



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000966-72.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **NIVALDO DE MORAIS MOURA**
 Requerido: **JEFFERSON LUIS MONTAGNA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Nivaldo de Moraes Moura moveu ação de obrigação de fazer contra **Jefferson Luis Montagna e Viviane Cristina Fhal Montagna** (incluída no curso da lide), alegando, em síntese, que em 08 de setembro de 2004, comprou de Sergio Damião Valbueno, mediante celebração de contrato de compra e venda, um terreno composto do lote nº 811 da quadra 12, do Loteamento Social Santa Angelina, da Prohab, com área de 138 m². Informou também que aquele terceiro, Sérgio Damião Valbueno, havia anteriormente adquirido da filha do requerido, a menor Línsey Lauriê Fhal Montagna, representada por este, em 08 de dezembro de 2003. Por isso, foi orientado pela Prohab a obter alvará judicial autorizando aquela empresa a realizar a transferência do imóvel para seu nome, sem a realização do inventário, inclusive porque o imóvel estaria com dívidas junto à Prohab. Isto motivou ajuizamento de ação de reintegração de posse, na qual teria buscado a quitação das pendências no valor total de R\$ 20.000,00, além dos tributos, taxas de benfeitorias e IPTU, e porque ali teria realizado construções de imóvel residencial, à vista do fato de que o réu estaria se recusando a transferir referidos direitos sobre o imóvel a ele, autor.

Requeru a condenação do réu à obrigação de propor a devida ação de inventário ou realizá-lo no Tabelião de Notas, por serem as partes maiores e capazes, sob pena de multa diária no valor de R\$ 200,00, ou, alternativamente, à vista da comprovação da compra e da posse do imóvel há mais de 10 anos, seja expedido alvará à Prohab autorizando a transferência imediata da titularidade do imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O requerido contestou o pedido alegando nunca ter se recusado a regularizar a situação do bem, tanto que teria entregue ao próprio autor diversos documentos para tal finalidade, salientando que, nos termos do contrato assinado com o Sérgio Damião Valbueno, caberia a este ou ao autor dita regularização, obrigação de que o autor tinha conhecimento, inclusive da necessidade da obtenção de alvará para a transferência, de modo a concluir pela improcedência da ação.

Instado a se manifestar em réplica, o autor ficou-se inerte.

Proferiu-se despacho saneador, afastando-se a ilegitimidade passiva e determinando-se a juntada de certidão de óbito da então compromissária compradora do imóvel, a menor *Lindsey Lauriê Fhal Montagna*, nascida em 20 de agosto de 1992, que contava 05 (cinco) anos de idade ao tempo da contratação com a *Prohab*, o que foi providenciado.

Determinou-se ainda que o réu esclarecesse se ao tempo desse óbito a mãe da menor era viva, o que se deu de modo afirmativo, com determinação posterior de retificação do polo passivo, para inclusão de Viviane Cristina Fhal Montagna, na condição de litisconsorte passiva necessária.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O autor firmou instrumento particular de compra e venda de imóvel com Sérgio Damião Valbueno em 08 de setembro de 2004, conforme documento de fls. 11/12. Trata-se de fato incontroverso.

Antes disso, o vendedor Sérgio Damião Valbueno adquirira os direitos do imóvel da menor *Líndsey Lauriê Fhal Montagna*, representada por requerido, Jefferson Luis Montagna, em 08 de dezembro de 2003, conforme documento de fls. 13/14. Também não há impugnação a respeito.

Verifica-se irregularidade na primeira cessão de direitos sobre o imóvel, pois o ato negocial dependia de autorização judicial, porque a titular era menor de idade. No entanto, cabe observar que a menor infelizmente veio a óbito pouco tempo depois, em 03 de agosto de 2005.

Por isso, não faz sentido exigir-se autorização para legitimar e referendar tal


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

cessão. De outro lado, cabia aos requeridos a promoção do inventário, judicial ou extrajudicial, dos bens deixados por sua filha. E, por herança, na condição de ascendentes, eles herdariam os bens Línsey Lauriê Fhal Montagna, mais especificamente os direitos sobre o imóvel em questão.

Todavia, isto não feito e, depois de tantos anos, não se vislumbra tal necessidade, até porque a pretensão do autor, que é legítima, de ver regularizado o domínio sobre o bem que comprara há mais de dez anos de terceiro, pode ser obtida com o acolhimento do pedido alternativo.

Com efeito, vê-se da certidão da última matrícula acostada aos autos que o imóvel está em nome da Prohab. Com a quitação do contrato, em tese o bem pertenceria a Línsey Lauriê Fhal Montagna. Mas houve duas alienações posteriores, de maneira que, a bem da estabilização jurídica, e atento à função social da propriedade, mister deferir-se tutela jurisdicional apta a sedimentar estado de fato inequivocamente consolidado.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido alternativo, expedindo-se com o trânsito em julgado alvará, para o fim de autorizar a Prohab a proceder à cessão ao autor dos direitos sobre um terreno composto do lote nº 811 da quadra 12, do Loteamento Social Santa Angelina, da Prohab, com área de 138 m², objeto da matrícula nº 83.821 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos/SP. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, ressalvado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo Código, em face da gratuidade processual que ora se defere; anote-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 10 de março de 2017.

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