



**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**

Processo Digital nº: **1009062-42.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerentes: **Paulo Cesar de Almeida** e seu curador **Irineu de Almeida**  
 Curatelado: **Paulo Cesar de Almeida**, brasileiro, solteiro, curatelado, RG 32.333.729-6-SSP/SP, CPF 230.920.798-50, nascido em São Carlos/SP em 29/01/1967, filho de Oscar de Almeida e de Maria Teresa Faragino de Almeida, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Rafael de Abreu Sampaio Vidal, 2230, Centro, CEP 13560-050.  
 Curador : **Irineu de Almeida**, brasileiro, casado, administrador de empresas, RG 9.905.455-SSP/SP, CPF 743.778.508-06, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Alberto Lanzoni, 563, Pq Stª Felícia Jardim, CEP 13562-390.  
 Promissário-comprador: **Ruy Matheus**, brasileiro, advogado, RG 4.353.076-SSP/SP, CPF 195.089.568-87, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com **Eli Donata Stein Matheus**, RG 5.261.251-SSP/SP, CPF 098.910.798-13, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Marcolino Lopes Barreto nº 2285, Vila Elizabeth, CEP 13560-400.

**SEGREDO DE JUSTIÇA**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Paulo Cesar de Almeida**, curatelado, representado por seu irmão e curador **Irineu de Almeida**, informa que é coproprietário (sua parte ideal é de 2/18 ou 1/9) do imóvel situado nesta cidade, na Rua Rafael de Abreu Sampaio Vidal, 2230, objeto da matrícula nº 128.644 do CRI local. Seu irmão **Osmar de Almeida** tem 16/18 ou 8/9 do imóvel. Seu irmão **Osmar** celebrou promessa de venda e compra desse imóvel por instrumento particular, tendo como promissário comprador **Ruy Matheus** (proprietário de imóvel lindeiro). Nesse compromisso ficou consignado que o promissário comprador pretende adquirir a parte ideal do curatelado, de modo a poder destacar do lote 12 da quadra 1, da Vila Elizabeth, área equivalente a 9 X 13m, encerrando 117,00m². O prédio onde reside está edificado em área remanescente que será preservada, salvaguardando assim o direito de habitação do requerente. As despesas com referido desmembramento e os honorários do advogado, que subscreve o presente pedido, serão da responsabilidade do promissário comprador. As custas e despesas processuais serão de responsabilidade do requerente. Este continuará usufruindo do imóvel onde reside com seu irmão **Osmar** e com vantagem, já que este pretende, com sua cota-parte, aplicar parte do produto da venda em benfeitorias visando à melhoria do prédio. Quanto à forma de quitação da cota-parte do



**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**

curatelado pede que haja deliberação judicial entre duas alternativas: **1)** mediante compensação, atribuindo ao curatelado maior porção na área remanescente do imóvel, ou **2)** mediante depósito judicial do produto da venda de sua parte ideal no imóvel. Pede alvará para o curatelado poder desmembrar o imóvel objeto da matrícula 128.644 do CRI local, de conformidade com descrição pormenorizada no contrato de fls. 20/24, e alienar sua cota-parte nesse imóvel. Mandato a fl. 10. Documentos diversos às fls. 05/09 e 11/10.

Pelo pronunciamento judicial de fl. 44 foi indeferido o pedido de AJG. Houve interposição de AI (fls. 58/70).

Laudo pericial às fls. 100/111. O requerente concordou com o custo da perícia avaliatória (fl. 115). No parecer de fls. 119, o MP manifestou-se favorável ao pedido.

**É o relatório. Fundamento e decido.**

A curatela do requerente foi imposta por sentença exarada no procedimento de nº 0001594-11.1997.8.26.0566 (nº de ordem 1791/97), 4ª Vara Cível local, tendo sido nomeado seu irmão IRINEU DE ALMEIDA para o múnus da curadoria, consoante certidão de inscrição da interdição de fls. 06.

O requerente tem parte ideal de **2/18 ou 1/9** do imóvel situado nesta cidade, na Rua Rafael de Abreu Sampaio Vidal, 2230, Vila Elizabeth, objeto da matrícula nº 128.644, com área total de 396,00m², conforme certidão de fls. 36/43.

O requerente e seu irmão Osmar de Almeida pretendem desmembrar referido imóvel, e alienar a parte a ser destacada (117,00m²) para Ruy Matheus, nos moldes do compromisso de fls. 20/23. Na descrição do imóvel a ser destacado (fls. 20), apura-se que o promissário comprador é titular de imóvel fronteiro do pertencente ao requerente e irmão, o que permite o desmembramento e fusão.

O laudo pericial de fls. 100/111, datado de 25/02/17, apurou que o valor de mercado da parte do imóvel objeto da matrícula 128.644 compromissada a terceiro, é de R\$ 59.443,00 (a cota-parte do curatelado de 2/18 ou 1/9 = R\$ 6.604,77). O requerente está disposto a vender sua cota-parte nesse bem por R\$ 7.475,00 (compromisso particular datado de 30/06/2016: fls. 20/24).

O MP à fl. 119 concordou com o pedido de alvará desde que seja depositado em conta vinculada a este Juízo o valor pertencente ao curatelado, sem prejuízo de posterior prestação de contas quanto aos procedimentos administrativos de desmembramento, escritura pública e registro da venda no CRI.

O negócio é vantajoso para o requerente. Tem parte ideal inexpressiva no imóvel. Ali



**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**

reside por vontade do condômino majoritário e o faz sem lhe pagar locativo. O irmão-condômino, por liberalidade, pretende aplicar o produto da venda (concernente à parte ideal dele irmão) na introdução de benfeitorias/melhorias no prédio comum, o que não deixa de ser vantajoso para o requerente. Presentes os requisitos da conveniência e oportunidade para a concessão dos alvarás. O valor prometido pelo promissário comprador é superior ao apurado pelo avaliador judicial.

Qualquer dos condôminos poderia exigir a extinção desse condomínio, consoante o disposto no art. 1.322, caput, do CC. Se se considerasse apenas esse fato, a alienação da cota parte do curatelado já encontraria embasamento legal revestido de conveniência e oportunidade. O próprio condômino majoritário poderia extinguir o condomínio adquirindo as partes ideais do minoritário. O estado de comunhão persistirá sobre o remanescente do imóvel (depois do desmembramento e venda de partes ideais em favor do promissário comprador), mas o direito de habitação continuará preservado em prol do requerente.

A metodologia científica aplicada pelo perito identificou que o valor da parte ideal do requerente, segundo o momento do mercado, é inferior ao valor prometido pelo interessado na compra. O laudo se desdobrou em boa técnica, está suficientemente fundamentado, pelo que o acolho integralmente. Defiro ambos os pedidos.

**CONCEDO os alvarás** para que o curatelado **Paulo Cesar de Almeida**, a ser representado pelo irmão-curador **Irineu de Almeida** (*qualificados no cabeçalho desta sentença*), **possa: 1)** formular pedido administrativo-municipal visando ao **desmembramento do imóvel** objeto da matrícula 128.644, de modo a obter a individualização da área destinada à venda para o promissário comprador, a qual, de quem da rua olha para o imóvel, tem a seguinte descrição: "terreno correspondente à parte do Lote 12 da quadra 11, medindo 9,00m de frente, confrontando com o remanescente do imóvel da Rua Rafael de Abreu Sampaio Vidal, nº 2.230, de propriedade de Paulo César de Almeida e de Osmar de Almeida (requerente e seu irmão); 9,00m nos fundos, confrontando com o imóvel de propriedade de José Luiz Morelli; 13,00m do lado esquerdo, confrontando com o Lote 10, de propriedade de Ruy Matheus (promissário comprador) e, do lado direito, 13,00 metros, confrontando com o lote 14, encerrando uma área de 117,00m²". Poderá formular o pedido perante a Municipalidade, apresentar planta e memorial descritivo, retirar certidão municipal do deferimento, recorrer de eventual decisão contrária aos interesses dos condôminos, providenciar, na sequência, pedido de averbação do desmembramento perante o CRI, cujas despesas gerais para a ultimação de todos esses atos serão arcadas pelo promissário comprador; **2)** após a efetivação do desmembramento, poderá **vender** sua cota parte de 2/18 ou 1/9 no referido imóvel (matrícula 128.644), por preço não inferior a **R\$ 7.475,00** (cláusula "3.3"



**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**

do compromisso de fls. 20/24), **em favor do proponente "Ruy Matheus"** (supraqualificado), podendo outorgar escritura de compra e venda dessa parte ideal, transmitir posse, jus, domínio, direitos e ações, respondendo pela evicção, dar recibo e quitação e assinatura papéis e documentos para a consecução desses objetivos. **Sobre o valor prometido incidirá correção monetária desde a data do compromisso, aplicando-se os índices da Tabela Prática adotada pelo TJSP. Como condição** para a outorga da escritura pública de compra e venda ou elaboração de compromisso particular ou público de compra e venda, **o valor da cota-parte do curatelado deverá ser previamente depositado** no Banco do Brasil S/A, agência 5965-X (Fórum São Carlos/SP), à ordem deste juízo e vinculado a este procedimento. O requerente transmitirá a posse, domínio, direitos e ações sobre as partes ideais do imóvel, devendo o curador, em nome daquele, assinar a escritura pública e formular requerimentos e realizar atos necessários à ultimateção da referida finalidade. **O requerente pagará, proporcionalmente, as custas do processo e a avaliação. O outro condômino, por ser majoritário, e estar sendo beneficiado por este deferimento, terá que concorrer com as despesas avaliatórias na proporção de seu quinhão.** Compete ao Tabelião de Notas estabelecer contato com a serventia para identificar se de fato houve o prévio depósito para poder lavrar a escritura pública e o recolhimento das custas e das despesas destinadas ao perito. **Esta sentença valerá como instrumento de ALVARÁS** para os fins aqui expressos. Compete ao advogado do requerente materializar esta sentença/alvarás assim que publicada nos autos. Prazo de validade do alvará: **um ano**. Assim que publicada em cartório ocorrerá automaticamente o trânsito em julgado, dispensada a certificação, haja vista a concordância plena dos interessados neste procedimento, incluindo o MP.

Compete ao Tabelião de Notas enviar a este juízo cópia da respectiva escritura de compra e venda e cópia das certidões de matrícula para que este juízo possa identificar os termos da alienação e se em consonância com a dimensão deste deferimento. Após, abra-se vista ao MP. Oportunamente, será dado à curatelada formular pedido de liberação parcial dos seus ativos para atendimento de suas necessidades, fazendo-o por procedimento específico em apenso a este.

Arbitro os honorários do perito avaliador em R\$ 1.200,00 (fl. 52), considerando-se as horas técnicas empregadas e a excelente qualidade do labor profissional. **O pagamento já foi determinado nesta parte dispositiva.**

P. I.

São Carlos, 09 de abril de 2017.

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