



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO  
31ª Câmara

**Registro: 2025.0000372678**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006521-27.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados MAURICIO ANDRE BORGES (JUSTIÇA GRATUITA) e ALEXANDRA VANESSA SOARES (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do recurso, com observação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

**ANTONIO RIGOLIN**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO  
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1006521-27.2023.8.26.0037

Comarca: ARARAQUARA – 4ª Vara Cível

**Juiz: ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Apelante: Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda

Apelados: Mauricio Andre Borges e Alexandra Vanessa Soares

**BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. APELAÇÃO. INTERPOSIÇÃO ACOMPANHADA DE COMPROVANTE DE RECOLHIMENTO DO PREPARO, PORÉM COM VALOR INSUFICIENTE. AUSÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO NO PRAZO CONCEDIDO. DESERÇÃO CARACTERIZADA. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMENCIAL. RECURSO NÃO CONHECIDO, COM OBSERVAÇÃO.** 1. A parte interpôs o recurso de apelação sem comprovar o recolhimento do valor integral do preparo. Intimada a efetuar a regularização, quedou-se inerte. Preclusa a oportunidade, até porque não encontra sentido nova abertura de prazo, inegável se apresenta o reconhecimento da deserção, nos termos do artigo 1.007, § 2º, do CPC, dada a insuficiência do recolhimento. 2. Por força do que estabelece o artigo 85, § 11, do CPC, uma vez declarado deserto o recurso de apelação, daí advém a elevação da verba honorária sucumbencial de responsabilidade da ré a 12% sobre o valor atualizado da condenação.

**Voto nº 58.903**

Visto.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual proposta por ALEXANDRA VANESSA SOARES e MAURÍCIO ANDRÉ BORGES em face de BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedentes os pedidos para, assim, declarar rescindido o contrato e abusivas as cláusulas I e II, do item VII, consolidando a posse do imóvel à vendedora, que deverá restituir à parte autora 80% das quantias pagas, com atualização monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a contar do desembolso de cada parcela e juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado, descontados eventuais débitos de IPTU incidentes sobre o período em que o bem esteve na posse dos autores, comissão de corretagem, despesas condominiais/associação e encargos de mora das prestações pagas em atraso. Diante da sucumbência recíproca, condenou cada uma das partes a arcar com suas despesas processuais, cabendo à ré pagar os honorários do advogado dos autores, fixados em 10% do valor da condenação, ao passo que os autores deverão pagar honorários sucumbenciais de 10% sobre o valor atualizado da causa, ressalvada a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

Inconformada, apela a ré, sustentando que o contrato foi celebrado já na vigência da Lei do Distrato (Lei 13.678/18), de modo que deve ser aplicado o artigo 32-A, permitindo-se a retenção de 10% sobre o valor do contrato. O fato de se tratar de lote de terreno urbano não tem qualquer relevância, posto que a legislação pertinente não diferencia a natureza do bem. Faz jus à retenção pela fruição de 0,75% ao mês, conforme a cláusula sexta do contrato, e de abatimento de débitos incidentes sobre o imóvel, como IPTU e despesas de consumo. Além disso, a restituição deve se dar de forma parcelada. Subsidiariamente, pede seja autorizada a retenção de 25% dos valores pagos e taxa de ocupação do bem.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente respondido.

**É o relatório.**

2. Ao recorrer, a demandada apresentou comprovante de recolhimento do preparo, porém com valor insuficiente. Constatada a irregularidade, foi-lhe concedida a oportunidade para a regularização, na forma do artigo 1.007, § 2º, do CPC (fls. 204 e 211/214).

Contra esse pronunciamento houve a interposição de Recurso Especial e Agravo em Recurso Especial, os quais foram inadmitidos (fls. 277/278 e 300/307). A decisão transitou em julgado em 24 de fevereiro de 2025, sem que houvesse o recolhimento respectivo, de modo que persistiu a inobservância desse requisito de admissibilidade (fls. 307).

A omissão da parte apelante, tornando preclusa a oportunidade para a regularização, implica o desatendimento de requisito de admissibilidade.

Daí advém a impossibilidade de conhecer do apelo, operada que está a deserção.

Por fim, considerando os termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, diante do resultado deste julgamento e levando em conta a atuação acrescida, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial de responsabilidade da ré a 12% sobre o valor atualizado da condenação.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO  
31ª Câmara

3. Ante o exposto, com essa observação, não conheço do recurso.

**ANTONIO RIGOLIN**  
**Relator**