



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000436403

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000332-57.2022.8.26.0493, da Comarca de Regente Feijó, em que são apelantes GILMAR EVANGELISTA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e NOEMIA JANAINA MARIANO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ROBERTO BITTENCOURT CAVALCANTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000332-57.2022.8.26.0493

Apelantes: Gilmar Evangelista dos Santos e Noemia Janaina Mariano dos Santos

Apelado: ROBERTO BITTENCOURT CAVALCANTI

MM. Juiz de Direito: Marcel Pangoni Guerra

Comarca de Regente Feijó - Foro de Regente Feijó - Vara Única

Voto nº 6051

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelos Autores contra a r. sentença que julgou improcedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações do Apelante quanto a novas questões de fato não invocadas perante o Juízo Singular durante a regular instrução probatória, salientando a aplicação do art. 1.014 do CPC, anuindo quanto à possibilidade de contraditório, para que a parte apelada exerça a ampla defesa e o contraditório dos fatos antigos que não foram alegados a seu tempo por força maior.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que os novos documentos apresentados pelos Apelantes nas razões de apelação ocasionaram evidente inovação recursal, em afronta ao art. 1.014 do CPC, o qual concretiza o duplo grau de jurisdição. 4. Não obstante as alegações de ocorrência de força maior, estas não são aptas a justificar o conhecimento de tais questões neste momento processual, tendo em vista que os próprios Autores pretenderam o julgamento antecipado do mérito, ato contraditório com as irresignações supervenientes, de que existiria determinado aparelho celular, o qual teria sido consertado tão somente após a prolação da r. sentença. 5. Em razão de o recurso se basear exclusivamente nos documentos colacionados em nítida inovação recursal, não trouxeram os Autores/Apelantes quaisquer apontamentos que desqualificariam a r. sentença apelada no mérito, sendo ela ratificada em sua integralidade, ante a inexistência de argumentos que a desqualifique. 6. Ação autônoma em desfavor do responsável pelos recebimentos e pelo pacto que restou resguardada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO, NA



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PARTE CONHECIDA.

Tese de Julgamento: “As questões de fato não propostas no juízo de primeiro grau só poderão ser suscitadas na apelação, se a parte provar que deixou de fazê-lo por motivo de força maior” (art. 1.014, CPC).

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 182/189 que julgou improcedente Ação Anulatória ajuizada por Gilmar Evangelista dos Santos e Noemia Janaina Mariano dos Santos, ora Apelantes, contra Ronivaldo Alves de Araújo e Roberto Bittencourt Cavalcanti, ora Apelados, nos seguintes termos: “*ANTE O EXPOSTO e tudo o mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE a ação anulatória ajuizada por GILMAR EVANGELISTA DOS SANTOS e NOEMIA JANAÍNA MARIANO DOS SANTOS em face de ROBERTO BITTENCOURT CAVALCANTE, extinguindo o feito com resolução de mérito, o que faço com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, arcará a parte autora com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos das requeridas, os quais fixo, em 10% (dez por cento) do valor da causa atualizado, ficando, contudo, suspensa a exigibilidade da verba, em razão de estar litigando sob o pálio da justiça gratuita (fls. 143)*”.

Em suas razões de apelação (e-fls. 192/218), insurge-se a parte autora, sustentando novas questões de fato não invocadas perante o Juízo Singular durante a regular instrução probatória, salientando que tais fatos e provas novas não puderam ser elencados na época da propositura do feito por motivo de força maior, em decorrência do seu aparelho de celular ter sido danificado pelas intempéries da água da chuva, quando exercia atividade laboral na função de técnico de instalação de cabos de internet nos postes da via pública. Aduz que, pelos prints colacionados, seria explícita a participação ativa, direta e incontestável do Dr. Roberto Bittencourt Cavalcante



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nas tratativas da negociação do lote para aquisição das parcelas vincendas. Alega a aplicação do art. 1.014 do CPC, anuindo quanto à possibilidade de contraditório, para que a parte apelada exerça a ampla defesa e o contraditório dos fatos antigos que não foram alegados a seu tempo por força maior. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Não foram apresentadas contrarrazões. Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que os Autores alegaram, em síntese, que antes de firmarem contrato com o réu, foram até o local que deveria ser a suposta chácara conhecida como terras de Imoplan. Salientou que firmou em 26/09/2018, instrumento particular de promessa de venda e compra de uma chácara denominada terras de Imoplan, com 54 metros de comprimento e 10 metros de largura, totalizando uma área de 540 metros quadrados, localizada na Rua Gustavo Alberto da Silva e matriculada sob o nº 17.968 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente. Aduziu que efetuou o pagamento de uma entrada, no valor de R\$3.500,00 e realizou 37 pagamentos, no valor de R\$630,00, referente às parcelas vencidas, sendo o último pagamento realizado em 18/10/2021, totalizando o montante de R\$26.810,00, restando 59 parcelas no valor de R\$630,00 das 96 parcelas que foram acordadas no contrato, totalizando um saldo devedor de R\$37.170,00.

Apontou que vinha cumprindo rigorosamente

o avençado, quando recebeu um comunicado do réu, em 28/08/2019, que as parcelas não seriam mais efetuadas por notas promissórias, passando a serem pagas, a partir do mês de setembro de 2019 por boletos bancários encaminhados para a residência do autor. Ressaltou que recebeu um envelope contendo todos os boletos vincendos somente em outubro de 2019, sendo que o pagamento de setembro de 2019 foi realizado, a pedido do réu, através de depósito na sua conta da Caixa Econômica Federal, no valor de R\$630,00. Alegou que verificou que o nome do beneficiário constante do boleto seria terceira pessoa (Izabel Lopes Ribeiro) que não consta do instrumento particular. Salientou que indagou o réu a respeito da questão e este informou que seria a responsável pela incorporadora que realizou o desmembramento dos lotes e que poderia ficar sossegado que não haveria nenhum problema com relação aos pagamentos realizados em seu nome.

Narrou que continuou pagando as parcelas vencidas por meio de boletos e que, após alguns meses, o réu confessou em áudio enviado para o autor que as terras não estavam quitadas e que essa terceira pessoa (Izabel) emprestou dinheiro para o requerido quitar. Aponto que estaria temerário de perder todo o valor pago e ficar sem a prometida chácara por não conseguir provar que vinha pagando para o réu. Aduziu que, em 19/05/2021, já havia completado 2 anos e 8 meses pagando as parcelas da chácara e começou a questionar o réu com relação à demarcação correspondente ao seu lote. Salientou que o réu acabou informando que o responsável pela demarcação era seu primo dentista, Dr. Roberto Bittencourt, dono das terras. Ressaltou que o primo mencionou que vendeu as terras para o requerido Ronivaldo mas este não lhe teria pago e que o contrato firmado entre o autor e o réu não valeria nada.

Alegou que esse primo solicitou o envio de todos os comprovantes de pagamentos realizados, para confrontar o requerido, e que as providências quanto a regularização iriam ser tomadas desde que todos

que adquiriram os lotes estejam em dia com os pagamentos. Apontou que esteve temerário em ter sido vítima de golpe, passando a colaborar com o Dr. Roberto, enviando-lhe os comprovantes de pagamentos que eram realizados por boleto em nome de Izabel. Salientou que continuou honrando os pagamento das parcelas e ao visitar o lote, deparou com uma senhora reivindicando a suposta área, onde o requerente e sua esposa foram levados para conhecerem e fechar o negócio na companhia do réu.

Aduziu que foi até a Prefeitura de Presidente Prudente e foi informado que o número da matrícula nº 17.968 que consta do instrumento particular não pertence ao lote 4, mas ao lote 3, que não possui pedido de aprovação de projeto de desmembramento de terreno junto ao município, ao passo que no local do lote 3 existem terceiros exercendo a posse da área. Narrou que o réu negociou, no local, o lote 4 pertencente à matrícula nº 17.969, mas na realidade, o lote e a matrícula que consta do instrumento particular pactuado é o lote 3 com número de matrícula nº 17.968, sem processo formal administrativo de desmembramento da área junto à Prefeitura.

Aduziu que contratou um responsável técnico para realizar no local o memorial descritivo e o levantamento planimétrico que constatou a irregularidade de fracionamento do lote 4 que foi ofertado e negociado de forma irregular pelo réu ao autor, em desacordo com o projeto original aprovado pelo município. Pretenderam que fosse declarada a nulidade do negócio jurídico por erro (vício de consentimento) e simulação. Pugnaram a condenação do Réu no pagamento de indenização por danos materiais, no importe de R\$28.810,00, consistentes na restituição do quanto já foi pago (R\$26.810,00) e acrescido dos honorários do responsável técnico (R\$2.000,00), bem como o pagamento de indenização por dano no valor de R\$3.000,00. Em sede de tutela de urgência, postularam a anulação do instrumento particular. Ao final, pretenderam a procedência da ação.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Foi deferida a gratuidade de justiça aos Autores, bem como indeferida a tutela de urgência (e-fls. 142/146).

O Requerido Roberto Bittencourt Cavalcanti foi citado (e-fls. 158), sendo posteriormente reconhecida sua revelia.

Não foi encontrado o corréu Ronivaldo Alves de Araújo, tendo o Autor pretendido sua desistência em relação a ele, a qual foi homologada pelo Juízo Singular, prosseguindo o feito em relação ao demandado Roberto Bittencourt Cavalcanti, ao passo que os Autores pretenderam o julgamento antecipado do mérito.

Sobreveio a r. sentença julgando improcedente a ação.

Pois bem, em que pese as irresignações dos Apelantes, quanto aos novos documentos apresentados em suas razões de apelação, não se pode conhecer do recurso, por evidente inovação recursal, ao passo que, no mérito, razão não assiste aos Apelantes.

Notoriamente, *“As questões de fato não propostas no juízo inferior poderão ser suscitadas na apelação, se a parte provar que deixou de fazê-lo por motivo de força maior”* (art. 1.014, CPC).

Com efeito, não obstante suas alegações de ocorrência de força maior, verifico que estas não são aptas a justificar o conhecimento de tais questões neste momento processual, tendo em vista que os próprios Autores pretenderam o julgamento antecipado do mérito, o que se mostra contraditório com as alegações de que existiria o referido celular, o qual foi consertado tão somente após a prolação da r. sentença.

Assim, não se pode conhecer do recurso



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quanto a tais questões supervenientes apontadas.

Por sua vez, em virtude do recurso interposto se basear exclusivamente nos documentos colacionados em nítida inovação recursal, não trouxeram os Autores/Apelantes quaisquer apontamentos que desqualificariam a r. sentença apelada no mérito, sendo ela ratificada em sua integralidade, ante a inexistência de argumentos que a desqualifique:

“Consoante se observa do documento coligido às fls. 139/140, Ronivaldo Alves de Araújo (na condição de vendedor) e Gilmar Evangelista dos Santos e Noemia Janaína Mariano dos Santos (na condição de compradores) convencionaram a compra e venda de uma chácara denominada Terras de Imoplan, localizada na Rua Alberto da Silva, com 54 metros de comprimento e 10 metros de largura, totalizando 540 metros quadrados, e matriculada sob o nº 17.968 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente.

De início, verifico que a parte autora não coligiu cópia da matrícula nº 17.968 no sentido de se verificar de quem é a titularidade do imóvel. Por sua vez, observo pelo documentos de fls. 95/98, que o imóvel matriculado sob o nº 17.969 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente consistente em um terreno urbano sem benfeitorias, composto pelo lote nº 04, da quadra "T" do loteamento denominado "Terras de Imoplan" foi vendido, em 23/12/2021, por Ana Paula Chedid Cavalcanti Zorzetto, Leonardo Perilo Zorzetto, Roberto Bittencourt Cavalcanti e Rosa Angela Chedid Cavalcanti para CBR Administração de Bens Ltda.

Com efeito, não há elementos nos autos a comprovar que: 1) o imóvel matriculado sob o nº 17.968 pertence ao requerido Roberto Bittencourt Cavalcanti; 2) caso pertencente ao requerido Roberto Bittencourt Cavalcanti, que este tinha conhecimento que Ronivaldo Alves de

Araújo tinha firmado contrato de compra e venda de imóvel com os autores, agindo ambos (Roberto e Ronivaldo) em conluio para prejudicar os demandantes, a justificar a sua integração no polo passivo.

Aliás, tudo nos autos leva a crer que toda a negociação de compra e venda da chácara foi feita apenas entre os autores e Ronivaldo Alves de Araújo, sem que o requerido Roberto Bittencourt Cavalcante tive conhecimento das tratativas, conforme se vê do contrato (fls. 139/140), da notificação de fls. 94, da ata notarial de fls. 91/92 e diálogo mantido às fls. 04/05.

Além disso, não há menção em nenhuma linha do contrato de fls. 139/140 acerca de número de lote, mas apenas da matrícula do imóvel e as dimensões da chácara negociada, de modo que não é possível extrair dos autos que as tratativas envolviam o lote nº 4 referente a matrícula nº 17.969, sendo, naquela ocasião, de propriedade do requerido Roberto Bittencourt Cavalcante com outros condôminos, como se vê às fls. 95/98.

A parte autora faz menção de vícios que inquinam de nulidade o negócio jurídico firmado, entretanto não se vê em suas justificativas nenhuma ação ou omissão relacionada ao requerido Roberto Bittencourt Cavalcanti, mas apenas de Ronivaldo Alves de Araújo. A par dos documentos coligidos nos autos, não há como atribuir ao requerido Roberto Bittencourt Cavalcanti a lesão sofrida pelos autores, demandando o caso ampla dilação probatória que o autor abriu mão de produzir, requerendo o julgamento antecipado da lide.

Registre-se, ainda, que o contrato foi firmado entre autores e com Ronivaldo Alves de Araújo e os valores das parcelas foram pagas também a ele (ou para quem ele indicou), e considerando que a parte autora não descurou de seu ônus de comprovar a participação do requerido Roberto Bittencourt Cavalcante no contrato, ônus do qual lhe competia, de rigor a



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

improcedência do pedido”.

Finalmente, consoante os apontamentos do Juízo *a quo*, verifico que os Autores requereram, inicialmente, a desistência da ação em relação ao corréu Ronivaldo, o que foi homologado, julgando-se extinta sem resolução do mérito a ação em relação a ele, sendo resguardado aos Apelantes a possibilidade de ajuizamento de eventual ação autônoma contra ele, tendo em vista que foi o verdadeiro responsável pelo contrato avençado e pelos valores recebidos, nos termos firmados pelo Juízo Singular.

Assim, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que os Autores arcarão integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos do Requerido, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, respeitada a gratuidade de justiça concedida aos Autores.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **CONHEÇO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora