



**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 - ALVARÁ**

Processo Digital nº: **1011314-18.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Osvaldina Rocha da Silva**, brasileira, viúva, curatelada, RG 9.454.306-SSP/SP, CPF 139.597.688-00, representada por sua **curadora Adiva Rocha Ribeiro da Silva**, brasileira, aposentada, casada, RG 4.138.170-1-SSP/SP, CPF 591.764.078-53, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Maria de Cresci Leopoldino, 775, casa 339, CEP: 13563-621.  
 Proponente: **Bárbara Burghi Xavier**, brasileira, solteira, pedagoga, RG 23.595.857-8, CPF 180.070.958-70, residente e domiciliada na Rua Catalão, 115, Vila Voturuá, São Vicente/SP, CEP 11.380-370

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

A requerente, curatelada, representada por sua curadora, informa que é proprietária da cota-parte correspondente a 4/6 do imóvel localizado na Av. Marechal Deodoro, nº 663, apartamento 33, no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Elisa na cidade e comarca de São Vicente/SP, objeto da matrícula nº 121.100 do Cartório de Registro de Imóveis daquela comarca. Por ser inviável a manutenção desse imóvel, pretende a expedição de alvará para poder aliená-lo e utilizar o produto dessa venda em seu próprio sustento. Houve proposta para a compra do imóvel pelo valor de R\$ 165.000,00, a ser pago parte por financiamento bancário e parte por recurso próprio da proponente. Os vendedores ficarão encarregados do pagamento da comissão de corretagem no percentual de 6%. Mandato a fl. 04. Documentos diversos às fls. 05/14.

Laudo pericial de avaliação do imóvel às fls. 53/58 (anexos fls. 59/68).

No parecer de fls. 78 o MP manifestou-se favorável ao pedido.

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

Nos autos do processo nº 0000595-96.2013.8.26.0566 (nº de ordem 53/13), 3ª Vara Cível local, foi reconhecida a incapacidade relativa da requerente, tendo sido nomeada sua filha A. R. R. da S. para o múnus de curadora. Naquela oportunidade, a requerente encontrava-se internalizada na "Espaço Livre Clínica de Reabilitação para Idosos", situada nesta cidade, na Rua



**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**

Luiz Barbosa de Campos, 500, Jardim Alvorada. Trata-se de pessoa idosa, nascida em 28/01/1922, que padece do Mal de Alzheimer, em estado avançado (informação colhida em pesquisa aos autos da interdição da requerente), doença que lhe impõe incapacidade cognitiva e em caráter permanente.

A requerente é proprietária da cota-parte equivalente a **4/6** do imóvel identificado como APARTAMENTO 33, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Elisa, situado na Av. Marechal Deodoro, nº 663, na cidade e comarca de São Vicente/SP, objeto da matrícula nº 121.100 do Cartório de Registro de Imóveis daquela comarca, conforme certidão de fls. 10/12.

O. R. da S. era casada com S. B. da S., que faleceu em 05/02/1993. Nos autos do inventário dos bens deixados pelo falecido (processo nº 155/93, Vara Única da comarca de São Pedro/SP), foi homologada a partilha, atribuindo à requerente sua **meação (1/2) no imóvel** supra, conforme **R.01/M.121.100** do CRI de São Vicente. Posteriormente, nos autos da Usucapião, processo nº 4004768-23.2013.8.26.0560, 4ª Vara Cível da comarca de São Vicente/SP, em 14/12/2015, foi declarado o domínio da ora requerente sobre a **cota-parte de 1/6** pertencente a A. R. da S. e s/m no imóvel supra, conforme **R.04/M.121.100** do CRI de São Vicente. Somadas as duas cotas, confirma-se que a requerente é titular de 4/6 do imóvel objeto da matrícula 121.100 do CRI de São Vicente/SP.

Além da extinção do condomínio no imóvel, por si só gerador de conflitos próximos ou remotos, a requerente, quase centenária, tem severos problemas de saúde decorrentes do próprio avançar da idade e do mal que a aflige e que foi causa determinante para ser submetida à curatela. Necessitará de parte do produto da alienação de sua parte ideal no imóvel para atender os gastos com seu tratamento, visando tanto quanto possível à melhoria de sua qualidade de vida. Ademais, a requerente-idosa não mais usufrui do imóvel de veraneio no litoral paulista, tendo informado que sua manutenção tornou-se inviável. Trata-se de bem indivisível (art. 1.322, do CC) e que, na atualidade, não produz renda e sim despesas, desnecessárias que oneram o orçamento do núcleo familiar. Justifica-se a venda do bem sob todos os aspectos, especialmente sob a perspectiva dos princípios da conveniência e necessidade.

O laudo pericial de fls. 53/58, datado de 11/01/2017, concluiu que o valor total do imóvel objeto da matrícula 121.100 do CRI de São Vicente/SP é de R\$ 160.000,00. A requerente apresentou **proposta (fls. 13/14)** para a compra ou cessão de direitos sobre referido imóvel no importe de **R\$ 165.000,00**, sendo R\$ 148.500,00 a serem obtidos através de financiamento bancário e R\$ 16.500,00 através de recursos próprios da proponente.

A Serventia expediu ML do depósito de fl. 33 para pagamento do perito judicial (fl. 80).



**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**

O MP às fls. 78 concordou com o pedido de alvará para a venda especificada no relatório, observando que a alienação não poderá ser realizada por valor inferior ao previsto na avaliação judicial e o valor da cota-parte da relativamente incapaz permanecerá depositada em conta judicial.

**DEFIRO o pedido inicial** para conceder **ALVARÁ** para que a requerente **O. R. da S.** (*nome completo e qualificação dos interessados constam do cabeçalho desta sentença*), a ser representada pela filha-curadora **A. R. R. da S., possa vender**, por preço não inferior a **R\$ 110.000,00** (4/6 do valor total da proposta de R\$ 165.000,00), a sua cota-parte de **4/6 no imóvel** acima referido, objeto da matrícula sob nº 121.100 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Vicente/SP, **em favor da proponente B. B. X.** (supraqualificada), podendo outorgar escritura de compra e venda dessa parte ideal, transmitir posse, jus, domínio, direitos e ações, respondendo pela evicção, dar recibo e quitação e assinatura em papéis e documentos para a consecução desses objetivos. Sobre esse valor será deduzido o correspondente a 6% de comissão de corretagem. Como condição para a outorga da escritura pública de compra e venda ou elaboração de compromisso particular ou público de compra e venda, **o valor da cota-parte da curatelada deverá ser previamente depositado** no Banco do Brasil S/A, agência 5965-X (Fórum São Carlos/SP), nestes autos, à ordem deste Juízo. Sobre o valor supra incidirá correção monetária a partir da data do laudo. A curadora não poderá outorgar a escritura pública referida sem que o tabelião de notas constate 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. **Esta sentença valerá como instrumento de ALVARÁ** para os fins aqui expressos, competindo à advogada da requerente materializar esta sentença/alvará assim que publicada nos autos. Prazo de validade do alvará: 180 dias. Assim que publicada em cartório ocorrerá automaticamente o trânsito em julgado, dispensada a certificação, haja vista a concordância plena dos atuantes deste procedimento.

P. I. Compete à CEF ou ao Tabelionato de Notas enviar a este juízo cópia da respectiva escritura de compra e venda, devendo fazê-lo por e-mail. Vindo aos autos a cópia da escritura e o comprovante do depósito da cota-parte cabente à requerente-curatelada, dê-se baixa dos autos no sistema e ao arquivo. Oportunamente, será dado à curatelada formular pedido de liberação parcial dos seus ativos para atendimento de suas necessidades.

São Carlos, 19 de janeiro de 2017.



**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**

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