



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386425

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000943-25.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados RICARDO CASALATTO e ANDREA APARECIDA AZEVEDO DOS SANTOS, é apelado/apelante RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 do autor e deram por prejudicado o recurso da ré. 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 ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 24.319

Apelação n. 1000943-25.2022.8.26.0100

Origem: 30ª Vara Cível do Foro Central

Juíza: Dra. Fernanda Cristina da Silva Ferraz Lima Cabral

Apelante: RICARDO CASALATTO e outro e RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Apelados: os mesmos

AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL – ASSOCIAÇÃO – Sentença de parcial procedência – Recurso da ré, com pedido preliminar de concessão da gratuidade de justiça – Decisão que indeferiu a benesse e concedeu prazo para o recolhimento do preparo recursal, o qual transcorreu 'in albis' – Deserção caracterizada – Recurso adesivo interposto pela autora, por conseguinte, prejudicado – Honorários recursais devidos pela demandada – **RECURSO DA RÉ NÃO CONHECIDO E DA AUTORA, PREJUDICADO.**

Trata-se de ação proposta por RICARDO CASALLATO em face de RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., objetivando a rescisão contratual com restituição de valores pagos. Isso porque após ter contratado a aquisição de imóvel comercializado pela ré, foi vítima de irregularidades praticadas por empresa indicada pela demandada para edificar sobre o terreno, o que culminou em seu desinteresse em dar continuidade ao contrato.

Nesse contexto pede seja reconhecida a culpa exclusiva da ré pela rescisão, determinante da devolução integral dos valores pagos.

Sobreveio sentença de (parcial) procedência, condenada a ré a ressarcir ao autor 80% dos valores pagos pelo contrato de compra e venda firmado entre as partes, em parcela única, devidamente corrigidas as prestações pagas desde cada desembolso, e acrescidas de juros de mora a

partir do trânsito em julgado, deduzido o valor pago à título de comissão de corretagem, bem como as despesas relativas a IPTU, taxa de conservação, melhoramentos ou outras de igual natureza, bem como encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo comprador até 16/12/2021, data da rescisão administrativa. Reciprocamente sucumbentes, as partes foram condenadas ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em favor da parte adversa, em 10% sobre o valor da condenação (pela ré) e 10% sobre o valor da causa (pelo autor). (fls. 190/201).

Apela o autor. Pede, inicialmente a concessão dos benefícios da justiça gratuita e pede, preliminarmente, a decretação de nulidade da sentença, face ao cerceamento de seu direito de defesa. Isso porque pretendia houvesse dilação probatória, para fins de comprovar que houve justa causa para a rescisão contratual. No mérito, nega tenha concorrido para o desfazimento do negócio jurídico, vez que a suspensão dos pagamentos perpetrada, igualmente, deu-se de forma justificada. Insiste na restituição integral dos valores pagos e pela atribuição da sucumbência à demandada (fls. 204/212).

Adesivamente apela a ré. Pede o reconhecimento da exigibilidade da multa compensatória de 10% sobre o valor do contrato na hipótese, vez que a rescisão se deu por iniciativa da parte adversa. Pugna, ainda, pela cobrança da taxa de fruição, devida mesmo nos casos em que inexistente edificação no imóvel. Requer, nesse contexto, a par das deduções já determinadas, sejam incluídas a taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, bem como a multa compensatória de 10% sobre mesma base, imputando-se ao autor os ônus pela sucumbência (fls. 293/307).

Contrarrazões às fls. 261/286 e 314/315.

Às fls. 319/320 foi oportunizada a juntada, pelo autor-recorrente, dos documentos probantes de sua incapacidade financeira, ocasião na qual seguiram-se a petição e documentos de fls. 323/334.

Por decisão desta Relatoria e diante da deficiência probatória do interessado, houve o indeferimento da gratuidade postulada ocasião

na qual deferiu-se prazo para o apelante para o recolhimento do preparo recursal (fls. 339/340).

Nada obstante, o autor deixou transcorrer 'in albis' o prazo para tanto, o que foi certificado à fl. 347.

É o relatório.

Ambos os recursos não comportam conhecimento.

De acordo com a decisão de fls. 339/340, o pedido de concessão da gratuidade processual foi indeferido, com a concessão do prazo de prazo para recolhimento do preparo pelo autor, recorrente principal.

Intimado, este permaneceu inerte, conforme certidão cartorária de fl. 347, cumprindo, portanto, reconhecer-se a deserção recursal.

O não conhecimento do recurso principal prejudica o conhecimento do recurso adesivo, como deflui do inciso III do § 2º do art. 997 do CPC/.

Dado o desfecho do recurso, ficam majorados para 15% os honorários advocatícios devidos pelo autor sobre a base de cálculo fixada em primeira instância.

Do exposto, **não conheço do recurso do autor e dou por prejudicado o da ré.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora