



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291016

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002028-77.2019.8.26.0156, da Comarca de Cruzeiro, em que são apelantes JOÃO BOSCO LEMES e IMOBILIÁRIA JWL, é apelada MARIA DO CARMO DOS SANTOS JACINTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 26 de março de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1002028-77.2019.8.26.0156

Comarca: Cruzeiro

Apelantes: João Bosco Lemes e Imobiliária JWL

Apelada: Maria do Carmo dos Santos Jacinto

Voto nº 64.975 (m)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

I. Caso em Exame: recurso de apelação contra sentença que anulou compromisso de compra e venda, determinando a restituição do imóvel à parte autora e a devolução do valor de R\$5.000,00. Apelantes alegam falta de apreciação de documento, sentença extra petita e indevida determinação de juntada de documentos bancários.

II. Questão em Discussão: verificar a adequação da sentença quanto à apreciação de provas, alegação de sentença extra petita e determinação de juntada de documentos bancários.

III. Razões de Decidir: III.1. A tentativa de juntada de documento em audiência de instrução foi indeferida corretamente, pois não se tratava de documento novo e violaria o contraditório; III.2. Não houve sentença extra petita, pois o pedido de nulidade do negócio jurídico foi especificamente formulado; III.3. A determinação de juntada de extratos bancários não configurou quebra de sigilo, mas sim oportunidade para comprovação de pagamentos, conforme artigo 320 do Código Civil.

IV. Dispositivo e Tese: IV.1. Documentos devem ser apresentados no momento processual adequado, sob pena de preclusão; IV.2. Pedido acolhido devidamente formulado na inicial; IV.3. Determinação de juntada de documentos voltada ao ônus da prova.

APELO DESPROVIDO.

1) Trata-se de recurso de apelação interposto em relação à r. sentença de fls. 228/239, que julga parcialmente procedentes os pedidos para anular o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, com restituição

do imóvel à parte autora que, por sua vez, deve efetuar a devolução do importe recebido, de R\$5.000,00.

Apelo dos autores às fls. 268/276, indicando que o r. Juízo deixou de apreciar documento importante ao deslinde do feito. Aduz que em audiência de instrução a testemunha Rodrigo pretendeu exhibir outro contrato de compra e venda do mesmo imóvel para demonstrar que a recorrida teria celebrado transação de compra e venda do bem com duas pessoas distintas – sustentando que o r. Juízo dispensou a juntada do documento.

Alega que a apelada não se desincumbiu do ônus da prova e que a determinação do r. Juízo para juntada de documentos bancários é descabida para a espécie, pois importa em indevida quebra de sigilo. Aduzem que a sentença é *extra petita*, pois seus fundamentos são diversos daqueles invocados pelas partes, pretendendo a nulidade do julgado. Aduz que, quanto aos pagamentos, a recorrida teria reconhecido o recebimento do importe de R\$18.000,00 – além daqueles R\$5.000,00 que foram considerados na condenação.

Ao cabo, informam que a questão da lavratura da escritura apenas fora colocada em sentença e expõem as razões pelas quais não fora possível o registro notarial.

Contrarrazões à fl. 280. Regularização do preparo

à fl. 292.

É o relatório.

2) A sentença não comporta reforma.

Quanto à prova documental, na forma do artigo 434 do Código de Processo Civil, os documentos destinados à prova das alegações das partes devem ser juntados com a petição inicial e com a contestação, somente podendo ser considerados documentos novos, conforme artigo 435 do mesmo diploma, aqueles que fazem prova de fatos ocorridos posteriormente – o que não é o caso.

A testemunha Rodrigo fora indicada pelo recorrente (fl. 193) e, portanto, se detinha documento que era essencial ao deslinde do feito, este deveria ter acompanhado a defesa.

Assim, a tentativa de juntada de documento durante a audiência de instrução, além de ser tecnicamente inadequada nos termos da legislação de regência, importaria em violação ao contraditório, já que o ato processual é voltado à coleta de prova oral, com expressa indicação nesse sentido quando da sua designação (fl. 194).

Bem indeferida a juntada extemporânea de documentos, não trazendo qualquer mácula à r. sentença.

Não se verifica, igualmente, a prolação de sentença *extra petita*. Como se vê às fls. 06/07 da

preambular, fora especificamente formulado o pedido de nulidade do negócio jurídico entabulado (pedido acolhido), assim como pagamento de locativos a título de perdas e danos, além de danos morais (pedidos rejeitados, levando ao resultado de parcial procedência).

Outrossim, não há cerceamento de defesa pela aplicação, pelo magistrado, do fundamento jurídico pertinente à solução da lide, conforme entendimento do C. STJ: *“A aplicação do princípio da não surpresa não impõe, portanto, ao julgador que informe previamente às partes quais os dispositivos legais passíveis de aplicação para o exame da causa”* (AgInt no AREsp 2080598/ES; Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino; Terceira Turma; DJe 23/03/2023, citando julgamento do AgInt no AREsp 1389200/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe 29/03/2019).

Em relação à determinação de juntada de extratos bancários, vê-se que o r. Juízo não determinou qualquer diligência que importasse em quebra de sigilo, como alegado (v. decisão à fl. 96).

Ao contrário: considerando-se o disposto no artigo 320 do Código Civil, o r. Juízo oportunizou expressamente ao recorrente produzir a prova documental dos valores dos pagamentos realizados, sugerindo a

apresentação de comprovantes como depósitos bancários, recibos de transferência bancária e extratos.

Como titular das informações bancárias, se lhe cabia a melhor forma de apresentação das informações para prova do pagamento – não sendo necessária a exibição de qualquer informação financeira sem relação com os pagamentos debatidos.

No mais, bem observada a aplicação do ônus da prova, na forma do artigo 373 do Código de Processo Civil. Desde a petição inicial a parte autora reconhece o recebimento do valor de R\$5.000,00 – em relação ao qual apresentado o interesse em devolução. Alegando os requeridos-apelantes que outros valores adicionais, se lhes incumbia o ônus da prova, o qual não fora regularmente satisfeito, apesar de especificamente oportunizado pelo r. Juízo de origem.

Ao cabo, as arguições quanto à inviabilidade de lavratura da escritura configuram-se em verdadeira inovação processual.

Incumbe ao réu, quando da apresentação de sua defesa, fornecer ao Juízo as informações sobre todo o lastro fático sob seu viés, para que seja confrontado com o cenário fático que é delineado pela parte autora. É ônus do réu arguir e deduzir suas matérias de defesa no momento

processual específico para tal.

Assim, tratando-se de um contrato de compra e venda, era essencial que desde logo tivesse mencionado todas as circunstâncias que inviabilizaram sua concretização e formalização. Aplica-se, então, a preclusão da defesa, vedando-se a inovação, sob pena de violação ao contraditório.

Deve ser rejeitada, *in totum*, a postulação recursal.

3) Pela solução do recurso, a parcela de honorários de sucumbência devida pelos réus ao patrono da autora é majorada a 15% sobre o valor da causa, na forma do §11 do artigo 85, CPC.

APELO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator