

Aos condôminos do Residencial Maison Royale

Prezados vizinhos,

Peço desculpas pelo transtorno de mobilizar uma assembleia extraordinária para tratar de uma questão da minha família. Reconheço e respeito o direito de cada condômino de discordar da proposta, inclusive de ter interesse em adquirir as vagas em eventual leilão. Escrevo para explicar a situação e pedir sua compreensão.

As vagas 53/54 e 55/56, pertencentes à minha mãe, Denise Bisognini de Noronha, foram penhoradas em uma ação trabalhista iniciada em 2000, relacionada a uma empresa da qual ela foi sócia minoritária. É uma situação difícil para nossa família. Ao mesmo tempo, reconhecemos o direito da herdeira que hoje é titular do crédito, uma senhora de 87 anos, e a importância de que possa recebê-lo.

Pretendo adquirir essas vagas por **adjudicação**: uma forma de aquisição judicial que permite, entre outros legitimados, ao filho da proprietária pedir a transferência do bem mediante pagamento de preço não inferior à avaliação judicial. Tenho condições de realizar esse pagamento. O dinheiro será depositado no processo e destinado ao pagamento dos créditos conforme determinação do juiz, a quem caberá decidir sobre a aquisição.

Para isso, preciso da autorização do condomínio. O artigo 1.331, § 1º, do Código Civil impede a venda ou locação de garagens a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção. Essa regra protege a segurança do edifício, preocupação que também compartilho. Embora more no apartamento 141 há mais de uma década, ainda não sou proprietário de uma unidade; por isso, a proposta busca suprir essa exigência formal.

Minha aquisição não trará uma pessoa nova à garagem. Já administro essas vagas e recebo seus aluguéis. Minha intenção é manter a locação atual ao Dr. Flávio, com quem tenho boa convivência. Comprometo-me também a não vender nem alugar as vagas a pessoas de fora do condomínio.

A proposta preparada pelo meu advogado acrescenta à convenção uma autorização transitória, restrita à minha pessoa e à aquisição judicial dessas vagas. Ela não concede autorização a outras pessoas nem permite futuras vendas ou locações a terceiros estranhos ao condomínio. Com o registro da aquisição, essa autorização se esgota, permanecendo o registro histórico da deliberação.

A aprovação exige **dois terços dos votos de todo o condomínio**, calculados pelas frações ideais, conforme a convenção. Assumirei as despesas da proposta, inclusive convocação da assembleia e registro do aditamento, além dos custos da minha aquisição, sem transferi-los ao condomínio.

Busco preservar essas vagas na família e contribuir para o pagamento do crédito, procurando evitar a demora e a possibilidade de venda por valor inferior à avaliação em leilão. Peço que considerem essa solução, que preserva as restrições de acesso e uso das garagens.

Agradeço a atenção e a participação de todos, qualquer que seja o voto. Meu advogado, André Luiz de Mello, e eu estamos à disposição para esclarecer dúvidas. O material jurídico completo também estará disponível a quem desejar consultar.

Atenciosamente,

Eduardo Henrique de Noronha Pierrobom
Apartamento 141