

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005792-39.2022.8.26.0068**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **Francisco de Assis Nunes de Farias e outro**
 Requerido: **FF Multimarcas Comércio de Veículos e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **JOÃO GUILHERME PONZONI MARCONDES**

Vistos.

FRANCISCO DE ASSIS NUNES DE FARIAS e EDNA MARIA DA SILVA FARIAS ajuizaram AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO POR VÍCIO DE CONSENTIMENTO contra FF MULTIMARCAS COMÉRCIO DE VEÍCULOS EIRELLI [FF Multimarcas], ROBERTO FALCO AMADEO e 9º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL, partes qualificadas nos autos.

Alegaram que em 3/09/2021 celebraram escritura pública de compra e venda de imóvel, no valor de R\$ 420.000,00, quando o valor real negociado teria sido de R\$ 640.000,00. Sustentaram que houve vício de consentimento, dolo; que houve a 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. Juntaram documentos (fls. 13-50).

Por decisão de fl. 56 foi determinada a remessa dos autos à Comarca de Santana de Parnaíba.

A tutela de urgência foi indeferida e determina a citação (fls. 59-60).

Houve peticionamento dos autores (fls. 63-65) para informar que

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

não pretendem o desfazimento do negócio. Reiteraram o pedido de tutela de urgência.

O indeferimento da tutela foi mantido (fl. 68).

Os réus FF MULTIMARCAS e ROBERTO FALCO AMADEO foram citados (fls. 74-75) e apresentaram contestação (fls. 77-96), sob os seguintes argumentos: alegaram que a compra do imóvel foi realizada para ajudar os autores, que estavam em situação financeira crítica, com dívidas de condomínio, IPTU e pessoais; o valor inicialmente acordado foi de R\$ 640.000,00, mas foi renegociado para R\$ 420.000,00, sendo R\$ 320.000,00 pagos na assinatura da escritura e R\$ 100.000,00 condicionados à apresentação de certidões negativas e baixa de gravames; os autores, de forma maliciosa, reconheceram firma de contrato anterior (que havia sido cancelado) e depois assinaram a escritura pública sem qualquer contestação; a escritura foi lida em voz alta no Tabelionato, com anuência de todas as partes, não havendo qualquer vício; os autores não cumpriram suas obrigações contratuais, especialmente quanto à entrega das certidões exigidas para o pagamento do valor restante; foram feitas diversas tentativas de cobrança e notificações extrajudiciais, inclusive por telegrama, sem resposta efetiva dos autores; a ação judicial proposta pelos autores é considerada pelos réus como tentativa de enriquecimento ilícito e litigância de má-fé, com acusações infundadas contra o Tabelionato. Pediram, ao final, total improcedência da demanda, por ausência de provas e falsidade das alegações iniciais. Juntaram documentos (fls. 97-107).

O 9º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL foi citado (fl. 76) e contestou, arguindo incompetência territorial, ilegitimidade passiva e falta de causa de pedir. No mérito, alegou que os autores são empresários experientes e sabiam o que estavam assinando; a escritura foi lavrada conforme os termos acordados e com observância dos requisitos legais; não houve qualquer vício de consentimento, tampouco dolo; não trouxeram aos autos declaração de imposto de renda para verificação do valor declarado e apuração de ganho de capital. Juntou documentos (fls. 134-155).

Houve réplica às contestações (fls. 159-167 e 168-173).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Instadas as partes à especificação de provas, houve manifestações apresentadas às fls. 177-179, 180-203, 209-235 e 237-247.

Foi suscitado conflito negativo de competência (fl. 250), com fixação da competência do juízo suscitado (3ª Vara Cível de Barueri).

Manifestação do autor às fls. 289-306.

FF Multimarcas fez juntada de arquivamento criminal homologado pelo Judiciário (fls. 420-427), seguida de manifestação dos autores (fls. 428-429).

Foi determinada ciência às partes dos documentos juntados; determinada a juntada pelos requeridos das gravações/mídias; aos autores determinada a juntada de declaração de ajuste anual e ECF da requerida, ano 2021.

O feito foi saneado às fls. 1022-1023, foi indeferido o pedido de inclusão de Paulo Roberto Fernandes no polo passivo, designou-se audiência de instrução. Foi realizada audiência de instrução com colheita de depoimentos pessoais e oitiva de testemunhas (fls. 1224-1225).

As partes apresentaram alegações finais (fls. 1230-1271, 1272-1281 e 1282-1288).

É o relatório. Fundamento e decido.

A controvérsia cinge-se à alegação de vício de consentimento por dolo na celebração da escritura pública de compra e venda.

Além da prova documental também foi produzida prova oral, a qual passo a sintetizar.

FRANCISCO DE ASSIS NUNES DE FARIAS declarou: *O depoente confirmou ter 59 anos e ser proprietário de uma empresa de eventos há*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL
**RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

bastante tempo; é casado com Edna há 21 anos; não declara imposto de renda e não lançou o imóvel em declaração patrimonial; não conhecia previamente os compradores Ricardo e Roberto; Ricardo o contatou por telefone, tendo conseguido seu número através de um corretor, já que o terreno sempre ficou vinculado a uma corretora no Alphaville; tratou todas as negociações com Ricardo, realizando encontros e conversas até finalizar o negócio; precisava vender o imóvel porque sua empresa parou durante a pandemia e ele necessitava de dinheiro; havia débitos de taxa de associação e condomínio sobre o imóvel; não recebeu o valor integral da venda porque precisou quitar essas contas pendentes; foi assessorado por um advogado chamado Walid), mas que este não acompanhou o processo até o final; o advogado participou até uma semana antes da assinatura da escritura, mas não pôde comparecer no dia final; as negociações foram feitas diretamente com Ricardo, sem intermediação de advogados; o compromisso de compra e venda foi confeccionado pelos compradores (Roberto e Ricardo); assinou tanto a minuta do contrato quanto a escritura no mesmo dia, no cartório; explicou que a escritura foi feita por um valor menor (R\$ 420.000) porque Ricardo pediu um desconto para pagar menos imposto (ITBI); o valor negociado era de R\$ 640.000, mas que na escritura constou apenas R\$ 420.000 para reduzir a carga tributária; foi convencido a fazer a escritura por valor menor, mas que acreditava que o contrato assinado no tabelião garantiria o negócio pelo valor real; não recebi a minuta antes de ir ao cartório; a negociação pelos R\$ 640.000 estava definida cerca de uma semana antes da escritura, e que o valor menor apareceu apenas no momento da escritura; houve uma conversa e que combinaram R\$ 420.000,00; recebeu duas parcelas: R\$ 320.000 e R\$ 100.000; depoente informou que houve uma reunião presencial aproximadamente uma semana antes da assinatura da escritura; a tratativa foi sempre com Ricardo; o Roberto apareceu depois, duas vezes; nessa primeira reunião e no dia da assinatura da escritura; teve uma reunião em que foi apresentado o contrato, mas não houve assinatura porque eu não tinha condições de apresentar todos os documentos exigidos; o advogado Walid o acompanhou até essa reunião prévia; não tinha advogado com Ricardo; o imóvel estava caucionado em garantia de um contrato de locação; eu paguei e o valor que ficou faltando era para pagar as pendências; quitou essa pendência, o IPTU e outras dívidas aproximadamente um mês após o pagamento inicial, apresentando os comprovantes aos compradores; a diferença do valor


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL
**RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

veio porque ele pediu o desconto para pagar menos ITBI; eu achei que o contrato tinha validade de lei; não tenho costume de negócios, achei que valia o que estava no contrato; o advogado explicou, mas ele não foi na assinatura; conversou com Ricardo na manhã do dia da assinatura; o depoente explicou que estava solicitando mudanças nas cláusulas do contrato porque não conseguiria apresentar todas as certidões exigidas; Ricardo me convenceu de que não era necessário mudar o contrato, pois após o registro da escritura não seria mais necessário apresentar essas certidões, e eu confiei; o tabelião leu a escritura; assinamos tudo junto; ele leu a escritura e depois reconheceu firma no mesmo prédio; não conhece Roberto Amic; paguei pendências, IPTU com o valor que recebi dele; conversei com Ricardo umas 6:30 da manhã; eu disse que queria mudar, porque não ia conseguir as certidões; ele me convenceu; o tabelião só leu a escritura; chegou ao cartório por volta das 9 horas da manhã; atrasaram e tiveram que esperar quase 2 horas porque outra pessoa entrou na frente, sendo atendidos aproximadamente ao meio-dia; não lembro do ITBI, devo ter visto; foi Ricardo que recolheu; o advogado não pode ir no dia; Edna não participou; ela cuidava dos e-mails;

EDNA MARIA DA SILVA FARIAS declarou: *tem 44 anos e está casada com Francisco há 21 anos; atualmente cuida do lar e é estudante, sempre cuidou do lar; participou pouco das negociações do terreno; não houve participação de corretor de imóveis no negócio; houve assistência do advogado Walid no início das tratativas; o advogado Walis participou até o dia da primeira reunião, que ocorreu na loja do Ricardo; nessa reunião já havia uma minuta de contrato para assinar, mas eles não assinaram porque Francisco não concordou com algumas cláusulas; o valor sempre foi de R\$ 640.000 e que não houve mudança; Francisco lhe informou que o negócio seria feito nesse valor; não houve mudança de valor em razão de débitos pendentes sobre o imóvel; o contrato e a escritura foram assinados no mesmo dia, no cartório do tabelião; chegaram no cartório no meio da manhã e estimou que foram atendidos entre o meio da manhã e o horário do almoço; ele não leu o contrato; o contrato foi assinado na sala de cima do cartório; depois reconheceram firma, e em seguida fizeram a escritura, tudo nessa sequência; eram duas parcelas de R\$ 320.000,00; não lembrar se foi questionada a diferença entre o valor do contrato e o valor da escritura durante a leitura; os e-mails foram trocados sempre com Ricardo;*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

viu Roberto apenas duas vezes: no primeiro dia em que foram assinar (mas não assinaram) e no segundo dia em que assinaram o contrato e a escritura; não lembra se receberam minuta da escritura antes de ir ao cartório; o advogado Walid não compareceu ao cartório porque tinha uma audiência no mesmo dia; não lembra quanto tempo antes do dia da escritura souberam que estava marcada essa data; acredita que as conversas entre Ricardo e Francisco na manhã da escritura eram sobre discussões de cláusulas do contrato; a depoente declarou que se sentiu segura para assinar porque estava de frente ao tabelião e porque havia o contrato; quem estava lá era Donald; não saber informar sobre as dívidas do terreno, pois Francisco é quem cuidava disso; lembrou de questões relacionadas a IPTU; não conheciam Roberto e Ricardo antes; eles chegaram até Francisco por telefone, sem indicação específica; não sabe informar se as certidões previstas no contrato foram entregues, pois tudo isso era tratado por Francisco; nunca fez declaração de imposto de renda, sendo Francisco quem sempre cuidou disso; não saber dizer se o imóvel estava declarado no imposto de renda; um mês após Francisco comentou sobre o valor de R\$ 420.000.

WALID MOHAMAD SALHA afirmou: *é advogado; não deu completa assessoria aos vendedores, apenas acompanhou Francisco em um momento específico; não tem interesse no desfecho do processo; cuidava de alguns processos trabalhistas para Francisco; Francisco comentou que estava vendendo o imóvel e queria formalizar um contrato, perguntando se poderia acompanhá-lo em um determinado dia até o estabelecimento dos compradores; é advogado cível e trabalhista; na reunião não foi assinado o instrumento contratual, havendo um entrave; estavam acertando alguns pontos e cláusulas, não se recordando exatamente dos detalhes (já que fazia muito tempo), mas que havia algo relacionado a certidões que deveriam ser apresentadas; Francisco perguntou se poderia novamente acompanhá-lo, dessa vez para a assinatura no cartório; recusou porque não estava dando assessoria completa e também não era de seu interesse participar; presenciou a negociação entre as partes em relação a valores durante aquela reunião; após aquela reunião, não acompanhou mais nem questões de preço nem de cláusulas; perguntou a Francisco como havia ficado o negócio, e este respondeu que ficou acertado um valor para pagamento, sendo que uma parte tinha sido*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

paga e a diferença seria paga posteriormente; tinha dívidas de condomínio; o valor era de R\$ 640.000,00; uma parte de 300 mil e pouco e depois outra parte; a reunião foi numa loja de acessório no Tamboré; os compradores insistiam na questão de imposto; na reunião não foram apresentadas as certidões; era o embate no dia; verifiquei a minuta no momento da reunião; não lembra se recebeu n outro momento, faz muitos anos.

DONALDO FOGARILI relatou: *é notário e tabelião substituto do 9º Tabelião de Notas - Paulo Roberto Fernandes; foi procurado por Ricardo (irmão de Roberto), representante da empresa adquirente AFF Marcas, próximo ao final de agosto de 2021; Ricardo veio obter informações sobre como lavrar a escritura e quais documentos eram necessários, tendo chegado por indicação; informou todos os documentos necessários e Ricardo disse que encaminharia essa documentação; Ricardo encaminhou a documentação por e-mail, se não lhe falha a memória, no dia 30/08/2021; no dia 1º de setembro preparou a minuta da escritura; afirmou que enviou a minuta ao senhor Ricardo, solicitando que informasse o preço de venda e a forma de pagamento; esclareceu que essa troca de e-mails consta de uma ata notarial que foi feita; em momento algum, antes da lavratura do ato, houve contato com os vendedores; não conhecia os vendedores antes da lavratura e não teve qualquer contato com eles; o contato foi feito única e exclusivamente no dia da assinatura no cartório; Ricardo informou o valor e a forma de pagamento por e-mail; com base nas informações de preço e forma de pagamento, concluiu a minuta e a encaminhou devidamente preenchida com os elementos necessários para que Ricardo pudesse gerar a guia de ITBI na prefeitura; foi o próprio Ricardo quem providenciou a guia de ITBI junto à prefeitura; dentro das normas e da legislação, o recolhimento do ITBI deve preceder a lavratura do ato, mas que isso varia de município para município; houve notícia de pendência na documentação; testemunha relatou que, na troca de e-mails com Ricardo, este pediu esclarecimento sobre como colocar no documento que ele queria reter uma parte do preço; essa retenção seria pelo prazo de 30 dias, contados da data da assinatura da escritura, para que os vendedores providenciassem o cancelamento de uma caução que estava anotada na matrícula; a retenção também se destinava ao pagamento de débitos de IPTU e taxas do loteamento (que chamam de*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL
**RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

condomínio); o atendimento deve ter sido na parte da manhã, no período da manhã, próximo da hora do almoço; não foi exibido a ela nenhum contrato para reconhecimento de firma ou para assinar na sua frente; só tomou conhecimento desse contrato depois que estava nos autos do processo; a testemunha explicou que não é incomum as partes, depois de assinarem a escritura e preencherem as fichas de firma, pedirem para reconhecer firma de algum documento; não teria acesso ao teor de um documento se a escritura já tivesse sido assinada; não lembra se o contrato foi assinado na sua presença, mas que pode ter sido assinado posteriormente e as partes pediram para reconhecer a firma ali mesmo; não teve acesso ao teor desse documento em momento algum; na época, sua sala estava no segundo andar do cartório; a testemunha informou que o setor de reconhecimento de firma ficava no terceiro andar ou no primeiro andar (nesse caso específico, era no primeiro andar); o cartório possui dois setores: um que atende exclusivamente empresas e outro que atende o público; os termos da escritura foram lidos em voz alta para os vendedores e para o representante da compradora; explicou que a minuta já tinha sido enviada anteriormente para conhecimento de todos; encaminhou a minuta para Ricardo; mas não podia avaliar ou comentar se Ricardo encaminhou a minuta para os vendedores; eu enviei a minuta para todos (vendedores e compradores); neste caso específico não tinha contato com os vendedores, não tinha telefone nem endereço de e-mail deles; a testemunha esclareceu que foi procurado pelo comprador e não teve contato prévio com os vendedores; não pediu aos compradores o e-mail dos vendedores para enviar a minuta; trabalha no 9º Tabelião desde 02/02/1976, tendo começado aos 14 anos de idade; foi habilitado como escrevente em 1987 e tornou-se substituto em agosto de 2020.

RICARDO PAULO AMADEU declarou: *é sócio de seu irmão Roberto na empresa; cuidava de toda a parte da administração da empresa; foi ele quem tratou das negociações com Francisco; chegou até Francisco através de uma corretora; a corretora apresentou o terreno e que ele havia gostado; depois a corretora ligou dizendo que infelizmente não poderiam dar seguimento porque o terreno e o proprietário apresentavam dívidas, e que não iriam seguir pelo escritório de corretagem; O depoente declarou que, como já tinha conhecido Francisco (que era um dos*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL
RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

proprietários na época) e este se mostrou ser uma pessoa de boa índole, resolveram seguir com o negócio; Francisco tinha muitas dívidas em nome e que fizeram algo que foge um pouco do habitual: ao invés de pegar todas as certidões antes, deram dinheiro a ele para conseguir pagar algumas dívidas e apresentar as certidões; quando fizeram o pagamento da entrada, Francisco ligou e falou que não conseguiria apresentar todas as certidões, só parcialmente; tentaram cancelar o negócio, mas Francisco falou que já tinha usado parte do dinheiro e não conseguiria devolver; foram forçados a continuar com o negócio, porém refazendo uma renegociação do valor porque Francisco não apresentaria todas as certidões; correm um risco que perdura até hoje de caírem valores em cima do terreno; foi documentado o pagamento de dinheiro para Francisco tirar as certidões; isso foi antes de lavrar a escritura; pagaram por transferência bancária, antes de lavrar a escritura para ele dar baixa na caução que havia no imóvel; inicialmente o valor era de R\$ 640.000, se Francisco apresentasse todas as certidões; dias antes da escritura, Francisco ligou e falou que não conseguiria apresentar todas as certidões; refizeram uma negociação e chegaram no valor de R\$ 420.000, correndo o risco de ter impeditivos posteriores; o depoente confirmou que foi feito um contrato de compromisso com o valor de R\$ 640.000 anterior à negociação final; foi feito através de um advogado deles; houve uma reunião prévia para fechar o negócio, mas não para assinar o contrato; conversaram pessoalmente, sem reunião formal com advogados de nenhuma das partes; assinaram o contrato no dia em que lavraram a escritura, não antes; o contrato seria válido se Francisco apresentasse as certidões, mas como ele falou que não conseguiria, e então deixaram o valor em aberto; Francisco não apresentou nenhuma certidão no processo (das mais de 10 que eram necessárias), apenas a baixa na matrícula (feita com o dinheiro que pagaram) e o pagamento do condomínio; o contrato foi assinado junto com a escritura, no mesmo dia e no mesmo local; o contrato foi assinado fora da sala do tabelião (lá embaixo) e a escritura foi lavrada dentro da sala; o contrato não foi apresentado ao preposto do tabelião para ele ler ou esclarecer; o tabelião lavrou a escritura e apenas reconheceu firma do contrato; como estavam no mesmo cartório, pediram apenas para reconhecer firma do contrato; o pedido de reconhecimento de firma partiu das próprias partes (vendedores e compradores); o reconhecimento de firma foi feito depois da escritura, não antes; a escritura foi lida em voz alta; não houve nenhum questionamento sobre o valor da escritura, pois todo mundo estava de acordo com os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -

CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

valores que constavam na escritura; teve tantas conversas com Francisco na manhã da escritura porque tentaram cancelar o negócio; gostaria de cancelar porque Francisco não iria apresentar as certidões; todos os advogados que consultaram disseram para não comprar o terreno, que teriam problemas; não tinha contrato assinado; confiaram na boa fé de Francisco; deram R\$ 320.000 sem nenhuma assinatura, na boa fé; semanas antes da escritura, para Francisco conseguir dar baixa na matrícula que estava alienada por uma dívida que ele tinha; não se recorda da data exata, mas que o comprovante está juntado no processo; conversaram sobre isso por WhatsApp; há muitas conversas de WhatsApp, inclusive sobre a mudança do valor do negócio, todos cientes de todos os valores, principalmente dos R\$ 420.000,00 que foi lavrado na escritura e que foi o valor combinado; tentaram cancelar e queriam o dinheiro de volta; Francisco estava muito desesperado, precisando de dinheiro, mas não foi possível porque Francisco já tinha usado o dinheiro; disseram a Francisco que, como ele não iria apresentar todas as certidões, o novo valor seria R\$ 420.000, e ele concordou; o negócio seguiu conforme combinado, com pagamento 30 dias após para baixa dos débitos de condomínio e IPTU, com o dinheiro que deram; Francisco não apresentou nenhuma certidão; faltaram todas as certidões; não apresentaram as certidões ao tabelião para lavrar a escritura; o imóvel foi vendido; vendemos mais barato do que pagaram, perdendo dinheiro nessa transação; o depoente declarou que o imóvel não está mais na posse da empresa; nenhuma certidão foi entregue, somente houve o pagamento do condomínio e IPTU; não houve o pagamento da diferença porque as certidões não foram apresentadas conforme combinado; o valor final ficou em R\$ 420.000; não lembra data do pagamento de R\$ 320.000,00, mas que foi antes de conseguirem as baixas das dívidas; o comprovante de pagamento está juntado no processo; ao verificar o extrato nos autos, o pagamento de R\$ 320.000 foi feito no mesmo dia da assinatura da escritura; não teve pagamento anterior.

ROBERTO FALCO AMADEU declarou: *na época era um dos proprietários (sócios) da empresa; participou de algumas partes das negociações do terreno, mas foi seu irmão Ricardo quem participou mais; foi através de uma indicação de uma imobiliária; seu irmão estava tratando disso; começaram toda a tratativa com essa imobiliária, mas depois de darem*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
3ª VARA CÍVEL
**RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

mais sequência, a imobiliária pediu para encerrarem as negociações por causa da documentação tanto do proprietário quanto do terreno; seu irmão tinha gostado do bem (da propriedade, do terreno) e achou boa fé no início de Francisco; por isso teve continuação das negociações; o preço foi mudando, foram tendo outras negociações; como não estava no começo, contestou seu irmão, questionando se estavam fazendo a coisa certa, já que a imobiliária que indicou estava pedindo para não ir adiante; mesmo assim continuaram dando sequência pela negociação que Ricardo estava conduzindo; o preço começou com R\$ 600.000 e alguma coisa; mediante a falta das documentações, o preço foi abaixado para R\$ 420.000; teve muitas conversas, algumas presenciais; a grande maioria das conversas foi por telefone e por mensagens; quem redigiu o contrato foi o próprio Francisco, que passou para Ricardo; relatou que brigou bem com seu irmão porque começaram com uma parte do contrato e quando fizeram o pagamento junto com Francisco, este falou que já não iria conseguir cumprir as obrigações; que pareceu que Francisco esperou receber o dinheiro para falar que não conseguiria cumprir as obrigações; disse para pegar o dinheiro de volta, que isso iria dar errado; o pagamento não foi antes de ir ao cartório; o pagamento foi no ato da escritura; o contrato foi assinado no próprio dia, no dia da escritura; não lembrou se foi exatamente na sala do tabelião, mas afirmou que foi tudo no prédio do cartório; foi reconhecida firma, tudo lá; qualquer contrato tem que ter firma reconhecida no próprio cartório; o reconhecimento de firma foi depois da escritura, exatamente; afirmou que o pagamento foi feito no ato da escritura; tinha essa primeira parcela, depois tinha as obrigações que precisavam ser cumpridas, e então foi feita a segunda parte do pagamento; o segundo pagamento foi 30 dias depois; foi combinado exatamente com Francisco porque quando ele falou que não iria conseguir cumprir as obrigações, pediram anulação, pediram o dinheiro de volta e Francisco falou que não conseguia mais devolver o dinheiro porque já tinha usado; que questionaram "como assim, acabamos de fazer?"; fizeram um novo combinado e chegaram no valor de R\$ 420.000; caso Francisco apresentasse as obrigações que disse não conseguir no futuro, voltariam a negociar; Francisco apresentou uma parte das obrigações do contrato, então deram mais uma parte porque ele falou que precisava de mais dinheiro para conseguir limpar as certidões e os documentos; admitiu que se Francisco entregasse as certidões, pagariam o restante para completar os R\$ 640.000, caso ele cumprisse todas as obrigações; a escritura foi lida pelo tabelião; tinha muita gente na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

sala, foi lida em voz alta para todos (para eles, para Francisco, para a mulher dele); todo mundo estava com os valores, todo mundo concordando com tudo; falaram que o restante, caso ele conseguisse cumprir, iriam conversar no futuro; questionou o que se considera um contrato cancelado; para ele, falar que foi cancelado, seria se houvesse algum documento desfazendo aquilo que foi acordado no contrato; quando Francisco falou que não iria conseguir mais cumprir as obrigações, não teve um adendo no contrato falando que foi cancelado; essa conversa foi verbal, não foi feito um aditivo; não conseguir dizer como se considera um contrato cancelado enquanto voltaram a negociar por outras vias; não entraram com ação de distrato nem notificaram formalmente; explicou que tentaram cancelar o contrato verbalmente, não formalizando isso; Francisco disse "não, pelo amor de Deus, eu preciso do dinheiro" e que ficariam sem o imóvel e sem o dinheiro; as datas são muito difíceis para ele porque quem lidava com Francisco era Ricardo, mediante e-mails e conversas; não conseguiria dizer o dia exato; Francisco informou antes da escritura que não iria conseguir cumprir todas as obrigações; ficaram sabendo disso antes da escritura, exatamente; nesse momento queriam cancelar, antes da escritura; pagou por transferência eletrônica; não sabe responder se pagaram a guia de ITBI antes ou depois da leitura da escritura; foi no mesmo dia; não sei dizer se foi antes ou depois da leitura (advogado falou: o comprovante de pagamento de R\$ 320.000 foi feito às 14h09 - parte da tarde, do dia da escritura, conforme consta na folha 235 dos autos.

ROBERTO LUIZ BARONI AMIKI afirmou: *é cliente do 9º Tabelião de Notas; é corretor de imóveis; utiliza os serviços do 9º Tabelião há 25 anos; nunca teve notícia de situação desse gênero (anulação de escritura por divergência em alguma coisa do negócio) em suas transações; nunca soube de situação similar em relação ao tabelionato; o 9º Tabelião não costuma fornecer minuta de contrato particular; o tabelião fornece apenas minuta de escritura, da seguinte forma, envia a minuta do contrato para o escrevente/escrivão, o escrevente lavra uma minuta de escritura, o corretor distribui essa minuta para as partes, as partes leem, verificam se está tudo ok, marcam a escritura normalmente no escritório do corretor; o escrevente vem, sentam, abrem firma, leem a escritura; verificam se todo mundo está de acordo e assinam; o recolhimento do ITBI*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

é feito antes da escritura; particularmente, gosta que o ITBI seja recolhido um dia antes ou, no mínimo, antes da escritura; certamente o procedimento que ele adota, o ITBI deve ser recolhido antes da escritura; o tabelião envia a minuta apenas para ele, não diretamente para todas as partes.

Eis a síntese da prova oral.

Examinando os documentos juntados aos autos, concluo que: 1. existem dois instrumentos: uma escritura pública, lavrada em 3/9/2021, no valor de R\$ 420.000,00 e um compromisso particular de compra e venda, no valor de R\$ 640.000,00; o pagamento de R\$ 320.000,00 foi efetuado no dia 3/9/2021, às 14:09h; 3. posteriormente, em 13/10/2021, foi efetuado pagamento adicional de R\$ 100.000,00; 4. RICARDO PAULO AMADEU reconhecendo expressamente em *e-mail* a existência de saldo remanescente; 5. os autores providenciaram o cancelamento da caução na matrícula (averbações 07 e 08) e os débitos de IPTU, conforme recibo assinado pelos réus; 6. a certidão municipal atual demonstra inexistência de débitos tributários sobre o imóvel.

Os autores sustentam que foram induzidos a erro, pois teriam assinado a escritura por valor inferior ao efetivamente negociado, mediante promessa dos réus de que o saldo remanescente seria pago após o cumprimento de determinadas obrigações documentais.

Os réus, por sua vez, alegaram que o preço foi efetivamente reduzido de R\$ 640.000,00 para R\$ 420.000,00 em razão da impossibilidade de os autores apresentarem as certidões negativas exigidas, e que o contrato particular teria sido "cancelado" verbalmente.

Os depoimentos revelaram aspectos fundamentais sobre a controvérsia.

Os autores, em depoimento pessoal, sustentaram que o valor negociado foi de R\$ 640.000,00; afirmaram que o contrato e a escritura foram

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

assinados no mesmo ato, no cartório; declararam que foram convencidos por RICARDO PAULO AMADEU de que não haveria problema em assinar escritura por valor menor; estavam acompanhados de advogado nas tratativas iniciais, mas não no ato da escritura.

A testemunha Walid Mohamad Salha, advogado, confirmou que participara de reunião prévia onde se discutiu redução de valor constante da escritura *para pagamento menor de ITBI*, não acompanhou o ato de confecção e assinatura da escritura.

O requerido ROBERTO FALCO AMADEO confirmou que contrato e escritura foram assinados no mesmo dia e *admitiu que, caso os autores cumprissem todas as obrigações, pagariam o valor de R\$ 640.000,00.*

A escritura pública foi lavrada em 3/9/2021, pelo valor de R\$ 420.000,00. Por sua vez, o instrumento particular indica valor de R\$ 640.000,00 e foi assinado no mesmo dia e local, conforme depoimentos uníssonos de todas as partes.

Embora a escritura pública tenha fé pública, o conjunto probatório demonstra inequivocamente que o negócio jurídico efetivamente pactuado foi celebrado pelo valor de R\$ 640.000,00 e que a escritura por valor menor decorreu de estratégia para redução do ITBI, prática de elusão fiscal não raras vezes utilizada neste tipo de negociação.

A matrícula atualizada do imóvel (fls. 29/33) demonstra, através das averbações 07 e 08, datadas de 9/11/2021, o cancelamento total da caução locatícia que onerava o imóvel.

O recibo de entrega de documentos assinado pelos próprios réus em 24/11/2021 comprova a entrega das certidões negativas de débitos e da matrícula sem ônus.

A certidão negativa expedida pela Prefeitura de Santana de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Parnaíba, em 1/7/2025, confirma a inexistência de débitos tributários sobre o imóvel.

A matrícula atualizada (fl. 1216) demonstra que os réus alienaram o imóvel em 17/11/2023 para ILLUMINATO SERVIÇOS MÉDICOS LTDA., pelo valor de R\$ 420.000,00, o mesmo valor da escritura viciada.

A tese apresentada pelos réus de que teria havido redução definitiva do preço de R\$ 640.000,00 para R\$ 420.000,00 (desconto de R\$ 220.000,00) pela simples impossibilidade de apresentação de certidões pessoais não resiste ao crivo da análise racional. Um abatimento superior a um terço do valor de um imóvel exclusivamente pela falta de certidões pessoais dos vendedores contraria frontalmente a lógica econômica do mercado imobiliário.

As certidões pessoais (negativas de débitos trabalhistas, tributários, cíveis) servem para demonstrar a higidez patrimonial do alienante, reduzindo o risco de futura execução que possa recair sobre seus bens. Contudo, tais certidões não dizem respeito ao imóvel em si, que possui matrícula própria no registro imobiliário onde constam eventuais ônus reais. A única pendência que constava da matrícula do imóvel era a caução locatícia, que foi regularmente cancelada pelos autores mediante o pagamento do débito com os recursos recebidos na venda (averbações 07 e 08 de 09/11/2021).

Não há racionalidade econômica em conceder desconto de mais de R\$ 200.000,00 por ausência de documentos que (a) não afetam diretamente o imóvel; (b) podem ser obtidos posteriormente; e (c) cujo risco para o comprador é remoto e de difícil materialização.

O conjunto probatório demonstra de forma inequívoca que houve *indicação de preço diverso do negociado* na confecção da escritura pública, mediante declaração de valor inferior, com a finalidade de redução da base de cálculo do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis).

A prova oral demonstra, para além de qualquer dúvida razoável,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

que a redução do valor na escritura tinha motivação fiscal:

Testemunha Wallid: *"Compradores batiam na tecla pela questão do imposto, eles falavam para o Francisco se poderia haver alguma espécie de lançamento abaixo para pagar menos imposto".*

Autor Francisco: *"escritura estava sendo feita por valor menor, porque na negociação, ele pediu para dar desconto na escritura para ele não pagar ITBI total e eu fui convencido".*

Por fim, a declaração expressa do requerido ROBERTO FALCO AMADEO em seu depoimento pessoal é cristalina:

Pergunta do magistrado: *"Então, o Sr. está admitindo que se ele entregasse as certidões vocês iriam pagar o restante dos 400 para os 600?"*

Roberto: *"Caso ele cumprisse todas as obrigações, sim!"*

Esta confissão judicial destrói por completo a tese defensiva. Se havia obrigação de pagar o valor integral mediante cumprimento de condições, então, não houve redução definitiva de preço e o valor real do negócio sempre foi de R\$ 640.000,00.

A prova dos autos, de outro lado, revela que os vendedores estavam plenamente cientes de tal finalidade e que anuíram com a declaração de preço menor para a lavratura da escritura.

De seu turno, não há qualquer elemento probatório que indique participação do tabelião substituto na simulação de preço. O tabelião praticou ato notarial regular, com base nas declarações das partes. A simulação ocorreu entre os contratantes, não sendo detectável pelo notário, que não tem o dever de investigar a veracidade do preço declarado quando há anuência de ambas as partes. Em nada altera esse fato o reconhecimento de firma do instrumento particular, que se faz em setor diverso, embora no mesmo cartório, ato no qual não há perquirição sobre eventuais negócios outros das partes ou escrituras públicas, o que afasta a ideia de que houvesse conhecimento.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Esses são os fatos comprovados nos autos. A aplicação do Direito ao caso, todavia, demanda uma análise complexa.

Não vislumbro a ocorrência de dolo substancial (art. 145 do Código Civil). O negócio seria realizado na ausência do dolo, é dizer, pelo preço do negócio jurídico antecedente.

Também não cabe falar em simulação, pois as partes realmente desejavam celebrar a compra e venda do imóvel.

Quanto ao negócio jurídico antecedente, em instrumento particular, não pode ser considerado compra e venda de imóvel, por não observar o art. 108 do Código Civil. Entretanto, era contrato preliminar, nos termos do art. 462, o qual teria simplesmente como efeito a celebração do negócio jurídico definitivo, que é justamente aquele celebrado posteriormente, pela lavratura da escritura pública.

Bem examinado o caso, entendo que a hipótese é de dolo accidental (art. 146), pois o negócio jurídico seria realizado, a compra e venda era desejada por ambas as partes, embora, afastado o dolo, o negócio seria entabulado por outro modo, é dizer, pelo preço da negociação que lhe deu origem. O dolo accidental, entretanto, não é causa de nulidade do negócio jurídico; permite apenas a satisfação de perdas e danos. E, justamente, há perdas identificáveis e plenamente quantificáveis, consistentes na diferença entre o valor negociado (R\$ 640.000,00) e aquele constante da escritura pública (R\$ 420.000,00), é dizer: R\$ 220.000,00.

Assim, é o caso de acolhimento parcial do pedido, pois, afastada a nulidade do negócio jurídico, reconhece-se o dolo na forma accidental, o qual determina a condenação da requerida FF MULTIMARCAS, compradora, ao pagamento de perdas aos autores, no valor de R\$ 220.000,00.

Esta solução se coaduna igualmente com o interesse público, pela preservação dos atos registrares posteriores, bem como interesse do terceiro

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -

CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

adquirente de boa-fé, que não poderia ser prejudicado por eventual declaração de nulidade.

Quanto ao 9º Tabelião de Notas, o pedido não procede, pelas razões já expostas.

No que toca ao requerido ROBERTO FALCO AMADEO este atuou para a indução dos requeridos em erro, mas não fez parte do negócio jurídico formalmente, de sorte que deu ensejo ao processo, o que tem implicações na sucumbência, mas não responde pelas perdas.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I do Código de Processo Civil, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado e, por conseguinte:

(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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

favor do 9º Tabelião de Notas, fixados em R\$ 3.000,00, nos termos do art. 85, § 8º do CPC.

Dados os fatos constatados na presente, com o trânsito em julgado, officie-se à Prefeitura de Santana de Parnaíba e à Receita Federal do Brasil para eventual lançamento de tributos e multas.

P. I. C.

Barueri, 06 de novembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**