



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C O R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL n. 0001352-36.2012.815.0371

ORIGEM: 5ª Vara da Comarca de Sousa
RELATOR: Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
APELANTE: Petrucia Estrela de Sá
ADVOGADOS: João Paulo Estrela e Ozael da Costa Fernandes
APELADA: Maria do Socorro Estrela
ADVOGADO: Eduardo Henrique J. E Silva

CIVIL e PROCESSUAL CIVIL – Apelação cível – Ação anulatória de compra e venda de imóvel – Defesa de simulação existente em negociação jurídica – Ausência de comprovação – Imóvel diverso daquele negociado anteriormente com a autora – Confrontações não demonstradas – Sentença bem proferida – Manutenção – Desprovemento.

- Se a prova produzida nos autos não foi suficiente para demonstrar o direito alegado pela parte autora, que não comprovou sua vinculação ao imóvel negociado pelos réus, impõe-se manter a decisão que julgou improcedente o pedido.

- *“Assim, não havendo comprovação inequívoca da alegação autoral no sentido de que o negócio jurídico registrado na escritura pública não exprime a veracidade dos fatos, e sendo insuficientes os elementos constantes dos autos para tal desiderato, inexistente razão para se decretar nulidade do assento público em comentário.”* (TJ-SE - AC: 2011219545 SE, Relator: DESA. MARILZA MAYNARD SALGADO DE CARVALHO, Data de Julgamento: 23/07/2012, 2ª.CÂMARA

CÍVEL).

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos da apelação cível acima identificados,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **negar provimento ao apelo**, nos termos do voto do Relator.

R E L A T Ó R I O:

Trata-se de apelação cível, interposta por **Petrucia Estrela de Sá**, contra sentença de fls. 153/155, de lavra do MM. Juiz de Direito da 5ª Vara da Comarca de Sousa, que julgou improcedentes os pedidos formulados na “ação de negócio de compra e venda c/c pedido de tutela antecipada”, ajuizada contra **Maria do Socorro Estrela, Manoel Estrela de Oliveira e Eliete Dantas de Oliveira**.

O magistrado sentenciante entendeu que a autora não demonstrou nos autos a aquisição do bem objeto da lide, envolvido em negociação posterior, ou até mesmo a posse do imóvel, localizado no loteamento Jardim Brasília.

Com isso, o julgador não vislumbrou ilegalidade na aquisição do domínio útil do imóvel em litígio pela parte ré, entendendo que os depoimentos das testemunhas arroladas em nada acrescentaram em sua tese na defesa do direito.

Irresignada, **Petrucia Estrela de Sá** defende, em síntese, que existem provas nos autos de posse do imóvel adquirido na época do relacionamento com seu ex-marido, Sr. **Damião Estrela da Silva**, como a existência de fotografias do local e de contrato de cessão de direitos e obrigações e outras avenças, bem como o depoimento de testemunhas.

Sustenta a ocorrência de simulação na segunda “venda” do imóvel, que não se encontrava registrado em nome da autora, e foi negociado novamente pelo antigo proprietário, Sr. **Manoel Estrela de Oliveira**, à irmã de seu ex-marido, Sra. **Maria do Socorro Estrela de Sá**, prejudicando a recorrente

Afirma que o negócio não gera efeitos no mundo jurídico, restando evidenciada a hipótese de simulação.

Ao final, requer o provimento do recurso, para que seja reformada a sentença, a fim de anular a venda feita e registrada no laudêmio de número 50.578, julgando-se totalmente procedente o pedido exordial.

Contrarrazões às fls. 166/172, pelo desprovimento do recurso.

A douta Procuradoria de Justiça encartou parecer de fls. 178, sem manifestação de mérito.

É o relatório.

V O T O:

Conheço do recurso, eis que presentes todos os requisitos de admissibilidade.

Conforme se extrai da inicial, a promovente busca, em síntese, a anulação do negócio jurídico entabulado entre os promovidos, alegando, em verdade, a hipótese de simulação, já que relata a sua anterior negociação do bem com o vendedor quando se encontrava em relação conjugal com seu ex-marido, e, após a separação, o mesmo imóvel foi objeto de negociação com a irmã do ex-marido pelo mesmo vendedor, valendo-se as partes do fato da autora ainda não ter efetivado a transferência do registro do imóvel em cartório.

Todavia, em que pesem as afirmações, a promovente não comprovou a anterior negociação com o vendedor sobre o imóvel objeto da negociação posterior, que se pretende anular, com a Sra. Maria do Socorro Estrela.

Na verdade, o compromisso de transferência de laudêmio, apresentado às fls. 16/17, que envolve o Sr. Manoel Estrela de Oliveira e a Sra. Maria do Socorro Estrela de Sá, não tem como objeto o mesmo imóvel do contrato de cessão de direitos e obrigações e outras avenças (fls. 67/69), firmado pelo Sr. Manoel Estrela de Oliveira, a autora e o seu ex-marido.

Assim, conclui-se que a apelante não se desvencilhou do ônus de comprovar a sua vinculação ao imóvel objeto da negociação entre os apelados, descabendo pretender a anulação desta avença, pela ocorrência simulação, pois não restou caracterizado o propósito da negociação iludir terceiro.

jurisprudência:

Sobre a hipótese, colhe-se da

“APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. A prova produzida nos autos não foi suficiente para demonstrar o direito alegado pela parte autora. O ônus da prova incumbe ao autor quando ao fato constitutivo de seu direito (Art. 333, I do CPC). O imóvel se encontra registrado no Registro Imobiliário em nome da demandada. SENTENÇA MANTIDA. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70047043468, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rubem Duarte, Julgado em 18/04/2012)” (TJ-RS - AC: 70047043468 RS, Relator: Rubem Duarte, Data de Julgamento: 18/04/2012, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 26/04/2012)

“Civil e Processual Civil - Ação Anulatória de escritura pública de compra e venda de imóvel - Simulação Inocorrência - Ônus da prova - Inteligência do art. 333, I do CPC. I - A despeito da alegação autoral no sentido de que houve simulação entre os declarantes quando da formalização da escritura pública de compra e venda de imóvel, não se desincumbiram os demandantes do ônus probatório imposto pelo art. 333, I, do CPC, pois embora tenha sido amplamente oportunizada às partes a produção de provas nos autos, os recorrentes mantiveram-se inertes, deixando de adotar as providências que lhes cabiam, a fim de comprovar as alegações suscitadas em juízo; II - Assim, não havendo comprovação inequívoca da alegação autoral no sentido de que o negócio jurídico registrado na escritura pública não exprime a veracidade dos fatos, e sendo insuficientes os elementos constantes dos autos para tal desiderato, inexistente razão para se decretar nulidade do assento público em comentário; III - Recurso conhecido e desprovido.” (TJ-SE - AC: 2011219545 SE, Relator: DESA. MARILZA MAYNARD SALGADO DE CARVALHO, Data de Julgamento: 23/07/2012, 2ª.CÂMARA CÍVEL,)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA. TUTELA ANTECIPADA. REQUISITOS DO ART. 273, DO CPC. AUSÊNCIA. IMÓVEL. PROPRIEDADE NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Na medida em que a propriedade do bem imóvel somente é transmitida com o efetivo registro, no Cartório de Registro de Imóveis, do respectivo título

translativo, nos termos do artigo 1.245, do Código Civil, impõe-se, no caso, o indeferimento da tutela antecipada almejada, ante a ausência de verossimilhança das alegações do autor, eis que não comprovado o trespasse de propriedade noticiado, tendo em vista a ausência de prova quanto à efetiva lavratura da escritura e o decorrente registro. 2. Recurso conhecido e não provido.” (TJMG - AI: 10347130010023001 MG, Relator: Corrêa Junior, Data de Julgamento: 01/10/2013, Câmaras Cíveis / 6ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/10/2013)

Portanto, reputa-se que, do conjunto probatório colhido, não há elementos suficientes capazes de romper o equilíbrio de uma negociação realizada livremente entre as partes apeladas, mesmo que algum depoimento de testemunha, como afirma a recorrente, tenha dado suporte a sua tese.

Tendo em vista que a apelante não se desincumbiu do ônus que lhe cabia, a teor do art. 333, I, do CPC, imperativa é a improcedência do pedido anulatório do negócio jurídico entabulado.

Não há nada a modificar na sentença proferida, tendo o magistrado laborado com acerto.

Mediante tais considerações, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, para manter inalterada a sentença proferida.

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga, juiz convocado em substituição a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 18 de fevereiro de 2016.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator