



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 09/12/2014 10:56:12 , faço estes autos conclusos ao
 MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr.
 Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0016756-84.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Alvará Judicial - Compra e Venda**
 Requerente: **Paulo Pires da Silva**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Paulo Pires da Silva, na condição de interdito, representado por seu curador **Eduardo Cleto Pires**, diz que juntamente com sua mulher são proprietários de uma fração ideal de 1/4 ou 25% da casa e quintal sob n. 503, antigo n. 10, situada na Rua Cel. Lúcio Seabra, na cidade de Tatuí/SP, objeto da matrícula n. 32.192 do CRI daquela localidade. Todos os condôminos do imóvel querem vendê-lo. Pede a expedição de alvará para autorizar o requerente, a ser representado por seu curador, firmar a venda de sua quota parte do imóvel, qual seja, 1/4 ou 25%. Inúmeros documentos foram exibidos nos autos.

Laudo avaliatório às fls. 77/103. O MP manifestou-se às fls. 111 pelo deferimento do pedido. Depósito judicial a fl. 117.

É o relatório. Fundamento e decido.

O requerente teve sua interdição decretada por este juízo, no feito n. 610/09, da 2ª Vara Cível, oportunidade em que lhe foi nomeado curador seu filho Eduardo Cleto Pires, conforme certidão de interdição constante de fl. 22.

Pela matrícula n. 32.192, do CRI de Tatuí-SP, cuja certidão consta de fls. 24/26, o requerente e sua esposa são cotitulares de 1/8 ou 12,5% do imóvel descrito no referido título e

0016756-84.2013.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

consistente numa casa e quintal, sob n. 503, antigo n. 10, da Rua Cel. Lúcio Seabra, na cidade de Tatuí, construída parte de tijolos e parte de pau e barro, coberta com telhas, dividindo-se: de uma lado com Palmiro Pieroti e Eugênio Pires, de outro lado com Isac Ferman e fundos com Francisco Manoel Cleto.

Trata-se de imóvel sob condomínio (registros 1 e 2 da matrícula 32.192 do CRI de Tatuí, conforme certidão de fls. 11/12), indivisível, daí a possibilidade jurídica da extinção desse condomínio consoante o artigo 1.322, do Código Civil. Os condôminos haviam se antecipado e prometido o imóvel à venda através do compromisso particular cuja cópia do instrumento consta de fls. 47/53. Na oportunidade, o interdito foi indevidamente representado pelo curador, nessa transação. Para a venda de bem de incapaz indispensável a autorização judicial, consoante o inciso IV, do artigo 1.748, do Código Civil.

De qualquer modo, esse erro cometido pelo curador tem como ser reparado, já que ausente a má-fé. O laudo pericial de fls. 78/103 identificou que sobre o terreno havia uma casa de morada com mais de 80 anos, e que se encontrava em estado que necessitava de reparos importantes, troca completa do telhado que havia ruído parcialmente (fl. 80). O perito apresentou imagem do Google Street View, de dezembro/13, comprovando que em dezembro/13 a antiga edificação ainda se encontrava no local. Foi derruída. Seu terreno foi utilizado para a construção do prédio que aparece a fl. 81.

Para fins de avaliação, a antiga edificação foi considerada pelo perito no padrão “residencial econômico”, com 99m², conforme observação lançada a fl. 81. Utilizando os Métodos Evolutivo (item 2 de fl. 83), Comparativo de dados de mercado (item 2.1 de fl. 83), de Valores de Venda (item 2.2 de fl. 85) e o Método de Ross-Heidecke (item 2.2.2 de fl. 85), assim como a pesquisa para as regiões avalianda e adjacências e cálculos estatísticos (fls. 89/101 e 103), tratamento por fatores (item 2.1.2 de fl. 83 e 102) e com isso chegou à conclusão de que o imóvel (terreno e antiga construção) tem como valor de mercado R\$ 530.850,00 em 09.10.2014 (fl. 88).

O MP manifestou-se favorável ao pedido inicial, conforme manifestação de fl. 111. O valor da cota parte pertencente ao interdito é de R\$ 66.608,40, que foi depositado em juízo a fl. 117. O requerente e sua esposa são cotitulares de 1/4 ou 25% do imóvel. Apenas ele está submetido à interdição, razão pela qual foi depositado em juízo o numerário correspondente a 12,50% do imóvel, uma vez que sua esposa participará do ato notarial da venda e compra e receberá do comprador (se é que já não recebeu) o valor equivalente aos seus 12,50% do imóvel. Portanto, este alvará está restrito à cota parte do interdito, cujo preço foi pago em juízo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

DEFIRO o pedido inicial para ser expedido alvará para que o interdito PAULO PIRES DA SILVA, brasileiro, aposentado, RG n. 953.725-9, CPF n. 030.579.418-34, a ser representado pelo curador Eduardo Cleto Pires, RG n. 6.373.327-4-SSP/SP, CPF n. 002.711.198-96, possa vender os seus 12,50% no imóvel acima descrito, objeto da matrícula n. 32.192, do CRI de Tatuí/SP, em favor de Ricardo José de Oliveira, RG n. 9.165.158-SSP/SP, CPF n. 031.048.446-40, ou a quem este indicar, pelo preço de R\$ 66.608,40, cujo preço já foi pago em juízo, podendo constar da escritura pública de compra e venda a quitação desse pagamento, podendo esse vendedor transmitir posse, jus, domínio, direitos e ações e responder pela evicção, inclusive requerer providências extrajudiciais que sejam necessárias à consecução do referido fim. A esposa do interdito, Nadir Cleto Pires da Silva, RG n. 4.751.754-2-SSP/SP, CPF n. 030.759.338-15, obrigatoriamente participará da escritura pública de compra e venda, mesmo porque em decorrência do regime matrimonial da comunhão universal de bens (casamento anterior ao início da vigência da Lei 6.515/77), também tem direito a 12,50% do referido imóvel, haja vista os registros 1 e 2 da matrícula n. 32.192 do CRI de Tatuí. Esta sentença servirá como instrumento de alvará, podendo o advogado do requerente materializá-la para o pronto cumprimento do respectivo alvará, expedido com o prazo de um ano.

P.R.I.C. e ao arquivo, oportunamente. Caso haja necessidade do interdito utilizar o numerário depositado à ordem judicial (fl. 117), deverá formular pedido de alvará, procedimento autônomo.

São Carlos, 17 de dezembro de 2014.

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