



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291236

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2285287-73.2024.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que são agravantes CLARA LAURIA DA PONTE (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)), RAUL LAURIA DA PONTE (MENOR(ES) REPRESENTADO(S)) e BEATRIZ CESAR LAURIA, é agravado O JUÍZO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro de Santos/7ª Vara Cível**
Processo nº: **2285287-73.2024.8.26.0000**
Origem nº: **1004877-89.2024.8.26.0562**
Agravante: **C. L. DA P. E R. L. DA P. (MENORES REPRESENTADOS PELA GENITORA)**
Agravado: **O JUÍZO**
Juiz Prolator da decisão agravada: ANDREA APARECIDA NOGUEIRA AMARAL ROMAN

VOTO Nº 33.571

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALVARÁ JUDICIAL. Pedido inicial para obter autorização para alienação de imóvel herdado pelos filhos menores e pela genitora em razão do falecimento do genitor. A venda do bem foi autorizada pelo Magistrado 'a quo', com depósito judicial da cota parte pertencente aos menores. Posterior pedido de expedição de novo alvará judicial para levantamento da quantia depositada nos autos para aquisição do imóvel onde residem atualmente, de propriedade dos avós maternos, o que foi negado pela decisão ora agravada. Constatação de que a aquisição do bem atende aos interesses dos menores. Parecer ministerial favorável tanto em primeiro quanto em segundo grau. Recurso provido para autorizar a expedição de alvará judicial para levantamento da quantia depositada judicialmente para aquisição do imóvel de matrícula nº 53.276 junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, à razão de 25% para cada agravante, em condomínio com a genitora, com posterior prestação de contas da utilização do montante.

Vistos,

C. L. DA P. e R. L. DA P. (menores representados pela genitora B. C. L.) interpõem agravo de instrumento da r. decisão interlocutória de fls. 21/23 que, nos autos do Alvará Judicial movido

com a finalidade de obter autorização para alienação de imóvel dos menores, indeferiu o pedido de levantamento do numerário auferido com a venda do bem, nos seguintes termos:

Verifico que o imóvel que se pretende adquirir com numerário depositado nos autos é o mesmo em que eles já moravam, em companhia da genitora, por ocasião da distribuição do pedido, circunstância levada em conta ao deferir-se o alvará primitivo.

Depreende-se, pois, que a moradia dos menores, abrangendo a fruição dos benefícios que o apartamento pode proporcionar-lhes, já está garantida sem que seu patrimônio seja onerado com a aquisição do imóvel. Logo, a compra do bem não atende aos interesses dos menores.

Portanto, considero que não foi apresentada justificativa idônea para levantamento dos valores. INDEFIRO o alvará. Aguardem os autos em cartório pelo prazo de 30 dias. Após, nada mais sendo requerido, arquivem-se, com as cautelas de praxe.

Narram os agravantes que o pedido inicial do Alvará Judicial versava sobre autorização para alienar o imóvel herdado pelos menores em razão do falecimento do genitor. Que “A venda fora justificada pelo fato de que o imóvel estava desocupado, gerando despesas desnecessárias, e que o produto dessa seria utilizado para suprir as necessidades dos menores e adquirir um novo imóvel” (grifo de origem).

Prosseguem aduzindo que o alvará foi deferido e a venda regularmente realizada, estando o valor correspondente ao quinhão dos menores depositado em Juízo - R\$ 192.500,00 (R\$ 96.250,00 para cada requerente).

Sustentam que pretendem agora adquirir o imóvel onde residem atualmente com a genitora, de propriedade dos avós maternos, o que motivou o pedido de levantamento dos valores ora em discussão.

Argumentam que “A aquisição de imóvel em nome dos menores não só garante a segurança habitacional no longo prazo, como também constitui uma forma de preservação e valorização do patrimônio dos menores, o que é fundamental para assegurar o futuro deles. Manter os valores depositados sem uma destinação definida, por outro lado, não oferece a mesma segurança patrimonial, devendo ainda ser considerado o poder familiar da genitora com relação à administração dos bens das crianças”. Apontam o parecer favorável do Ministério Público ao pleito.

Pugnam, pois, pelo provimento do recurso a fim de autorizar o levantamento dos valores depositados, bem como sua utilização para aquisição do imóvel em que já residem com a genitora.

Recurso tempestivo e isento de preparo ante a gratuidade judiciária deferida.

Parecer do Ministério Público de segundo grau pelo provimento do agravo (fls. 35/42).

É o relatório.

Colhe-se dos autos de origem que a parte requerente ingressou com o alvará judicial para fins de obter autorização para alienar o imóvel de matrícula nº 18.064 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, herdado pela genitora e pelos dois filhos menores

em razão do falecimento do pai das crianças.

Narram que desde o óbito, ocorrido em fevereiro de 2023, passaram a morar os três em um apartamento oferecido pelos avós maternos dos menores. Afirmaram na inicial que a intenção seria vender o imóvel que se encontra atualmente desocupado, e utilizar o valor para atender as necessidades básicas das crianças, bem como para adquirir um outro imóvel em nome delas.

A sentença de fls. 66/67 (a.p.) julgou favorável o pedido da parte autora, nos seguintes termos:

Ante a concordância do MP e os documentos juntados não há óbice a autorização da venda do imóvel descrito na inicial, desde que a venda venha a ser realizada pelo valor mínimo de R\$ 348.333,00 e a parte das menores (50%) venha ser depositado em juízo conforme indicado pelo MP.

Ante ao exposto, DEFIRO o pedido de ALVARÁ JUDICIAL autorizando a vendado imóvel situado na Av. Ana Costa nº 78, apt. 106, matrícula 18064, do 1º CRI de Santos, pelo valor mínimo de R\$ 348.333,00, devendo a cota parte das menores (50%), de no mínimo R\$174.166,50, ser depositado em juízo, antes mesmo da lavratura da escritura de venda e compra, sob pena de invalidade da venda.

Os requerentes efetuaram o depósito judicial correspondente à cota parte dos menores, no valor de R\$ 192.500,00 (fls. 83/89 a.p.).

Posteriormente, houve pedido de expedição de novo alvará para levantamento da quantia depositada em Juízo para comprar o

imóvel onde residem atualmente – inscrito sob matrícula nº 53.276 junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, de propriedade dos avós das crianças. Juntou denominado “Termo de Anuência para Venda de Imóvel entre Ascendente e Descendente”, firmado pelos outros dois filhos dos proprietários (fls. 106/107, complementado às 181/182 e 185 a.p.).

O Magistrado 'a quo' determinou que fossem atendidas as cotas ministeriais de fls. 131/132 e 162/163 (a.p.), requerendo a apresentação de certidões negativas em relação ao imóvel e aos proprietários, três avaliações do bem, além de outros documentos e esclarecimentos de modo a resguardar os interesses dos menores.

Atendidos os requerimentos, foi proferido parecer pela I. Promotora de Justiça Marisol Lopes Mouta Cabral Garcia às fls. 189/191 (a.p.), favorável ao levantamento da quantia para compra do imóvel em questão.

O Magistrado 'a quo', no entanto, conclui que a compra do bem não atendia aos interesses dos menores, pelo qual negou o pleito por meio da decisão ora agravada.

Passo a votar.

Respeitado o entendimento do Juízo de origem, entendo inexistir óbice ao pedido em discussão.

O parecer ministerial de primeiro grau (fls. 189/191

a.p.), de forma atenta e detalhada, delineou ser justificável o levantamento dos valores para aquisição do imóvel, tendo em vista que o bem integrará o patrimônio dos menores, além de servir de moradia para a família. Foi constatado ainda que a aquisição seria vantajosa financeiramente e que inexistem pendências fiscais ou imobiliárias relacionadas ao imóvel e aos proprietários, de acordo com as pesquisas e diversas certidões acostadas.

A manifestação da Procuradoria de Justiça deste segundo grau (fls. 35/42), também foi favorável ao pedido, com os seguintes apontamentos:

No caso em exame, ainda, foi apresentada justificativa mais do que idônea, além de o negócio jurídico de compra do imóvel em que residem os incapazes com a genitora se revelar favorável à segurança de sua moradia e até mesmo representará incremento patrimonial, já que mais valioso do que o bem alienado, mantendo-se a proporção da propriedade que possuíam em relação ao condomínio mantido em relação ao imóvel vendido.

(...)

Tampouco pode-se afirmar que a fruição desse bem estaria garantida sem dispor do patrimônio dos incapazes, pois os avós não tem qualquer obrigação de ceder o apartamento de maneira gratuita, ainda que a familiares, e, em caso de falecimento destes, é certo que haveria risco à moradia, pois o imóvel seria partilhado entre todos os herdeiros.

Há de se assegurar que a genitora, contra quem não há a mais mínima suspeita de não salvaguardar os interesses dos infantes, possa administrar o patrimônio destes, como sempre fez.

Assim, ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso para autorizar a expedição de alvará judicial para levantamento da quantia depositada judicialmente para aquisição do imóvel de matrícula nº 53.276 junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, à razão de 25% para cada agravante, em condomínio com a genitora, com posterior prestação de contas da utilização do montante.**

É como voto.

Alberto Gosson
Relator