


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h  
Público << Campo excluído do banco de dados >>**
**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0022747-75.2012.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Nulidade / Anulação**  
 Requerente: **José Roberto Cicarella Rodrigues**  
 Requerido: **Rosina Cicarella. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

JOSÉ ROBERTO CICARELLA RODRIGUES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Rosina Cicarella., Espólio, Clovis Antonio Gonçalves da Costa., Matilde Rodrigues de Andrade Costa., também qualificados, alegando que a requerida *Rosina Cicarella*, sua mãe, teria alienado uma área de terras medindo dois (02) alqueires, desmembrada de área maior de vinte (20) alqueires do *Sítio Aparecida*, objeto da matrícula cujo número não foi indicado na inicial, negócio ao qual careceria manifestação de vontade válida, haja vista tenha sido realizado pela procuradora e corré *Rosa Maria Cicarella Rodrigues*, filha da vendedora e irmã do autor, ao tempo em que a vendedora já estaria sob processo de interdição perante o Juízo da 3ª Vara Cível local, Juízo que já havia negado alvará para autorização desse negócio, que acabou então realizado por escritura pública, firmada pela dita procuradora em 21 de setembro de 2011, daí pretenda a anulação da referida escritura e do negócio por ela concretizado.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, a ré *Rosa Maria* contestou o pedido sustentando que na condição de Curadora de sua mãe, a vendedora *Rosina*, por não ter condições financeiras para custear as despesas dessa, resolveu alienar o imóvel, ato para o qual não via problema ou irregularidade alguma, informando os valores recebidos e concluindo pela improcedência da ação.

Os réus *Clóvis* e *Matilde* contestaram o pedido alegando ter recebido a oferta de compra através de um corretor de imóveis e que, interessando-se, foram postos em contato com a ré *Rosa Maria* que justificando os problemas financeiros para custear as despesas com a mãe, propunha a venda, pela qual pagaram R\$ 50.000,00, oriundos da venda do imóvel residencial localizado na cidade de Diadema, de modo que hoje estão residindo no imóvel cuja aquisição o autor pretende anular, concluindo pela improcedência da ação.

A ré *Rosina* não contestou o pedido, embora não haja certidão do decurso desse prazo.

É o relatório.

Decido.

A propósito do que já ficou consignado no saneador, os réus não contestaram o fundamento do pedido do autor, qual seja, a inválida manifestação de vontade da ré, Sra. *Rosina*, no que diz respeito à venda por intermédio de sua procuradora e corré *Rosa Maria Cicarella Rodrigues*, filha da vendedora e irmã do autor.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

O argumento do autor é o de que ao tempo dessa venda já estaria em curso um pedido de interdição de sua mãe, *Rosina Cicarella*, perante o Juízo da 3ª Vara Cível local, Juízo este que já havia negado alvará para autorização desse negócio, que a ré *Rosa Maria* houve por bem, então, formalizar por escritura pública, lavrada em 21 de setembro de 2011 e firmada por ela.

A prova dos autos permite conferir que, de fato, em 25 de novembro de 2011 foi apresentado ao Juízo da 3ª Vara Cível de São Carlos um laudo pericial psiquiátrico atestando que a Sra. *Rosina Cicarella* era portadora de "*demência associada à doença de Parkinson e doença cérebro vascular*", atestando mais que a doença de *Parkinson* já fora diagnosticada desde 03 de julho de 2003 e que em 01 de julho de 2010 a Sra. *Rosina Cicarella* havia sofrido um *acidente vascular cerebral isquêmico*, com o que "*houve piora significativa do quadro neurológico*", daí a conclusão de *demência* firmada pelo Dr. *Luis Eduardo Andreossi*, médico geriatra (vide fls. 26).

Ou seja, a partir da leitura desse laudo é permitido a este Juízo afirmar que ao tempo em que lavrada a escritura, 21 de setembro de 2011, a Sra. *Rosina Cicarella* não tinha condição de expressar validamente sua vontade, de modo que a venda firmada pela procuradora em favor dos corréus se deu em excesso dos poderes que lhe haviam sido outorgados pela mandante.

Com relação à venda ora discutida, não é, com o devido respeito, verdadeira a afirmação de que o Juízo da Interdição da Sra. *Rosina Cicarella*, da 3ª Vara Cível de São Carlos, indeferiu pedido formulado pela ora ré *Rosa Maria*, então Curadora de incapaz, naqueles autos de interdição (nº 566.01.2011.010037-1).

O que se lê da prova documental juntada foi que aquele Juízo consignou na sentença que decretou a interdição da Sra. *Rosina Cicarella*, proferida em 24 de abril de 2012, que "*a conveniência da autorização para a alienação de bens da incapaz será analisada oportunamente, após o atendimento das providências destacadas pelo Ministério Público*" (fls. 29).

A esse ato judicial seguiu-se uma petição da Curadora, ora ré *Rosa Maria*, informando aquele Juízo que o negócio da venda já havia sido realizado (vide fls. 31).

Seja como for, o fato é que o negócio ora discutido se fez com a proprietária do imóvel e mandatária Sra. *Rosina Cicarella* já incapacitada de fato, de modo que somente o excesso da mandatária na execução do mandato e seus efeitos podem ser aqui analisados.

Conforme ensina ORLANDO GOMES, "*como as instruções participam apenas da relação interna*" do contrato de mandato, cumprirá aos envolvidos na relação do próprio mandato, em ação própria, apurar e ajustar as respectivas responsabilidades pela inobservância do contrato, de modo que "*o terceiro não será prejudicado*"<sup>1</sup>.

Ou seja, não era, de fato, possível aos compradores do imóvel, os ora réus *Clóvis Antonio Gonçalves da Costa* e sua mulher *Matilde Rodrigues de Andrade Costa* em primeiro lugar conhecer da condição de saúde da mandante, Sra. *Rosina Cicarella*, até porque a procuração outorgada em favor da mandatária e ora ré *Rosa Maria* expressamente atribui poderes especiais para vender "*quaisquer imóveis*" (confira-se às fls. 91).

Exibida a procuração com os poderes necessários aos compradores e ora réus *Clóvis* e *Matilde* em tempo anterior à decretação da interdição da mandante e vendedora do imóvel, cumpre reconhecer deva ser aplicada a máxima doutrinária acima ilustrada, no sentido de que "*o terceiro não será prejudicado*" (cf. ORLANDO GOMES<sup>2</sup>).

Resta ao autor, então, buscar, em ação própria, apurar e ajustar as respectivas responsabilidades pela inobservância do contrato, que resolver-se-á em perdas e danos.

<sup>1</sup> ORLANDO GOMES, *Contratos*, 12ª ed., 1987, Forense, RJ, n. 284, p. 393.

<sup>2</sup> ORLANDO GOMES, *Contratos*, 12ª ed., 1987, Forense, RJ, n. 284, p. 393.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

A presente ação é, portanto, improcedente, cumprindo ao autor arcar com o pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 15 de abril de 2015.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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