



**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: **1010060-39.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Alvará Judicial - Lei 6858/80 - Levantamento de Valor**  
 Requerentes: **Thayla Lopes Gardini** (RG 62.704.313-6 SSP/SP, CPF 475.202.018-13),  
*representada por seus genitores, Samir Antonio Gardini* (RG 16.672.874-3  
 SSP/SP, CPF 074.169.128-06) e **Juliana Alves Lopes Gardini** (RG  
 45.463.639-8 SSP/SP, CPF 311.363.298-62).

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**T. L. G.**, representada por seus genitores **S. A. G.** e **J. A. L.G.**, alega ser titular da nua propriedade do imóvel situado nesta cidade, na Rua Antonio Mascaro, 37, objeto da matrícula nº 116.037 do CRI local, enquanto seus pais são usufrutuários desse bem. Pretende permutar esse imóvel com o de propriedade de P.R.F. e sua esposa L. de L. F., localizado nesta cidade na Rua Cajucy Accioly Wanderley, 233, objeto da matrícula nº 98.403 do CRI local. Este imóvel é de padrão bem superior ao de propriedade da requerente e seu valor no mercado é mais do que o dobro do valor da sua atual propriedade. Seu pai, usufrutuário, se responsabilizará pelo pagamento do financiamento a ser obtido, cuja simulação acompanha a inicial. Na outorga da escritura, observar-se-á a mesma formatação estabelecida para o atual imóvel da requerente: a nua propriedade para ela filha e o usufruto vitalício para seus genitores. Pede alvará para permitir essa permuta, devendo seu genitor contrair o empréstimo para o pagamento dos R\$ 300.000,00 em favor dos vendedores o qual se obrigará ao pagamento da integralidade do financiamento, inclusive do prêmio do seguro. Documentos as fls. 12/105.

O MP manifestou-se a fl. 113 favorável ao pedido inicial.

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

**T.L.G.** nasceu em 14.12.2007. Seus pais compraram o imóvel objeto da matrícula nº 116.032 do CRI local e a colocaram como titular da nua propriedade desse bem, conforme R. 02 / M. 116.032, sendo que seus pais são titulares do usufruto vitalício, conforme R. 03 (fl. 62). As ilustrações de fls. 26/27 revelam se tratar de imóvel de padrão relativamente simples e que, no mercado imobiliário, tem como avaliação atual R\$ 320.000,00



**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**

(fls. 58/60, 64/65) ou R\$ 310.000,00 (fl. 69).

A requerente, representada por seus pais, pretende permutar esse imóvel por aquele objeto da matrícula nº 98.403 do CRI local, situado na Rua Cajucy Accioly Wanderley, 233, cujas características estão elucidadas no corpo da matrícula 98.403, certidão as fls. 77. A avaliação de fls. 85/86 indica que esse imóvel, no mercado imobiliário, tem como preço apto à compra e venda R\$ 650.000,00. A avaliação de fl. 96 estimou-o em R\$ 640.000,00.

A diferença de preço entre os imóveis foi acertada entre os pais da requerente e os promitentes vendedores como sendo R\$ 300.000,00. Os pais da requerente necessitarão de financiamento para complementar o preço. Obtiveram a simulação de fls. 104/105 para pagá-lo em 344 meses. O critério de amortização facilitará a vida financeira dos pais da requerente pois a primeira prestação será de R\$ 3.331,39 e o sistema de decréscimo paulatino mês a mês projetou o valor da última prestação da ordem de R\$ 903,38. Os pagamentos serão feitos através do convênio do setor público, lançamento a débito na própria folha de pagamento dos vencimentos do genitor da requerente, daí a redução de custos.

Como bem salientado pelo MP, a permuta mostrasse vantajosa em termos patrimoniais para a requerente. Não despenderá numerário algum para a obtenção de imóvel cujas características são bem superiores ao padrão de seu atual imóvel. Conveniente e oportuna a operação.

O pedido inicial é deferido, destacando que a requerente figurará como titular da nua propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 98.403 do CRI local, situado na Rua Cajucy Accioly Wanderley, 233, enquanto seus pais serão os titulares do direito real do usufruto vitalício desse bem. Com o passamento de um dos genitores, o outro assumirá a integralidade desse direito real.

**JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para conceder **ALVARÁ** para que a requerente, a ser representada por seus pais, acima qualificados, efetue a permuta do imóvel objeto da matrícula nº 116.032 do CRI local com o imóvel objeto da matrícula nº 98.403 do CRI local, situado na Rua Cajucy Accioly Wanderley, 233, de modo que a requerente figure como titular da nua propriedade deste último, enquanto seus pais titulares do direito real do usufruto vitalício sobre esse bem, com a ressalva de que, com o passamento de qualquer dos usufrutuários, o sobrevivente assumirá a integralidade do direito real de usufruto, conforme art. 1.411 do Código Civil. O pai da requerente figurará como devedor do financiamento da diferença de preço entre os imóveis, no importe de R\$ 300.000,00, cujo contrato de financiamento será



**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**

firmado com a Caixa Econômica Federal, a ser pago em 344 meses, adotando o sistema de amortização através da folha de pagamento dos vencimentos desse devedor, cuja simulação está as fls. 104/105. Os pais da requerente estão autorizados a firmarem os contratos necessários para a efetivação dessa permuta ou compra e venda simultânea dos imóveis mencionados, constituição de usufruto vitalício, celebração de financiamento, podendo receber e dar quitação, transmitir e receber posse, jus, domínio, direitos e ações, responder por evicção e exigir essa cláusula especial na outorga do imóvel para ela requerente, assinando escrituras públicas ou particulares. As despesas do recebimento do imóvel em nome da requerente (nua propriedade) e respectivo registro serão suportadas por seus genitores. **Prazo de validade do alvará: 180 dias.** Após a efetivação da permuta e o registro do imóvel (nua propriedade para a requerente e usufruto vitalício para seus pais), certidão da respectiva matrícula deverá ser apresentada nos autos, dando-se vista ao MP. O advogado da requerente deverá materializar esta sentença/alvará para o seu imediato encaminhamento.

Publique e intinem-se. Vindo a certidão de ambas as operações imobiliárias, ao MP.

São Carlos, 20 de outubro de 2018.

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