



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356437

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005179-66.2023.8.26.0526, da Comarca de Salto, em que são apelantes/apelados ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e VINOCUR MAGNIFIQUE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., é apelado/apelante REGIS EDUARDO ALVES DE MATTOS JÚNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram dos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JOÃO CASALI
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005179-66.2023.8.26.0526

Aptes/Apdos: Zatz Empreendimentos e Participações Ltda e Vinocur Magnifique
Incorporação Imobiliária Spe Ltda.

Apelado/Apelante: Regis Eduardo Alves de Mattos Júnior

COMARCA: Salto

JUIZ DE 1º GRAU: Alvaro Amorim Dourado Lavinsky

VOTO nº 1.302

APELAÇÃO. Promessa de venda e compra de bem imóvel. Ação de indenização por danos materiais e morais, julgada procedente, em parte. Recursos de apelação das rés e adesivo do autor. Rés que não promoveram a complementação do valor do preparo recursal no prazo assinalado. Afronta ao art. 1.007, § 2º, do Código de Processo Civil. Exame dos requisitos de admissibilidade que deve ser feito “*ex officio*”, ainda que não impugnado pelas partes. Matéria de ordem pública. Deserção caracterizada. Recurso adesivo do autor prejudicado, porquanto subordinado ao principal. Aplicação do art. 997, § 2º, III, do Código de Processo Civil. **Sentença mantida. RECURSOS NÃO CONHECIDOS**, majorados os honorários advocatícios devidos pelas rés, com base no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Vistos.

-

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, ajuizada por REGIS EDUARDO ALVES DE MATTOS JÚNIOR contra ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e MAGNIFIQUE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA., julgada procedente, em parte, pela sentença de págs. 240/243, cujo relatório adota-se, “*para condenar as requeridas a pagarem ao autor 0,5% (meio por cento) do preço do imóvel previsto na Cláusula E de fl. 17 - atualizado desde o contrato -, por mês de atraso, ocorrido após 15/06/2021 até 02/06/2023 - pro rata die -, cujas parcelas sofrerão correção monetária desde o mês de atraso, além de juros moratórios a partir da citação. As requeridas também deverão indenizar o autor dos valores por eles pagos a título de*

juros de obra desde 15/06/2021 a 02/06/2023, acrescidos de correção monetária desde os dispêndios e juros de mora desde a citação. A correção monetária será pela tabela prática do TJ/SP e o juros moratórios serão de 1% (um por cento) ao mês. Diante da sucumbência recíproca, os litigantes repartirão as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios em favor da parte contrária no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação atualizado”.

Inconformadas, as rés interpuseram recurso de apelação (págs. 246/262), reiterando a preliminar de ilegitimidade passiva de parte quanto à restituição de taxa de juros de obra, ao argumento de que: **i)** não houve atraso; **ii)** não são responsáveis pela cobrança, mas sim a Caixa Econômica Federal; e **iii)** por falta de comprovação de que os valores foram pagos a esse título.

No mérito, alegam que a modalidade de contratação do empreendimento é por crédito associativo, que condiciona a viabilidade do empreendimento à formação de um grupo mínimo de interessados, que deverão assinar o contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal para a obtenção de recursos destinados à construção da obra, daí porque a data prevista para a entrega do empreendimento é de 36 meses a partir da assinatura do contrato de financiamento, acrescida do prazo de tolerância de 180 dias. Sustentam que a “taxa de construção” é decorrente de outra relação jurídica, estabelecida entre o apelado e a Caixa Econômica Federal.

Pretendem, ainda, o afastamento da condenação por lucros cessantes ou, alternativamente, a redução do percentual sobre o valor do contrato, com a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado, invertidos os ônus sucumbenciais.

O recurso foi regularmente processado e parcialmente preparado (págs. 264/265).

O autor interpôs recurso adesivo (págs. 266/272),

pretendendo a condenação da parte contrária à indenização por danos morais, ao argumento de que o atraso na entrega do imóvel configura dano *in re ipsa*. Pugna pela imposição da verba sucumbencial às rés, com exclusividade, fixando-se os honorários advocatícios em 20% do valor da condenação.

O recurso adesivo foi regularmente processado e preparado (págs. 273/274 - complementado nas págs. 305/306).

Contrarrazões nas págs. 279/283 e 284/291.

Nesta Instância, facultou-se às apelantes e ao aderente o recolhimento dos valores remanescentes dos preparos (pág. 301), o que foi atendido pelo autor, tendo as rés deixado decorrer o prazo *in albis*.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

As irresignações recursais não comportam conhecimento.

Segundo se depreende da petição inicial, o autor adquiriu, em 15/12/2017, por instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma, um imóvel na planta, consistente no apartamento de n.º 6, bloco 3, do Empreendimento “Condomínio Residencial Magnifique”, com previsão de entrega em 15/06/2021, considerando o prazo para a conclusão da obra de 36 meses, acrescido do prazo de tolerância de 180 dias, porém as chaves só foram entregues em 02/06/2023, ou seja, com 24 meses de atraso, razão da propositura da ação.

Inicialmente, verifica-se que o apelo das rés não foi preparado suficientemente.

Instadas a suprirem a insuficiência do preparo em 5 (cinco) dias, com fundamento no artigo 1.007, § 2º, do Código de Processo Civil, sob pena de deserção, as apelantes deixaram decorrer *in albis* o prazo assinalado.

Com efeito, o preparo do recurso constitui requisito extrínseco de admissibilidade da apelação, ao lado da tempestividade e da regularidade formal do ato de interposição. A inércia ocasiona o fenômeno da preclusão, com a aplicação da pena de deserção às apelantes, o que enseja o não conhecimento do recurso de apelação.

Segundo as lições de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, o preparo "*é um dos requisitos extrínsecos de admissibilidade dos recursos e consiste no pagamento prévio das custas relativas ao processamento do recurso, incluídas as despesas de porte com a remessa e o retorno dos autos. A ausência ou irregularidade no preparo ocasiona o fenômeno da preclusão, fazendo com que deva ser aplicada ao recorrente a pena de deserção, que impede o conhecimento do recurso*" (in Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante, RT, 7ª ed., 2003, p. 876).

Logo, não se cuida de negativa de acesso à justiça, mas de cumprimento de norma impositiva, analisando-se os fatos e as circunstâncias do caso concreto.

Por consequência, deserto o apelo interposto pelas rés, dele não se conhece.

Por sua vez, sendo o recurso adesivo subordinado ao principal, o não conhecimento da apelação implica em sua inadmissibilidade, nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

termos do art. 997, § 2º, III, do Código de Processo Civil¹, embora com preparo complementado no prazo legal.

Na lição de Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero:

“O recurso adesivo é um recurso subordinado - a sua sorte está coarctada à sorte do recurso principal. Se o recurso principal não for conhecido - em face do não atendimento de qualquer de seus requisitos de admissibilidade, também não se pode conhecer o adesivo. Não interessa qual a causa que deu lugar à inadmissibilidade do recurso principal” (Código de Processo Civil Comentado: art. 997. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1028).

Assim, pelo meu voto, NÃO SE CONHECE do recurso das rés, porque deserto, e NÃO SE CONHECE, por consequência, do recurso adesivo do autor, majorando-se para 15% a verba honorária sucumbencial devida pelas rés, considerando o disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

JOÃO CASALI
- Relator -

¹ “O recurso adesivo fica subordinado ao recurso independente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas regras deste quanto aos requisitos de admissibilidade e julgamento no tribunal, salvo disposição legal diversa, observado, ainda, o seguinte:

[...]

III - não será conhecido, se houver desistência do recurso principal ou se for ele considerado inadmissível”