



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2026.0000480802**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005792-39.2022.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que são apelantes/apelados FRANCISCO DE ASSIS NUNES DE FARIAS e EDNA MARIA DA SILVA FARIAS, são apelados/apelantes FF MULTIMARCAS COMÉRCIO DE VEÍCULOS e ROBERTO FALCO AMADEO.

**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 dos réus e deram parcial provimento ao recurso dos autores. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ENÉAS COSTA GARCIA (Presidente sem voto), ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 21 de maio de 2026.

**MÔNICA DE CARVALHO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Barueri

Apelação n. 1005792-39.2022.8.26.0068

Apelantes: FRANCISCO DE ASSIS NUNES DE FARIAS e EDNA MARIA DA SILVA FARIAS, FF MULTIMARCAS COMÉRCIO DE VEÍCULOS EIRELLI, ROBERTO FALCO AMADEO

Apelados: reciprocamente e 9º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL

Voto n. 16867

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de declaração de dolo acidental em escritura pública de venda e compra de imóvel, condenando a ré ao pagamento de R\$ 220.000,00 aos autores. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) a validade da escritura pública de venda e compra com preço inferior ao negociado e (ii) a responsabilidade solidária do sócio e fiador no pagamento da diferença de valor. Razões de Decidir. 3. A divergência de valores entre o contrato particular e a escritura pública foi reconhecida como dolo acidental, não ensejando a anulação do ato, mas sim a obrigação de satisfazer perdas e danos. 4. O sócio participou ativamente da negociação, sendo responsável solidário pelo pagamento da diferença de valor, conforme sua atuação e a fiança prestada. Dispositivo. 5. Recurso dos autores parcialmente provido para reconhecer a responsabilidade solidária do sócio. Recurso dos réus desprovido. Tese de julgamento: 1. Dolo acidental não anula o ato, mas gera obrigação de perdas e danos. 2. Responsabilidade solidária de coautor ativo na negociação. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 85, § 2º e § 11. Código Civil, art. 146, art. 322, § 2º, art. 476. Jurisprudência Citada: STJ, AgRg no Ag nº 1.397.365/SC, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 28.08.2012. STJ, REsp nº 1.898.122/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 16.03.2021.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 1304/1322, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado, nos termos da sentença:

*“(i) DECLARO a ocorrência de dolo acidental referente ao preço, no negócio jurídico instrumentalizado pela Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 03/09/2021, registrada no 9º Tabelião de Notas da Capital; (ii) CONDENO FF MULTIMARCAS COMÉRCIO DE VEÍCULOS EIRELLI ao pagamento de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais) aos autores, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do TJSP desde 03/10/2021 (30 dias após a lavratura da escritura, com juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, nos*

*termos da Lei 14.905/2024; Julgo IMPROCEDENTE o processo em relação ao 9º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL e quanto a ROBERTO FALCO AMADEO. Condeno os réus FF MULTIMARCAS e ROBERTO FALCO AMADEO ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º do CPC. Condeno os autores ao pagamento de honorários advocatícios em favor do 9º Tabelião de Notas, fixados em R\$ 3.000,00, nos termos do art. 85, § 8º do CPC.”.*

Segundo os apelantes-autores, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que foram induzidos a erro ao assinarem uma escritura pública de compra e venda de imóvel por valor inferior ao efetivamente negociado, motivados pela promessa dos apelados, FF Multimarcas Comércio de Veículos e Roberto Falco Amadeo, de pagamento da diferença de R\$ 220.000,00 após a regularização da documentação do bem.

Embora o juízo de primeiro grau tenha reconhecido a ocorrência de erro, a sentença afastou a pretensão de nulidade do ato jurídico ao considerar configurado apenas dolo acidental, limitando a condenação da FF Multimarcas ao pagamento da referida diferença de valor. Pugnam pela reforma parcial da decisão, requerendo a declaração de nulidade da escritura pública de venda e compra, sustentando que houve vício de consentimento relevante. Adicionalmente, pleiteiam a manutenção de Roberto Falco Amadeo no polo passivo da demanda, argumentando que sua conduta, em conjunto com a da empresa, caracteriza o dolo substancial necessário para a anulação do negócio jurídico (fls. 1326/1384).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões (fls. 1468/1483).

Segundo os apelantes-réus FF Multimarcas e Roberto, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando inconformismo com os termos da decisão recorrida, argumentando que houve desconsideração do arcabouço probatório por eles apresentado. Sustentam que o juízo de primeiro grau falhou ao não analisar corretamente o conjunto probatório dos autos, bem como ao interpretar inadequadamente o pedido formulado na ação originária. Segundo os apelantes, tal omissão impediu a entrega da prestação jurisdicional correta e justa, motivando, assim, a busca pela reforma da decisão.

Argumentam que não houve na petição inicial pedido de condenação para pagamento do valor de R\$ 220.000,00, não houve pedido de correção monetária de valor a pagar, não houve pedido de aplicação de juros de valor a pagar, sendo *extra e ultra petita* a sentença. Aduz que a retenção do valor de R\$ 220.000,00 é legítima, eis que as certidões previstas no contrato particular eram essenciais para a segurança jurídica do comprador, ora apelantes. Asseveram que se não houve entrega de todas as certidões, o comprador/apelante pode reter o pagamento (fls. 1396/1409).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões (fls. 1418/1467).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução CNJ nº 591/2024 e Resolução TJSP nº 984/2025).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

*A priori*, o pedido de concessão da tutela antecipada resta prejudicado, ante o julgamento do presente recurso.

O recurso dos autores comporta parcial provimento e o recurso dos réus não comporta provimento.

Cuida-se de ação declaratória de nulidade de ato jurídico por vício de consentimento ajuizada por Francisco e Edna, alegando, em síntese, que, em 03/09/2021, celebraram escritura pública de compra e venda de imóvel no valor de R\$ 420.000,00 quando o valor real comercial teria sido de R\$ 640.000,00. Sustentaram que houve vício de consentimento, dolo, que houve promessa de que o saldo remanescente de R\$ 220.000,00 seria pago após apresentação da baixa de gravame e quitação de débitos de IPTU. Requereram a anulação da escritura pública.

Após a apresentação de defesa e regular instrução, sobreveio sentença de parcial procedência aos pedidos dos autores e improcedente em relação ao 9º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL e quanto a ROBERTO FALCO AMADEO.

Inconformadas, as partes interpuseram os recursos de apelação.

Pois bem.

Os réus FF MULTIMARCAS COMÉRCIO DE VEÍCULOS EIRELLI e ROBERTO FALCO AMADEO sustentam a nulidade da sentença por julgamento *extra* ou *ultra petita*. Argumentam, em síntese, que o magistrado de primeiro grau, ao afastar a anulação da escritura e condenar a empresa ao pagamento de perdas e danos (R\$ 220.000,00), teria decidido fora dos limites da lide, uma vez que a petição inicial formulava exclusivamente pedido de anulação do ato jurídico por dolo.

Contudo, tal preliminar não merece prosperar.

A sistemática processual civil contemporânea, guiada pelos princípios da primazia do julgamento de mérito e da instrumentalidade das formas, autoriza o julgador a realizar uma interpretação lógico-sistemática da pretensão deduzida em juízo. O pedido não deve ser extraído apenas do texto literal da petição inicial, mas do conjunto da postulação, analisado sob a ótica da boa-fé.

No caso em tela, os autores narraram minuciosamente o prejuízo patrimonial decorrente da divergência entre o valor real do negócio (R\$ 640.000,00) e o valor declarado na escritura (R\$ 420.000,00) conforme se extrai das fls. 1/12. A causa de pedir está centrada na retenção indevida do saldo do preço pelos compradores, de modo que a condenação ao pagamento dessa diferença, após o reconhecimento de dolo acidental, nada mais é do que a entrega do bem da vida pretendido, ainda que por via substitutiva.

Nesse sentido, a conduta do magistrado encontra amparo direto no artigo 322, § 2º, do Código de Processo Civil, que estabelece expressamente que a interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não configura nulidade a decisão que concede tutela condizente com a causa de pedir e a pretensão econômica real da parte, ainda que sob qualificação jurídica diversa da pretendida originariamente.

Sobre o tema, colhe-se o seguinte precedente:

*“AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PEDIDO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. DESNECESSIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. 1.- Não tendo a parte apresentado argumentos novos capazes de alterar o julgamento anterior, deve-se manter a decisão recorrida. 2.- A conversão do pedido de obrigação de fazer em indenização por perdas e danos não configura julgamento extra petita, nos termos do art. 461, § 1º, do CPC, ainda que não haja pedido explícito nesse sentido. 3.- Agravo Regimental improvido” (AgRg no Ag n. 1.397.365/SC, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 28/8/2012, DJe de 18/9/2012 g.n.).*

Ademais, os próprios autores, em petição intermediária (fls. 63/65), consignaram expressamente que não pretendiam o desfazimento do negócio jurídico em si, mas a correção da injustiça patrimonial sofrida. Portanto, ao converter a nulidade pleiteada em reparação por perdas e danos fundamentada em dolo acidental (artigo 146 do Código Civil), o juízo de origem agiu dentro de sua competência legal para pacificar o conflito, evitando formalismos excessivos que obrigariam o ajuizamento de nova demanda para cobrar o mesmo valor já amplamente debatido nestes autos.

Rejeita-se, portanto, a preliminar de nulidade.

No mérito, a controvérsia cinge-se quanto à validade da escritura pública de venda e compra lavrada em 3 de setembro de 2021, a qual declarou o preço do imóvel em R\$ 420.000,00, confrontando-a com o Compromisso Particular de Compra e Venda assinado na mesma data (fls. 18/24), que estipulou o valor real da transação em R\$ 640.000,00.

A instrução processual revelou, de forma cristalina, que a divergência de valores não decorreu de uma renegociação legítima de preço. O acervo probatório é farto. Destacam-se as transcrições de áudios e mensagens de fls. 216/234, nas quais os representantes da ré discutiam cláusulas e alterações contratuais até a manhã da lavratura da escritura, ratificando a vigência das obrigações do instrumento particular.

Mais relevante ainda é a confissão judicial de ROBERTO, transcrita na sentença (fl. 1319), em que o réu admitiu expressamente que, caso os autores entregassem as certidões, a empresa pagaria o restante do valor para completar os R\$ 640.000,00. Tal declaração fulmina a tese defensiva de que o preço teria sido reduzido definitivamente para R\$ 420.000,00.

Configurou-se, portanto, o dolo por parte dos adquirentes, que se utilizaram de artifício ardiloso para convencer os vendedores a outorgar escritura por valor inferior ao do contrato, sob a promessa de que o saldo remanescente seria quitado futuramente. Acertou o juízo de origem ao classificar o vício como dolo accidental, nos termos do artigo 146 do Código Civil. Isso porque o negócio jurídico de compra e venda era desejado por ambas as partes e teria sido realizado ainda que o vício não existisse, embora por preço superior.

A tese de dolo accidental é a medida que melhor se ajusta ao caso, pois, este vício não enseja a anulação do ato, mas sim a obrigação de satisfazer perdas e danos. No contexto de escrituras públicas levadas a registro, a preservação do negócio com a respectiva complementação do preço atende à segurança jurídica e à estabilidade das relações imobiliárias, impedindo que a elusão fiscal praticada pelas partes sirva de escusa para o enriquecimento ilícito do comprador.

Nesse sentido:

*“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E DIREITO SOCIETÁRIO. SOCIEDADE ANÔNIMA DE CAPITAL FECHADO. PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA. ALIENAÇÃO. VALOR DAS AÇÕES. CRITÉRIO DE CÁLCULO. VALOR DE NEGOCIAÇÃO PRIVADA. DOLO ACIDENTAL. PROVA. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APRECIÇÃO EQUITATIVA. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. LIMITES PERCENTUAIS. DEVER DE OBSERVÂNCIA. ART. 85, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ). 2. Demanda visando à reparação de alegadas perdas e danos resultantes da compra e venda de participação societária por valor supostamente inferior ao de mercado. 3. Na compra e venda de participação acionária em âmbito privado, o preço da ação equivale ao valor de negociação, que é aquele resultante do encontro de vontades entre comprador e vendedor. 4. O fato de a participação acionária valer mais ou menos, segundo a percepção mercadológica, que o valor livremente acordado entre comprador e vendedor não inquina de nulidade o negócio jurídico realizado. 5. A negociação envolvendo a compra e venda de ações em caráter privado não pode estar contaminada por vícios capazes de anular, total ou parcialmente, o negócio jurídico celebrado. 6. Hipótese em que, após a realização de perícia técnica, não se constatou ter havido manipulação de balanços patrimoniais e demonstrações financeiras, simulação de situação de penúria ou ocultação de ativos, além de não se ter produzido prova acerca da alegada omissão intencional de dados relevantes capazes de viciar o negócio jurídico. 7. A simples colocação da empresa à venda por valor muito superior ao que havia sido pago na aquisição da participação acionária, sob diferentes condições de mercado, em data distinta e sem que a venda tenha se concretizado não serve para comprovar o alegado dolo accidental, tampouco que era aquele o verdadeiro valor de mercado. 8. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que o § 2º do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015 constitui a regra geral, de aplicação obrigatória, devendo os honorários sucumbenciais ser fixados no patamar de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor atualizado da causa. 9. O § 8º do art. 85 do CPC/ 2015 possui aplicação subsidiária e excepcional, restrita às*

*hipóteses em que o proveito econômico for inestimável ou irrisório, ou quando o valor da causa for muito baixo, permitindo, assim, que a verba honorária seja arbitrada por equidade, o que não é o caso dos autos. Precedentes. 10. Recursos especiais de S. de O. P (fls. 4.679/4.720 e-STJ), S. de O. P. e G. de O. P. (fls. 4.738/4.833 e-STJ) não providos. 11. Recursos especiais de B. de M. P. (fls. 4.844/4.877) e B. P. e A. Ltda. e outros (fls. 4.883/4.907 e-STJ) providos. (REsp n. 1.898.122/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2021, DJe de 19/3/2021 g.n.).*

Os réus buscam justificar a retenção do saldo de R\$ 220.000,00 invocando o artigo 476 do Código Civil, sob a alegação de que os autores não entregaram todas as certidões negativas pessoais previstas no contrato.

Entretanto, tal argumento não resiste à análise da proporcionalidade e da boa-fé objetiva. Como bem salientado pelo Juízo *a quo* (fls. 1317/1318), os autores comprovaram a quitação dos débitos de IPTU e condomínio, bem como o cancelamento da caução locatícia que gravava a matrícula (averbações 07 e 08 da matrícula nº 143.970). A falta de certidões pessoais meramente acessórias não autoriza o abatimento de mais de um terço do valor total do imóvel, especialmente quando não demonstrado risco concreto de evicção ou constrição judicial sobre o bem.

A retenção do montante expressivo de R\$ 220.000,00 diante da ausência de documentos que não impediram o registro da propriedade em nome da compradora configura exercício abusivo de direito. Restou demonstrada a entrega substancial das obrigações pelos vendedores, enquanto os compradores se esquivaram de adimplir o preço real pactuado, utilizando-se da escritura subfaturada como escudo para a inadimplência.

Portanto, correta a condenação ao pagamento das perdas e danos, consistentes na diferença indevidamente suprimida, não havendo que se falar em reforma da sentença neste capítulo.

A insurgência recursal dos autores merece acolhimento no que tange à responsabilização do corréu ROBERTO FALCO AMADEO. A sentença de primeiro grau (fls. 1304/1322) afastou a condenação do referido réu sob o fundamento de que ele, embora tenha atuado na indução a erro, não teria participado formalmente do negócio jurídico. Todavia, a análise detida do conjunto probatório impõe conclusão diversa.

Restou demonstrado que ROBERTO não foi apenas um coadjuvante na negociação, mas participou ativamente. Os depoimentos colhidos em audiência de instrução (fls. 1224/1225) confirmam que o réu esteve presente nas reuniões decisórias e compareceu pessoalmente ao Tabelionato para a assinatura dos instrumentos. Sua atuação foi determinante para convencer os vendedores da legitimidade da manobra fiscal e da segurança do recebimento do saldo remanescente, o que atrai sua responsabilidade civil pessoal pela reparação dos danos decorrentes do dolo acidental perpetrado.

A fundamentação de "ausência de participação formal" adotada pelo juízo *a quo* é infirmada pela prova documental. Ao compulsar o Compromisso Particular de Compra e Venda (fls. 18/24), verifica-se que

ROBERTO FALCO AMADEO figurou expressamente no instrumento na qualidade de fiador (p. 24). Na condição de garantidor solidário do preço total ajustado (R\$ 640.000,00), sua responsabilidade patrimonial está vinculada ao adimplemento do saldo de R\$ 220.000,00, independentemente de sua condição de sócio da empresa.

Dessa forma, seja pela via da responsabilidade civil por ato ilícito (indução a erro), seja pela via contratual da fiança, a reforma da sentença é medida de rigor para declarar a responsabilidade solidária de ROBERTO FALCO AMADEO pelo pagamento das perdas e danos fixados.

Ainda, os autores, após a distribuição em segundo grau, formularam pedido para o reconhecimento de fraude à execução ou contra credores, em virtude da alienação posterior do imóvel à empresa ILLUMINATO SERVIÇOS MÉDICOS LTDA (fls. 1289/1300), mas o pedido não comporta provimento nesta sede.

A despeito dos indícios de simulação apontados pelos apelantes, baseados no vínculo de parentesco entre as sócias da adquirente e os réus, a via do recurso de apelação em ação de conhecimento não é adequada para a decretação de ineficácia de atos de disposição patrimonial por fraude à execução.

Tem-se que tal reconhecimento pressupõe o trâmite de fase executiva e a observância do rito previsto no artigo 792 e seguintes do Código de Processo Civil, com a devida intimação de terceiros adquirentes.

Quanto à fraude contra credores, esta exige ação autônoma (pauliana) e a comprovação robusta da insolvência atual dos devedores, o que não restou cabalmente demonstrado no estágio atual do processo. Assim, tais questões deverão ser objeto de análise em sede de cumprimento de sentença, caso verificado o esvaziamento patrimonial dos réus.

Sobre a necessidade de observância do rito específico, entende a jurisprudência desta Corte:

*“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Penhora de quotas sociais dos executados – Alienação de imóvel que pertencia à empresa da qual os executados são sócios – Pedido de reconhecimento da ocorrência de fraude à execução, em razão de simulação no negócio jurídico - Indícios de fraude na alienação do bem, com conseqüente redução do valor da quota social – Necessidade de intimação dos executados e dos terceiros adquirentes para que se manifestem acerca da alegada fraude à execução – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO”.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2097820-87.2020.8.26.0000; Relator (a): Renato Rangel Desinano; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Pedro - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 09/07/2020; Data de Registro: 09/07/2020 g.n.).

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação e a derrota dos requeridos, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais devidos pelos réus FF MULTIMARCAS e ROBERTO FALCO



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AMADEO. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Considerando o acolhimento parcial do recurso dos autores, mantenho a sucumbência fixada em primeiro grau de jurisdição, proporcional ao valor da condenação devida por estes, nos termos do artigo 85, § 2º., do CPC.

*“A majoração da verba honorária sucumbencial recursal, prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015, pressupõe a existência cumulativa dos seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.03.2016, data de entrada em vigor do novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou não provido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso”. (AgInt no AREsp 1349182/RJ, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/06/2019, DJe 12/06/2019; AgInt no AREsp 1328067/ES, Rel. Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 09/05/2019, DJe 06/06/2019; AgInt no AREsp 1310670/RJ, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/05/2019, DJe 03/06/2019).*

Posto isso, voto por **negar provimento** ao recurso dos réus, e **dar parcial provimento** ao recurso dos autores, para reconhecer a legitimidade passiva e responsabilidade do corréu ROBERTO FALCO AMADEO, reconhecendo sua responsabilidade solidária pelo pagamento da condenação de R\$ 220.000,00, mantidos os demais termos da sentença.

**MÔNICA DE CARVALHO**

Relatora