



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000291784

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007547-73.2020.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que Apelantes: Le Style Empr.imob e Hotelaria Ltda e Construtora Engebela S/c Ltda
Apelado: Luis Fernando Daltro.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 26 de março de 2025

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1007547-73.2020.8.26.0099

Apelantes: Le Style Empr.imob e Hotelaria Ltda e Construtora Engebela S/c Ltda

Apelado: Luis Fernando Daltro

Comarca: Bragança Paulista

Voto nº 15622

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO – Contrato de compra e venda de imóvel – Sentença de parcial procedência para condenar solidariamente as rés na obrigação de providenciar a transferência do imóvel e a pagar indenização por danos morais – **Apelação da corré Le Style** – Arguição de ilegitimidade passiva – Desacolhimento – Corré figurava no registro como proprietária do imóvel, mesmo após a quitação pelo autor – Verificado, ademais, que a corré ajuizou ação visando supressão de anuência de condômino à alteração do projeto do Bloco III do empreendimento – Cadeia de consumo – Art. 7º, parágrafo único, do CDC – Responsabilidade solidária reconhecida – **Apelação da construtora** – Arguição de culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na regularização do registro – Não acolhimento – Irregularidade na matrícula do imóvel adquirido decorreu de alterações do projeto dos apartamentos do Bloco III pela incorporadora – Ausência de força maior ou caso fortuito – Súmula 161 do TJSP – Riscos inerentes à atividade da vendedora/incorporadora – Comprador não foi previamente informado sobre os riscos de modificação do projeto inicial e eventuais atrasos na entrega dos documentos para transferência da propriedade – Negligência das rés verificada – Pressupostos da responsabilidade civil presentes – Danos morais – Ocorrência – Autor recebeu imóvel com diversas modificações, incluindo vícios construtivos – Além disso, houve atraso na entrega da documentação para transferência da propriedade – Fatos que não se equiparam a simples aborrecimento do dia a dia – Fixação em R\$ 10.000,00 – Admissibilidade – Honorários de advogado – Sucumbência das rés em maior parte – Condenação integral – Cabimento – Sentença mantida – **RECURSOS IMPROVIDOS.**

Vistos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelações contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação para condenar as rés a tomarem as providências necessárias para o registro do imóvel em nome do autor e condená-las a pagar indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00.

A ré Le Style Empreendimentos Imobiliários e Hotelaria Ltda. alega ilegitimidade passiva, por entender que não integra a cadeia de consumo, já que é apenas a proprietária e o contrato foi assinado pelo comprador e construtora. Argumenta que a responsabilidade pela regularização da documentação no Cartório de Registro de Imóveis é exclusiva da segunda ré, a incorporadora do empreendimento. Afirma inexistir relação de consumo entre as partes e se insurge contra a indenização por danos morais. Subsidiariamente, requer que seja afastada a responsabilidade solidária, para condenar unicamente a incorporadora a pagar a indenização.

A Construtora Engabela S/C Ltda. sustenta que o autor decaiu de parte dos pedidos e deve arcar com metade das custas e despesas processuais, além de honorários de advogado. Entende que não tem responsabilidade pelo atraso na entrega da documentação solicitada, tendo em vista que houve recusa de um dos adquirentes em anuir à alteração do projeto, o que configurou caso fortuito ou força maior. Diz que adotou todas as providências necessárias e não praticou nenhum ato ilícito. Não ocorreram danos morais.

Recursos tempestivos, com preparo e contrarrazões (fls. 1147/1155).

Houve manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Segundo a narrativa da petição inicial, em 01/12/2012, o autor adquiriu um apartamento na planta, no empreendimento denominado Le Style. Conforme o projeto apresentado, tinha dois dormitórios, área gourmet com churrasqueira, garagem com armários e seria entregue com piso no apartamento inteiro. O prazo de entrega era de três anos. Após mais de um ano do prazo de entrega, precisou quitar parcela

de R\$ 30.000,00, além de impostos e taxas, para receber as chaves em novembro de 2016. Porém o imóvel apresentava diversos problemas, estava só no contrapiso, não havia área gourmet, a garagem não tinha armários, foi preciso fazer alterações para instalação de móveis planejados, tinha problemas estruturais. Houve, ainda, problema de inundação com o estouro da caixa de bomba d'água. Em 2019, solicitou a documentação da propriedade, incluindo escritura e Habite-se, quando soube que nenhum apartamento do Bloco III tinha o documento.

Infere-se dos autos que o autor adquiriu apartamento no Bloco III do condomínio "Residencial Le Style – Santa Helena". Em razão dos diversos problemas apresentados no imóvel e com intenções de vendê-lo, o autor solicitou a documentação para transferência da propriedade, quando soube da existência de irregularidades na matrícula.

Tais irregularidades, como observou a sentença, decorreram da alteração do projeto dos apartamentos do Bloco III pela incorporadora, sem as correspondentes alterações nos respectivos registros. Veja-se:

“Nessa toada, a matrícula de fls. 853/854, embora diga respeito ao apartamento n. 515 – adquirido pelo autor – não descreve um apartamento com dois dormitórios, tampouco há correspondência entre a área da matrícula (43,92 m²) e a área do bem comprado pelo requerente (69,90 m²).

Aparentemente, após a alteração do projeto – fato confirmado pela própria incorporadora requerida – não houve a modificação do registro referente aos apartamentos do bloco III, motivo pelo qual nenhuma das matrículas do bloco III conta com registro dos novos proprietários (fls. 801/860), diferentemente os imóveis relativos aos blocos I e II.

Aliás, as modificações operadas pela incorporadora resultaram nas inúmeras notas de devolução do Oficial Registrador do Cartório de Registro de Imóveis (fls. 586/587), indicando, inclusive, as mudanças do projeto e da área.” (fls. 1096)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É evidente que existe relação de consumo entre as partes, devendo ser aplicadas ao caso as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor.

Não prospera a arguição de ilegitimidade *ad causam* da ré Le Style Empreendimentos Imobiliários e Hotelaria Ltda.

Isso porque, em pese o fato do contrato de compra e venda ter sido assinado pelo autor e incorporadora, como se viu na narrativa da petição inicial, o autor não obteve a entrega dos documentos solicitados porque a corré Le Style figurava como proprietária do imóvel, mesmo após a quitação pelo autor.

Ainda, reforça sua legitimidade passiva o fato de Le Style ter ajuizado em fevereiro/2020 ação judicial contra condômino que não anuiu à alteração do projeto do Bloco III, visando a regularização do título imobiliário (fls. 176/184).

Portanto, como observado em primeiro grau, a corré integra a cadeia de consumo e, por conseguinte, deve ser reconhecida sua responsabilidade solidária, nos termos do art. 7º, parágrafo único, do CDC.

Quanto à responsabilidade da corré Construtora Engebela, não lhe socorre alegar que não responde devido à culpa exclusiva de terceiro.

Como se sabe, entraves burocráticos ou administrativos não afastam a culpa da vendedora/incorporadora pelo atraso no cumprimento das obrigações, não procedendo a alegação da força maior ou caso fortuito, pois tal ocorrência é previsível e inerente à sua atividade.

Sobre o tema, há Súmula deste Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Súmula 161: *"Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargos do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente."*

Assim, as rés tinham a obrigação de informar previamente o

comprador sobre os riscos de modificação do projeto inicial e eventuais atrasos na entrega dos documentos para transferência da propriedade, riscos inerentes à sua atividade, o que não ocorreu.

Verificada, portanto, a negligência das rés, devem responder pelos prejuízos que deram causa.

Dano moral é o prejuízo que afeta extraordinariamente o ofendido em seu ânimo psíquico e moral, é o que causa um distúrbio anormal na vida do indivíduo, a ponto de afetar os direitos da personalidade, como a honra, privacidade, valores éticos, a saúde emocional. Dessa maneira, não é qualquer dissabor da vida que faz nascer a obrigação de indenizar. Deve o juiz, utilizando-se de critérios objetivos do homem médio, decidir se a conduta causou desconforto extraordinário ao ofendido.

No caso, não se olvida dos prejuízos morais sofridos pelo autor, que adquiriu um apartamento conforme o projeto apresentado, mas recebeu o imóvel com diversas modificações, incluindo vícios construtivos.

Além disso, houve atraso na entrega da documentação para transferência da propriedade, apesar de ter cumprido as obrigações contratuais.

A frustração das expectativas do autor, os transtornos decorrentes dos problemas apontados e outros desconfortos, além das tentativas infrutíferas de solução, não se equiparam a simples aborrecimento do dia a dia.

As rés respondem, portanto, pelos danos morais.

Os pressupostos legais da responsabilidade civil estão presentes no caso, pois, verificado o nexo de causalidade entre a conduta das requeridas e o evento danoso, que enseja a indenização, por se tratar de dano presumido.

Nesse sentido:

“A concepção atual da doutrina orienta-se no sentido de que a responsabilização do agente causador do dano moral opera-se por força do simples fato da violação ('damnum in re ipsa'). Verificado o evento danoso, surge a necessidade da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

reparação, não havendo que se cogitar da prova do prejuízo, se presentes os pressupostos legais para que haja a responsabilidade civil (nexo de causalidade e culpa).” (STJ, REsp nº 23.575-DF, Quarta Turma, Rel. Min. César Asfor Rocha, j. 09.06.1997, RSTJ 98/270).

Logo, fica mantida a indenização fixada em primeiro grau.

As rés ficaram vencidas em relação à obrigação de transferência do imóvel e à indenização por danos morais, ao passo que o autor sucumbiu quanto aos danos materiais.

Presente, portanto, a hipótese do art. 86, parágrafo único, do CPC, subsiste a condenação solidária das rés ao pagamento integral das custas e despesas processuais, além de honorários de advogado.

Por força do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de advogado para 15% do valor da condenação por danos morais.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator