

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

do PA nº 2010-0.272.841-6

Folha de informação nº 243
em 18/03/14

INTERESSADO: JORGE RAUL MIRANDA VALDA

MICHELLE LACONTO DE ASSIS
ADPP
R. 716 3117
F. 2110

ASSUNTO : Autorização para alienação judicial de imóvel de herança
jacente.

Informação nº 450/2014 – PGM.AJC

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Assessoria Jurídico-Consultiva
Senhor Procurador Assessor Chefe**

Trata-se de processo documental de requerimento de abertura de inventário, feito pelo interessado, dos bens de ABEL DEL RIO MUÑOZ, boliviano, falecido em 2009. O interessado alegava, no requerimento de inventário, que o *de cujus* faleceu sem deixar parentes vivos no Brasil ou na Bolívia, nem inventário, e que residiam e laboravam em conjunto desde sua chegada ao país, contribuindo para a construção do patrimônio auferido pelo falecido. Por isso, pedia que herdasse os bens relatados: uma sala comercial, uma linha telefônica, um consórcio de veículo, e dinheiro em espécie depositado em fundo de investimento.

Considerando que, para o juízo, o interessado não conseguiu comprovar sua condição de herdeiro, foi aberta vista ao Município, que manifestou interesse em intervir no feito, e pediu a arrecadação dos bens. O juiz deferiu o pedido (fls. 95), alterando o nome do procedimento para “arrecadação de herança jacente”, tendo o interessado como terceiro interessado, e nomeando como curadora Procuradora municipal. Posteriormente, a pedido do Município, foi nomeado curador na integrante dos quadros do Município (fls. 162).

O imóvel foi arrecadado após arrombamento (fls. 136). O consórcio, após concordância do Município, comprometeu-se a depositar o valor do crédito a que o de cujus teria direito (fls. 110/111 e 131/132). Segundo relato do novo curador designado (fls. 169/173), o depósito foi realizado, assim como o

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Folha de informação nº 244
em 18/03/14

do PA nº 2010-0.272.841-6

Banco onde o falecido tinha investimentos colocou o montante de R\$ 95.345,64 à disposição do juízo.

Após breve período de suspensão do feito, em razão de ação de reconhecimento e dissolução de união de fato proposta pelo interessado, e indeferida pelo juízo da Vara de Família, o procedimento de arrecadação prosseguiu, tendo sido publicados os editais de que trata o art. 1.152 do CPC.

O curador da herança jacente, na petição de fls. 233/234, apontou a existência de ação de cobrança de despesas condominiais ajuizada pelo Condomínio onde se encontra a sala comercial, e propôs a alienação do imóvel, com o depósito judicial do valor auferido, ouvida a Municipalidade.

DEMAP encaminha o pedido, tendo em vista a existência de cotas condominiais em atraso, e atenta que a Portaria PGM nº 48/2011 prestigia a realização de leilão sob a forma eletrônica e pede para que seja efetuada avaliação pelo DGPI.

É o relato do necessário.

Na esteira de precedentes desta Procuradoria Geral (Informação nº 2.211/2013-PGM.AJC; Informação nº 1.196/2013-PGM.AJC; Informação nº 265/2012-PGM.AJC), entendemos que: diante da existência de dívidas condominiais, cuja tendência é aumentar; diante do fato do imóvel estar desocupado; e considerando que os editais foram publicados há muito pouco tempo; não se justifica aguardar a configuração da vacância para a venda do bem, sendo recomendável a sua alienação judicial, com a finalidade de evitar o aumento exponencial dos débitos condominiais e a deterioração do imóvel.

Nos termos do artigo 1.113, *caput*, do CPC:

“Art. 1113. Nos casos expressos em lei e sempre que os bens depositados judicialmente forem de fácil deterioração, estiverem avariados, ou exigirem grandes despesas para a sua guarda, o juiz, de ofício ou a requerimento do

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

do PA nº 2010-0.272.841-6

Folha de informação nº 245
em 18/03/14

depositário ou de qualquer das partes, mandará aliená-los em leilão.

MICHELLE LACSO DE ARAUJO
ACIP
RF. 10/15/17
PONTAOC

Nessa mesma linha, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, comentando o artigo 1.155 do CPC, destacam:

“Pode interessar à massa a alienação de bens móveis e imóveis que estejam em mau estado da conservação; que sejam de difícil conservação; que, por não estarem sendo devidamente utilizados, correm risco de perda, destruição ou depreciação. A conveniência e oportunidade das medidas devem ser postuladas pelo curador, ao juiz, ouvindo o MP (CPC 1.144, I, II e III)”

O Tribunal de Justiça no agravo de instrumento nº 668.976.4/0-00, posicionou-se também nesse sentido:

“Herança Jacente. Agravo contra despacho que indeferiu pedido de alienação de bem imóvel antes da decretação da vacância da herança. Provimento, pelas razões constantes do corpo do acórdão”.

Segundo trecho do voto condutor:

“Todavia, a administração judicial não pode ser muito diferente da administração privada, em que, muitas vezes, para haver boa administração, será preciso também haver a alienação de bens, sem o que os bens se perderão, ou terão diminuído o seu valor.

Por isso mesmo, enumera o Código hipótese em que o senso comum indica que para bem administrar é conveniente alienar. Assim, se se trata de bens móveis e a sua conservação é difícil ou dispendiosa, regra que, embora não declarada expressamente no Código, também é de se aplicar aos imóveis. Não se compreende realmente deva o curador conservar bens, móveis ou imóveis, se não tem

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

do PA nº 2010-0.272.841-6

Folha de informação nº 246
em 18/03/14

meios de conservá-los ou se a sua conservação importa em despesa tal que, com o tempo, lhe irá consumindo o valor."


Assim, considerando as razões expostas, entendemos que a Municipalidade de São Paulo não deve se opor à venda do bem, desde que, haja avaliação prévia com a concordância de DEMAP e a alienação seja feita por meio de leilão eletrônico, o que possibilitará ampliar o rol de participantes e elevar o preço do bem, como determina o artigo 3 da Portaria nº 48/11 - PGM.

Por fim, tratando-se de alienação judicial, e considerando que o bem não integra o patrimônio municipal (trata-se de herança jacente, e não vacante), cremos que a avaliação deve ser feita judicialmente, prescindindo-se de prévio encaminhamento ao DGPI.

É o nosso parecer, *sub censura*.

MICHELLE LACINHO DE ASSUNÇÃO
AJC
PF. 03/2017
PGM-AJC

São Paulo, 17/03/2014.


RODRIGO BRACET MIRAGAYA
Procurador Assessor - AJC
OAB/SP nº 227.775
PGM

De acordo.

São Paulo, 17/03/2014.


TIAGO ROSSI
Procurador Assessor Chefe - AJC
OAB/SP 195.910
PGM

**SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

do PA nº 2010-0.272.841-6

Folha de informação nº 247
em 18/03/14

INTERESSADO: JORGE RAUL MIRANDA VALDA

MICHELE LACERDA DE ARAUJO
AG-11
RF. 7.100/17
PGM/14

ASSUNTO : Autorização para alienação judicial de imóvel de herança
jacente.

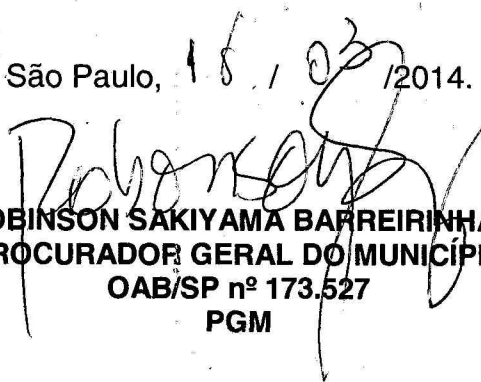
Cont. da Informação nº 450/2014 – PGM.AJC

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

Senhor Secretário

Encaminho, o presente, à Vossa Excelência, com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Procuradoria Geral, que acompanho, no sentido de ser recomendável a alienação do imóvel arrecadado como herança jacente previamente à declaração da vacância, em face da existência de dívida condominial, observado o procedimento da Portaria PGM nº 48/2011.

São Paulo, 18/03/2014.


ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP nº 173.527
PGM



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

do proc. 2010-0.272.841-6

Folha de informação n.º 248
em 28, MAR 2014 (a) mf

MARIA FLORA VICTORINO
A.G.P.P. - 660273300
SNJ-G

INTERESSADOS: Administração

ASSUNTO:. Proposta de alienação de bem objeto da herança
jacente de Jorge Raul Miranda Valda, antes da
declaração de vacância.

Informação n.º 0923/2014-SNJ.G.

Procuradoria Geral do Município - PGM.G
Senhor Procurador Geral

À vista dos elementos constantes do presente, sobretudo as manifestações do Departamento de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio - DEMAP e da Assessoria Jurídico Consultiva da Procuradoria Geral do Município, e considerando que as características do bem e a natureza da dívida que sobre ele mensalmente recai (condomínio), demonstram que a deterioração econômica no tempo recomendam sua venda, não me oponho a que seja objeto de alienação, mediante autorização judicial, desde que cumpridas as formalidades legais e de praxe, em especial aquela prevista no Art. 3º da Portaria 48/11-PGM.

Acompanha processo nº 2012-0.142.712-2.

São Paulo, 28 MAR 2014

LUÍS FERNANDO MASSONETTO
Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos
SNJ.G