



**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: **1003766-39.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Alvará Judicial - Compra e Venda**  
 Requerentes: **Marcelo José Rodrigues e outro**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Paulo Henrique Rodrigues**, relativamente incapaz, representado por seu curador e irmão Marcelo José Rodrigues, diz que é titular de 1/9 do imóvel situado nesta cidade na Rua Marechal Deodoro, 4033, Vila Rancho Velho, objeto da matrícula nº 70.866 do CRI local. Acumulou dívidas no importe de R\$ 5.085,83 até fevereiro/16, com a manutenção do imóvel, tributos municipais, ITCMD, despesas do inventário de seu pai e IPTU. Seu tio quem arcou com essas despesas e que agora necessita reembolsá-lo. O valor de mercado para esse imóvel é de R\$ 200.103,10, o que significa que a sua parte ideal corresponde a R\$ 22.233,67 e, deduzido o montante da referida dívida, lhe sobrarão o líquido de R\$ 17.147,84. Pede alvará para vender sua parte ideal no imóvel nos termos supra. Exibiu vários documentos (fls. 07/47).

O MP manifestou-se às fls. 51/52 favorável à alienação da parte ideal no imóvel. Discordou do pedido de utilização de R\$ 5.085,83, para quitar dívida contraída com o tio João. Não há prova de quem teria efetuado os pagamentos. Os honorários advocatícios para o pedido de alvará e para o inventário não são devidos. Por ocasião do ajuizamento das ações, o advogado tinha conhecimento de que o incapaz era hipossuficiente. Aplicável o art. 3º, inciso V, da Lei 1.060. Não poderão ser deduzidos da cota parte do curatelado os valores acima mencionados.

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

O requerente é relativamente incapaz, por força da sentença de fl. 09/11, proferida por este mesmo juízo no feito nº 1006857-74.2015. Com a morte de seu genitor João Benedito Rodrigues, seu irmão Marcelo José Rodrigues assumiu a curatela do requerente (fls. 09/11).

O curatelado é cotitular de 1/9 do imóvel situado nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro,



**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**

4.033, Vila Rancho Velho, objeto da matrícula nº 70.866. Do CRI local, conforme fls. 12/14.

Trata-se de imóvel indivisível e em comunhão, motivo pelo qual qualquer dos condôminos teria, em tese, direito a pleitear a extinção desse condomínio, consoante o art. 1.322, caput, do CC. O requerente, incomodado com o desconforto do condomínio, antecipou-se e pediu alvará para poder vender sua cota-parte no imóvel, o que satisfaz aos requisitos da conveniência e da oportunidade.

O imóvel foi avaliado a fl. 16 por R\$ 200.103,10, em 10/02/2016, e o MP concordou com a alienação da cota-parte do requerente pelo valor não inferior a R\$ 22.233,67, conforme item "4" de fl. 51.

Plenamente justificado o pedido de alvará para essa alienação. O valor da cota-parte reflete com fidelidade o quanto é possível apurar por esse bem no mercado imobiliário local. É caso pois de se deferi-lo.

No que diz respeito às despesas listadas a fl. 21, depois do depósito do valor pertencente ao requerente o interessado no reembolso terá que comprovar que ele quem efetuou o pagamento do IPTU do imóvel de 2009 a 2016, para fazer jus ao reembolso. Essa obrigação do requerente tem suporte no art. 1.315, caput, do CC.

As despesas com o laudo de avaliação estão comprovadas nestes autos e foram da ordem de R\$ 350,00, compatível com o custo de perícia atribuída a engenheiro civil. O laudo foi elaborado no interesse exclusivo do requerente visando a embasar o pedido inicial. O reembolso só será possível depois do depósito do produto da venda da cota-parte do requerente.

Quanto ao ITCMD de R\$ 1.184,67 apontado a fl. 21, necessário que o requerente exiba o recibo integral do recolhimento do tributo para aferir se aquele valor corresponde a 1/9 do montante pago ao fisco estadual.

Quanto aos honorários advocatícios para feitura do inventário, indispensável que o patrono demonstre que o valor reclamado está em consonância com o mínimo previsto na tabela de cobrança de honorários advocatícios. Do mesmo modo, deverá demonstrar que o valor cobrado para os fins deste alvará (R\$ 2.000,00) também guarda pertinência com o mínimo estabelecido pela referida tabela. O fato do requerente ter sido beneficiado com os favores da assistência judiciária gratuita não significa isenção do pagamento de honorários advocatícios para o patrono constituído para os fins do inventário e do alvará. O CPC revogou a lei 1.060, e não há que se falar em isenção das custas e honorários advocatícios mas no protraimento do termo de exigibilidade dos respectivos valores, limitado a 5 anos do trânsito em julgado de qualquer dos procedimentos. Basta verificar o quanto disposto nos diversos parágrafos do art. 98, do novel CPC. O pagamento dos honorários advocatícios ficará pois condicionado à comprovação dos requisitos acima



**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**

observados. O requerente só se eximiria do pagamento dos honorários advocatícios se o seu patrono tivesse sido nomeado pelo convênio entre o Estado e a OAB. Não é o caso dos autos.

**DEFIRO o pedido inicial para conceder ALVARÁ** para que PAULO HENRIQUE RODRIGUES, RG 43.576.458-5-SSP/SP, CPF 397.260.158-12, a ser representado por seu curador MARCELO JOSÉ RODRIGUES, RG 32.025.922-5-SSP/SP, CPF 218.491.188-76, possa vender a quem lhe aprouver, por preço não inferior a R\$ 22.233,67, com correção monetária desde fevereiro/16, 1/9 do imóvel acima referido, objeto da matrícula nº 70.866, do CRI local, podendo outorgar escritura de compra e venda dessa parte ideal, transmitir posse, jus, domínio, direitos e ações, responder pela evicção, dar recibo e quitação e desde que o valor do negócio tenha sido previamente depositado em juízo. O curador não poderá outorgar a escritura pública referida sem que o tabelião de notas confira com a serventia ter havido prévio depósito do valor da venda da referida parte ideal, depósito esse a ser comprovado nos autos mediante recibo bancário. **Prazo de validade deste alvará: 180 dias.** O advogado do requerente deverá materializar esta sentença que servirá de ALVARÁ para os fins supra.

O reembolso das verbas listadas a fl. 21 está condicionado aos requisitos já discriminados no corpo desta sentença, questão a ser dirimida nestes mesmos autos na fase subsequente. Assim que o requerente ou os interessados demonstrarem por documentos os requisitos exigidos, abra-se vista ao MP.

P. R. I.

São Carlos, 17 de abril de 2016.

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