada transação, de cada Administradora, de cada Síndico e de cada Condomínio." (in <http://www.coniur.com.br>, em 16 de agosto de 2008).

Isto posto, forçoso convir que a requerida não poderia, por falta de amparo legal, ter encaminhado boletos emitidos para cobrança de condomínio, a protesto.

De outro lado, o alegado pela ré, acerca das atas das assembleias e convenções condominiais, não tem razão de ser.

Com efeito, como já assentado em iterativa jurisprudência, a convenção condominial não é título executivo.

A propósito, veja-se:

Execução. Condomínio. Despesas condominiais. Título extrajudicial. Não enquadramento. Derrogação parcial do artigo 12, § 2o, da lei de condomínio e incorporações. Formação do título em processo de conhecimento. Necessidade. - "Por não se revestir a convenção condominial em título executivo, a cobrança judicial de despesas condominiais pelo condomínio se dá pelo procedimento comum, a teor do disposto no artigo 275, inciso II, "A" do Código de Processo Civil, ou,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

quando muito, pelo processo monitorio, e não pela execução." (2.TACSP -11' C - Ap. 762.217-00/5. Rel. Mendes Gomes - j. 14.10.2002).

Por fim, o saque de duplicata na espécie, ainda que negado pela ré, não tem razão de ser.

De fato, a duplicata é um título de crédito formal, cuja causa é determinada em lei, devendo, pois, originar-se de compra e venda mercantil ou prestação de serviço.

Outrossim, não basta a exigência de um crédito para dar legitimidade ao saque da duplicata. Necessária se faz a subsunção da obrigação à regra jurídica pertinente (art. 20, da Lei 5.474/68, tratando-se de prestação de serviços). A propósito, veja-se julgado publicado em JTA - 127/38.

As despesas condominiais não se constituem crédito que legitime o saque de duplicata.

De fato, não há previsão para tanto na legislação específica.

Ante todo o exposto, forçoso convir que por qualquer ângulo que se examine a controvérsia, a conclusão que se impõe é a de que os títulos sacados (63-MEDICAL – Duplicata mercantil – fls. 14 e DMI – 63-MEDICAL – fls. 88 da medida cautelar em apenso) pela ré contra o autor são nulos.

Destarte, o valor deles constante (R\$ 706,67- fls. 14 e R\$ 387,48 – fls. 88) é inexigível.

Outrossim, ante o que foi exposto, procede a medida cautelar em apenso.

Relativamente aos danos morais, breves considerações devem ser efetuadas.

Pelo que veio aos autos, o autor, contrariamente ao que foi por ele alegado, não sofreu danos morais.

Em verdade, a situação relatada nos autos causou desconforto ao suplicante, mas não a ponto de fazê-los se sentir humilhado perante os seus pares, o que ensejaria indenização por danos morais.

Tampouco se pode dizer que seu conceito tenha sido afetado, pois, logo postulou, representado por seu dedicado e combativo advogado, direitos que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

entende lhe assistir, com o ajuizamento desta ação e da cautelar em apenso.

Ressalte-se que não veio aos autos prova de que o nome do autor tenha sido inscrito em cadastro de devedores por conta da cobrança dos títulos objeto desta ação.

Destarte, não se pode dizer que sofreu angústia desmesurada por conta dos fatos relatados nos autos, sendo certo que não houve protesto de títulos

Logo, a rejeição do pedido de indenização, é medida que se impõe.

Como acentuado pelo Egrégio Tribunal de Justiça, nos autos da Apel. no. 530 429-4/2 da comarca de Osasco, meros aborrecimentos são irrelevantes para o direito, *“pois o dano moral indenizável deve ser de tal modo grave que justifique a concessão de uma satisfação de ordem pecuniária ao lesado. Por isso é que, “nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral o vexame, que, fugindo à normalidade, interfira intensamente”, na psique da pessoa física.”*

Tal não aconteceu in casu.

Logo, a rejeição do pedido de indenização por danos morais, é medida que se impõe.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente** a ação.

Em consequência, declaro nulos os títulos sacados pela ré contra o autor, (63-MEDICAL – Duplicata mercantil – fls. 14 da cautelar em apenso e DMI – 63-MEDICAL – fls. 88 da medida cautelar em apenso) e inexigíveis os valores deles constante (R\$ 706,67- fls. 14 – cautelar em apenso e R\$ 387,48 – fls. 88 – cautelar em apenso).

Julgo improcedente, face ao que foi exposto na fundamentação supra, o pedido de indenização por danos morais.

Julgo procedente a cautelar em apenso.

Destarte, susto em caráter definitivo os protestos dos títulos dela objeto (63-MEDICAL – Duplicata mercantil – fls. 14 da cautelar em apenso e DMI – 63-MEDICAL – fls. 88 da medida cautelar em apenso) e inexigíveis os valores deles constante (R\$ 706,67- fls. 14 – cautelar em apenso e R\$ 387,48 – fls. 88 – cautelar em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

apenso).

Transitada esta em julgado, oficie-se ao tabelião de protestos, para as providências necessárias.

A sucumbência foi parcial e recíproca.

Porém, em maior grau para a ré.

Destarte, condeno a requerida ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios, que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, do CPC, em 20% do valor atribuído a esta ação principal.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 28 de fevereiro de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO