



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Itamar de Lima

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0199586-06.2014.8.09.0162

Comarca de VALPARAÍSO DE GOIÁS

3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br)

APELANTE (S): COOPERATIVA HABITACIONAL ECONOMICA DO CRUZEIRO

APELADO (S): ANTÔNIO ARLINDO DA CUNHA

RELATOR: Desembargador DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA. SIMULAÇÃO NÃO DEMONSTRADA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO ELIDIDA. CONJUNTO PROBATÓRIO SUFICIENTE AO EQUACIONAMENTO DA LIDE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO.

Não havendo nos autos prova de vício que macule a Escritura Pública de Compra e Venda, que é documento dotado de fé pública e que faz prova plena da venda e compra, nos termos do artigo 215 do Código Civil, não há fundamento para a sua desconstituição, pois demonstrada a alienação legítima do bem imóvel.

APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, **ACORDAM** os integrantes da **3ª Turma Julgadora** em sessão da **3ª Câmara Cível**, **à unanimidade**, em **conhecer o apelo e desprovê-lo**, nos



termos do voto do relator.

Votaram com o relator, o Desembargador Anderson Máximo de Holanda e o Juiz Substituto em Segundo Grau Átila Naves do Amaral (substituto do desembargador Wilson Safatle Faiad).

Presidiu a sessão, o desembargador Itamar de Lima.

Presente o Procurador de Justiça, Abraão Júnior Miranda Coelho.

Goiânia, 16 de maio de 2.022.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Relator

VOTO DO RELATOR

Presentes os pressupostos legais de admissibilidade do apelo, **dele conheço**.

Conforme relatado, cuida-se de **Apelação Cível** (mov. 25) interposta por **COOPERATIVA HABITACIONAL ECONÔMICA DO CRUZEIRO** em face da **sentença** (mov. 13) proferida pela *Juíza de Direito, Letícia Silva Carneiro De Oliveira*, nos autos da **Ação de Anulação de Ato Jurídico** manejada contra **ANTÔNIO ARLINDO DA CUNHA**.

Sentença (mov. 13):

“DISPOSITIVO

Pelo exposto, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial.

Condeno a parte autora no pagamento das custas processuais e em honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, do CPC/15).”

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA. SIMULAÇÃO NÃO DEMONSTRADA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO ELIDIDA. CONJUNTO PROBATÓRIO SUFICIENTE AO EQUACIONAMENTO DA LIDE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO.

É cediço que **simulação** é causa de nulidade negocial e configura *defeito na declaração de vontade emitida pelos contratantes*. Trata-se de um negócio não verdadeiro, eis que há uma intencional desconformidade entre a vontade declarada pelas contratantes e aquela realmente desejada, em detrimento de terceiros ou para fraudar a lei.

Nesse sentido, válida a transcrição do **art. 167 do Código Civil**, que trata da matéria:

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;
- II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;
- III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.

§2º Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado.

Sobre o tema, ensina NELSON ROSENVALD:

"Na simulação aparenta-se um negócio que, na realidade, não existe ou oculta-se, sob uma determinada aparência, o negócio verdadeiramente desejado. Por isso, e de acordo com a nossa sistemática legal, é possível detectar duas espécies de simulação: a) absoluta ou b) relativa.

A simulação absoluta tem lugar quando o ato negocial é praticado para não ter eficácia.108 Ou seja, na realidade, não há nenhum negócio, mas mera aparência. (...) Já a simulação relativa, por sua vez, oculta um outro negócio (que fica dissimulado), sendo aquela em que existe intenção do agente, porém a declaração exteriorizada diverge da vontade interna. 109 Em ambas as hipóteses, a simulação gera nulidade do negócio jurídico, não produzindo efeitos.



É certo que, nos termos do art. 167 do Código Civil, a simulação é causa de nulidade negocial. Entretanto, quando se tratar de simulação relativa, subsistirá o negócio dissimulado, se for válido na substância e na forma." (**Curso de Direito Civil – vol. 1 - 10ª edição - 2012 - p. 620/621**)

Na hipótese concreta dos autos, a Certidão de Matrícula colacionada à fl. 11 dos autos físicos, demonstra que, no dia **17/06/2011**, o imóvel objeto do negócio jurídico em questão foi alienado à EDIMO BATISTA GUBERT, pelo preço de *R\$8.278,52 (oito mil, duzentos e setenta e oito reais, cinquenta e dois centavos)*, mediante apresentação de Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Serviço Notarial da Comarca de Valparaíso de Goiás.

Verifica-se também que o réu/apelado foi nomeado liquidante pelo período de 30/05/2011 a 30/06/2012, bem como que para a venda do imóvel foi observado o que disciplina o art. 71 do Estatuto da Cooperacruz, a qual se encontrava nesse período mencionado em liquidação extrajudicial por ter ficado inoperante por mais de 120 dias.

Nota-se, ainda, que a Ata de Assembleia Geral Extraordinária que tratou dentre outros assuntos, sobre a aprovação da escrituração do lote objeto do litígio, foi assinada por sua Presidente, pelo Secretário, Liquidantes e Suplentes de Conselheiros (fls. 12/13 – autos físicos).

Dessa forma, pelos fatos incontroversos expostos, constata-se que, conforme já ressaltado pelo magistrado sentenciante, a alegação genérica de que houve simulação na realização da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a venda do lote, por si só, não é capaz de implicar na existência de vício no negócio havido entre a COOPERATIVA HABITACIONAL ECONÔMICA DO CRUZEIRO DO SUL e EDIMO BATISTA GUBERT, mormente porque não há absolutamente nenhuma prova quanto à falsidade dos documentos apresentados nos autos.

Neste sentido, em consonância com o disposto no art. 373 do CPC, competia à autora/apelante comprovar que a aprovação do negócio jurídico em questão foi simulada, ônus do qual não se desincumbiu.

É necessário reconhecer que não há nos autos indícios de prova capazes de desconstituírem a presunção de veracidade da qual são dotadas as afirmações constantes na escritura pública colacionada aos autos.

De acordo com o art. 215 do Código Civil, a escritura pública, lavrada em cartório, é documento dotado de fé pública, que faz prova plena, até que seja desconstituída por meio de prova em sentido contrário.



Com efeito, cabia tão somente à autora/apelante apresentar nos autos prova capaz de embasar a tese de que a compra e venda do imóvel foi simulada. Não tendo ela trazido indícios que nulificariam os efeitos do negócio jurídico, não há que se falar em reforma da sentença hostilizada.

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO DO APELO, NEGO LHE PROVIMENTO, mantendo intacta a sentença vergastada.

Em observância ao artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios para 15% do valor da causa.

É o voto.

Goiânia, 16 de maio de 2022.

Desembargador **ITAMAR DE LIMA**

Relator

