

NEGÓCIO JURÍDICO - AGENTE INCAPAZ - MANDATO - NULIDADE - ESCRITURA PÚBLICA - ANULAÇÃO - REGISTRO IMOBILIÁRIO - CANCELAMENTO - DOENÇA - PSICOSE ESQUIZOFRÊNICA - CURATELA PROVISÓRIA

Ementa: Direito civil. Negócio jurídico. Incapacidade comprovada do agente à época dos fatos. Ausência de requisito essencial para validade do ato. Nulidade. Sentença reformada. Recurso provido.

Ementa: Direito civil. Negócio jurídico. Incapacidade comprovada do agente à época dos fatos. Ausência de requisito essencial para validade do ato. Nulidade. Sentença reformada. Recurso provido.

APELAÇÃO CÍVEL N° 1.0407.04.006436-9/001 - Comarca de Mateus Leme - Apelante: Antônio Renato Mendes - Apelado: Demetrius Silva Marra - Relator: Des. ISALINO LISBÔA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos

e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO AO RECURSO NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Belo Horizonte, 26 de abril de 2007. -
Isalino Lisbôa - Relator.



Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Isalino Lisbôa* (convocado) - Conheço da apelação.

Cuidam os autos de ação de nulidade de mandato c/c pedido de anulação de escritura pública e cancelamento no registro imobiliário, movida por Antônio Renato Mendes, em face de Demetrius Silva Marra.

A respeitável sentença julgou improcedente o pedido, fundando-se em que a curatela do autor fora deferida em data posterior à efetivação do ato jurídico que se pretende anular.

Vislumbra-se do conjunto probatório acostado no processo ter o apelante, em 1992, outorgado mandato por instrumento público ao apelado, para que este efetuasse a venda de seus imóveis localizados no Município de Juatuba/MG.

No ano de 2003, o apelado fazendo uso da procuração mencionada, datada de 1992, formalizou uma escritura de compra e venda, transferindo os bens do autor para si próprio, levando a registro imobiliário.

Tal fato veio a ser descoberto pela genitora do apelante, que, após ter quitado os tributos cobrados em 2002 pela Prefeitura de Juatuba, passou a não receber mais as guias para pagamento.

O apelante comprovou nos autos que, desde os idos de 1989, fora acometido pela doença psicose esquisofrênica do tipo catatônico e que seu tratamento neurológico teve início no mesmo ano, não tendo surtido efeito.

Provou ainda que, no ano de 1994, inapto a reassumir suas funções junto do Instituto de Servidores Públicos de MG - Ipsemg, onde ocupava o cargo de escriturário, foi aposentado.

A curatela, por sua genitora, restou deferida de forma provisória no ano de 2004.

Lado outro, o apelado se defendeu, arguindo que adquiriu os imóveis através da Imobiliária Expresso Ltda., mas nada trouxe aos autos a comprovar sua alegação.

Ademais, verifica-se a falsidade da mesma, ao confrontá-la com o documento de f. 50, que comprova a existência da aludida procuração denunciada na exordial, datada de 11 de agosto de 1992, na qual o apelante outorgou poderes especiais ao apelado para este vender a quem quisesse e como conviesse os imóveis ali descritos de propriedade daquele.

Assim, ante as provas documentais colacionadas nos autos, indubitoso assistir razão ao apelante, não tendo a respeitável sentença monocrática dado a valoração devida às mesmas, por isso estando a merecer a reforma pretendida.

Ora, conforme ilustrado na manifestação ministerial de f. 101, desde os idos de 1989, estava o apelante acometido da doença psicose esquisofrênica do tipo catatônico, em que os fenômenos psicopatológicos mais importantes ao entendimento da medicina incluem no paciente o eco do pensamento, a imposição ou o roubo do pensamento, a divulgação do pensamento, a percepção delirante, idéias delirantes de controle, de influência ou de passividade, vozes alucinatórias que comentam ou discutem com o paciente na terceira pessoa, transtornos do pensamento e sintomas negativos.

Vislumbra-se que a procuração de f. 50 foi outorgada ao apelado, quando o apelante já se encontrava doente, em tratamento ambulatorial e sem a presença de testemunhas.

Outrossim, não veio nenhum comprovante, pelo recorrido, da quitação dos imóveis, ao menos para demonstrar sua boa-fé, que tanto alegou. Como mandatário ou comprador dos imóveis, essencial demonstrar, por meio de documentação idônea, a prestação de contas das vendas efetuadas ou recibo de quitação, provando que pagou pelos imóveis.

A simples alegação de que a curatela se deu em 2004, tentando impor capacidade à pessoa do apelante, não pode ser aceita, em vista da robusta prova documental anexada ao processo, a qual atesta justamente o contrário.

Também das alegações constantes da exordial, na qual o apelante afirmou ter outorgado procuração a uma pessoa desconhecida, ou seja, à pessoa do apelado, não sofreu qualquer impugnação deste, que nem sequer tentou demonstrar o contrário, não restando dúvidas de que o recorrente, na ocasião dos fatos, era portador da moléstia mencionada, não possuindo capacidade para exercer os atos civis, sendo nulos de pleno direito os atos por ele praticados e reclamados na inicial.

Sabido em nosso ordenamento jurídico que a capacidade do agente, a possibilidade e determinabilidade do objeto e a forma prescrita são requisitos essenciais à validade do ato jurídico, podendo, ausente um deles, levar à sua nulidade ou anulabilidade.

Ante o deduzido, em reformando a respeitável decisão monocrática, dou provimento ao recurso, julgo procedente o pedido e declaro a nulidade da procuração de f. 50, lavrada perante o Cartório do 8º Ofício de Notas desta Capital, bem como da escritura de f. 15, lavrada perante o Cartório de Registro Civil e Notas da Comarca de Juatuba, e o cancelamento dos registros imobiliários de f. 16 e 17, efetuados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mateus Leme. Condeno o réu nas custas e honorários, que arbitro em 20% sobre o valor dado à causa.

Custas, *ex lege*.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Fernando Bráulio* e *Silas Vieira*.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

-:-:-