


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,  
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**DECISÃO**

Processo Físico nº: **0007710-71.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Nulidade / Anulação**  
 Requerente: **Gizelda Aparecida Vieira de Oliveira**  
 Requerido: **Eliana Mattos Ricci**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

**GIZELDA APARECIDA VIEIRA DE OLIVEIRA**, interditada, representada por sua curadora, ajuizou ação contra **ELIANA MATTOS RICCI**, pedindo a declaração de nulidade contrato e a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais, alegando, em suma, que verbalmente prometeu à ré alienar os direitos que detém sobre o imóvel situado na Rua Moacyr Alves Herman nº 92, Loteamento Social Santa Angelina, nesta cidade, pelo preço de R\$ 25.000,00, muito abaixo do valor demercado, do qual houve pagamento apenas de R\$ 5.000,00, negócio jurídico nulo, que ela, autora, era de fato incapaz àquela época.

Citada, a ré contestou o pedido, alegando que efetuou alguns pagamentos parciais, que na época da transação a autora não estava sob interdição e que o preço do negócio foi compatível com as condições do imóvel. Impugnou o pedido indenizatório.

Manifestou-se a autora.

Manifestou-se também o Ministério Público.

O processo foi saneado, deferindo-se a produção de prova documental e testemunhal.

Em audiência, as partes cogitaram de transação, porém não concretizada.

Realizou-se diligência pericial.

Realizou-se audiência instrutória e colheu-se a manifestação final das partes.

O Ministério Público opinou pelo acolhimento dos pedidos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,  
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

A autora teve a interdição declarada em 12 de dezembro de 2012 (fls. 15).

Em ocasião anterior, em 1º de agosto de 2009, firmou contrato particular, prometendo alienar para a ré os direitos que detém sobre o imóvel situado na Rua Moacyr Alves Herman nº 92, Loteamento Social Santa Angelina, nesta cidade, pelo preço de R\$ 25.800,00, mediante pagamento em parcelas (fls. 29/34). A ré não subscreveu o documento.

Em contacto pessoal, decorrente de processo judicial anterior, alusivo ao mesmo imóvel, a autora despertou dúvida a este juízo quanto à sua aptidão psíquica (fls. 106). Em único contacto, dois anos antes da declaração de interdição, já denotava incapacidade de fato.

Pondera-se, com amparo em escólio de Antonio Carlos Marcato (“PROCEDIMENTOS ESPECIAIS”, Editor Atlas, 13ª edição, página 404), que:

... Quanto aos atos e negócios jurídicos praticados antes da declaração judicial [da interdição], só serão invalidados se na ação própria ficar provado que o interdito já era incapaz à época em que os praticou e, ainda, que tal circunstância era conhecida pelo terceiro que com ele celebrou o ato ou o negócio.

“Os atos praticados pelo interditado anteriores à interdição podem ser anulados, desde que provada a existência de anomalia psíquica – causa da incapacidade – já no momento em que se praticou o ato que se quer anular. Recurso não conhecido” (STJ, REsp. 25571-GO, 4ª Turma, Rel. Min. César Asfor Rocha, j. 28.11.2000, DJU 5.3..2000, p. 171).

A sentença que decreta a interdição, cumpre enfatizar, não é declaratória, mas constitutiva, criando, com base na confirmada incapacidade do interditando, uma situação nova, sujeita ao regime jurídico da curatela. A força vinculativa de tal decisão é prospectiva, tornando ineficazes todos os atos que porventura vierem a ser praticados pelo interdito. Jamais poderá ser retroativa, de molde a alcançar atos anteriores à decretação da interdição, cuja situação de incapacidade, causa de invalidade dos atos e negócios jurídicos de que participou a pessoa que depois foi interditada, exige comprovação satisfatória em cada processo (v. TJSP, Apelação 185.349-4/8, Rel. Des. J. Roberto Bedran, j. 20.11.2011, RT 797/240).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,  
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Como a incapacidade não passa a existir a partir da sentença, é possível a propositura de ação anulatória dos atos praticados em momento anterior. Mas tanto para a segurança das relações jurídicas, quanto *para prestigiar o princípio da boa-fé, somente em casos muito excepcionais cabe a desqualificação de atos pretéritos* (Maria Berenice Dias, Manual de Direito das Famílias, Editora Revista dos Tribunais, 4ª edição, página 551).

Se a incapacidade é notória, ou conhecida do outro contratante, o negócio jurídico deve ser anulado, quando realizado por pessoa que ainda não sofreu a interdição. Mas se o agente se acha em estado de regressão, sendo impossível ou dificultoso comprovar-se a deficiência mental, o negócio ser preservado, para a proteção da boa-fé do outro contratante (v. Nestor Duarte, em comentários ao artigo 166 do Código Civil, “Código Civil Comentado”, Coordenador Ministro Cezar Peluzo, 2ª edição, página 130).

Entretanto, ainda que se reconheça a nulidade dos atos jurídicos praticados por quem absolutamente incapaz, objetivando a segurança dos negócios jurídicos e a preservação da boa-fé de terceiros, o reconhecimento dessa nulidade em ato praticado anteriormente à sentença de interdição reclama prova inequívoca, robusta e convincente da incapacidade do contratante (STJ no REsp. 9.077-RS, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo; DJ de 30.03.1992 Alexandre de Paula, in Código de Processo Civil Anotado, 7ª ed. RT., vol. 4, p. 4224, em nota ao art. 1.184 do CPC). Assim se destacou em julgado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação nº 0048145-41.2009.8.26.0562, Relator o Desembargador Jacob Valente, julgado em 22.08.2012.

Um primeiro e único contacto com a autora, no decorrer de 2010, despertou dúvida quanto à sua capacidade de fato: *O contacto com Gizelda Aparecida Vieira de Oliveira, na audiência de tentativa de conciliação, despertou dúvida a este juízo, a respeito de sua aptidão psíquica, pois pareceu um tanto alheia a alguns aspectos do contrato e houve dificuldade para com ela interagir* (v. Fls. 106).

Determinou-se, naquela oportunidade, sua sujeição a exame médico-pericial, apurando-se sua dificuldade no desenvolvimento de raciocínio lógico ou abstrato e faltar-lhe juízo crítico (fls. 129). Relatou o médico que já na fase escolar percebeu-se sua deficiência mental, pois não conseguia passar da primeira série e, até a época atual, não aprendeu ler, escrever ou fazer contas (fls. 130), de modo que sua assinatura no malsinado contrato e também a obrigação verbalmente pactuada com a ré são desprovidas de valor jurídico, exatamente pela impossibilidade de compreender a natureza do ato jurídico que praticava.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,  
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O perito judicial remete ao nascimento a época de início da enfermidade e que a incapacidade mental se faz presente desde, pelo menos, julho de 2009 (fla. 131). Percebeu-se o quadro durante a fase escolar, mas possivelmente vem desde o nascimento (fls. 131). Outros familiares também possuem semelhante inaptidão (fls. 108/121).

As testemunhas Olívia Alexandre e Marina Aparecida Soares conhecem a autora de longa data e confirmaram em juízo a percepção a respeito da carência de discernimento dela, desde a infância, pelo menos (fls. 301/302).

Fábio Júnior Clemente a conhece a menos tempo, desde 2005, parecendo-lhe uma pessoa normal, nos diálogos que mantinham desde que tornaram-se vizinhos (fls. 303). Seu depoimento, no entanto, é de qualidade inferior àqueles outros, no tocante à percepção da dificuldade de entendimento da autora. Fábio disse nunca ter notado qualquer fato específico indicativo de atraso mental, assertiva que não resiste à análise de que a incapacidade de ela se expressar por notada por este juízo, em um único contacto formal, de poucos instantes (fls. 106).

Destarte, é inafastável o reconhecimento de nulidade do contrato, pela ausência de capacidade de fato da autora, ao tempo do negócio jurídico. Nulo o contrato, não produz efeito jurídico em relação a ela, tal qual analisou o Dr. Promotor de Justiça. Com efeito, o fato da interdição ter ocorrido em momento posterior à celebração do negócio não o torna válido; a sentença de interdição tem por objetivo a declaração da incapacidade já existente. Dessa forma, não é a interdição o marco para a nulidade do negócio mas, sim, a incapacidade de fato (fls. 309).

*Uma vez declarada a nulidade do contrato ou decretada a sua anulação por sentença, seus efeitos são eliminados, tanto para o futuro, como para o passado: o que, com base no contrato, seria devido por uma parte à outra, não é mais devido; o que foi dado deve ser restituído. Assim, a anulação do contrato tem efeito retroativo, de forma que as partes voltam ao estado anterior à sua celebração. Não sendo possível a reposição ao estado anterior, a parte prejudicada deve ser indenizada.*

*Anulado o contrato celebrado com incapaz, o contraente somente pode exigir de volta o que pagou, se provar que reverteu em proveito dele a importância paga ...* (Luiz Guilherme Loureiro, "Teoria Geral dos Contratos no Novo Código Civil, Ed. Método, 2002, pág. 242).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,  
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O perito judicial estimou em R\$ 35.660,00 o valor de mercado do imóvel na época da negociação. Atualmente, em dezembro de 2013, valeria R\$ 63.760,00, considerando as mesmas características da época (fls. 219).

Note-se a diferença entre o valor de mercado e o valor da transação na época, R\$ 10.000,00 a menos, indicando ausência de compreensão e prejuízo para a autora, sem deslembrar a ilicitude de alienar-se um bem com pagamento de prestação mensal pouco superior ao valor da locação em curso.

A ré realizou reformas e ampliações, o que elevou o valor de mercado para R\$ 93.810,00. A valorização de R\$ 29.050,00 é atribuída à contestante e deve ser considerada em seu favor, para evitar enriquecimento indevido da outra parte.

Reconheceu-se o pagamento de R\$ 5.000,00 na época. Em audiência, reconheceram as partes que os pagamentos efetuados somaram R\$ 7.400,00 (fls. 194 verso), pois algumas parcelas mensais de R\$ 300,00 foram pagas, conforme se verifica pelos documentos de fls. 45/47. A diferença em relação ao valor da entrada corresponde a oito prestações de R\$ 300,00, das quais sete estão documentalmente provadas e outra, pela soma, decorre do reconhecimento pessoal das partes, no termo de audiência.

Esses valores, de parcelas pagas e de benfeitorias introduzidas, reverterem em favor da contestante, em compensação pela responsabilidade perante a autora, pela ocupação do imóvel ao longo do tempo.

Responde a ré, perante a autora, pelo desfrute do bem.

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA** Ação de rescisão contratual c/c indenização por danos materiais Sentença que julgou procedente a ação, declarando resolvido o contrato de compra e venda firmado entre as partes e determinando a reintegração do autor, promissário vendedor, ora apelado, na posse do imóvel objeto da avença, devendo ser compensados os valores a serem restituídos aos réus, ora apelantes, com o valor da indenização a ser paga ao autor por conta da ocupação do imóvel, sem qualquer contraprestação, indenização esta arbitrada em R\$700,00 (setecentos reais) por mês de ocupação, e devendo, ainda, ser descontada do montante a ser restituído eventuais débitos de IPTU inadimplidos durante a ocupação do imóvel Irresignação dos réus Imprescindibilidade de formação de litisconsórcio ativo necessário entre o autor e sua esposa - Demanda que não versa a respeito da constituição de ônus sobre o patrimônio imobiliário de um ou de ambos os cônjuges Inteligência do art. 10, § 1º, I, do Código de Processo Civil - Autor, ora apelado, que não figura como proprietário




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,  
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

do terreno onde construído o bem alienado, de modo que pudesse operar a venda materializada por meio do contrato que pretende ver rescindido, transmitindo aos réus a escritura do bem com a qual se comprometeu. Infringência à boa-fé objetiva Falta ao dever de informação e cooperação Art. 422 do Código Civil. Configurada venda a non domino. Nulidade do contrato reconhecida de ofício, por falta de objeto. Precedentes. Retorno ao status quo ante. Reversão dos ônus sucumbenciais, mantido o quantum da condenação honorária. Recurso provido, com determinação (TJSP, APEL.Nº: 0002471-67.2010.8.26.0477, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. 14.04.2015).

Negócio inadmissível e inaproveitável (venda de partes alheias por pessoa que, posteriormente, foi declarada incapaz). Resolução que deve produzir equilíbrio financeiro pelo retorno ao status quo ante, o que obriga o comprador a pagar indenização (correspondente ao aluguel) durante o período de ocupação, compensando-se com o dever de restituição das quantias pagas. Provimento, em parte, para esse fim e para admitir a imediata reintegração na posse (TJSP, APELAÇÃO Nº 0015755-69.2007.8.26.0309 (990.10.265307-2), Rel. Des. ENIO ZULIANI, j. 12.05.2011).

Do último julgado, pela relevância da argumentação, transcreve-se:

*Embora não tenha sido produzida prova da má-fé da autora, era de rigor o acolhimento da reconvenção e ainda que não tivesse sido manejada a peça do art. 315, do CPC, caberia deferir a indenização pela ocupação do imóvel de ofício. A resolução opera efeito ex tunc e para restabelecer o equilíbrio da equivalência rompida, é de se compor os interesses pelo sistema da indenização por perdas e danos (art. 403, do CC), o que implica afirmar que o comprador, pelo desfazimento, deverá restituir a coisa desde a data do negócio. Como não houve reintegração, desde a data do negócio a autora deverá pagar o valor correspondente ao aluguel devido sobre o imóvel e que poderá ser objeto de compensação, sendo certo que esse valor (do aluguel mensal) será apurado em fase de cumprimento de sentença.*

*A vendedora (Maria de Lurdes) deverá devolver o valor com juros e atualização monetária, tal como estabelecido na sentença.*

*A autora deverá pagar uma prestação mensal correspondente ao valor do aluguel, atualizando-se mês a mês e contando-se os juros a partir da data da resposta da reconvenção.*

É razoável estimar em 0,5% a renda proporcionada pelo imóvel, tal qual alvitrou o Dr. Promotor de Justiça (fls. 310), gerando R\$ 178,30 ao mês.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,  
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Diante do exposto, acolho os pedidos deduzidos por **GIZELDA APARECIDA VIEIRA DE OLIVEIRA** e declaro nulo o contrato ajustado com **ELIANA MATTOS RICCI**, tendo por objeto a cessão de direitos inerentes ao imóvel situado na Rua Moacyr Alves Herman nº 92, Loteamento Social Santa Angelina, nesta cidade.

Imponho à autora restituir para a ré os valores pagos por esta, somando R\$ 7.400,00, com correção monetária desde cada desembolso e juros moratórios desde a data do ajuizamento desta ação, quando oferecido em devolução o montante, e indenizar o valor atinente às benfeitorias introduzidas no imóvel, somando R\$ 29.050,00, com correção monetária desde a data do laudo pericial e juros moratórios à taxa legal, contados do trânsito em julgado de tal condenação.

Condeno a ré a indenizar a autora pela utilização do imóvel, mediante o valor de uma renda mensal contemporâneo ao laudo pericial de R\$ 178,30%, com reajuste anual pela variação do INPC, retroagindo ao tempo do negócio jurídico invalidado (apura-se o valor para o período pretérito mediante a diminuição da variação do INPC, com base na data do laudo pericial). Incidem correção monetária sobre cada prestação vencida e juros moratórios à taxa legal, estes contados da época da citação inicial neste processo.

Esses valores pecuniários serão compensados, apurando-se o crédito em favor de quem de direito.

Responderá a ré pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em 15% do valor atribuído à causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 11 de maio de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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