



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293871

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012462-69.2024.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes SANTA IRIA LOTEAMENTO LTDA e CASASMAIS SANTA IRIA INCORPORAÇÕES LTDA, é apelada NAYARA CRISTINA SOUZA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1012462-69.2024.8.26.0506

Apelantes: Santa Iria Loteamento Ltda. e Casasmais Santa Iria
Incorporações Ltda.

Apelada: Nayara Cristina Souza Silva

Foro: Ribeirão Preto (5ª Vara Cível)

Juíza de Direito: Mayra Callegari Gomes de Almeida

Voto nº 21.519

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM INEXIGIBILIDADE DE JUROS DE OBRA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Sentença de procedência. Inconformismo das requeridas. Incognoscibilidade. Intimadas para a complementação do preparo, as recorrentes se quedaram inertes, o que implica em deserção deste apelo. Exegese do art. 1.007, § 2º, do CPC. Recurso não conhecido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **Santa Iria Loteamento Ltda. e Casasmais Santa Iria Incorporações Ltda.**, contra a r. sentença de fls. 328/337, que, proferida nos autos da ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com inexigibilidade de juros de obra e indenização por danos materiais ajuizada por **Nayara Cristina Souza Silva**, julgou procedente o

pleito exordial, nos seguintes termos:

“(…)

*Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais, resolvendo o mérito, nos moldes do art. 487, I, do CPC, para o fim de: a) declarar abusiva e, pois, nula a cláusula 5.1 do contrato firmado entre as partes; b) confirmar a tutela de urgência outrora deferida, declarando inexigíveis os juros de obra a partir da data de entrega do imóvel (30/09/2023), sendo as rés responsáveis por tal pagamento; c) condenar as rés a restituírem, solidariamente, os valores pagos pela parte autora a título de juros de obra após o prazo de entrega, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação; d) condenar as rés, solidariamente, a indenizar o autor por lucros cessantes no valor de 1% sobre o efetivamente pago pela parte autora por mês de atraso, com juros de mora a partir da citação; e) determinar a substituição do índice INCC pelo IPCA após a data limite para entrega das chaves (...).”*

O r. *decisum* foi objeto de embargos de declaração, sendo que o recurso oposto pelas ora apelantes foi acolhido, mas nos termos a seguir:

“Vistos.

Fls. 340/341: recebo os embargos de declaração, porque tempestivos.

A sentença embargada não enfrentou a alegação de litisconsórcio ativo necessário.

Desse modo, a fim de superar a omissão, analiso

a questão suscitada.

Não é o caso de formação de litisconsórcio ativo necessário, porquanto referente a direito pessoal (e não imobiliário), a ser exercido por qualquer dos credores (ainda que solidários), não havendo, pois, fundamento legal para tanto.

Desse modo, acolho os embargos de declaração.

Int.”

Inconformadas, sustentam as recorrentes que o imóvel foi entregue antes do prazo contratualmente previsto. Alegam, pois, que deve ser admitido o prazo de tolerância de 180 dias, que é uma prática comum no mercado imobiliário, com ratificação jurisprudencial, tendo o instrumento de compra e venda previsto a possibilidade de prorrogação em caso fortuito e força maior. Referem, também, que foram prejudicadas com o surgimento da pandemia causada pelo coronavírus (COVID-19), bem como pelos furtos ocorridos no local, e que os trâmites administrativos não podem ser considerados atraso por parte das apelantes. Defendem, outrossim, que, para haver reparação, deve restar efetivamente comprovada a existência de lucros cessantes, o que não ocorreu na espécie, mas, na hipótese de se manter a condenação a tal título, requerem a minoração para 0,5% sobre o valor efetivamente pago a elas. Aduzem, ainda, que os juros de obra são devidos, sendo a Caixa Econômica Federal responsável por sua cobrança, não tendo as recorrentes sequer participado a relação negocial firmada entre a referida instituição financeira e a apelada. No mais, asseveram que, até a expedição do Habite-se, deve ser respeitada a previsão contratual, aplicando-se o INCC para correção monetária. Por fim, asseveram que, mantida eventual condenação, deve-se aplicar a taxa SELIC quanto aos juros. Pugnam, assim, pela reforma da r. sentença objurgada.

Recurso tempestivo e contrarrazoado (fls. 396/407).

É, em síntese, o relatório.

Malgrado a irresignação manifestada e a argumentação despendida, a verdade é que o presente apelo não comporta conhecimento.

Analisando-se os requisitos extrínsecos de admissibilidade recursal, verificou-se que, com base na planilha de fl. 409, e na certidão de fl. 410, as apelantes haviam recolhido custas em valor inferior ao devido, razão pela qual se determinou a complementação do preparo.

Ocorre que as recorrentes se quedaram inertes (fl. 418), ocasionando, por conseguinte, o fenômeno da preclusão, com a aplicação da pena de deserção, o que enseja o não conhecimento deste recurso.

Em assim sendo, torna-se imperioso o não conhecimento desta apelação, uma vez que, nos termos do art. 1.007, § 2º, do CPC, o não suprimento do preparo implica em deserção do recurso.

Com isso, fica mantida a sucumbência tal qual como constou na r. sentença, majorando-se os honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, com fundamento no art. 85, § 11, do CPC.

Desta feita, ante todo o exposto, em razão da deserção configurada, **NÃO SE CONHECE** do recurso interposto.

Clara Maria Araújo Xavier
Relatora