



5.º Oficial de Registro de Imóveis

Sérgio Jacomino, Registrador

Rua Marquês de Paranaguá, 359 - Consolação - São Paulo - CEP.: 1303-050

Telefone: (11) 3129-3555 - Fax: (11) 3256-8161

E-mail: sergiojacomino@gmail.com

São Paulo, 28 de Janeiro de 2008

Informação VRP n.º 288/2008

Ref.: Processo: 583.00.2008.101477-7

Senhor Juiz

Em atenção à r. determinação de fls. 135 do autos, tenho a honra de informar a Vossa Excelência que a situação registrária atual do imóvel localizado na Rua Carlos de Souza Nazareth, 367, 373, 375, 379, 391 387, 383 e 395; Rua Barão de Duprat, 436, 448 e 452; e Avenida Senador Queiroz, 592, 596, 600, 602, 606 e 612, onde foi instituído o **CONDOMÍNIO CONJUNTO ILHA**, com suas unidades autônomas, está retratada nas certidões anexas.

O presente procedimento, provocado pelo Juízo da 40ª. Vara Cível Central da Capital de São Paulo, alberga documentação, em cópias extraídas dos autos do Processo n.º 583.00.2007.201152-1 da ação de outros feitos não especificados, daquele Juízo, onde, no que toca a este 5.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, foi pedida a anulação da Instituição do Condomínio denominado "CONDOMÍNIO CONJUNTO ILHA", sob os seguintes argumentos: 1 - é exigida a forma de Escritura Pública (fls. 51/ 58 dos presentes autos); 2 - há a necessidade de anuência dos condôminos para a instituição do condomínio edilício (fls. 59/ 64); 3 - não houve a observância do bloqueio judicial da 26ª. Vara Cível; e 4 - A empresa Kher não era a proprietária do imóvel em vista de inventário do sócio Avedis que deteria 26% das quotas sociais da empresa (fls. 65).

Quanto ao primeiro óbice levantado, não há previsão legal a exigir a escrituração pública para a instituição e especificação do condomínio edilício, como confirmado pelas Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo em seu item 211.

"211. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação do respectivo instrumento (público ou particular), que caracterize e identifique as unidades autônomas, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se"."

O segundo óbice apresentado ao registro da especificação do condomínio edilício em discussão, foi a ausência da anuência dos condôminos para a prática do ato registrário. Ocorre que, pelo R.3 da Matrícula n.º 23.494 (originária do condomínio), a empresa Kher Empreendimentos e Administração Ltda. era a única proprietária do imóvel passando a ser a proprietária de todas as unidades autônomas criadas após a instituição e especificação do "Condomínio Conjunto Ilha", como se depreende das certidões atualizadas acostadas ao presente feito, por este 5.º Oficial Registrador.

Portanto, como única proprietária que era, estava habilitada a requerer e instituir o prédio em condomínio (*ex-vi* do disposto no Capítulo VII - Do Condomínio Edifício do Código Civil e disposições da Lei 4.591/64).

Em terceiro lugar foi alegada a existência de bloqueio da 26ª. Vara Cível. De fato havia uma averbação feita sob Av.20 na Matrícula (mãe) n.º 23.494, em que foi noticiada a ação proposta junto àquela 26ª. Vara Cível. Entretanto, a averbação sob Av.21, na mesma Matrícula, cancelou a Av. 20, com o cumprimento do r. Mandado expedido pelo mesmo Juízo da ordem que a originou, o que pode ser comprovado na Matrícula n.º 23.494, que junto ao presente.

Por último, houve a alegação de que, à época da instituição e especificação do "Condomínio Conjunto Ilha", a empresa Kher não mais seria a proprietária do imóvel, tendo ocorrido o passamento de um de seus sócios. Ora Excelência, é cediço que as sociedades de capitais não sofrem lapso de continuidade com o falecimento sócios, e mesmo que todos os sócios venham a sofrer este trágico infortúnio, no mesmo momento, ainda assim, a sucessão nas quotas sociais se opera, transmitindo o poder de comando e condução da empresa a quem de direito.

Desta forma, não há erro registrário, tendo sido devidamente observados os princípios registrários, fiéis os atos praticados ao Título apresentado e que originou o registro em debate.

Sendo o que cabia informar, renovam-se à Vossa Excelência, meus protestos de profundo respeito e elevada consideração.

Sérgio Jacomino
Oficial Registrador
Marco Antonio Violin
Substituto do Oficial

Ao Excelentíssimo Senhor Doutor
MARCELO MARTINS BERTHE
Juiz da 1ª. Vara de Registros Públicos
Praça João Mendes, s/n.º, 22.º andar - sala n.º 2200
Centro - São Paulo - São Paulo - SP
