



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: **1002597-46.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Outros Procedimentos de Jurisdição Voluntária - Expedição de alvará judicial**
 Requerentes: **Nelson Severino Faccin**, RG 3.557.030-1-SSP/SP, CPF 026.357.988-34
e Cleide Aparecida Bianchi Faccin, RG 3.645.957-4-SSP/SP, CPF 039.633.138-62
 Requeridos: **Espólios de Luiz Silva Azevedo e Ida Rodrigues Zavanella Azevedo**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Nelson Severino Faccin e Cleide Aparecida Bianchi Faccin

pedem alvará para cancelamento do pacto comissório instituído quando da aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 8.150 do CRI local, tendo como vendedores os requeridos. Pagaram R\$50.000,00 no ato da compra e se obrigaram a pagar a diferença – R\$150.000,00 – em 15 prestações mensais de R\$10.000,00 cada, representadas por notas promissórias. Depois de pagarem essas parcelas, não cuidaram de averbar a quitação do preço. Os vendedores faleceram em 31.3.1989 e 05.08.1990, respectivamente. O único herdeiro necessário forneceu declaração reconhecendo o pagamento dessa dívida do pacto comissório. Doaram esse imóvel, mas se faz necessária a averbação do pagamento e quitação das NPs, no corpo da matrícula. Pedem alvará para essa averbação. Exibiram os documentos de fls. 5/114.

É o relatório. Fundamento e decido.

Consta do r. 1/M. 8.150 do CRI local (fl. 15), que os requerentes adquiriram o imóvel dessa matrícula por escritura pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas local, em 20 de fevereiro de 1978, por Cr\$200.000,00, sendo Cr\$50.000,00 pagos no ato da lavratura da escritura, e os Cr\$150.000,00 seriam pagos em 15 parcelas mensais e consecutivas de Cr\$10.000,00 cada uma, a primeira com vencimento em 20.3.1978.

Os vendedores-requeridos faleceram: Ida em 31.3.1989, cuja cópia do formal de partilha consta de fls. 29/65. Luiz foi a óbito em 5.8.1990, cuja cópia do formal de partilha consta de fls. 66/112. O único herdeiro necessário – filho – de ambas as heranças é Carlos Alberto Azevedo, o qual, acompanhado de sua cônjuge, emitiu a declaração de fl. 24 reconhecendo o pagamento da vetusta dívida, ratificando a quitação para fins de averbação.

Os requerentes trouxeram farta documentação de que jamais foram cobrados pelos



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

vendedores ou pelo sucessor quanto àquelas notas promissórias do pacto comissório. Outro detalhe significativo: o imóvel objeto da matrícula nº 8.150 não foi objeto de ambos os inventários, nem mesmo os direitos de crédito consubstanciados nos títulos promissórios. Sinal evidente de que a dívida fora paga no tempo e forma estabelecidos pelos outorgantes vendedores e outorgado comprador.

Os requerentes informaram que as notas promissórias pagas se extraviaram. Nem se deram conta da necessidade da averbação desse pagamento e quitação no corpo da matrícula. A última NP se venceu em 20.05.1979. A inércia dos outorgantes vendedores no sentido de exigirem o desfazimento do negócio e a retomada do bem é sinal contundente de que a dívida foi paga. De se lembrar, nesse passo, a incidência do instituto da *supressio*. Nesse ínterim – não fosse esse comportamento dos vendedores – os compradores teriam tempo mais do que suficiente não só para a obtenção de declaração judicial da prescrição dos títulos de crédito como declaração judicial da usucapião vintenária – art. 550, caput, do CC/1916 – ou a decenal do parágrafo único do art. 1.238 do CC/2002.

Os inventários se processaram pela 1ª e 2ª Varas Cíveis local. Com a instalação das Varas da Família e Sucessões ocorrida em 09.06.2015, o Alvará foi distribuído livremente, daí a competência deste juízo para expedir o alvará. Presentes os requisitos exigidos. A dívida fora paga. A propriedade plena se consolidou no domínio dos requerentes, os quais têm legítimo interesse para exigirem este alvará para o cancelamento do pacto comissório regido pelo CC/1916, por força do artigo 2.028 do CC/2002.

JULGO PROCEDENTE o pedido. Reconheço que a dívida do pacto comissório consignada no R. 1/M. 8.150 do CRI local (fl. 15) foi integralmente paga e quitada. Em consequência, esta sentença fará as vezes de mandado ao Oficial do CRI para averbar ter havido pagamento dos Cr\$150.000,00 (referentes às 15 parcelas mensais e consecutivas de Cr\$10.000,00 cada uma) e, conseqüentemente, cancelará o pacto comissório, assegurando aos requerentes a propriedade plena do imóvel. Face à resolução consensual adveniente da declaração de fl. 24, a publicação desta nos autos gerará, automaticamente, o seu trânsito em julgado, competindo à advogada dos requerentes materializar esta sentença/mandado para ser apresentada ao Oficial do CRI para o seu imediato cumprimento.

Publique e intímem-se. Dê-se baixa dos autos no sistema e ao arquivo, imediatamente.

São Carlos, 22 de março de 2018.

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