



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300018

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002597-51.2020.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante EDVALDO RODRIGUES SANTOS, é apelado INCORPORALAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002597-51.2020.8.26.0477

APELANTE: EDVALDO RODRIGUES SANTOS

APELADA: INCORPORALAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

JUÍZA: THAIS CRISTINA MONTEIRO COSTA NAMBA

VOTO Nº 38.077

***APELAÇÃO** – Ação de Rescisão Contratual c/c Reintegração de Posse – Pretensão de rescisão do contrato, com a consequente reintegração na posse do imóvel, por inadimplemento do réu - Sentença de parcial procedência - Inconformismo do réu – Apelação intempestiva – Recurso não conhecido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra decisão proferida pela MM. Juíza da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande, em Ação de Rescisão Contratual c/c Reintegração de Posse, proposta por INCORPORALAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA contra EDVALDO RODRIGUES SANTOS, que julgou a ação parcialmente procedente, para decretar a rescisão do contrato entabulado entre as partes, condenar o réu ao pagamento de indenização à autora da taxa de ocupação mensal, fixada em 0,5% sobre o valor do contrato, contada a partir do inadimplemento até a efetiva reintegração na posse do imóvel, acrescendo-se correção monetária, pela tabela prática do Tribunal de Justiça, desde cada vencimento e juros moratórios, de 1% ao mês, a contar da citação, determinar a devolução ao réu de 80% (oitenta por cento) do total das parcelas pagas, respeitado o direito de retenção dos 20% (vinte por cento) restantes, com correção monetária, pela tabela prática do Tribunal de Justiça, desde cada pagamento e juros moratórios, de 1% ao mês, a contar da citação, realizados em parcela única, condenar a ré ao

pagamento das despesas de IPTU, concessionárias e permissionárias de serviços públicos, bem como taxas de condomínio, até a efetiva desocupação do imóvel que por ventura estiverem em aberto e não pagas, sendo admitida a compensação dos valores a serem restituídos aos réus, com os valores por eles devidos ao autor, devendo ser realizada liquidação por arbitramento para apuração dos valores devidos à parte autora. Em havendo saldo credor em favor dos réus, a reintegração de posse fica condicionada ao prévio depósito judicial de saldo remanescente ou após efetivada a devida compensação. Diante da sucumbência parcial, condenou a parte autora e ré a arcarem proporcionalmente com, 20% e 80%, respectivamente, nas custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios que fixou para o advogado do autor em 10% do proveito econômico obtido, consistente no montante dos 20% a serem retidos a título de multa, mais o montante devido à título de taxa de ocupação. Deixou de arbitrar honorários em favor do réu diante da revelia.

Embargos de declaração opostos pela autora que foram rejeitados.

Apela o réu, arguindo preliminar de nulidade de citação, pois recebida por terceiros, tendo tomado conhecimento da ação somente em outubro de 2024, devendo ser decretada a nulidade da sentença. No mérito, aduz que em razão de dificuldades econômicas durante a pandemia da Covid-19 não quitou as parcelas do contrato celebrado entre as partes, pugnando pela intimação da autora para a realização de proposta de acordo de pagamento, por fim, pugna pela gratuidade da justiça.

Recurso contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

Defiro a gratuidade da justiça ao réu.

Depreende-se dos autos, que a sentença atacada integrada com embargos de declaração foi disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico no dia 11 de janeiro de 2021, a teor da certidão de fls. 82, sendo certo que o interregno recursal previsto no artigo 1.003, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil, diploma aplicável ao caso em tela, foi iniciado no primeiro dia útil subsequente à data da disponibilização, tendo sido certificado o trânsito em julgado da ação em 10 de fevereiro de 2021, conforme fls. 83.

Manifesta, portanto, a intempestividade da apelação interposta pelo réu em 20 de outubro de 2024, há mais de três anos do trânsito em julgado da ação.

Pelo o exposto, não conheço do recurso.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono do apelado em decorrência do presente recurso, majorados os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 12% (doze por cento) do proveito econômico obtido, nos moldes fixados da sentença, com fundamento no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator