



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA - ALVARÁ

Processo Digital nº: **1006414-21.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Alvará Judicial - Lei 6858/80 - Levantamento de Valor**
 Requerente-curatelada: **Benedita Ferreira de Moraes**, brasileira, RG 36.479.808-7-SSP/SP, CPF 317.060.218-79, residente e domiciliada no mesmo endereço da requerente, nascida em São Benedito do Sul-PE em 03/10/1972, filha de José Ferreira de Moraes e de Maria de Lourdes Silva de Moraes.
 Curadora: **Jessica Ferreira da Silva**, brasileira, solteira, supervisora, RG 36.872.290-9-SSP/SP, CPF 233.575.078-03, residente e domiciliada na Rua Alípio Benedito, 226, Jardim São Carlos, São Carlos/SP, CEP 13560-644
 Vendedora do imóvel: **Camila Jesus da Silva**, brasileira, solteira, promotora de eventos, RG 27.789.491-8 SSP/SP, CPF 298.806.048-73, residente e domiciliada na Rua Engenheiro João Lang, nº 50, Bloco 20 A, aptº 33, Jd. Martini (Zona Sul), São Paulo/SP, CEP 04.439-070

SEGREDO DE JUSTIÇA - Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Benedita Ferreira de Moraes, representada por sua Curadora **Jessica Ferreira da Silva**, informa que residia em companhia das filhas, em casa própria, situada em São Paulo-Capital. Referido prédio fora desapropriado para construção do metrô Linha 17-Ouro. Constatada sua deficiência auditiva, exigiu-se a regularização de sua curatela para que fosse efetuado o pagamento da indenização pela desapropriação, razão pela qual ingressaram com o feito nº 1005592-03.2016.8.26.0566, desta 1ª Vara da Família e Sucessões, no qual teve sua curatela decretada. Nesse procedimento foi efetuado o depósito judicial referente à indenização referida. Pretende utilizar referido numerário para adquirir outro imóvel. Pede a expedição de alvará para autorizar sua curadora a levantar o saldo existente na conta judicial 3500104997233, agência 5965 (valor original R\$ 135.479,94), destinando-o na aquisição de um imóvel. Documentos diversos às fls. 04/70, 82/148, 162/163, 173/177, 191/198.

Este feito está apensado ao procedimento de Curatela, feito nº 1005592-03.2016.8.26.0566, desta 1ª Vara da Família e Sucessões.

O MP manifestou-se pelo deferimento do pedido.

É o relatório. Fundamento e decido.

A requerente teve a curatela decretada em 19/05/2017, no feito nº

1006414-21.2018.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

1005592-03.2016.8.26.0566, desta 1ª Vara da Família e Sucessões (fls. 28/31), ao qual este foi apensado.

A requerente residia na Capital do Estado, em área que fora desapropriada para construção da Linha 17-Ouro do Metrô, ocupando a edificação situada na Viela D, nº 23 da Comunidade denominada Buraco Quente (fls. 142/143 do processo piloto). A Companhia de Metrô, com base no seu "Regulamento para Ressarcimento de Famílias Vulneráveis Atingidas pelas Obras de Expansão do Metrô", firmou com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo-CDHU o Convênio nº 0340189101, definindo as regras para o atendimento social e o repasse das unidades habitacionais da CDHU às famílias atingidas pelo empreendimento Linha 17-Ouro Metrô. Como a requerente é deficiente auditiva e de fala, não foi possível sua adesão a uma das formas de atendimento oferecidas pelo referido convênio, uma vez que naquela época ainda não havia sido decretada sua curatela, ou seja, necessitava ser representada por curador para poder assinar o termo de adesão.

No procedimento da curatela, a Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ, CNPJ 62.070.362/0001-06, apresentou cópia do Termo de Adesão nº 03_13_00192/2017, devidamente assinado pela curadora nomeada (fls. 210/216 daqueles autos), e efetuou em 03.10.2017 o depósito judicial do valor da indenização pela desapropriação no importe de R\$ 135.459,50 (fls. 230/231 daqueles autos). No processo piloto, a curadora da requerente solicitara o levantamento desse numerário para adquirir, em nome da curatelada, um imóvel localizado na Capital, e também móveis e utensílios para guarnecer essa nova moradia. Pela decisão de fl. 271 daqueles autos, houve determinação judicial para que a curadora provocasse esse pedido através de procedimento autônomo, o que deu origem a este procedimento.

A requerente pretende utilizar o numerário depositado para adquirir o imóvel objeto da matrícula 361.031 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, identificado como Residência 04, com frente para a passagem interna "3", no Bloco 3, do Condomínio Hortências, situado na Rua Rodolpho Brandão nºs 51, 55 e 59, em Americanópolis, 29º Subdistrito - Santo Amaro, registrado em nome de CAMILA JESUS DA SILVA, qualificada no cabeçalho desta sentença, a qual **alienou fiduciariamente** o imóvel (com apólice de seguro para operação de financiamento habitacional com recursos do FGTS), em garantia à Caixa Econômica Federal-CEF – CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 36.300,00, pagável por meio de 300 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 11/03/2010 (25 anos – planilha de evolução às fls. 135/141). Consta de fls. 84/141 cópia do contrato para aquisição de imóvel com alienação fiduciária entre a vendedora originária Shima Empreendimentos Imobiliários Ltda, a compradora e devedora fiduciante Camila Jesus da Silva e a credora fiduciária CEF.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

A declaração de fl. 163 da CEF, datada de 22/08/2018, destaca a posição da dívida para liquidação, cujo total é de R\$ 26.437,52.

Certidões negativas da proprietária resolúvel constam de fls. 55/70, 82/83, 162, 173/174

A fl. 182 está a certidão conjunta de débitos de Tributos Mobiliários em nome da contribuinte Camila Jesus da Silva, expedida pela Prefeitura de São Paulo.

Às fls. 191/193 estão as avaliações efetivadas por três corretores inscritos no CRECI sobre o valor de venda do imóvel objeto da matrícula 361.031 do 11º CRI de São Paulo/SP, cujo valor médio é de R\$ 132.333,00 (R\$ 130.000,00, R\$ 132.000,00 e R\$ 135.000,00).

Às fls. 194/198 está a cópia do instrumento particular do contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da matrícula 361.031 do 11º CRI de São Paulo/SP, com cláusula de responsabilidade pela quitação do débito existente do financiamento, pelo preço de R\$ 130.000,00, incluso o valor do débito de R\$ 26.437,52 do financiamento com alienação fiduciária em favor da CEF.

O MP manifestou às fls. 205 pelo deferimento do pedido, destacando que o valor do contrato está condizente com o valor de mercado do imóvel, e requereu a fixação de prazo de 60 dias para a curadora comprovar a quitação do débito perante a CEF e a averbação dessa quitação e o registro na respectiva matrícula da escritura de compra e venda em nome da curatelada.

Acolho, integralmente, o parecer do MP. Embora a inicial tenha se limitado ao pedido de levantamento do depósito judicial, indispensável a autorização judicial para que a curatelada receba a escritura do imóvel. O juiz não está impedido de deferir essa autorização. O pedido inicial deve ser interpretado na espécie com suficiente abrangência para contemplar alvará para lavratura do quanto necessário. O acesso ao judiciário também deve primar pela facilitação da resolução de pormenores como esse verificado nos autos.

JULGO PROCEDENTE o pedido para: **a)** determinar a expedição de mandado de levantamento do depósito de fls. 230/231 do processo nº 1005592-03.2016.8.26.0566, em favor da curadora da requerente. Oportunamente, a serventia cuidará de providenciar tanto para estes autos como para o processo piloto, o comprovante do respectivo saque; **b)** conceder ALVARÁ para que a curatelada **Benedita Ferreira de Morais**, a ser representada pela curadora (filha) **Jessica Ferreira da Silva** (*qualificadas no cabeçalho desta sentença*), **possa comprar por R\$ 130.000,00**, o imóvel objeto da matrícula 361.031 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, identificado como Residência 04, com frente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

para a passagem interna "3", no Bloco 3, do Condomínio Hortências, situado na Rua Rodolpho Brandão nºs 51, 55 e 59, em Americanópolis, 29º Subdistrito - Santo Amaro, registrado em nome de CAMILA JESUS DA SILVA (*qualificada no cabeçalho desta sentença*), podendo receber, na condição de outorgada compradora, a escritura de compra e venda, e as consequentes vantagens próprias dessa compra e venda, quais sejam, a posse, jus, domínio, direitos e ações, devendo a vendedora responder pela evicção; a curadora, em nome da curatelada, efetuará pagamento, exigirá quitação e assinará os papéis e documentos para a consecução desses objetivos. Como condição prévia para a outorga da escritura pública de compra e venda, deverá ser quitado o contrato de financiamento com a CEF, com parte do numerário acima liberado. A curadora não poderá outorgar a escritura pública referida sem que o tabelião de notas constate com a CEF ter havido prévia quitação do FINANCIAMENTO HABITACIONAL COM RECURSOS DO FGTS firmado por Camila Jesus da Silva, o qual teve como garantia fiduciária o imóvel supra mencionado. **Esta sentença valerá como instrumento de ALVARÁ** para os fins aqui expressos. Compete ao advogado da requerente materializar esta sentença/alvará assim que publicada nos autos. Prazo de validade do alvará: 120 dias. Assim que publicada em cartório ocorrerá automaticamente o trânsito em julgado, dispensada a certificação.

A sobra entre o preço do imóvel (e a quitação do financiamento) e o valor a ser sacado pela curadora deverá ser utilizada no pagamento das despesas com a lavratura da escritura pública no Tabelionato, registro da escritura pública na matrícula imobiliária, e demais impostos e taxas. Após esses pagamentos necessários, caso haja sobra, por certo de valor de menor expressão, poderá ser utilizada na aquisição de móveis e utensílios para guarnecer o novo lar da curatelada.

Compete à curadora da requerente apresentar nestes autos cópia do traslado da escritura em seu favor, certidão atualizada da matrícula do imóvel com o registro da escritura e cancelamento do "registro da alinação fiduciária", e dos recibos a serem pagos ao tabelionato, CRI, e demais impostos e taxas. Vindo aos autos esses comprovantes, abra-se vista ao MP.

À serventia para providenciar, pelo CRC-Jud, cópia da certidão da inscrição da curatela da requerente. Talvez haja exigência desse documento quando da lavratura da escritura.

P. I.

São Carlos, 28 de novembro de 2018.

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