



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376703

DECISÃO MONOCRÁTICA

Apelação Cível nº 1023480-88.2023.8.26.0032.

Apelante: **Brn Residencial Sylvio Jose Venturolli Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda.**

Apelando: **Ademilson da Silva Martins.**

Comarca: Araçatuba - 3ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Silvia Camila Calil Mendonça.**

V O T O Nº. 13746

1. Trata-se de apelação (fls. 107/117) interposta por **BRN RESIDENCIAL SYLVIO JOSE VENTUROLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.** contra a r. sentença de fls. 98/104, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de rescisão contratual com devolução e recebimento de valores promovida por **ADEMILSON DA SILVA MARTINS**, julgou procedente a pretensão inicial, com dispositivo assim redigido:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido deduzido na inicial e o faço para o fim de a) declarar rescindido o contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre as partes, por culpa exclusiva do réu; b) condenar o réu a restituir ao autor, de uma só vez, o valor pago a título de "sinal" (R\$ 300,00) e os valores de eventuais parcelas pagas a título de recursos próprios e a título de taxa de registro, a serem apurados em sede de liquidação de sentença, corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do TJSP, a partir de cada desembolso e com juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. c) condenar o réu, outrossim, a pagar, em favor do autor, o importe de 0,5%



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do valor atualizado do contrato, ao mês, a título de indenização por lucros cessantes, contado do término do prazo de entrega da obra (30.06.2023) até a data de rescisão do contrato, em valor a ser apurado em sede de regular liquidação de sentença, corrigido monetariamente pela Tabela Prática do TJSP, a partir dos respectivos vencimentos e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, contados da citação; d) por fim, condeno o requerido a restituir em favor do autor os valores pagos a título de "Juros de Obra" ou "Taxa de Evolução da Obra" cobrados a partir de julho de 2023, no valor de R\$ 2.026,05, além de eventuais valores pagos no decurso da ação, ambos a serem corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do TJ/SP, a partir do efetivo desembolso, e acrescidos de juros moratórios à taxa de 1% ao mês, contados desde a citação. Com fulcro no art. 487, inc. I, do CPC, declaro extinto o feito, com resolução do mérito. Por força do princípio da sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas judiciais, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo no percentual de 10% sobre o proveito econômico.

Alega a apelante que os valores pretendidos pelo apelado não estão detalhados e são excessivos. Sustenta que jamais descumpriu o contrato e que sempre atuou em boa-fé. Obtempera que não há danos materiais a serem ressarcidos ao apelado. Pondera que os valores devem ser restituídos em 12 (doze) vezes, e não à vista. Defende fazer jus à retenção de 30% dos valores pagos, como forma de ressarcir as despesas administrativas, operacionais e financeiras havidas. Argumenta inexistir lucros cessantes devidos ao apelado. Aduz serem descabidos juros de obra, uma vez não existindo atraso comprovado.

Apelação tempestiva, preparada (fls. 118, 146 e 160/161) e com contrarrazões (fls. 123/130).

É o relatório.

2. Consoante certificado nos autos, a apelante foi intimada (fls. 179) para, no prazo legal, justificar a divergência entre a assinatura constante na procuração de fl. 178 e aquela constante nos atos constitutivos da pessoa jurídica (fls. 173/174).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na mesma oportunidade, foi-lhe determinada a comprovação da regularidade da representação processual, mediante juntada do instrumento do qual decorreriam os poderes do subscritor da procuração, caso se tratasse de administrador ou procurador não sócio, ou a apresentação de nova procuração devidamente assinada pelo administrador legalmente investido, sob pena de não conhecimento do recurso.

Transcorrido o prazo legal, a parte recorrente ficou-se inerte, não cumprindo a determinação judicial (fls. 180/181), circunstância que compromete a regularidade formal do recurso, especificamente quanto à representação processual válida, que é condição de admissibilidade (art. 76, §2º, I, do CPC).

3. Ante o exposto, diante da ausência de regularização da representação processual, com fundamento no art. 932, III, do CPC, ***não conheço do recurso.***

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator
(assinatura eletrônica)