



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: **1010060-39.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Alvará Judicial - Lei 6858/80 - Levantamento de Valor**
 Requerentes: **Thayla Lopes Gardini i (RG 62.704.313-6 SSP/SP, CPF 475.202.018-13), representada por seus genitores, Samir Antonio Gardini (RG 16.672.874-3 SSP/SP, CPF 074.169.128-06) e Juliana Alves Lopes Gardini (RG 45.463.639-8 SSP/SP, CPF 311.363.298-62).**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

T. L. G., representada por seus genitores S. A. G. e J. A. L.G., alega ser titular da nua propriedade do imóvel situado nesta cidade, na Rua Antonio Mascaro, 37, objeto da matrícula nº 116.037 do CRI local, enquanto seus pais são usufrutuários desse bem. Pretende permutar esse imóvel com o de propriedade de P.R.F. e sua esposa L. de L. F., localizado nesta cidade na Rua Cajucy Accioly Wanderley, 233, objeto da matrícula nº 98.403 do CRI local. Este imóvel é de padrão bem superior ao de propriedade da requerente e seu valor no mercado é mais do que o dobro do valor da sua atual propriedade. A sentença de fls. 115/117, que foi proferida em consonância com o pedido inicial, tornou-se inviável em face do Banco Santander S/A, pois este exige que o imóvel objeto da matrícula nº 98.403 do CRI local seja transmitido para os pais da requerente, constituindo-se direito real de alienação fiduciária, responsabilizando-os pelo pagamento das obrigações contratuais, pois ele genitor quem tem cadastro capaz de viabilizar essa operação. Entretanto, seus pais se dispõem a lhe prometer a doação da nua propriedade, reservando o direito real de usufruto vitalício, arcarão com o custo das prestações do financiamento, haverá instituição de cláusula de seguro financeiro, e o Banco receberá o valor das prestações diretamente da folha de pagamento dos proventos da aposentadoria de seu pai. Não haverá risco para essa operação. A menor terá vantagem patrimonial em decorrência desse negócio. Pedem expedição de alvará para autorizá-los à celebração do contrato de compra e venda do atual imóvel e, em contrapartida, que seus



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

pais recebam o imóvel da matrícula nº 98.403 do CRI local e possam financiar a diferença de preço, observando os limites já especificados. Docs. fls. 127/150.

Manifestação do MP às fls. 153/154. Na audiência de fls. 161/163, os pais-requerentes esclareceram os pormenores das operações, prometeram doar a nua propriedade do futuro imóvel para a filha-requerente e assumiram o compromisso com cláusulas essenciais da operação financeira. Exibiram novos documentos às fls. 166/182.

O MP manifestou-se a fl. 184 pelo deferimento do pedido.

É o relatório. Fundamento e decido.

O alvará expedido em decorrência da sentença de fls. 115/117 tornou-se inviável frente às peculiaridades do caso, especialmente as exigências feitas pelo Banco do Brasil e, na sequência, pelo Banco Santander S/A., e peticionaram (fls. 124/126) apontando outras variáveis para a consecução do negócio dos imóveis, a celebração do contrato de financiamento, constituição do direito real de alienação fiduciária etc. Em audiência (fls. 161/163), complementaram as propostas visando à obtenção do alvará para todos os fins discriminados por eles quando ouvidos informalmente na referida audiência.

Esses fatos supervenientes à sentença de fls. 115/117 permitem a este juiz a utilização do parágrafo único do artigo 723 do CPC: "o juiz não é obrigado a observar critério de legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que considerar mais conveniente ou oportuna". Por consequência – e também com estofo no princípio da flexibilização do procedimento - , outra sentença é proferida, substituindo a de fls. 115/117, reconhecendo a desnecessidade dos interessados formularem idêntico pedido através de outro procedimento de alvará.

T.L.G. nasceu em 14.12.2007. Seus pais compraram o imóvel objeto da matrícula nº 116.032 do CRI local e a colocaram como titular da nua propriedade desse bem, conforme R. 02 / M. 116.032, sendo que seus pais são titulares do usufruto vitalício, conforme R. 03 (fl. 62). As ilustrações de fls. 26/27 revelam se tratar de imóvel de padrão relativamente simples e que, no mercado imobiliário, tem como avaliação atual R\$ 320.000,00 (fls. 58/60, 64/65) ou R\$ 310.000,00 (fl. 69).

A requerente, representada por seus pais, pretende permutar esse imóvel por aquele objeto da matrícula nº 98.403 do CRI local, situado na Rua Cajucy Accioly Wanderley, 233, cujas características estão elucidadas no corpo da matrícula 98.403, certidão as fls. 77.



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 avaliação de fls. 85/86 indica que esse imóvel, no mercado imobiliário, tem como preço apto à compra e venda R\$ 650.000,00. A avaliação de fl. 96 estimou-o em R\$ 640.000,00.

A diferença de preço entre os imóveis foi acertada entre os pais da requerente e os promitentes vendedores como sendo R\$ 300.000,00. Os pais da requerente necessitarão de financiamento para complementar o preço. Em princípio, obtiveram na CEF a simulação de fls. 104/105 para pagá-lo em 344 meses. Posteriormente, através de pesquisa no mercado, defrontaram-se com preço, prazo e condições de pagamento disponibilizados pelo Banco Santander S/A em melhores condições do que a oferta da Caixa Econômica Federal, conforme fls. 127/150.

Os obstáculos (para a celebração do contrato com qualquer dos referidos Bancos) são os seguintes: a) a escritura do imóvel a ser recebido em permuta, tem que ser outorgada em nome dos pais-requerentes, os quais obterão por financiamento a diferença (R\$321.690,00, sendo R\$300.000,00 destinados aos vendedores, R\$21.690,00 de despesas vinculadas à concessão do financiamento, conforme fls. 168); b) em garantia do financiamento, será constituído o direito real de alienação fiduciária. Portanto, impossível financiar a diferença de preço em nome da filha – absolutamente incapaz – e, consequentemente, ela não poderá figurar no contrato – nem mesmo como codevedora e/ou nua-proprietária do imóvel –.

Vantagens do negócio: 1) a requerente-filha venderá a nua propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 116.032 do CRI local, enquanto os pais-requerentes alienarão o usufruto vitalício desse imóvel (r.03/M. 116.032); 2) o financiamento da diferença acima referida será celebrado pelos pais-requerentes com o Banco Santander S/A, constituindo-se o direito real de alienação fiduciária em favor do referido Banco, responsabilizando-se os genitores pelo pagamento das prestações e demais encargos contratuais; 3) o valor das prestações será pago em prazo e valores menores do que o programado e oferecido pela CEF; 4) o pai é aposentado da Polícia Militar e seus ganhos são largamente suficientes para o pagamento das prestações mensais e consecutivas do financiamento, cuja minuta contratual consta de fls. 166/181; 5) o pai-requerente já formulou pedido de portabilidade de salário para o Banco Santander S/A, conforme fls. 182, e assim que efetivada, o pai-requerente terá que autorizar o Banco Santander S/A, em caráter irrevogável e irretratável, a debitar em sua conta bancária, onde receberá os proventos de aposentadoria cujos dados



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

estão especificados a fl. 182, o valor mensal e consecutivo do financiamento, garantindo assim a integridade do bem dado em garantia fiduciária por força do adimplemento integral das obrigações contratuais; 6) haverá cláusula contratual de constituição de seguro financeiro/vida para cobertura integral dos possíveis revezes existenciais, objetivando a quitação do saldo devedor.

Demonstrando lisura e boa-fé em todas as operações e visando proteger o patrimônio da filha-requerente, seus pais já lhe doaram a nua propriedade do imóvel (cujo domínio resolúvel lhes será outorgado quando do recebimento da escritura de compra e venda) objeto da matrícula nº 98.403 do CRI local, situado na Rua Cajucy Accioly Wanderley, 233, e reservaram para eles doadores o usufruto vitalício desse imóvel, conforme fls. 161/163. A menor-requerente está pois garantida em termos de propriedade desse imóvel, não terá custo algum no financiamento, a garantia dada por seus pais e a inserção de cláusulas e ou providências paralelas oferecem a certeza da ausência de risco patrimonial para ela.

O MP manifestou-se favorável ao pedido de fls. 124/127, complementado pelas condições especiais e doação de fls. 161/163, conforme fl. 185, destacando: "Em audiência, os genitores da menor foram ouvidos e se comprometeram em providenciar todas as medidas para preservar o patrimônio da prole. Ademais, os pagamentos serão descontados diretamente de folha de pagamento do autor, bem como haverá seguro no caso de ausência do genitor. Assim, não me oponho à expedição do respectivo instrumento".

Portanto, concedo os alvarás, presentes os requisitos da conveniência e oportunidade, e a ausência de risco para o patrimônio da absolutamente incapaz.

JULGO PROCEDENTE o pedido inicial para conceder **ALVARÁ** para que a requerente, a ser representada por seus pais, acima qualificados, efetue a venda do imóvel objeto da matrícula nº 116.032 do CRI local, por preço não inferior a R\$320.000,00, podendo outorgar escritura definitiva de compra e venda, transmitir posse, jus, domínio, direitos e ações, responder pela evicção. Também concedo **ALVARÁ** para que o valor dessa venda seja utilizado como pagamento parcial na aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 98.403 do CRI local, situado na Rua Cajucy Accioly Wanderley, 233, cuja escritura pública ou particular será outorgada em favor dos



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

requerentes-pais, o qual firmará contrato de financiamento da diferença do preço, qual seja, R\$321.690,00, sendo R\$300.000,00 destinados aos vendedores, R\$21.690,00 de despesas vinculadas à concessão do financiamento, conforme fls. 168, podendo dar o imóvel em garantia de alienação fiduciária. As cláusulas e condições do contrato são as indicadas na minuta de fls. 166/181, cuja cópia acompanhará este alvará, com os acréscimos seguintes: a) o valor da prestação mensal e consecutiva será debitada na conta bancária do requerente-pai, ordem essa a ser dada por esse responsável pelo pagamento, a ser feita por escrito, em caráter irrevogável e irretratável e comprovada nos autos logo depois da efetivação da portabilidade da folha de pagamento dos proventos (atualmente, Banco do Brasil S/A; doravante, Banco Santander S/A); b) eventual inadimplemento contratual deverá ser informada pelo Banco Santander S/A. também nestes autos. Depois de concluído o negócio, os requerentes-pais em 15 dias exibirão em juízo toda a documentação pertinente a ambos os negócios (venda do imóvel em nome da menor; compra do imóvel e financiamento; ordem dada ao Banco Santander S/A que satisfaça a letra "a". Vindo esses documentos, dê-se vista ao MP e conclusos para o encaminhamento formal da liberalidade e reserva de usufruto vitalício. Esta sentença servirá como ALVARÁS para os fins ora concedidos e terão o prazo de 180 dias. Compete aos advogados dos requerentes materializarem estes alvarás para que os autorizados lhes deem cumprimento.

Publique e intímem-se.

São Carlos, 13 de dezembro de 2018.

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