



ACÓRDÃO

APELAÇÃO N.º 0001301-61.2011.815.0241.

ORIGEM: 3ª Vara da Comarca de Monteiro.

RELATOR: Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

APELANTE: Espólio de José Anísio Pereira de Araújo, representado por Inês Helena Marinho Araújo.

ADVOGADO: Johnson Gonçalves de Abrantes (OAB/PB nº 1.663).

APELADO: Espólio de Inácio Pereira de Araújo, representado por Lucenilda de Lourdes Araújo.

ADVOGADO: Pablo Gadelha Viana (OAB/PB nº 15.833).

EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C ANULAÇÃO DE ESCRITURA E CANCELAMENTO DE REGISTRO PÚBLICO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL REGISTRADO EM NOME DE TERCEIRO, QUE NÃO PARTICIPOU DO NEGÓCIO E JAMAIS DETEVE A POSSE DO BEM. OBJETIVO DE OCULTAÇÃO DE PATRIMÔNIO. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE CONFIRMA O PROPÓSITO VICIADO DO NEGÓCIO JURÍDICO. SIMULAÇÃO CONFIGURADA, NOS TERMOS DO ART. 167, DO CÓDIGO CIVIL. NULIDADE ABSOLUTA. INVALIDADE DA ESCRITURA E DO REGISTRO. NEGADO PROVIMENTO AO APELO. SENTENÇA MANTIDA.

1. É nulo o negócio jurídico simulado, havendo simulação quando aparentar conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem ou transmitem (Código Civil, art. 167).

2. “A simulação, vício que pode levar à anulação do ato jurídico, pode ser comprovada por indícios, em face das circunstâncias especiais do caso concreto e da reconhecida dificuldade de ser efetivamente provada. Desse modo, quando evidenciados nos autos indícios suficientes de simulação de negócio jurídico com intuito de lesar terceiros, nula é a sua realização.” (Apelação nº 0268114-06.2012.8.09.0084, 4ª Câmara Cível do TJGO, Rel. Delintro Belo de Almeida Filho. DJ 20.11.2017)

3. A aquisição de imóvel por determinada pessoa, com escrituração e registro em nome de terceiros, ocasiona vício insanável, que caracteriza simulação e enseja a nulidade absoluta do negócio jurídico simulado.

VISTO, relatado e discutido o presente procedimento referente à Apelação n.º 0001301-61.2011.815.0241, em que figuram como Apelante o Espólio de José Anísio Pereira de Araújo, representado por Inês Helena Marinho Araújo, e como Apelado o Espólio de Inácio Pereira de Araújo, representado por Lucenilda de Lourdes Araújo.

ACORDAM os eminentes Desembargadores integrantes da Colenda Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, acompanhando o Relator, **em conhecer da Apelação e negar-lhe provimento.**

VOTO.

O **Espólio de José Anísio Pereira de Araújo**, representado por **Inês Helena Marinho Araújo**, interpôs **Apelação** contra a Sentença prolatada pelo Juízo da 3ª Vara da Comarca de Monteiro, f. 376/390, nos autos da Ação Declaratória c/c Anulação de Escritura e Cancelamento de Registro Público em seu desfavor intentada pelo **Espólio de Inácio Pereira de Araújo**, representado por **Lucenilda de Lourdes Araújo**, que determinou a exclusão de Luiz Santa Cruz das Neves e Nilzete de Melo Neves do polo passivo da lide e, no mérito, julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a nulidade dos atos de transferência da propriedade denominada “Jatobá” e de sua respectiva escritura pública, registrada no Livro nº 253, sob o nº R-1-M-2.111, ao fundamento de que, apesar de o negócio jurídico de compra e venda do referido imóvel ter respeitado os ditames legais, restou comprovada a simulação perpetrada pelos contratantes, condenando a Parte Promovida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, arbitrados na quantia de R\$ 2.000,00, suspendendo a exigibilidade, em razão da gratuidade judiciária que lhe foi concedida.

Em suas razões recursais, f. 393/405, sustentou que a simulação não foi devidamente demonstrada, indicando supostas contradições no depoimento prestado pela Parte Apelada durante a fase de instrução, tais como a forma em que teria se dado o pagamento do imóvel ou a intenção de seu falecido companheiro em esconder patrimônio, registrando-o em nome de seu irmão, também já falecido.

Afirmou que os referidos irmãos mantinham uma relação de muita proximidade e auxílio mútuo, pelo que, em seu dizer, era comum que um frequentasse a propriedade do outro e ajudasse em sua administração, situação que defende ser incapaz de caracterizar a fraude alegada pela Recorrida.

Requeru, ao final, o provimento do Apelo e a reforma da Sentença, para que o pedido seja julgado improcedente.

Não houve a apresentação de Contrarrazões, consoante certificado à f. 408-v.

A Procuradoria de Justiça emitiu Parecer, f. 413/415, deixando de se manifestar acerca do mérito recursal, por entender que não restaram configuradas quaisquer das hipóteses de sua intervenção obrigatória.

É o Relatório.

O Recurso é tempestivo e a Parte Recorrente é beneficiária da gratuidade judiciária, pelo que, presentes os demais requisitos de admissibilidade, **dele conheço**.

A Promovente, ora Apelada, ajuizou a presente Ação objetivando a anulação do negócio jurídico de compra e venda da propriedade denominada “Jatobá”, localizada na Cidade de Monteiro/PB, e de sua respectiva escritura pública, registrada

no Livro nº 253, sob o nº R-1-M-2.111, perante o Cartório Notarial e Registral Marcel Nunes de Farias, em nome do Sr. José Anísio Pereira de Araújo, f. 25/27.

Na Exordial, f. 02/09, a Recorrida alegou que o referido imóvel foi adquirido pelo seu ex-companheiro, hoje falecido, Sr. Inácio Pereira de Araújo, que registrou o bem em nome do irmão, de modo que não constasse de seu patrimônio e não fosse objeto de constrição por atos executórios decorrentes de débitos de pensão alimentícia.

Conforme afirmado pela antiga proprietária, Sra. Nilzete de Melo Neves, em seu depoimento prestado ao Juízo, f. 198/199, e reiterado no depoimento de f. 327/328, todo o negócio jurídico foi intermediado pelo Sr. Inácio Pereira de Araújo, tendo ele se responsabilizado pelo pagamento do valor acordado, como demonstra o comprovante de depósito colacionado à f. 20, e requerido que a escrituração do bem se desse em nome de seu irmão.

As demais testemunhas ouvidas durante a fase de instrução deram conta de que o Sr. Inácio Pereira de Araújo detinha a posse da Fazenda Jatobá, a qual era por ele administrada até seu falecimento, ocasião em que a posse do imóvel passou para o Sr. José Anísio Pereira de Araújo, seu irmão, em nome de quem estava registrado. Ilustrativamente, veja-se trechos dos depoimentos colhidos:

“[...] que a Fazenda Jatobá era do Sr. Inácio; que a posse da Fazenda era do Sr. Inácio; que desde 2003 o Sr. Inácio tinha a posse da Fazenda Jatobá; [...] que, em junho de 2009, Sr. Inácio faleceu e no dia 6 de julho o promovido tomou a posse da Fazenda; que o promovido não tinha a chave da Fazenda e foram quebrados os cadeados; [...] que trabalhou 13 anos com o Sr. Inácio antes na Fazenda Rancho dos Negros e em 2003 ele comprou a Fazenda Jatobá e o depoente ficou trabalhando nas duas [...]” (Depoimento prestado pelo Sr. Inácio Pereira Neto – f. 201/202)

“[...] que conhecia o Sr. Inácio e conhece a promovente e o promovido; que Sr. Inácio tinha a posse desde 2003 da Fazenda Jatobá, localizada no Município de Monteiro; [...] que o promovido não tinha a posse da fazenda; que, quando Inácio morreu, o promovido tomou posse da fazenda [...]” (Depoimento prestado pelo Sr. Edvaldo Tenório da Silva – f. 203/204)

“[...] que o Sr. Inácio tinha a Fazenda Jatobá desde 2003; que o Sr. José Anísio não frequentava a fazenda e nem tinha a posse da Jatobá; que depois que o Sr. Inácio faleceu o promovido tomou posse da fazenda; [...] que o Sr. José Anísio declarou a posse da terra após o falecimento de Inácio, que antes quem tinha a posse era o Sr. Inácio; que o Sr. Inácio era conhecido por todos na região como possuidor e proprietário da Fazenda Jatobá [...]” (Depoimento prestado pelo Sr. Erivaldo Ferreira Vieira – f. 205/206)

Por sua vez, a Apelante, viúva do Sr. José Anísio Pereira de Araújo, sustentou que a Fazenda Jatobá pertencia a seu falecido esposo, mas que era o Sr. Inácio Pereira de Araújo quem estava na posse do imóvel em questão, onde criava gado, f. 212, informação corroborada pelas testemunhas por ela arroladas, f. 215 e f. 217.

Nos termos do art. 167, do Código Civil¹, é nulo o negócio jurídico simulado, havendo simulação quando aparentar conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem ou transmitem.

A simulação, portanto, consiste na declaração enganosa de vontade, mediante a qual as partes visam a produção de efeito diverso do efetivamente indicado, configurada a contradição entre a vontade externada e a verdadeira intenção dos contraentes.

In casu, analisando o conjunto probatório constante dos autos, o Juízo entendeu que, conquanto o Sr. Inácio Pereira de Araújo tenha requerido que o imóvel fosse registrado em nome de seu irmão, foi ele quem ficou na posse do bem, exercendo todos os direitos reais até seu falecimento, pelo que concluiu pela hipótese de registro e matrícula pública ficta, não apenas para frustrar eventual execução de alimentos, como também para obstar futuro direito hereditário em favor de seus descendentes.

De fato, sopesadas todas as questões acima ressaltadas, entendo que a Recorrente não logrou êxito em demonstrar, ao longo de toda a instrução processual, que seu falecido marido efetivamente participou do negócio jurídico de compra da mencionada Fazenda, tampouco que tenha contribuído financeiramente para sua aquisição ou que tenha exercido sua propriedade sobre o imóvel.

O caso sob exame, portanto, se amolda perfeitamente ao entendimento jurisprudencial dos Tribunais de Justiça pátrios², segundo o qual a aquisição de

1 Art. 167. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º. Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I – aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;

2 CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SIMULAÇÃO. PARTILHA. SEPARAÇÃO. BURLA. NULIDADE ABSOLUTA. ESCRITURAS E REGISTROS. INVALIDADE. TEMA NOVO. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. 1. Não merece ser conhecida matéria trazida em sede recursal e que não foi ventilada na instância de origem, sob pena de supressão de instância e consequente afronta aos princípios constitucionais do juiz natural, duplo grau de jurisdição e do contraditório. Precedentes deste eg. TJDF. 2. **A aquisição de imóvel por determinada pessoa, com escrituração e registro em nome de terceiros, com o objetivo de se furtar à partilha envolvendo ex-cônjuge e ex-companheira ocasiona vício insanável, gerador de nulidade absoluta.** 3. Havendo confissão da genitora do falecido, no sentido de que os imóveis foram adquiridos pelo filho morto, a mera alegativa de que os bens foram dados como presentes aos pais – avós dos autores, não desnatura a simulação. 4. Recurso conhecido. Preliminares rejeitadas. No mérito, desprovido. (APC nº 20130710072004 (1019007), 2ª Turma Cível do TJDF, Rel. Leila Arlanch. j. 10.05.2017, DJe 25.05.2017)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. COMPRA E VENDA SIMULADA. NULIDADE. IMÓVEL PERTENCENTE À AUTORA. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE CONFIRMA O PROPÓSITO VICIADO DO NEGÓCIO JURÍDICO. 1. **Ocorre simulação quando um negócio jurídico não existe ou oculta-se, sob uma determinada aparência, o negócio verdadeiramente realizado.** 2. **A simulação, vício que pode levar à anulação do ato jurídico, pode ser comprovada por indícios, em face das circunstâncias especiais do caso concreto e da**

imóvel por determinada pessoa, com escrituração e registro em nome de terceiros, ocasiona vício insanável, que caracteriza simulação e enseja a nulidade absoluta do negócio jurídico simulado, como acertadamente restou decidido na Sentença.

Posto isto, **conhecida a Apelação, nego-lhe provimento.**

É o voto.

Presidi o julgamento realizado na Sessão Ordinária desta Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 10 de julho de 2018, conforme Certidão de julgamento, dele também participando, além deste Relator, o Exmo. Desembargador João Alves da Silva e o Dr. Gustavo Leite Urquiza (Juiz convocado para substituir o Exmo. Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Presente à sessão a Exma. Procuradora de Justiça Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes.

Gabinete no TJ/PB em João Pessoa,

Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira

Relator



reconhecida dificuldade de ser efetivamente provada. Desse modo, quando evidenciados nos autos indícios suficientes de simulação de negócio jurídico com intuito de lesar terceiros, nula é a sua realização (art. 167 do CC). 3. Na espécie, existem inúmeros elementos que, analisados em conjunto, demonstram que a compra e venda averbada junto à matrícula do imóvel foi simulada entre os requeridos, dado que ambos tinham conhecimento de que o imóvel já pertencia à autora/apelada, apesar de isso não constar do registro cartorário do bem. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação nº 0268114-06.2012.8.09.0084, 4ª Câmara Cível do TJGO, Rel. Delintro Belo de Almeida Filho. DJ 20.11.2017)

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO DE COMPRA E VENDA. SIMULAÇÃO. Instrumento particular de compra e venda de imóvel firmado pela autora e seu filho, hoje falecido. **Escritura de compra e venda e respectivo registro realizados em nome do filho e esposa, e não da efetiva adquirente do imóvel. Negócio jurídico que aparenta transmitir direito à pessoa diversa daquela a quem realmente se transmite, com intenção de prejudicar terceiro. Simulação caracterizada.** Sentença confirmada. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível nº 70066602830, 18ª Câmara Cível do TJRS, Rel. Nelson José Gonzaga. j. 14.04.2016, DJe 20.04.2016)