



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: **1013742-36.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Bem de Família**
 Requerentes: **Décio Prado**, RG 5.139.766-3-SSP-SP, CPF 746.696.488-53, e sua mulher **Antonia Rosalina Ratto Prado**, RG 581.246-SSP-ES, CPF 027.580.897-18
 Requeridos: Espólio de Antonia Aparecida Venâncio Ratto, rg 9.905.190-SSP-SP, CPF 199.574.718-13; e Espólio de Nivaldo Luís Ratto, rg 39.896.479-SSP-SP e CPF 232.275.718-70

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Décio Prado e sua mulher **Antonia Rosalina Ratto Prado** alegam: a) o primeiro figurou como inventariante do Espólio de Antonia Aparecida Venâncio Ratto, rg 9.905.190-SSP-SP, CPF 199.574.718-13; e Espólio de Nivaldo Luís Ratto, rg 39.896.479-SSP-SP e CPF 232.275.718-70, cujo inventário cumulativo se processou por esta Vara, feito nº 1011822-61.2016.8.26.0566; b) foram inventariados os direitos e obrigações derivados do compromisso particular de compra e venda em que a inventariada figurara como promissária compradora, tendo como imóvel a parte de n. 8 do lote 4 da quadra 16, situado no município de Itirapina, comarca de Rio Claro, loteamento Balneário Santo Antonio. Em contrapartida, a inventariada deu em pagamento à promitente vendedora e adquirente Nair Aparecida Ruiz, o imóvel constante de uma casa de morada e seu respectivo terreno, situado nesta cidade, na Avenida Morumbi, 372, matrícula n. 105.640 do CRI local. Para cumprir a obrigação contratual, faz-se necessária a expedição de alvará para que os Espólios outorguem escritura desse imóvel e possam receber a escritura pública do imóvel designado como parte de n. 8 do lote 4 da quadra 16, situado no município de Itirapina, comarca de Rio claro, loteamento Balneário Santo Antonio. Exibiram diversos documentos. Este procedimento está apensado ao inventário acima referido.

É o relatório. Fundamento e decido.

Nair Aparecida Ruiz e a inventariada Antonia Aparecida Venâncio Ratto celebraram o compromisso particular de compra e venda de fl. 7, em 05 de dezembro de 1998. A primeira era proprietária da parte de n. 8 do lote 4 da quadra 16, situado no município de Itirapina, comarca de Rio Claro, loteamento Balneário Santo Antonio, enquanto a segunda era a titular do domínio do imóvel situado nesta cidade, constante de uma casa de morada e seu respectivo terreno, situado



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

nesta cidade, na Avenida Morumbi, 372. Firmaram em verdade permuta desses imóveis, cujo preço constou do referido instrumento.

Consta da certidão da matrícula nº 105.640 do CRI local (fls. 91/92 do inventário em apenso), que a casa de morada com 59,64m² de construção, com frente para a Avenida Morumbi, 372, nesta cidade, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 01 da quadra 02 do Loteamento Jardim Jacobucci, designado como PARTE 'A', tem as seguintes metragens e confrontações: mede 6m de frente para a Avenida Morumbi; mede 22m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado esquerdo com uma viela sem denominação que dá acesso para a Avenida Morumbi; e do lado direito confronta com a Parte "B"; nos fundos mede 6m, confrontando com o lote 07, encerrando uma área superficial de 132m². Consta ainda dessa matrícula que a inventariada é titular de 1/2 desse imóvel; Antonio Carlos Ratto e s/m Jane Rozel Lopes Ratto são titulares de 1/6; Antonia Rosalina Ratto Prado e seu marido Décio Prado são titulares de 1/6; e Nivaldo Luís Ratto (inventariado) é titular de 1/6.

O coproprietário Nivaldo Luís Ratto faleceu em 23.07.2016 e deixou como única herdeira sua mãe Antonia Aparecida Venâncio Ratto, que deu abertura ao respectivo inventário. Esta faleceu em 21.10.2016, conforme fl. 30 do mesmo inventário. Dentre os bens inventariados constam as partes ideais de 30,50% do terreno em Itirapina, comarca de Rio Claro, no loteamento Balneário Santo Antonio, constituído da parte 8, do lote n. 4 da quadra 16, medindo 10m de frente e idêntica metragem na face dos fundos, por 39m em cada face lateral, encerrando a área de 390m². Pelo fato de ser a única herdeira desse inventariado, sua mãe recebeu a integralidade das partes ideais de 30,50% desse imóvel.

A herdeira necessária Antonia Rosalina Ratto Prado casada com Décio Prado, e o herdeiro necessário Antonio Carlos Ratto, divorciado, rg 11.767.770-8-IFPRJ e CPF 902.612.678-68, receberam, cada um, em pagamento de seus direitos hereditários, 50% dos direitos de compromisso particular de permuta do imóvel situado em Itirapina, comarca de Rio Claro, no loteamento Balneário Santo Antonio, constituído da parte 8, do lote n. 4 da quadra 16.

Os interessados necessitam regularizar a outorga e recebimento das escrituras públicas atinentes aos imóveis objeto da permuta instrumentalizada a fl. 6.

A questão se resume a essa regularização e para tanto se faz necessária a expedição de alvará para que o negócio seja formalizado através de contrato definitivo, qual seja, por escritura pública de permuta.

O coerdeiro não foi citado para participar deste procedimento. Entretanto, será obrigatória sua intervenção e aquiescência a ser dada no corpo da escritura pública. Considerando que as partes originárias do compromisso particular inseriram cláusula obrigando Nair Aparecida Ruiz a regularizar o desmembramento do lote (prometido à permuta), sem dúvida que o alvará, para ser utilizado, deverá observar essa exigência do pré-contrato. As despesas com o desmembramento



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

seriam suportadas por ela Nair. Não se sabe se o estado civil desta se alterou, aspecto a ser levado em consideração quando da lavratura da escritura pública para conferir ao ato a eficácia indispensável.

DEFIRO o pedido inicial e concedo ALVARÁ para autorizar o Espólio de Antonia Aparecida Venâncio Ratto, RG 9.905.190-SSP-SP, CPF 199.574.718-13; e Espólio de Nivaldo Luís Ratto, RG 39.896.479-SSP-SP e CPF 232.275.718-70, a serem representados pelo inventariante Décio Prado, RG 5.139.766-3-SSP-SP, CPF 746.696.488-53, a outorgarem escritura pública em favor de Nair Aparecida Ruiz, RG 12.356.470-SSP-SP, CPF 066.498.968-37, de partes ideais do referido imóvel consistentes em 50% em nome da inventariada e 1/6 em nome de Nivaldo Luís Ratto, em estrita obediência ao conteúdo da matrícula nº 105.640 do CRI local. Por consequência, os cotitulares Décio Prado e sua mulher Antonia Rosalina Ratto Prado, RG 581.246-SSP-ES, CPF 027.580.897-18, e Antonio Carlos Ratto, divorciado, RG 11.767.770-8-IFPRJ e CPF 902.612.678-68, participarão como vendedores-permutantes de suas partes ideais (1/6 cada) no referido imóvel. Este último intervirá dando seu consentimento aos termos da finalidade do alvará. Em contrapartida, Nair Aparecida Ruiz deverá outorgar escritura pública definitiva de compra e venda ou permuta em favor de Antonia Rosalina Ratto Prado e seu marido Décio Prado, e Antonio Carlos Ratto, relativamente ao imóvel consistente do terreno situado em Itirapina, comarca de Rio Claro, no loteamento Balneário Santo Antonio, constituído da parte 8, do lote n. 4 da quadra 16, medindo 10m de frente e idêntica metragem na face dos fundos, por 39m em cada face lateral, encerrando a área de 390m². Cada outorgado receberá 50% desse imóvel. O autorizado poderá assinar a escritura definitiva nos moldes especificados, com a intervenção de sua mulher e do outro cotitular e herdeiro, transmitindo posse, jus, domínio, direitos e ações, responder por evicção, dar quitação do preço já recebido, e exigir idênticas cláusulas específicas e especiais no recebimento da escritura, podendo ainda requerer providências administrativas, averbações e tudo o mais realizar para o completo desempenho do instrumento. Este alvará tem prazo de validade por um (1) ano. Compete ao advogado dos requerentes materializá-lo para que possa ser cumprido.

A publicação desta sentença nos autos gerará, automaticamente, o seu trânsito em julgado, pelo que dispenso o cartório de lançar certidão a respeito dessa preclusão máxima.

Publique e intinem-se. Após, dê-se baixa dos autos no sistema e ao arquivo.

São Carlos, 15 de fevereiro de 2018.

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