

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

NULIDADE — HIPÓTESE DE DISTÚRBO MENTAL DO LOCADOR

RESUMO

- Quanto ao objeto da causa, ou seja, à nulidade do contrato, não há o que mudar na sentença, pois os argumentos da apelante se limitam a detalhes de somenos importância, sem enfrentar o âmago da questão, que é a incapacidade do autor, na época da celebração do contrato, de entender plenamente o que fazia e a consequência de seus atos, tudo em decorrência de senilidade, arteriosclerose progressiva e dependência física e psicológica que tinha em relação a familiares dos sócios da apelante. - O contrato foi celebrado pelo prazo de 10 anos em 30.10.91 e não foi assinado pelo locador porque, conforme atestou o Tabelião, já naquela data o autor sofria de tal deficiência visual e que não conseguiu mas assinar. - Em 10.09.93 o médico do autor atestou cegueira total e arteriosclerose progressiva de manifestação anterior, afirmando que ele estava desorientado no tempo e no espaço, passando por breves momentos de lucidez, não tendo condições de responsabilizar-se por seus atos, sendo sua interdição pedida em 14.09.93 e decretada em 13.10.93, sendo esta ação proposta em 01.08.94, impulsionada pela Curadora do autor. - A locatária, na defesa, pôs à mostra todos os elementos indicadores da captação da vontade do locatário; era uma pessoa idosa que vivia com a irmã, e após a morte desta, foi completamente abandonado pela família, passando a conviver exclusivamente com a família de um dos sócios da apelante, a qual nunca lhe deixou faltar assistência, alimentação, medicação e higiene, tendo ele então pedido que a apelante transferisse a sua sede para o seu imóvel, de forma que a família de seus sócios pudesse melhor cuidar dele, tendo partido dele a oferta de fazer o contrato de locação com prazo razoável e preço módico. - A sentença reconheceu a nulidade do contrato ao argumento de que o locador já tinha quase noventa anos de idade, estava cego e era portador de arteriosclerose progressiva, foi compelido a colocar sua impressão digital no documento, sem ter por perto qualquer pessoa estranha (estavam presentes apenas o técnico judiciário e os sócios da locatária e os familiares deste), ou seja, desamparado, desassistido, e sem condições de manifestar sua vontade livremente, sem que as testemunhas estivessem presentes ao ato. - Depondo em Juízo o médico que deu ao autor um atestado de sanidade mental um mês e meio depois do contrato, admitiu que aquele tinha sido a primeira vez que viu o autor e o examinou apenas dentro de sua especialidade (psiquiatria), ressaltando ele mesmo que na psiquiatria não se insere o estudo da arteriosclerose progressiva, informando no entanto saber que tal doença (arteriosclerose progressiva) causa distúrbio mental. - A restante prova testemunhal só serviu para ratificar o que os autos já continham, ou por confissão da apelante (a captação da vontade do locador), ou por confissão do técnico judiciário (de que o locador não leu nem assinou a escritura porque era cego) que acabou admitindo que as testemunhas não estiveram presentes ao ato, só assinando o livro depois, em cartório). - Nas suas razões, a apelante não enfrenta os elementos viciadores da vontade em que se baseou a sentença, não podendo, por isso, ser provida. - O problema do pedido de gratuidade não decidiu é de somenos importância (especialmente agora, que cabe à apelante, vencida, arcar com todos os ônus da sucumbência). - Os investimentos realizados pelo autor, brandidos pela apelante como prova de sanidade mental, não são prova de tal: na verdade tratam-se de investimentos corriqueiros e de nenhum poder decisório do investidor (como Caderneta de Poupança, Fundos de Investimento, Open Market, etc), a maioria deles realizada até por terceiros, mediante simples ordem telefônica (especialmente no interior, onde o gerente conhece pessoalmente cada investidor). - A própria apelante, no afã de combater a sentença, confessa que: "...Quis o apelado, demonstrando reconhecimento, favorecer aqueles que lhe davam atenção e carinho... - Esquecida de que exatamente esse favorecimento (externado quando o favorecente não detinha mais a plenitude da razão e ainda mais

fragilizado se encontrava pelo afastamento dos familiares) é que torna nulo o contrato. - Sem qualquer razão, a apelante quando diz que, segundo o § 1º do art. 134 do Código Civil, não há necessidade da presença das testemunhas ao ato: se não fosse essencial sua presença ao at

EMENTA

É nulo o contrato se a interdição do locador foi decretada por senilidade e arteriosclerose progressiva e a locatária confessa que na época da celebração o locador fora abandonado pela família e vivia sob total dependência física e psicológica da família de um dos sócios da locatária, ainda mais se o médico que atestou a sanidade mental do locador na época confessa ao Juiz que não é especialista em arteriosclerose, que sabe que arteriosclerose progressiva causa distúrbio mental e que emitiu o atestado após examinar o locador apenas uma vez na sua especialidade, que é psiquiatria.