



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: **1012163-58.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Alvará Judicial - Compra e Venda**
 Requerente: **LETICIA CRISTINA PARENTE MARQUES**, nascida em 22/11/2003, filha de Rogério Benedito Marques (CPF 071.324.838-62) e de ELAINE CRISTINA PARENTE MARQUES, brasileira, viúva, secretária, RG 25.451.544-7-SSP/SP, CPF 146.290.138-73, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Pernambuco, 315, Jd. Pacaembu, CEP 13.560-311

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

L. C. P. M., menor impúbere, representada por sua mãe, é titular de 50% dos imóveis situados nesta cidade e objetos das matrículas 34.425 e 34.427 do CRI local. Por ser condômina pretende vender sua parte ideal em ambos os bens, pois foram invadidos e algumas suas benfeitorias foram subtraídas. Não tem condições financeiras para pagar o IPTU. Pede alvará judicial para a venda dessas partes ideais. Exibiu inúmeros documentos.

Laudo pericial às fls. 84/95. O MP manifestou-se favorável ao pedido conforme fl. 118.

É o relatório. Fundamento e decido.

A requerente, incapaz, é titular de 50% dos imóveis das matrículas 34.425 e 34.427 do CRI local, descritos à fl. 86. São imóveis indivisíveis e, a qualquer momento, seria possível a qualquer dos condôminos, formular pedido de extinção do condomínio. Ambos os imóveis teriam sido alvo de depredação parcial causada por invasores de ocasião, os quais teriam dali levado a fiação elétrica e feito outros desmandos, fonte de contínua preocupação e de prejuízos para os coproprietários, justificando plenamente o pedido de alvará para suas vendas. Fazem-se presentes os requisitos da conveniência e oportunidade para que a condômina incapaz possa alienar suas partes ideais em ambos os imóveis.

O bem estruturado laudo, fincado em metodologia científica-avaliatória, apurou que o valor do imóvel da Rua dos Ferroviários, 287, objeto da matrícula 34.425, é de R\$ 460.200,00, enquanto o da Av. Morumbi, matrícula nº 34.427, é de R\$ 275.600,00. A requerente tem direito a 50% desses valores, além da correção monetária pela tabela prática adotada pelo TJSP, desde a data do laudo.

O MP manifestou-se favorável ao pedido conforme fl. 118. Os 50% dos valores



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

identificados pela avaliação judicial deverão ser previamente depositados como condição para utilização desta sentença-alvará, como também deverá ocorrer o depósito da remuneração do perito judicial no valor indicado a fl. 75, devendo o tabelionato de notas responsável pela lavratura da escritura pública obter senha ao cartório para o pleno acesso a estes autos para apurar a efetivação dos depósitos e se confirmar ter havido os depósitos integrais da cota-parte pertencente à incapaz e da remuneração do perito, assim como o pagamento das custas processuais, o ato notarial poderá ser lavrado.

DEFIRO o pedido inicial para que L.C.P.M., a ser representado por sua mãe E.C.P.M., qualificadas no cabeçalho desta, possa alienar sua parte ideal correspondente a 50% dos imóveis acima referidos, objetos das matrículas 34.425 e 34.427, do CRI local, podendo outorgar a escritura definitiva de compra e venda para quem lhe aprouver, proceder às averbações necessárias no CRI, receber e dar quitação, transmitir posse, jus, domínio, direitos e ações, responder pela evicção, valendo esta sentença como instrumentos de alvarás para essas vendas. **O preço para a venda dos 50%** da incapaz no imóvel da Rua dos Ferroviários, 287, objeto da matrícula 34.425, não poderá ser inferior a R\$ 230.100,00, e o localizado na Av. Morumbi, objeto da matrícula 34.427, não poderá ser inferior a R\$ 137.800,00. Sobre esses valores incidirá correção monetária desde a data do laudo (22/09/2016), correção essa pela tabela prática adotada pelo TJSP. O tabelionato de notas só poderá lavrar essas escrituras (e a autorizada só poderá elaborar promessa de compra e venda) desde que os valores cabentes à incapaz sejam previamente depositados à ordem deste juízo, no Banco do Brasil S/A, agência 5965-X. O tabelionato terá pleno acesso a estes autos, devendo previamente solicitar ao cartório senha para esse fim. Prazo de validade dos alvarás: 180 dias. O advogado da requerente poderá materializar desde já esta sentença-alvarás para os fins supra. Assim que efetuados os depósitos cabentes à menor e ao perito, e recolhidas as custas processuais, abra-se vista ao MP. Se manifestar concordância, dê-se baixa dos autos no sistema e ao arquivo, expedindo-se ML para o vistor judicial. Os ativos da requerente só poderão ser levantados mediante ordem judicial através de procedimento distinto de alvará justificando sua utilização.

P. I. O tabelionato de notas enviará cópia da escritura pública a esta Serventia até 24h depois da lavratura do ato. Assim que aportar nos autos, o cartório dará vista ao MP. Se este não se opuser aos atos lavrados, dê-se baixa dos autos no sistema e ao arquivo.

São Carlos, 12 de outubro de 2016.

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