



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398827

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000898-52.2024.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que são apelantes MARIO HENRIQUE DE SOUZA ROCHA, LUIZ CARLOS DA COSTA, APARECIDA DE ABREU COSTA e FANI CRISTIANA DA COSTA ROCHA, é apelado EMAIS URBANISMO MIRASSOL 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

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, 25 de abril de 2025.

MARIO CHIUHITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Processo nº 1000898-52.2024.8.26.0358

Comarca: Foro de Mirassol (1ª Vara)

Apelante: Mario Henrique de Souza Rocha e outros

Apelado: Emais Urbanismo Mirassol 201 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda
Juiz(a) Prolator(a): Dr(a). Natália Berti

VOTO Nº: 7436

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RECURSO DESERTO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Os autores alegaram que, devido a problemas financeiros e abusividade contratual, o contrato de compra e venda de lote de terreno tornou-se oneroso, resultando em rescisão unilateral. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar (i) a necessidade de concessão da assistência judiciária gratuita e (ii) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e da Lei de Distrato ao caso, alterando a readequação da cláusula penal para 10% sobre os valores pagos. III. Razões de Decidir: 3. O pedido de concessão da gratuidade processual foi indeferido, determinando-se o recolhimento do preparo sob pena de deserção. 4. A parte apelante não efetuou o recolhimento das custas de preparo, caracterizando a deserção do recurso, nos termos do art. 1.007, § 2º, do CPC. 4. Dispositivo e Tese: 5. Não se conhece do recurso.

Tese de julgamento: 1. A ausência de recolhimento do preparo caracteriza a deserção do recurso. 2. Os honorários recursais não são majorados na ausência de fixação na origem. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; arte. 1.007, § 2º; arte. 85, § 2º e § 11. Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, art. 51, incisos II, IV e XV. Lei de Distrato, Lei nº 13.786/2018. Código Civil, art. 413.

Vistos.

Trata-se de “ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos” intentada por **MARIO HENRIQUE DE SOUZA ROCHA** e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

OUTROS em face de **EMAIS URBANISMO MIRASSOL 201**
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. O relatório da r. sentença
(fls. 158/166), que se adota, bem resume os principais aspectos da causa:

“Vistos.

Trata-se de Ação de Restituição de Quantias Pagas ajuizada por FANI CRISTIANA DA COSTA ROCHA, MARIO HENRIQUE DE SOUZA ROCHA, APARECIDA DE ABREU COSTA E LUIZ CARLOS DA COSTA em face de EMAIS URBANISMO MIRASSOL 201 EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, todos com qualificações nos autos. Em apertada síntese, a parte requerente ajuizou a presente ação, aduzindo que firmou contrato de compra e venda, com pagamento parcelado, com a aquisição de um lote de terreno com a requerida, e que, devido a problemas financeiros e abusividade contratual, o contrato se tornou muito oneroso, não conseguindo mais dar continuidade ao pagamento, razão pela qual houve rescisão unilateral por parte da requerida, sem devolução das quantias pagas. Assim, requer a procedência do pedido de condenação da requerida a devolver 90% dos valores pagos. Juntou documentos (fls. 14/27 e fls. 30/59).

Contestação apresentada (fls. 74/110).

Réplica anotada (fls. 114/120).

Audiência de Conciliação infrutífera (fls. 147/148).

Os autos vieram conclusos.

É o relatório”

Ao fim, a r. sentença de fls. 158/166 **JULGOU**

PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos inaugurais:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial formulado por FANI CRISTIANA DA COSTA ROCHA, MARIO HENRIQUE DE SOUZA ROCHA, APARECIDA DE ABREU COSTA E LUIZ CARLOS DA COSTA em face de EMAIS URBANISMO MIRASSOL 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, com resolução do mérito, nos termos do Art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil para CONDENAR a requerida a devolver a quantia paga pela parte autora, com atualização na forma indicada na fundamentação e com retenção da multa penal contratualmente prevista, limitada à 10% (dez) do valor atualizado do contrato, dos débitos fiscais ou condominiais e dos eventuais encargos moratórios incidentes sobre parcelas pagas após o vencimento.

Condeno a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais eventualmente despedidas pela parte vencedora, bem como dos honorários advocatícios em favor do patrono do(a) requerente, que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação (restituição), nos termos do Art. 85, §2º, do CPC.”

Nas suas razões de apelo às fls. 169/182, a parte autora sustenta, em síntese: **(i)** que há necessidade de concessão da assistência judiciária gratuita, sob o argumento de que não possuem rendimentos suficientes para custear as despesas processuais sem prejuízo de seu sustento e de suas famílias. **(ii)** No mérito, defendem que a relação entre as partes é tipicamente de consumo, conforme disposto na Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor). Destacam que o CDC deve ser aplicado ao caso, pois a apelada é fornecedora e os apelantes são consumidores. Apontam que o artigo 51, inciso II, do CDC, considera nulas

cláusulas que determinam a perda das quantias pagas pelos consumidores, e que os incisos IV e XV resguardam os consumidores contra cláusulas abusivas. **(iii)** Afirmam que a Lei de Distrato (Lei nº 13.786/2018) deve ser aplicada em consonância com o CDC, buscando um equilíbrio entre ambas as normas. Destacam a teoria dos diálogos das fontes, que visa solucionar conflitos normativos permitindo a aplicação coordenada de diversas normas para um único caso concreto. Citam jurisprudência que aplica essa teoria, defendendo que a cláusula penal deve ser readequada para 10% sobre os valores efetivamente pagos pelos consumidores. **(iv)** Sustentam que a cláusula penal prevista no contrato é abusiva, pois sua incidência sobre o valor total do contrato atualizado ultrapassa o montante efetivamente pago por eles. Defendem que a cláusula penal deve ser arbitrada em 10% sobre os valores pagos, conforme disposto no artigo 413 do Código Civil, para restabelecer o equilíbrio contratual.

Contrarrazões às fls.199/211.

A decisão de fls. 243/247 indeferiu o pedido de concessão da gratuidade processual, determinando o recolhimento do preparo no prazo de cinco dias, sob pena de deserção.

Foi certificado o decurso de prazo para manifestação à fl. 249, não se verificando, de fato, o recolhimento das custas de preparo.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conforme o alhures relatado, foi denegado o benefício da justiça gratuita à parte apelante (fls. 243/247), concedendo-lhe o prazo para o recolhimento do preparo, sob pena de deserção.

Ato contínuo, a parte apelante deixou transcorrer *in albis* o prazo para manifestação (certidão de decurso de prazo à fl. 249). Nesse passo, o recurso é deserto, não preenchendo, portanto, requisito de admissibilidade indispensável para o seu conhecimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.

Considerando que o Juízo de Origem não fixou honorários advocatícios em desfavor a parte autora, deixo de majorá-los, uma vez que não há fundamento para fixação de honorários autônomos em grau de recurso, conforme o disposto no artigo 85 § 11, do CPC e na tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça (edição nº 128) *in verbis*: “6) *Os honorários recursais não têm autonomia nem existência independente da sucumbência fixada na origem e representam um acréscimo ao ônus estabelecido previamente, motivo por que na hipótese de descabimento ou de ausência de fixação anterior, não haverá falar em honorários recursais.*”¹

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

MARIO CHIUVITE JUNIOR
Relator

¹ [STJ - Jurisprudência em Teses](#). Acessado em 04/02/2025.