



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323763

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1043562-93.2020.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes EDNEIA ORSE DE JESUS, ALEXANDRA MARA DE JESUS RODRIGUES e CARLOS AUGUSTO DE JESUS, são apelados ALICE CALÇADO DE JESUS, DANIELA CRISTINA DE JESUS, ROSELI APARECIDA DE JESUS ANTUNES DA SILVA, ARLETE TEREZINHA DE JESUS GAMA (INTERDITO(A)), JULIANA DE JESUS BRAGANÇA (CURADOR DO INTERDITO) e ARNALDO DE JESUS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam, de ofício a sentença. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 11.816

Apelação Cível: 1043562-93.2020.8.26.0114

Apelante : Edneia Orse de Jesus.

Apelante : Alexandra Mara de Jesus Rodrigues.

Apelante : Carlos Augusto de Jesus

Apelado : Alice Calçado de Jesus.

Apelado : Daniela Cristina de Jesus.

Apelado : Roseli Aparecida de Jesus Antunes da Silva.

Apelada : Arlete Terezinha de Jesus Gama.

Apelada : Juliana de Jesus Bragança.

Apelado : Arnaldo de Jesus

Origem: 4ª Vara Cível - Foro de Campinas

Juiz sentenciante: Dr(a). Fabio Varlese Hillal

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Sentença de procedência, para determinar a extinção do condomínio entre as partes, alienação do imóvel e condenar os réus a pagarem alugueis aos autores. Insurgência da parte ré. Intervenção do Ministério Público, em razão da incapacidade de um dos correquerentes. Parecer da i. Procuradora de Justiça. Preliminar arguida pelo *parquet*. Acolhimento. Certidão de curatela não é documento suficiente para permitir a alienação do bem. Juízo da interdição é o competente para avaliar a administração dos bens da curatelada. Exigência de autorização do Juízo de interdição para a propositura da demanda e avaliação judicial quanto à venda do imóvel. Dever de curatela não observado. Necessidade de retorno dos autos à origem, para que se proceda à juntada de documentação imprescindível à comprovação da continuidade do exercício da curatela. Prevalência do caráter protetivo da curatela. **Sentença anulada com determinação.**

Trata-se de Apelação interposta contra a sentença de fls. 555/558, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a Ação de Extinção de Condomínio movida por **Alice Calçado de Jesus, Daniela Cristian de Jesus,**

Arlete Terezinha de Jesus, incapaz, representada por sua curadora **Juliana de Jesus Bragança**, **Roseli Aparecida de Jesus Antunes da Silva** e **Arnaldo de Jesus** em face de **Ednéia Orse de Jesus**, **Carlos Augusto de Jesus**, **Alexandra Mara de Jesus Rodrigues**, **Rodrigo César de Jesus** e **Arlindo de Jesus Neto**, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão deduzida em juízo, para: a) determinar a venda em hasta pública do imóvel de matrícula 248.934 do 3º CRI de Campinas, com a divisão do produto entre os condôminos, segundo quinhão de cada qual, respeitada, na venda, o direito de preferência dos condôminos; b) condenar a corré Ednéia a pagar aos autores, a partir da sua citação, proporcionalmente ao quinhão de cada autor, aluguel mensal pelo uso exclusivo do imóvel, até a data em que perdurar o uso exclusivo por Ednéia, corrigidos os aluguéis, mês a mês, segundo tabela do TJSP, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, estes que serão contados do trânsito em julgado da liquidação; c) condenar os réus, solidariamente, a pagarem aos autores, proporcionalmente ao quinhão de cada qual, o valor do aluguel da casa dos fundos do imóvel, referente ao período de março de 2020 a março de 2021, corrigidos a partir de cada vencimento, segundo tabela do TJSP, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, contados da primeira citação.

O pagamento do IPTU e outras despesas referentes ao imóvel ficam a cargo da corré Ednéia, já que ela habita o imóvel.

A avaliação e posterior venda do imóvel será feita em incidente de cumprimento de sentença.

As condenações dos itens b e c do dispositivo deverão ser

liquidadas cada qual em um incidente.

Mínima a sucumbência dos autores, arcarão os réus com custas e despesas processuais, observado o art.98, § 3º, do CPC. Observado também o art.98, § 3º, do CPC, arcarão todos os réus, inclusive, Ednéia, com honorários advocatícios de 10% do valor da parte a ser recebida pelos autores, conforme itens a e c do dispositivo; e arcará a ré Ednéia, sozinha, com honorários advocatícios de 10% do valor da parte a ser recebida pelos autores, conforme item b do dispositivo.

Defiro os benefícios da justiça gratuita aos réus. Anote-se.”

Nas suas razões recursais (fls. 570/578), os réus sustentam, em síntese, que devem ser compensados pelo tempo que a corré Ednéia permaneceu cuidando da “de cujus” no imóvel em questão, depois que esta ficou com a saúde debilitada em 2014, até o seu falecimento em 2020, e que os apelados em nenhum momento se preocuparam em ajudar ou cuidar da Sra. Julia. Aduzem que atualmente a corré Ednéia encontra-se ela mesma com problemas de saúde e não possui condições de retornar para o seu antigo endereço, pois trata-se de prédio sem elevador, e com isso a apelante optou por permanecer no imóvel objeto da lide. Afirmam, ainda, já terem manifestado para os apelados seu interesse em extinguir o condomínio e comprar o imóvel, mas que até o momento não conseguiram chegar num acordo com relação aos valores. Por fim, os apelantes requerem o provimento do recurso, para reformar a sentença, de forma a declarar a inexigibilidade da cobrança dos aluguéis, tanto do imóvel principal quanto o dos fundos, como forma de compensação para as habitantes do imóvel.

Os autores compareceram aos autos (fls. 582/584) em razão de constar na r. sentença que “o pagamento do IPTU e outras despesas referentes ao imóvel ficam a cargo da corré Ednéia, já que ela habita o imóvel” e, assim, informar que a corré Ednéia, na realidade não vem pagando o IPTU desde o ano de 2019 e

juntou aos autos cópia da Execução Fiscal sofrida pelo coproprietário Arlindo de Jesus Neto (processo nº 1512052-97.2023.8.26.0114). Assim, afirmam que os valores devem ser apurados em sede de cumprimento de sentença para que haja o ressarcimento ao Sr. Arlindo de Jesus Neto.

Decorrido o prazo para os apelados apresentarem suas contrarrazões ao recurso, mantiveram-se inertes (certidão - fls. 608).

O Ministério Público atua no feito em razão da incapacidade da correquerente Arlete (interditada).

Assim, sobreveio manifestação do Ministério Público (fls. 607), seguida do parecer da Procuradoria Geral de Justiça às fls. 615/618, requerendo a conversão do julgamento em diligência para que se proceda à juntada de cópia de sentença de interdição com respectivo termo de trânsito em julgado, se existentes, e também da certidão de curatela e instrumento de mandato atualizado, bem como a juntada da autorização prevista nos artigos 1.748, inciso V, e 1.774, ambos do Código Civil.

Isso porque “*não se comprovou quem exerce atualmente a curatela da incapaz (cuja interdição pode até ter sido cancelada), não há informações sobre a extensão da curatela e não se logrou comprovar a autorização do Juízo da interdição para a propositura deste feito*” (parecer do *parquet* - fls. 617).

Não houve oposição ao julgamento virtual e o recurso é tempestivo.

Observe que o presente recurso preenche os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

É o relatório.

Trata-se de ação de extinção de condomínio, cujo objeto da lide é um bem imóvel, onde foram construídas duas casas, e requerem os autores a extinção do condomínio e alienação do bem, bem como a condenação dos réus ao pagamento de alugueis referente à casa habitada pelos réus, a ser pago desde a citação, e aos valores recebidos pelo inquilino da casa dos fundos.

As partes são proprietárias de um lote de terreno nº 27 da quadra 126, do Loteamento denominado “Jardim Nova Europa-Continuação”, situado na Rua Santo Anastácio, nº 263, bairro Jardim Nova Europa, Campinas - SP, havido por herança legada pelos genitores. O terreno dispõe de duas casas construídas (casa da frente e casa dos fundos), narrando os autores, na inicial, que os requeridos Edneia e Carlos passaram a residir no local, deixando de repassar qualquer valor monetário aos demais condôminos, inclusive em relação a casa dos fundos. Em razão da resistência dos requeridos em partilhar direitos sobre o imóvel, ajuizaram o presente expediente, voltado à alienação da coisa comum, extinção do condomínio atualmente existente e cobrança de aluguéis.

Nos termos da r. decisão atacada, o d. juízo *a quo* deferiu o pedido de extinção de condomínio e alienação de imóvel, no qual a curatelada figura como coproprietária, juntamente com os requerentes e os requeridos.

Consoante artigo 1.741 do Código Civil, compete ao dever do curador “*sob a inspeção do juiz, administrar os bens do tutelado, em proveito deste, cumprindo seus deveres com zelo e boa-fé*”. E o artigo 1.774 do mesmo diploma legal, estabelece que à curatela aplicam-se as disposições concernentes à tutela.

Ademais, o artigo 1.747, incisos II e III, do referido diploma, estabelece que compete ao curador “*receber as rendas e pensões do menor, e as quantias a ele devidas*”, bem como “*fazer-lhe as despesas de subsistência e educação, bem como as de administração, conservação e melhoramentos de seus bens*”.

Sobre o tema, o jurista Silvio de Salvo Venosa teceu as seguintes considerações:

“A finalidade da curatela é principalmente conceder proteção aos incapazes no tocante a seus interesses e garantir a preservação dos negócios realizados por eles com relação a terceiros (...) O principal aspecto é o patrimonial, pois o curador protege essencialmente os bens do interdito, auxiliando em sua manutenção e impedindo que sejam dissipados. Nesse sentido, fica realçado o interesse público em que o incapaz seja levado à miséria, tornando-se mais um ônus

para a administração.” (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: Direito de Família. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 486).

Outrossim, os artigos 1.748 e 1.749 do Código Civil estabelecem os atos do curador que dependem de autorização do juiz, sob pena de nulidade, dentre eles alienar bens imóveis, nos casos em que for permitido.

Deste modo, mediante prévia autorização judicial, o curador tem poderes para administrar o patrimônio do curatelado, sem prejuízo da oportuna prestação de contas, conforme artigo 1.755 do mesmo diploma.

Nesta esteira, nomeado curador definitivo por sentença que decretou a interdição, é permitido ao curador exercer a administração e movimentação dos bens do interdito, mediante prévia autorização judicial, cabendo a ele promover a prestação de contas para demonstração da lisura de sua gestão.

De fato, malgrado a necessidade de apresentação de certidão de curatela atualizada, pelo menos em tese a curadora da correquerente Arlete, instruída pela certidão de curatela definitiva de fl. 16, demonstra deter poderes para representar a curatelada. Contudo, somente a certidão de curatela não é documento suficiente para comprovar que houve inequívoca autorização judicial para a propositura da presente demanda, a fim de negociar a cobrança de alugueis em nome da interdita, tampouco para dispor de bem imóvel pertencente à curatelada.

Neste sentido, conforme bem apreendido pela i. representante do Ministério Público, em segunda instância, a alienação de bens que pertencem à curatelada depende da devida e imprescindível autorização judicial, conforme o disposto no artigo 1.750 do Código Civil *“os imóveis pertencentes aos menores sob tutela somente podem ser vendidos quando houver manifesta vantagem, mediante prévia avaliação judicial e aprovação do juiz”*, dispositivo esse também aplicável à curatela, por força do disposto no art. 1.774 do mesmo diploma, isso porque a ausência de documentos que comprovem a autorização do Juízo da interdição configura lacuna processual que precisa ser sanada antes de qualquer deliberação sobre o mérito.

desatualizada (data de 2014 - fl. 16) e não foi juntada aos autos cópia da sentença de interdição e do respectivo termo de trânsito em julgado, e com isso, fazia-se imprescindível a apresentação de documentos que comprovem a continuidade do exercício da curatela, além da devida autorização, conforme exigido pela legislação vigente.

Ademais, não se pode descurar do caráter protetivo da curatela, inadmissível que se proceda à negociação do imóvel, sem a prova cabal de que os negócios jurídicos geram vantagem ou benefício à curatelada, mormente ao fato que as partes não conseguem chegar a um acordo quanto à possibilidade de negociar o imóvel em questão por outro, como bem observado pela r. sentença, existindo, inclusive, pedido de condenação dos réus por litigância de má-fé na réplica de fls. 172/184.

Nesse sentido, vale destacar que ventilou-se a possibilidade de composição, quanto à “troca” de imóveis, tendo o i. magistrado de origem assim se manifestado a respeito:

“De qualquer forma, caso haja intenção de obter transação, não há necessidade de intervenção judicial, podendo as partes trazer aos autos eventual composição para a devida homologação, mesmo após a prolação da sentença” (fl. 556).

Assim, respeitada a convicção do magistrado de origem, mister se faz a necessidade de proceder-se à avaliação judicial do bem, a ser feita em sede própria.

*“Pedido de alvará **Pretensão de permuta entre quota parte de imóvel pertencente ao interditado e outro imóvel** **Determinação de avaliação judicial** **Cabimento** A despeito de já deferido o alvará quanto ao coproprietário, também incapaz, e de terem sido apresentadas avaliações particulares, é necessário garantir a proteção do incapaz **Inteligência dos artigos 1.750 e 1.774 do Código Civil** **Recurso improvido.**” (Agravado de Instrumento*

2267590-15.2019.8.26.0000; Relator (a): Luis Mário Galbetti; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 24/03/2014; Data de Registro: 28/02/2020) (grifei).

“INTERDIÇÃO. DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DO INTERDITANDO. RECURSO DESPROVIDO. Interdição. Insurgência contra decisão que indeferiu pedido de expedição de alvará para alienação de imóvel do interditando, nomeando perito para a avaliação judicial do bem, nos termos do art. 1.750 do CC. Efeito ativo indeferido. A simples alegação de que as necessidades financeiras do interditando justificam a venda do imóvel sem observar o comando legal não é suficiente ao deferimento do pedido. Tratando-se de interesse de incapaz, imprescindível a avaliação pericial determinada pelo Juízo. A decisão agravada é prudente e cautelosa, e visa proteger os interesses do interditado. Recurso desprovido.” (TJ-SP - AI: 22577937820208260000 SP 2257793-78.2020.8.26.0000, Relator: J.B. Paula Lima, Data de Julgamento: 28/11/2020, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/11/2020) (grifei).

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INTERDIÇÃO ALVARÁ JUDICIAL – CURADOR PROVISÓRIO - INCAPAZ - AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL DA CURATELADA – MANIFESTA VANTAGEM NÃO COMPROVADA – PRÉVIA AVALIAÇÃO JUDICIAL - NECESSIDADE - PROVIMENTO. - A

autorização judicial para alienação de bem pertencente ao interdito pauta-se pelo melhor interesse do curatelado, sob a perspectiva econômico-financeira e somente deve ser concedida em situação de excepcional necessidade. Não basta a ausência de prejuízo, mas a presença de manifesta vantagem, consoante a dicção do art. 1.750, do CC – O ordenamento jurídico vigente erigiu a avaliação judicial e aprovação prévias do juiz como requisito de validade para a venda de bem de incapaz - No caso concreto, além de não ter restado satisfatoriamente comprovado que a alienação dos imóveis em questão, que contempla 10 (dez) lotes, proporcionará manifesta vantagem à curatelada, a autorização não foi precedida de avaliação judicial, conforme exige a lei.” (TJ-MG - AI: 10000200296606001 MG, Relator: Carlos Levenhagen, Data de Julgamento: 10/06/2021; 5ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/06/2021) (grifei).

“INTERDIÇÃO. AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE PRÉVIA AVALIAÇÃO JUDICIAL. PERÍCIA. PRESERVAÇÃO DOS INTERESSES DO CURATELADO. Insurgência contra decisão que indeferiu pedido de substituição de perícia pela apresentação de 3 laudos de imobiliárias idôneas, para alienação de imóvel de curatelada. Alegação de que meio proposto seria menos oneroso, atingindo finalidade social da norma. Não acolhimento. Art. 1.750, CC c/c 1.774, CC. Necessidade de avaliação judicial. Estudo técnico a ser realizado por perito. Preservação dos interesses da interdita. Terceiro imparcial. Determinação razoável e proporcional. Atendimento do escopo da norma. Decisão mantida. Recurso

desprovido”. (TJ-SP - AI: 20828598320168260000 SP 2082859-83.2016.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 15/07/2016, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/07/2016) (grifei).

Trata-se, portanto, de deliberação incidente do processo de interdição, sendo de competência do juízo da interdição a avaliação do bem e autorização para a sua alienação, e não de outros juízos, como o da ação de extinção de condomínio.

Assim, conclui-se que somente o juiz da ação de interdição poderá avaliar a conveniência da venda do imóvel, mediante demonstração clara de que os recursos serão revertidos em favor da interditanda.

A lei tem como objetivo proteger os interesses do incapaz e essa finalidade ficaria prejudicada caso o bem da curatelada esteja sujeito a decisões judiciais conflitantes.

Por conseguinte, desse conjunto de obrigações de direito material decorre a competência jurisdicional do juízo da interdição para o exame da matéria, com base no artigo 553 do Código de Processo Civil: *“As contas do inventariante, do tutor, do curador, do depositário e de qualquer outro administrador serão prestadas em apenso aos autos do processo em que tiver sido nomeado”*.

Assim é que o princípio da instrumentalidade das formas recomenda que a deliberação acerca da alienação e cobrança de aluguéis, do imóvel em questão, seja feita nos mesmos autos da interdição, já que o juízo competente para o exame das contas da curatela é o juízo que julgou a interdição.

Nesse sentido:

“Agravado de instrumento. Ação indenizatória. Coautora incapaz. Decisão que determinou remessa de valores depositados em favor da coautora incapaz aos autos da interdição. Manutenção. Juízo da interdição é o competente

para avaliar a administração dos bens do curatelado. Inteligência dos arts. 1.774, 1.741, 1.753 e 1.754 do Código Civil. Pedido de levantamento de valores é acessório à ação de interdição. Agravo não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2169892-43.2018.8.26.0000; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/11/2018; Data de Registro: 23/11/2018) (grifei).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO INVENTÁRIO Insurgência contra r. decisão que indeferiu o pedido de suprimento de consentimento de herdeiro incapaz, para alienação de imóvel, mediante cessão de direitos hereditários. Desacolhimento. Juízo do inventário que não tem competência para deliberar sobre a matéria. Precedente deste E. Tribunal. Pedido que deve ser dirigido aos autos da ação de interdição, onde deverá ser aferida a conveniência da alienação, bem como a necessidade de prestação de contas. Decisão mantida. Recurso improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2187850-76.2017.8.26.0000; Relator (a): Fábio Podestá; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Batatais - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2018; Data de Registro: 15/10/2018) (grifei).

Assim sendo, existindo nulidades no feito a serem sanadas, acolho a preliminar suscitada pela i. Procuradora de Justiça, sendo de rigor a anulação da r. sentença, com o retorno dos autos ao Juízo *a quo*, que deverá determinar a juntada da cópia da sentença de interdição e o respectivo termo do trânsito em julgado, certidão

de curatela atualizada, instrumento de mandato atualizado e a autorização expedida pelo Juízo da interdição, para que se proceda à alienação deferida pelo magistrado de origem.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Descabe fixação de honorários recursais de sucumbência tendo em vista o decreto de nulidade.

Ante o exposto, pelo voto, ANULO, de ofício, a r. sentença, para determinar o retorno dos autos ao primeiro grau, nos termos da fundamentação acima explicitada.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora