



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: **1005080-20.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Alvará Judicial - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Alice Pereira**, brasileira, solteira, RG 53.406.095-X-SSP/SP, CPF 235.042.298-45, representada por seu curador, Laércio Pereira, brasileiro, casado, montador mecânico, RG 15.978.287-SSP/SP, CPF 071.370.558-26, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Reinaldo Peronti, nº 74, São Carlos III.
 Promitentes compradores: **José Geraldo Rodrigues de Almeida**, brasileiro, construtor, RG 4.223.239-SSP/SP, CPF 813.714.546-04, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão universal de bens, **Elcina Cardoso de Almeida**, brasileira do lar, RG 29.474.094-6-SSP/SP, CPF 195.113.338-28.

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

A requerente, curatelada, representada por seu curador, informa que é proprietária da cota-parte correspondente a 1/5 ou 20% do imóvel situado nesta cidade, designado como LOTE nº 5.116, Quadra 145, do loteamento Cidade Aracy, objeto da matrícula nº 78.175 do CRI local, imóvel esse indivisível. Os condôminos de comum acordo deliberaram vender o imóvel e providenciaram sua avaliação, tendo o terreno sido estimado em R\$77.000,00. A cota-parte da curatelada equivale a R\$15.400,00. Dada a urgência da venda para poder atender necessidades dos coproprietários, por instrumento particular de compromisso de compra e venda datado de 28/03/2016, prometeram vender o imóvel a J. G. R. de A., que antecipou a metade do valor do negócio (R\$38.500,00). Pretende a expedição de alvará para poder alienar sua cota-parte nesse bem, mediante prévio depósito da parte que lhe cabe no produto dessa venda. Mandato a fl. 04. Documentos diversos às fls. 05/49.

Laudo pericial de avaliação do imóvel às fls. 89/95 (anexos fls. 96/103).

No parecer de fls. 115 o MP manifestou-se favorável ao pedido.

É o relatório. Fundamento e decido.

Nos autos do processo nº 0007269-57.1994.8.26.0566 (nº de ordem 1396/94), 3ª Vara



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

Cível local, foi reconhecida a incapacidade relativa da requerente, tendo sido nomeado seu irmão L.P. para o múnus da curadoria (fl. 10).

A requerente é proprietária da cota-parte equivalente a **1/5 ou 20%** do imóvel situado nesta cidade, designado como LOTE nº 5.116, Quadra 145, do loteamento Cidade Aracy, objeto da matrícula nº 78.175 do CRI local, conforme certidão de fls. 06/09.

O laudo pericial de fls. 89/95, datado de 14/12/2016, concluiu que o valor total do imóvel objeto da matrícula nº 78.175 do CRI local é de R\$ 79.200,00. Os demais condôminos prometeram vender suas partes nesse bem, conforme instrumento particular de promessa de compra e venda inserta nos autos.

Cuida-se de bem indivisível. Qualquer dos condôminos poderia exigir a extinção desse condomínio, consoante o disposto no art. 1.322, caput, do CC. Se se considerasse apenas esse fato, a alienação da cota parte da curatelada já encontraria embasamento legal revestido de conveniência e oportunidade. Não há que se olvidar que condomínio, mesmo o familiar, por múltiplas razões, se mostra fonte de problemas ou conflitos entre condôminos, e não raro oneram um ou alguns destes em locupletamento injusto em favor dos demais, como também em algumas situações a posse direta do bem comum acaba sendo açambarcada por um dos condôminos, contando com a leniência dos demais, muito mais por conta do exercício de tolerância para evitar confrontos familiares. Portanto, os requisitos acima assinalados estão presentes e justificam a expedição de alvará para que a curatelada possa vender a sua cota parte por preço não inferior ao correspondente a esta, tomando como referência o valor avaliatório judicial, com correção monetária desde a data do laudo, valor já depositado em juízo (fl.116).

DEFIRO o pedido inicial para conceder **ALVARÁ** para que seu irmão-requerente A. P. (*nome completo e qualificação dos interessados constam do cabeçalho desta sentença*), a ser representada pela curador L. P., possa vender, por preço não inferior a R\$ 15.840,00, a sua cota parte de **1/5 ou 20% no imóvel** acima referido, objeto da matrícula nº 78.175 do CRI local, em favor do promitente comprador J. G. R. de A. (supraqualificado), 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. **O depósito dos ativos em favor da curatelada foi efetuado. Esta sentença valerá como instrumento de ALVARÁ** para os fins aqui expressos, competindo ao advogado da requerente materializar esta sentença/avará assim que publicada nos autos. Prazo de validade do alvará: 180 dias. Assim que publicada em cartório ocorrerá automaticamente o trânsito julgado, dispensada a certificação, haja vista a concordância plena dos



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

atuantes deste procedimento.

Publique e intime-se. O curador terá 5 dias, depois da outorga da escritura pública, para exhibir cópia do respectivo traslado. Assim que o fizer, ao MP. Se estiver de acordo, dar-se-á, automaticamente (sem necessidade de conclusão) baixa dos autos no sistema e os autos serão arquivados. Oportunamente, será dado à curatelada formular pedido de liberação parcial dos seus ativos para atendimento de suas necessidades.

São Carlos, 20 de janeiro de 2017.

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