



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346681

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1064735-59.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante NS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 28 VILLAGE COSTA SUL SPE LTDA, é apelada HANNAH APARECIDA DOS SANTOS FREITAS.

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

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Processo nº 1064735-59.2023.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto – 6ª Vara Cível

APELANTE: NS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 28 VILLAGE

COSTA SUL SPE LTDA

APELADA: HANNAH APARECIDA DOS SANTOS FREITAS

JUIZ(A) PROLATOR: DR(A). ISABELA DE SOUZA NUNES FIEL

VOTO Nº: 7229

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESERÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente ação declaratória de inexigibilidade de débito, condenando a parte ré a restituir valores e pagar indenizações. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a admissibilidade do recurso de apelação, diante da ausência de complementação do preparo, configurando a deserção. III. Razões de Decidir: 3. O preparo do recurso foi recolhido a menor e a parte apelante não complementou o valor no prazo concedido, resultando na deserção do recurso. 4. A deserção impede o conhecimento do recurso, por falta de requisito extrínseco de admissibilidade. 4. Dispositivo e Tese: 5. Não se conhece do recurso de apelação, em razão da deserção.

Tese de julgamento: 1. Deserção do recurso por falta de complementação do preparo. 2. Impossibilidade de conhecimento do recurso em face da ausência de requisito de admissibilidade. Legislação Citada: CPC, art. 1.007, § 2º; arte. 85, §§ 2º e 11.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **NS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 28 VILLAGE COSTA SUL SPE LTDA**. (fls. 442/459) contra a r. sentença proferida às fls. 431/439 que, em “ação declaratória de inexigibilidade de débito c/c repetição de indébito c.c com indenização por lucros cessantes com pedido de tutela de urgência”, julgou procedente o pedido inicial, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil,

com resolução do mérito para condenar a Parte Ré: a) a restituir o valor comprovadamente gasto pelo autor com taxa associativa até a efetiva entrega do imóvel (31/01/2024), com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a contar da citação; b) ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% do valor atualizado do imóvel, contados a partir do prazo para entrega do imóvel (27/11/2022) até sua entrega efetiva em 31/01/2024, com juros de mora a partir da citação; c) a restituírem os valores pagos pelo autor 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) ao pagamento de R\$ 5.000,00, a título de compensação por dano moral, com correção monetária desde o arbitramento e juros de mora desde a citação. Sucumbente, foi condenada a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo 10% sobre o valor da condenação.

A parte requerida interpõe recurso de apelação, sustentando, em síntese, que a r. sentença merece reforma, tendo em vista que ainda que tenha entendido que a imissão da apelada na posse do lote terreno: “lote nº 7 quadra 7 do loteamento denominado “Village Costa Sul”, ocorreu somente em 31.01.2024, com a efetiva entrega completa do imóvel, certo é que *“como restou comprovado nos autos, o imóvel foi devidamente entregue a apelada em 05/06/2023, de acordo com o Termo de Recebimento Definitivo emitido pela Municipalidade (fls. 242), contendo às obras de terraplanagem, sistema de galerias de águas pluviais, guias e sarjetas, construção de calçadas, pavimentação asfáltica e ciclovias em áreas institucionais do loteamento, tem-se que tais pontos ficaram sob domínio da Prefeitura Municipal local, conforme constou no item 2.4 do Quadro Resumo do Anexo ao Contrato Particular de Compra e Venda (fls. 202), não sendo de responsabilidade da apelante, portanto é responsabilidade da Municipalidade realizar e garantir a distribuição de água no loteamento”*. Afirma que a própria ata juntada às fls. 91/93, que serviu de embasamento para a r. sentença, indica que a ausência de água se deu em virtude de erro do órgão municipal competente e não por culpa da apelante, não estando, portanto, relacionado com a entrega dos equipamentos urbanos de responsabilidade da apelante. Defende que o contrato

firmado entre as partes não faz menção expressa sobre necessidade de vistoria final ou lavratura de termo de entrega, vez que *“o contrato anexado às fls. 194/195, na Cláusula Décima Oitava, que discorre sobre a posse, tem-se que o comprador poderá ser emitido na posse a qualquer tempo, desde que aprovado seu projeto de construção frente à Prefeitura Municipal e à Associação dos Proprietários em Village Costa Sul, bem como, receba a escritura de compra e venda definitiva.”*.

Sustenta que a cobrança da taxa associativa era devida, vez que se iniciou agosto de 2023 (fls. 77/76), após a entrega do loteamento, ocorrida em 05 de junho de 2023, assim não houve nenhuma irregularidade na cobrança realizada pela apelante. Esclarece que *“os ajustes pactuados entre as partes são válidos e eficazes, devendo produzir os seus efeitos, em observância ao princípio da força vinculante dos contratos.”*

Discorre acerca da inaplicabilidade dos lucros cessantes e juros de mora no caso concreto, em virtude de não ter comprovação dos danos materiais sofridos, nem tampouco dos valores que a apelante deixou de auferir decorrente da utilização, uma vez que o caso envolve a aquisição de um terreno/lote sem edificação, e não de um imóvel construído. Afirma que *“No contrato de compra e venda (fls. 164/239), não há nenhuma obrigação e/ou cláusula contratual contemplando a cobrança de juros de obra, também conhecidos como taxa de evolução de obra, demonstrando claramente que houve um equívoco cometido pelo d. Magistrado “a quo”, destacamos, inclusive, que na peça de ingresso não há nenhum peditório correspondente a condenação arbitrada em sede de primeiro grau.”*.

Defende que a condenação em danos morais não deve prosperar, tendo em vista o atraso para entrega do terreno não é apto a proporcionar abalos psíquicos e transtornos indevidos e se equiparam a meros aborrecimentos. Afirma que o mero descumprimento contratual sem ofensa à esfera dos direitos da personalidade da autora, tais como honra, bom nome e dignidade, pilares para indenização do dano moral. Esclarece ainda que não existindo mora por parte das Apelantes não podem ser compelidas a pagar juros moratórios contados desde a

citação, visto que a obrigatoriedade do pagamento se consuma somente com o trânsito em julgado da decisão, que decreta a obrigação. Por fim, discorre acerca da necessidade de redução dos honorários advocatícios da sucumbência para o percentual de 10% (dez) por cento do valor da condenação. Coleciona jurisprudência em favor da tese defendida, requerendo a reforma da r. sentença para “(i) Para reconhecer que a entrega do lote ao apelado ocorreu em 05.06.2023 (de acordo com o TVO – fls. 242), afastando a responsabilidade da apelante pelo pagamento da taxa associativa, bem como, na restituição dos valores gastos pela apelada com taxa associativa até a efetiva entrega do imóvel; (ii) Afastar a condenação no pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% do valor atualizado do imóvel, nos termos da fundamentação. Subsidiariamente, em sendo mantida a condenação, requer que a base de cálculo para fixação dos lucros cessantes seja o valor venal atribuído pela municipalidade e não o valor atualizado do imóvel; (iii) Afastar a condenação na restituição dos valores pagos a título de juros de obra após o prazo de entrega, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação; (iv) Afastar a condenação em danos morais e, em persistindo a condenação a redução do valor indenizatório fixado na Origem, pois, distante dos valores atribuídos por esta Corte; (v) Redução da verba honorária da sucumbência para o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da condenação, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir do trânsito em julgado da r. decisão a ser proferida por esse Egrégio Tribunal. (vi) Reconhecer o termo inicial dos juros legais a partir data do trânsito em julgado, nos termos da fundamentação. (vii) Condenação do apelado em custas judiciais e honorários advocatícios.”

Contrarrazões às fls. 466/474.

A decisão de fls. 481/483 intimou o apelante para complementar o valor do preparo, de forma atualizada pela Tabela Prática deste Tribunal, até a data do recolhimento, no prazo de cinco dias, sob pena de deserção.

Foi certificado o decurso de prazo para manifestação à fl. 485, não se verificando, de fato, o complemento das custas de preparo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conforme o alhures relatado, como apurado pela z. Serventia, o preparo foi recolhido a menor, razão pela qual foi concedido prazo para complementação do valor de forma atualizada pela Tabela Prática deste Tribunal, até a data do recolhimento, sob pena de deserção (fls. 481/483).

Ato contínuo, a parte apelante deixou transcorrer *in albis* o prazo para manifestação (certidão de decurso de prazo à fl.485). Nesse passo, o recurso é deserto, não preenchendo, portanto, requisito de admissibilidade indispensável para o seu conhecimento.

Assim, restou caracterizada a deserção, nos termos do art. 1.007, § 2º, do Código de Processo Civil, o que impede o conhecimento das razões do inconformismo da parte apelante.

Em razão de se revelar deserto, o recurso não merece ser conhecido, à falta de pressuposto extrínseco de admissibilidade.

Em razão do não conhecimento do presente recurso, ficam majorados os honorários advocatícios sucumbenciais a serem suportados pela parte requerida, que passarão a corresponder a 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **NÃO SE CONHECE DO RECURSO**, nos termos da fundamentação supra.

MÁRIO CHIUVE JÚNIOR
Relator