

**FOI USADO COMO JUSTIFICATIVA
PARA ALTERAR A CONVENÇÃO UM
PROBLEMA COM O TRIBECA, O JUIZ
AUTORIZOU A ALTERAÇÃO DA
CONVENÇÃO E FUNDAMENTOU SUA
SENTENÇA APENAS NO PROBLEMA
DO TRIBECA, O CONSELHO DE
MANEIRA TENDENCIOSA
APROVEITOU-SE DA SENTENÇA E
ALTEROU O ALUGUEL ENTRE AS
PARTES 401B/EMPRESA OPERADORA
PARA ALUGUEL DEVIDO AO
CONDOMÍNIO.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1134549-62.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS**
 Requerente: **Condomínio Nova Leopoldina**

Juiz de Direito: Dr. **Paulo César Batista dos Santos**

CONCLUSÃO

Em 18 de abril de 2017 faço estes autos conclusos ao MMº Juiz de Direito **Drº Paulo César Batista dos Santos** da 1ª Vara de Registros Públicos. Eu, ___ Bianca Taliano Beraldo, escrev., digitei.

Averbação da alteração da convenção de condomínio – destinação da vagas de garagens – não configuração de mudança da destinação do condomínio – quorum qualificado de 2/3 para aprovação - ausência de prejuízo para os condôminos – pedido procedente

Vistos.

Trata-se de **pedido de providências** formulado por **Condomínio Nova Leopoldina** em face do **Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital**, pleiteando a averbação da alteração da Convenção de Condomínio registrada no Livro 3, sob nº 11.659.

O óbice registrário refere-se a necessidade da concordância da unanimidade dos condôminos, uma vez o oficial entende que as modificações alteraram a especificação do condomínio. Aduz que ainda que assim não o fosse não foi atingido o quórum legal de 2/3.

Insurge-se o requerente acerca do óbice imposto, sob o argumento de que o escopo da alteração é aclarar e suprir lacunas da antiga convenção, não havendo qualquer mudança na destinação do edifício ou mesmo da garagem. Busca-se impedir a alteração da destinação do Subcondomínio Tribeca (residencial), impedindo a exploração comercial de suas vagas, logo é incabível a exigência da concordância unanime dos condôminos. Juntou documentos às fls.75/874.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Às fls.889/893, o registrador retificou sua informação, esclarecendo que o quórum obtido na assembleia ultrapassou os 2/3 exigidos por lei, todavia reiterou seu entendimento acerca da concordância unanime. Apresentou documentos às fls.894/899.

O Ministério Público opinou pela procedência do pedido (fls.903/904).

É o relatório.

Passo a fundamentar e a decidir.

Em que pesem as ponderações do registrador, entendo que merece provimento a pretensão do requerente.

De acordo com o com o artigo 1.351 do Código Civil, que regula a questão posta a desate:

"Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos".

Na presente hipótese, pretende-se a averbação da alteração da convenção de condomínio, aprovada por mais de 2/3 dos condôminos, para aclarar e suprir lacunas, especialmente no que concerne à destinação das vagas de garagens, uma vez que o Condomínio é formado pelo Subcondomínio A – Soho Office, de uso exclusivamente comercial e o Subcondomínio B – Tribeca, de uso exclusivamente residencial. Logo, a modificação pleiteada visa corrigir algumas contradições que poderiam levar a desconfiguração da utilização residencial do Subcondomínio B.

Conforme verifica-se da planilha juntada pelo registrador em comparação a antiga convenção condominial e aquela que se pretende averbar (fls.889/892), tem-se que a alteação refere-se a organização e exploração das vagas de garagens e não a essência ou destinação do condomínio. Não houve alteração nas áreas comuns do edifício, transmissão ou recebimento de frações ideais.

Segundo o jurista João Batista Lopes, na sua obra "Condomínio" (editora: Revista



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

dos Tribunais – 10ª edição revista, atualizada e ampliada) enfoca o tema sob o seguinte aspecto:

"Importa ressaltar que alteração pelo quorum de 2/3 só é admitida se não implicar prejuízo a direitos subjetivos, como ocorreria, por exemplo, com a alteração das frações ideais, das áreas de uso comum etc.

Qualquer mudança que importe prejuízo a direito adquirido só será possível com a aprovação unanime dos condôminos".

Na presente hipótese tem-se que a alteração não caracteriza inovação, mas sim busca preservar a função residencial de um dos Subcondomínios, esclarecendo pontos que futuramente poderiam trazer divergências entre os condôminos.

Concluo que não há qualquer alteração da destinação das áreas comuns, preservando o condomínio a sua finalidade, bem como tal ato não caracteriza a quebra de segurança para os moradores. Desta forma, descabida a exigência da unanimidade de concordância acerca da alteração.

Por fim, tem-se que foi atingido o quórum legal de 2/3 para referida alteração (fls.892/893), assim, deve ser afastado o óbice imposto.

Diante do exposto, julgo procedente o pedido de providências formulado por Condomínio Nova Leopoldina em face do Oficial do 10º Registro de Imóveis da Capital, e consequentemente determino que se realize a averbação da alteração da convenção condominial.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 18 de abril de 2017.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Paulo César Batista dos Santos
Juiz de Direito

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