



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 30/01/2015 14:39:52, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0000234-50.2011.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Alvará Judicial - Usufruto e Administração dos Bens de Filhos Menores**
 Requerente: **Matheus Rodrigues Olegário**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Matheus Rodrigues Olegário, menor, representado por seus pais, alega que é proprietário do imóvel situado nesta cidade, no Jardim Alvorada, constituído do lote 9, quadra 15, encerrando área de 300m², conforme consta da matrícula n. 63.152 do CRI local. Pretende vender esse terreno para adquirir o imóvel localizado no Parque Santa Felícia, constituído do lote 11-A, quadra 37, com 150m², objeto da matrícula n. 121.201 do CRI local. O valor da alienação de seu imóvel será utilizado como parte de pagamento deste último, sendo certo que seus pais complementarão o preço, cuja titularidade dominial será exclusiva do requerente, daí a vantagem dessa negociação. Pede a expedição de alvará judicial para autorizá-lo alienar o imóvel da matrícula n. 63.152 do CRI local, utilizando o respectivo produto como parte de pagamento do imóvel da matrícula n. 121.201. Inúmeros documentos foram exibidos nos autos.

Laudo de avaliação dos imóveis às fls. 127/154. No decorrer do processo inúmeros requerimentos formulados pelo MP foram sendo atendidos pelo requerente. O MP a fl. 491 apontou algumas irregularidades e riscos para o menor quanto à aquisição do imóvel da matrícula n. 121.021 do CRI local.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

É o relatório. Fundamento e decido.

O MP às fls. 30/31 registrou a contradição das explicações dadas pelo requerente às fls 27/28, considerando o que este já apresentara na petição inicial. As justificativas de fls. 33/34 mostraram-se razoáveis. O requerente apresentou às fls. 41/66, 70, 75/102, 108/113 e 200/205, os documentos relacionados pelo MP às fls. 37/38.

Os laudos de avaliação de fls. 127/154, bem fundamentados, identificaram como valor de mercado para o lote 9 da quadra 15, do Jardim Alvorada, objeto da matrícula n. 63.152, o valor de R\$ 107.333,00 (fl. 139), enquanto para o imóvel da Rua Pedro Fernandes Alonso, 632, Jardim Santa Felícia, compreendendo terreno e o prédio residencial nele existente, o valor de R\$ 158.293,00 (data do laudo: 29.02.2012).

O MP manifestou-se favorável ao pedido inicial, conforme fl. 163. A recomendação do perito avaliador indicada a fl. 153 (ali denominada “observação importante”) exigiu do requerente providências complementares que resultaram na averbação 03 M-121.201 (fls. 213) onde constou que o prédio residencial edificado sobre a parte do lote 11 da quadra 37 do Loteamento Parque Santa Felícia Jardim, designada como ÁREA “A”, com frente para a Rua Pedro Fernandes Alonso, 632, originariamente com uma área construída de 105,32m², sofreu ampliação em 15,21m² (garagem), totalizando a área construída 120,53m². Essa averbação se efetivou em 10.09.2013.

O MP manifestou-se a fl. 216v no sentido de exigir do requerente que exibisse novamente todas as certidões por ele listadas às fls. 37/38, haja vista o decurso de mais de 2 anos e meio desde a exibição das certidões anteriores. O requerente apresentou os documentos de fls. 268/317, 326/328 e 336/489. O MP manifestou-se às fls. 491. Esclarecimentos do requerente surgiram às fls. 498/501, os quais se sobrepõem às observações do MP.

Os laudos avaliatórios de fls. 127/154 confirmaram que o imóvel a ser transmitido ao requerente é de valor superior ao do terreno que o menor pretende vender e com o produto satisfazer parte do preço daquele. Seus pais complementarão o pagamento desse negócio, cujo imóvel ficará exclusivamente em nome do requerente.

O requerente exibiu o instrumento particular de compromisso de compra e venda de fls. 18/20 dando a entender que o negócio foi realizado com o casal de Eduardo Toshio Umetsu.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Acontece que Eduardo não assinou aquele instrumento. As condições de pagamento do preço (fl. 19) foram desmerecidas pelo requerente na petição de fls. 27/28, que sustentou que o produto da venda do seu lote seria utilizado na quitação do financiamento que recai sobre o imóvel a ser adquirido. Acontece que as matrículas de ambos os imóveis (certidões às fls. 264/273) não revelam a presença de direito real de hipoteca em favor de quem quer que seja, estando ambos os bens livres e desembaraçados de direitos reais ou pessoais de terceiros. O requerente não trouxe para os autos instrumento de promessa de compra e venda do imóvel do casal de Eduardo Toshio Umetsu em favor de seus pais que o representam neste procedimento de jurisdição voluntária (alvará). Não há notícias concretas de que os pais do requerente tomaram posse do prédio objeto da matrícula n. 121.201 em 2010. Anterior despacho deste juízo considerou 2010 como o ano dessa negociação, mas revendo os autos foi identificado que o instrumento de fls. 18/20 está incompleto e não corresponde as reais expectativas negociais do requerente, conforme consecutivas explicações dadas por ele nos autos.

A observação do item 1 de fl. 491 dependeria, evidentemente, da autorização do Juízo do inventário dos bens deixados pelo passamento de Eduardo Toshio Umetsu, que tramita pela 5ª Vara Cível local (fls. 449/463). Nada impediria, em princípio, que este Juízo autorizasse a expedição do alvará para atender o interesse do requerente e, em contrapartida, o espólio de Eduardo providenciasse perante aquele Juízo a obtenção do alvará para que o negócio se concretizasse.

Em relação ao item 2 de fl. 491, o requerente não trouxe cópia do compromisso particular de compra e venda celebrado entre as partes qualificadas às fls. 383/384 para que este Juízo pudesse identificar o erro material denunciado pelo requerente a fl. 500.

Já em relação ao item 3 de fl. 491, a sentença proferida pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível local e cuja cópia consta de fls. 407/408 revela que o pedido de nunciação de obra nova formulado por André Luis Marolla Bernardes e Cristiane de Cássia Conetta Bernardes foi julgado procedente e imposta condenação aos réus Eduardo Toshio Umetsu e sua mulher no valor de R\$ 40.000,00 e encargos moratórios e processuais. Referida sentença manteve o embargo da obra desses réus localizada na Rua Pedro Fernandes Affonso, Jardim Paraíso, São Carlos, com as especificidades apontadas a fl. 18. Tudo indica que esse imóvel do embargo compreende também o imóvel da matrícula n. 121.201.

O requerente não trouxe documento algum comprobatório de que o imóvel da matrícula n. 121.201 está excluído do embargo da obra imposto pela referida sentença.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Portanto, ausentes os requisitos da conveniência e oportunidade para a concessão do alvará. Nada impede que o requerente refaça o pedido de alvará, oportunamente, desde que satisfaça plenamente os requisitos supra, exibindo os documentos faltantes e desde que sejam afastados todos os riscos para a concretização do negócio imobiliário. Presentemente, como salientado pelo MP, os riscos imobiliários para o requerente adquirir o imóvel da matrícula n. 121.201 são manifestos. Como a inicial objetiva a venda do terreno em nome do requerente para que o produto seja utilizado na aquisição daquele bem, mais razoável que se aguarde a eliminação de todo esse quadro inçado de riscos para que o seu pedido possa ser deferido.

INDEFIRO o pedido inicial. O requerente é beneficiário da AJG. Ressalvo ao requerente o quanto consignado no último parágrafo da fundamentação desta sentença.

P.R.I.

São Carlos, 18 de fevereiro de 2015.

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