



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405843

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002592-26.2023.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante NEIDE APARECIDA MARTIN NUNCI, são apelados VIRGINIA JOSEFA NUNCI ENSIDES e JULIO CARNEIRO LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1002592-26.2023.8.26.0541

Apelante: Neide Aparecida Martin Nunci

Apelados: Virginia Josefa Nunci Ensides e outro

Comarca: Santa Fé do Sul

Voto nº 25765

DIREITO CIVIL. DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. ALEGADA SIMULAÇÃO ATRAVÉS DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. AUTORA QUE PARTICIPOU DO ATO COM VISTAS A UM OBJETIVO COMUM, EMBORA AGORA SE AFIRME DISSIMULADO. IMPOSSIBILIDADE DE SE VALER DA PRÓPRIA TORPEZA. ART. 150 DO CC. PROVA INSUFICIENTE PARA AUTORIZAR A INVALIDAÇÃO DO CONTRATO. IMPROCEDÊNCIA. 1. A autora busca a nulidade de escritura de compra e venda de imóvel, alegando simulação que teria prejudicado sua meação. 2. Segundo o conjunto probatório, a autora participou do negócio jurídico, havido muito antes do divórcio, assinando a escritura de compra e venda sem vícios aparentes. 3. Não há prova de simulação ou desacordo entre a vontade declarada e a real intenção dos agentes no momento da celebração do negócio. 4. A participação consciente no negócio, com vistas a um objetivo dissimulado comum, impede a alegação de simulação, conforme o art. 150 do CC. 5. Improcedência mantida. 6. Recurso desprovido.

Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 255/257, que julgou improcedente ação declaratória de nulidade de negócio jurídico, condenando a autora a arcar com custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ressalvada a justiça gratuita.

Apela a autora sustentando, em síntese, que o imóvel pertencia ao casal e foi alienado através de negócio simulado. Ressalta que após a alienação o bem ainda constou da declaração do imposto de renda do ex-marido e os adquirentes, parentes dos vendedores, não teriam condições de comprar o imóvel, ausente comprovação do efetivo pagamento (fls. 260/270).

Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita)

e contrarrazoado (fls. 274/280).

É o relatório.

Por meio da demanda pretende a apelante ver reconhecida a nulidade de escritura de compra e venda de imóvel por suposta simulação, negócio que teria prejudicado sua meação.

Na inicial narrou que o bem pertencia a José André Nunci, com quem era casada até abril de 2020, quando decretado o divórcio. Em 2017 José teria outorgado procuração “para um sobrinho seu e depois de divorciado, o ex-marido da requerente passou a escritura integral do referido imóvel para sua irmã”.

Assim, seria “evidente” o negócio simulado, destacando-se que “a propriedade foi transferida para o sobrinho, a fim de que o casal pudesse conseguir um financiamento bancário, tanto que após a transferência, o sobrinho já passou uma procuração para o TIO José André, dando-lhe amplos poderes e totais sobre a propriedade” (fls. 3).

Mas conforme documentação juntada aos autos, consta que a própria autora, juntamente com o então cônjuge, outorgou a escritura de compra e venda já em 2015 para o sobrinho (fls. 52/55). Não se apontou qualquer falsidade material.

A finalidade dissimulada, consoante a inicial, seria a obtenção de recursos por financiamento bancário. Desde a alienação, anos se passarem até o divórcio, de modo não há como presumir que a intenção do ex-cônjuge, com a participação dos requeridos, foi de prejudicar a meação da autora.

Não se está a negar o direito subjetivo de um partícipe do negócio de alegar a simulação. Mas a faculdade encontra vedação na norma do art. 150 do Código Civil, quando verificado o dolo de quem a alega.

Pelo contexto que narrou, a autora não pode ser considerada vítima do contrato, tendo concordado inteiramente com seus termos, com vistas a um objetivo comum, embora agora se afirme dissimulado. Para se decretar a nulidade absoluta do negócio, é indispensável que se comprove um real desacordo com a realidade ou

entre a vontade declarada e a vontade dos agentes que participaram do negócio jurídico, no momento da celebração, o que não se demonstrou na hipótese dos autos.

As partes não especificaram outras provas a serem produzidas, do que resulta no caso completa ausência de elementos que autorizem a invalidação da escritura de compra e venda.

Como assentado,

“No caso em tela, além de inexistir nos autos demonstração efetiva de que os envolvidos estabeleceram negócio jurídico simulado, tendo em vista a escritura pública de fls. 52/55, em que as condições da compra e venda foram claramente estabelecidas, inclusive com a informação de que o preço foi pago, assim como os tributos incidentes sobre a transação, o certo é que, pasmem, a parte autora participou de aludido negócio, assinando-o sem qualquer informação de que o tenha feito com algum tipo de vício (seja de consentimento, seja social).

Ora, tendo participado do negócio, pelo princípio nemo auditur propriam turpitudinem allegans, resta vedado à parte autora alegar a própria torpeza.

Curiosa ainda, para dizer o mínimo, a alegação de que a parte autora seria meeira do aludido bem, uma vez que quando do divórcio com seu ex-cônjuge tal imóvel não fazia mais parte do patrimônio comum, uma vez que, consoante acima demonstrado, ele já teria sido vendido, venda essa que contou com a anuência expressa da parte demandante.

Enfim, ausentes provas efetivas de que o negócio questionado seja simulado, a improcedência dos pedidos é medida de rigor”.

Não encontro, em suma, razões para reformar a sentença, que deve subsistir por seus sólidos fundamentos, que aqui são inteiramente ratificados, nos termos do art. 252 do Regimento Interno.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator