



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313293

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028656-77.2018.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes LUCILIA NUNES LOPES (INTERDITO(A)) e MARIA DE SOUZA LOPES (CURADOR(A)), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 2025/50671
APEL.N°: 1028656-77.2018.8.26.0564
COMARCA: SÃO BERNARDO DO CAMPO
APTES. : LUCILIA NUNES LOPES (INTERDITA) E OUTRO
APDO. : O JUÍZO
JUIZ (A): FERNANDA CHUEIRI WEINGRILL

APELAÇÃO - ALVARÁ - Alienação de imóveis - Sentença de parcial procedência - Insurgência da autora - Pleito para que seja considerado como valor mínimo aquele do terreno, sem as benfeitorias - Descabimento - Medida que não atende ao superior interesse da parte incapaz - Existência, ademais, de dúvidas acerca do momento em que foram realizadas as benfeitorias ou quem as custeou, tema que já foi objeto de análise por esta Câmara em recurso anteriormente interposto - Ratificação dos fundamentos da sentença - RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 498/502, que julgou parcialmente procedente a ação, nos seguintes termos:

“Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido autoral para o fim de determinar a expedição de alvarás judiciais, com o prazo de validade de 1 (um) ano, que autorizem a requerente, representada por sua curadora, MARIA DE SOUZA LOPES, a outorgar escritura definitiva de compra e venda dos imóveis consistentes dos lotes de terreno sob n°s 13 e 14, da quadra n° 57, do loteamento denominado "Balneário Mogiano", perímetro urbano do Distrito de Bertioga, Comarca de Santos, objeto das matrículas n°s 6.158 e 6.159 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Santos, pelos valores mínimos de R\$ 549.041,73 (quinhentos e quarenta e nove mil, quarenta e um reais e setenta e três centavos) para o lote n° 13, e de R\$ 280.360,87 (duzentos e oitenta mil, trezentos e sessenta reais e oitenta e sete centavos) para o lote n° 14. A parte ideal de 1/16 (um dezesseis avo) sobre o produto da venda, cabente à interdita, deverá ser depositada em conta judicial à disposição do Juízo, devidamente

corrigida pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e a curadora deverá prestar contas do valor recebido em nome da curatelada.

Declaro extinto o procedimento em primeiro grau de jurisdição, com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, caput, inciso I, do Código de Processo Civil.

Custas processuais pela requerente, observada a regra do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, tendo em vista que ela é beneficiária da gratuidade da justiça.”

Apela a autora (fls. 508/517) alegando que as construções e benfeitorias sobre o imóvel são posteriores à realização do negócio jurídico e, portanto, não podem integrar o valor de avaliação dos imóveis. Assevera que a sentença não levou em conta as características dos imóveis à época em que foram transacionados e equivocadamente concluiu que os valores das benfeitorias devem integrar os valores mínimos para a outorga de escritura definitiva, sendo que estas foram realizadas quase 8 anos após a realização do negócio jurídico. Argumenta que disso tudo decorre enriquecimento sem causa.

Requer a reforma da sentença para que seja estabelecido como valor mínimo para a outorga tão somente os valores pelos quais se avaliou o terreno (R\$158.470,44 cada lote, totalizando R\$316.940,88).

Sem contrarrazões.

Este processo chegou ao TJ em 19.12, sendo a mim distribuído por prevenção no dia 21.01, com abertura de vista ao MP na mesma data (fls. 521), que opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 530/531).

Conclusão em 21.03 (fls. 532).

Caso estudado e voto finalizado no dia 27.

É o relatório.

Recurso tempestivo e isento de preparo (apelante beneficiária da assistência judiciária).

O recurso não merece provimento.

A sentença merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos, que ficam adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno desta Corte, pelo qual *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Referido dispositivo é irrestritamente adotado por este Tribunal, em observância ao princípio da razoável duração dos processos, bem como para evitar repetições inúteis e procrastinatórias.

A medida possui aceitação pacífica pelo Superior Tribunal de Justiça, que estatuiu a *“viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum¹”*.

Assim foi decidido:

“Consoante o art. 1.748, caput, inciso IV, do Código Civil, também aplicável à curatela por força do art. 1.774 do mesmo Codex, compete ao tutor, com autorização do juiz, vender os imóveis do menor “nos casos em que for permitido”. Por sua vez, dispõe o art. 1.750 do Código Civil, também aplicável à curatela por força do art. 1.774 do mesmo Codex, que “Os imóveis pertencentes aos menores sob tutela somente podem ser vendidos quando houver manifesta vantagem,

¹ REsp n.º 662..272/RS, 2ª T., Rel. Min. João Otávio Noronha, j. 04.09.2007; REsp n.º 491.963/ES, 2ª T., Rel. Min. Castro Meira, j. 21.11.2005, entre vários outros.

mediante prévia avaliação judicial e aprovação do juiz”.

O art. 1.750 do Código Civil vigente não reproduziu a exigência contida no art. 429 do Código Civil de 1916, de que a venda de imóveis de menores (e incapazes em geral) fosse feita sempre em hasta pública.

Dai porque é possível a venda dos imóveis pertencentes à requerente,

extrajudicialmente, autorizada por simples alvará judicial, desde que, evidentemente, haja manifesta vantagem à incapaz.

Nesse sentido é o comentário de RODRIGO DA CUNHA PEREIRA, segundo o qual “O Código Civil/2002 suprimiu a necessidade de hasta pública (arts. 635 a 637 do CPC) e introduziu a exigência de avaliação e aprovação judicial” (Comentários ao novo Código Civil, volume XX: da união estável, da tutela e da curatela, Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 362).

Na mesma esteira é o entendimento de MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO, para quem “O imóvel não necessitará mais ser vendido mediante hasta pública, pois as exigências legais ora referidas [“a) autorização judicial e após o tutor comprovar, com b)

prévia avaliação judicial visa a apurar o justo preço que haverá c) vantagem econômica para o menor, cujo interesse deve sempre prevalecer”], além de reduzirem gastos do procedimento, já são suficientes para resguardar os interesses do tutelado.” (Código Civil

Comentado, coordenação de Cezar Peluso, Barueri, SP: Manole, 2007, p. 1.740).

In casu, a vantagem da venda dos imóveis é manifesta, levando em consideração que a interdita é proprietária de apenas 1/16 (um dezesseis avos) sobre eles, não sendo vantajosa a manutenção das propriedades em condomínio com os outros titulares.

Por outro lado, o produto da venda renderá frutos à interdita já que deverá ser depositado em conta judicial, os quais contribuirão para a sua manutenção.

Por fim, ressalto, a propósito do preço da alienação, que deve ser levado em consideração o valor da avaliação judicial, na esteira do parecer esposado pelo órgão do Ministério Público. Com efeito, a pretensão da requerente e dos compradores, no sentido de que sejam considerados os valores constantes do instrumento particular celebrado há mais de 20 (vinte) anos, não pode ser autorizada, na medida em que iria totalmente contra o superior interesse da parte incapaz.

Ademais, ressalto que a interdição da requerente foi decretada em março de 1991, ao passo que essa condição

constou do próprio instrumento particular celebrado, de modo que, desde aquela época, já era exigida autorização judicial para a cessão de direitos da incapaz.

Acrescente-se que paira ainda dúvida razoável sobre a época em que foram realizadas as acessões e benfeitorias nos terrenos, ou quem foi responsável por custeá-las, como destacado pela C. 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao julgar a apelação da autora contra a primeira sentença proferida nestes autos.

Desta feita, a autora não se desincumbiu do ônus probatório (art. 373, inciso I do Código de Processo Civil) de demonstrar, tal como alega, que as incorporações feitas no terreno foram realizadas e suportadas pelos compradores, de forma que deve-se considerar que

acresceram ao patrimônio dos proprietários, dentre eles a curatelada.

Assim, a fim de se resguardar o melhor interesse da curatelada, o valor da alienação deve abranger não só a terra nua, mas também as construções nela existentes, tal como apurado no laudo de avaliação de fls. 88/115 e 277/275.

Outrossim, caso não seja de interesse da requerente a alienação pelo valor das avaliações, cabe aos adquirentes dos imóveis se valer de outros meios para obter a propriedade, a exemplo da usucapião, conforme consignado pelo Dr. Promotor de Justiça.”

Com efeito, as alegações recursais impugnam genericamente os fundamentos da sentença, não apresentando argumento de ordem fática ou jurídica que pudessem infirmá-los.

Não se diga ser a adoção/ratificação dos fundamentos da sentença em Segundo Grau fruto de comodismo – bem ao contrário; o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal foi **mantido** após atualização desta norma à luz do Código de Processo Civil de 2015, cujas reformas primam pela maior atuação e registro do empenho decisório do Magistrado em suas fundamentações.

Oportuno destacar o parecer ministerial no mesmo sentido, o que, embora não vincule o julgador, não deve ser



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desconsiderado.

Por todo o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao
recurso.

MIGUEL BRANDI
Relator