

EXERCÍCIO PROFISSIONAL

LEI 5.524 DE 05-11-1968

Recurso re .
Tribunal STJ
Relator HÉLIO MOSIMANN

ALVARÁ JUDICIAL — NECESSIDADE**RESUMO**

- A questão trazida a debate teve origem num contrato de promessa de compra e venda de uma gleba rural com 193.600m², equivalente a oito alqueires paulistas, feita por Adelino R. F. e sua mulher ao ora recorrente. Como, na época, o casal tinha dois filhos menores impúberes, Paulo C. V. F. e Maria C. V. F., os promitentes-vendedores obrigaram-se, por si e por seus filhos menores, mediante instrumento particular, a transferir a propriedade pelo preço ajustado, mas, para viabilizar a venda dos quinhões pertencentes aos menores, firmaram compromisso para obter o necessário alvará judicial, perante o Juízo da Comarca de Marialva/PR, conforme instrumento juntado a fls.. - Ficou ajustado o preço da venda do referido lote rural no valor de Cr\$ 2.450.000,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil cruzeiros), em setembro de 1980, sendo certo que, no ato da assinatura, os promitentes-vendedores receberam Cr\$ 1.500.000,00, ficando pactuado que a escritura pública definitiva seria outorgada em 18 de setembro de 1981, um ano após a assinatura do contrato de promessa de compra e venda quando, então, se ia pagar o saldo devedor, no aporte de Cr\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil cruzeiros), importância representada por uma nota promissória. - Em seqüência, foi ajuizado pelo promitente-vendedor, Adelino R. F., o pedido de alvará judicial com vistas à autorização de alienação das cotas-partes ideais dos filhos menores impúberes, ao fundamento de que, com o dinheiro da venda, poderiam adquirir outro imóvel em nome dos filhos, consubstanciado numa proposta de aquisição de imóvel residencial na Cidade de São Paulo (fls.). - Expedida carta precatória para a Comarca de São Paulo, a demora na realização dos atos processuais (avaliação do imóvel residencial a ser adquirido em São Paulo, em cotejo com a avaliação do sítio) levou a que o genitor dos menores apresentasse ao juízo deprecante pedido de desistência do alvará judicial (fls.) ao argumento, entre outros, de que a venda da cota-parte dos menores perdera importância dado o aviltamento da moeda, o que redundaria em prejuízo para seus filhos. - Com base nos arts. 267, inc. VIII e 329 do Código de Processo Civil, o MM. Juiz de Direito declarou extinto o processo, cessando a instância (fls.). - Irresignado, o promitente-comprador, Vicente I. M., aviou procedimento de jurisdição voluntária para alienação de bens de menor (fls.). Cumulativamente, depositou o saldo devedor da aquisição, pleiteando, desse modo, a adjudicação compulsória do bem. - Indo os autos ao MM. Juiz, S. Exa. julgou extinto o processo sem julgamento do mérito, com base no art. 267, VI, por não concorrerem as condições da ação e pressupostos processuais (fls.). - Da fundamentação da sentença, colhe-se o seguinte: "Ocorre que o pai não pode alienar bem imóvel de seus filhos, salvo por necessidade ou evidente utilidade da prole, mediante prévia autorização do Juiz (art. 386, CC). A alienação só consuma-se com a transcrição no registro imobiliário, e no caso presente, tal só se ia possível com a autorização judicial, no que diz respeito à parte dos menores. O pai detém o pátrio poder, e a ele compete gerir os bens dos filhos. Se ele requer a autorização judicial e posteriormente arrepende-se e revoga o pedido, o Juiz há que respeitar sua vontade, pois que persiste no desempenho do pátrio poder. Não há pois como compelir o pai a tal concordância e nem pode o Juiz supri-la. Como o réu-varão firmou contrato com o autor em nome dos filhos menores, a ele compete a responsabilidade por seus atos. Pretende também o autor que nestes autos determine o Juízo a adjudicação da parte do imóvel que pertence aos réus maiores e ao menor púbere. O procedimento escolhido não pode alcançar tal intento. As pretensões do requerente foram formuladas através de

procedimento de jurisdição voluntária, visando precipuamente a autorização judicial para a alienação de bens de menor. (...) Ressalvo ao autor o direito de reivindicar a execução do contrato no que diz respeito à parte dos réus capazes e pleitearem a indenização que entendam cabível pela contratação indevida da venda dos bens pertencentes aos minore

EMENTA

Nos negócios de compra e venda de imóvel, uma vez pago o total do preço e havendo injustificada recusa na outorga da escritura, pode o credor - promitente-comprador - postular a adjudicação judicial da propriedade imobiliária. - Se os genitores não obtiveram autorização judicial para convalidação do negócio, a parte ideal de menores não pode ficar vinculada à irretratabilidade da promessa de compra e venda, cabendo a desconstituição judicial da alienação desse quinhão. - O promitente-comprador tem legitimidade para ressarcir-se do prejuízo alcançado, acionando o genitor dos menores para obter a restituição da parte do preço que corresponde aos quinhões dos incapazes, pagos antecipadamente, cuja área não foi transferida ao adquirente e cujo valor o pai empregou na compra de imóvel em seu próprio nome.