


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0021574-21.2009.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Shoji Fujioka e outro**
 Requerido: **Elika Administração e Participações Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Shoki Fujioka e Emiko Fujioka propuseram a presente ação anulatória contra os réus Alberto Kiyomasa Fujioka e Elika Administração e Participações Ltda., requerendo a anulação da compra e venda do imóvel situado nesta Comarca de São Carlos – SP, na Rua Paraguai, nº 428, Bairro Nova Estância, bem como a anulação da escritura de compra e venda lavrada pelo 3º Tabelião de Notas da Capital deste Estado em 08/07/2009, Livro nº 2556, folhas 229/231 e do respectivo registro na Matrícula nº 66.349, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos.

Decisão de folhas 46/47 indeferiu a inicial com relação ao corréu Alberto Kiyomasa Fujioka, julgando extinto o processo com relação a ele.

Os autores requereram às folhas 55/58 a concessão de tutela para sua manutenção na posse do imóvel.

A tutela antecipada para manutenção dos autores na posse do imóvel foi deferida às folhas 65/67.

A ré Elika Administração e Participações Ltda., em contestação de folhas 77/85, requereu a improcedência do pedido, alegando: a) que os problemas de relacionamento existentes entre os autores e o filho não podem anular ato jurídico perfeito e acabado; b) que, de fato, recebeu os autores em São Paulo, acompanhados do filho deles, Alberto, para tratativas da compra e venda do imóvel objeto da presente ação; c) que no dia 08/07/2009, os autores, acompanhados de Alberto, compareceram perante o 3º Tabelião de Notas onde lavraram a escritura de compra e venda; d) que o pagamento se deu com um mês de antecedência, ou seja, em 08 de junho de 2009, em espécie, mediante recibo e testemunhas, a pedido dos vendedores, pois os mesmos possuem graves problemas de restrição de crédito em seu nome e perante instituições financeiras e o recebimento pela via bancária acarretaria em arresto do valor pelo banco credor; e) que os autores não são inocentes e desconhecedores da lei e dos seus direitos, pois já fixaram endereço em três



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

estados da Nação, já possuíram empresa e realizaram empréstimos pessoais em nome da empresa Mihoemiko Ltda. ME, inclusive figurando como avalistas de operações, não podendo alegar desconhecimento dos documentos redigidos na língua pátria e, principalmente, de atos praticados em cartório, com a leitura clara e precisa da documentação, inclusive em relação ao pagamento antecipado, em espécie, conforme solicitado; f) que também fez parte da negociação a locação do próprio imóvel em favor dos autores, que também assinaram o instrumento contratual locatício.

Réplica de folhas 127/137.

Decisão de folhas 151 determinou que as partes especificassem as provas que pretendiam produzir.

Os autores manifestaram-se às folhas 152 e a ré às folhas 154.

Decisão saneadora de folhas 208/213 determinou a prova pericial para avaliação do imóvel e a prova oral, designando audiência de instrução e julgamento.

Em audiência de instrução e julgamento de folhas 290, foi dispensada a oitiva do coautor Shoji Fujioka, em virtude da dificuldade de compreensão da língua portuguesa, sendo ouvidos a autora Emiko Fujioka (folhas 291) e as testemunhas Alberto Kiyomasa Fujioka (folhas 292/294), Décio Francisco Gonçalves da Rocha (folhas 294) e Rosemar da Conceição Ferreira da Fonseca (folhas 295).

Expediu-se carta precatória para oitiva das testemunhas Enzo Yukio Daizem, Thiago Gemelgo Ponga e Mario Roberto Fregonese (folhas 306).

Foram expedidos ofícios às instituições bancárias para encaminhamento das movimentações financeiras dos autores e de seu filho Alberto, cujas respostas encontram-se às folhas 312/663.

A testemunha Thiago Gemelgo Ponga foi ouvida às folhas 679/680 e a testemunha Enzo Uykio Daizem às folhas 681/682.

Laudo de Avaliação de folhas 709/728.

Alegações finais da ré às folhas 810/827.

A testemunha Mário Roberto Fregonezi, ouvida na Comarca de Carlópolis – PR, encontra-se gravada em mídia e arquivada em cartório.

Decisão de folhas 846 encerrou a instrução e determinou a apresentação de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

memoriais.

Memoriais dos autores de folhas 857/864 e da ré às folhas 810/827.

Relatei. Decido.

Trata-se de ação anulatória por meio da qual os autores pretendem seja anulada a compra e venda do imóvel situado nesta Comarca de São Carlos – SP, na Rua Paraguai, nº 428, Bairro Nova Estância, bem como a anulação da escritura de compra e venda lavrada pelo 3º Tabelião de Notas da Capital deste Estado em 08/07/2009, Livro nº 2556, folhas 229/231 e do respectivo registro na Matrícula nº 66.349, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos.

Alegam os autores: a) que são japoneses natos e vieram para o Brasil no ano de 1960; b) que dessa união tiveram um único filho, Alberto Kiyomasa Fujioka; c) que muito embora residam no Brasil há muitos anos, os autores, não decifram literalmente a escrita de nosso idioma, falam mal a língua portuguesa e se comunicam com muita dificuldade; d) que foram enleados pelo filho, quando a relação entre eles ainda não estava totalmente deteriorada, sendo levados a assinar documentos que acreditavam tratar-se de uma hipoteca do único imóvel que possuíam, no valor de R\$ 70.000,00; e) que, foram conduzidos pelo filho a um supermercado de grandes dimensões na cidade de São Paulo, conhecido por “Assaf” e ali, numa pequena sala, assinaram papéis cuja natureza, estilo, teor e conteúdo não lhes foram corretamente informados ou esclarecidos, acreditando que se tratava de uma hipoteca do único imóvel que possuíam, porém, tratava-se de uma escritura pública de venda e compra; f) que, assim, tal ato deve ser anulado diante da ausência total de vontade; g) que jamais receberam qualquer valor em dinheiro da suposta venda.

Na escritura pública de venda e compra, lavrada pelo 3º Tabelião de Notas da Capital, consta que o valor venal do imóvel era de R\$ 103.266,56, enquanto que o valor da venda foi a quantia de R\$ 70.000,00 (**confira folhas 16**).

O instrumento particular de quitação geral também dá conta de que os autores teriam recebido a quantia de R\$ 70.000,00 pela venda do imóvel objeto da presente ação, aproximadamente um mês antes (**confira folhas 99/100**).

Todavia, o perito do juízo concluiu que o valor do imóvel, à época da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

suposta venda, era de R\$ 200.920,00 (**confira folhas 719**).

Essa discrepância entre o valor real do imóvel e o valor da suposta venda causa estranheza e leva à conclusão, considerando o conjunto probatório, que, de fato, os autores jamais teriam assinado uma escritura de venda e compra do imóvel sofrendo tamanho prejuízo.

As testemunhas ouvidas foram unânimes em afirmar que os autores tinham muita dificuldade de comunicar-se na língua portuguesa, o mesmo podendo-se dizer com relação ao entendimento da escrita.

Confira, a propósito, o depoimento da testemunha Décio Francisco Gonçalves da Rocha, às folhas 294: *“Hoje é mais fácil a comunicação com eles, mas no começo era muito difícil. Às vezes eles falavam coisas que a gente não entendia”*.

A testemunha Rosemar da Conceição Ferreira da Fonseca, ouvida às folhas 295, por outro lado, afirmou: *“Ela me disse que o filho dela sempre mandava papéis para ela assinar. Ela me contou que assinava. Como ele era filho dela, eu perguntei se ela sabia o que ela estava assinando, ela me falou que não, porque era filho dela. Como ela não sabe português eu falei para ela falar para ele explicar direitinho (...) Às vezes eu explico e ela não entende. Aí a gente vai explicando um monte de vez. Aí ela entende”*.

A testemunha do Juízo, Alberto Kiyomasa Fujioka, ouvido às folhas 292/293, afirmou às folhas 292 verso: *“Aí quebrei as duas empresas. A folha de pagamento das duas empresas começou a pressionar. Eu precisava de dinheiro e um amigo, conversando comigo me disse que se eu tivesse certeza que reergueria as empresas me emprestaria dinheiro. E me emprestou R\$ 48.000,00. O amigo se chamava Flávio Kuba. Era um grande amigo da época. Era de São Paulo. Ele fazia parte do quadro de diretoria da empresa Assaí Atacadista. Trata-se de um supermercado. Ele não exigiu de mim, na época, garantia. Ele me deu em dinheiro essa importância. E eu paguei a folha de pagamentos. Como meu sócio tinha me tirado a fábrica, eu fiquei sem estrutura para pagar o meu amigo. Eu falei isso para ele. Ele acompanhou todo o processo. Aí, como a empresa foi para o bebeléu, ele exigiu que eu desse uma garantia. Disse que precisava que eu desse uma garantia de que eu ia pagar. Eu só tinha a casa de meus pais. (...) O Flávio pediu para que eu fosse até o Assaí acompanhado de meus pais. Foi nessa época que eu*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

disse para os meus pais o que eu e eles iríamos fazer lá. Um empréstimo, com garantia imobiliária. Isto, a garantia imobiliária seria a casa de São Carlos. Sim, e foi assinado esse empréstimo com garantia imobiliária no Assaí. Na ocasião, devido aos juros dos R\$ 48.000,00, foi estipulado o empréstimo em R\$ 70.000,00. Eu não paguei. Até hoje eu não consegui reestruturar”

Já o depoimento de folhas 679, da testemunha Thiago Gemelgo Ponga, escrevente do 3º Tabelião de Notas, deve ser analisado com cautela, tendo em vista que causa estranheza o fato dele se recordar de detalhes mesmo após terem transcorridos mais de três anos.

O artigo 171, II, do Código Civil, estabelece que, *além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.*

Diante do contexto probatório, não paira dúvidas de que os autores foram induzidos a erro, ao assinar uma escritura pública de venda e compra acreditando que se tratava de documentos relativos a hipoteca ou outro documento relativo a empréstimo, máxime, como já dito, pelo fato da suposta venda se dar pelo valor de R\$ 70.000,00 que teriam recebido um mês antes da lavratura da escritura, muito inferior ao valor de comércio e, inclusive, inferior ao próprio valor venal, que como é sabido por todos, sempre corresponde a valor muito inferior ao de comércio. A dificuldade de ler e entender a língua portuguesa com certeza foi o fator preponderante para que fossem levados a erro.

De rigor, portanto, a procedência do pedido.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) anular a compra e venda do imóvel situado nesta Comarca de São Carlos – SP, na Rua Paraguai, nº 428, bairro Nova Estância; (ii) anular a escritura de venda e compra lavrada pelo 3º Tabelião de Notas da Capital, datada de 8 de julho de 2009, Livro nº 2556, folhas 229/231 e o respectivo registro na Matrícula nº 66.349, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor da causa, ante o tempo de tramitação do feito e o trabalho realizado nos autos, atualizado desde a distribuição e acrescido de juros de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mora a partir do trânsito em julgado.

Servirá a presente como mandado ao 3º Tabelião de Notas da Capital e ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, para as devidas providências.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 15 de setembro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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