



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391293

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035583-41.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante JACEGUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., é agravado GUILHERME BENEDITO DELGADO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

NELSON JORGE JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

-- voto n. 35.125 --

Agravo de Instrumento n. 2035583-41.2025.8.26.0000

Agravante: Jaceguai Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Agravada: Guilherme Benedito Delgado da Silva

Comarca: Mogi das Cruzes

Juiz de Direito: Ana Claudia De Moura Oliveira Querido

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - RELAÇÃO DE CONSUMO - DENUNCIAÇÃO DA LIDE – NÃO CABIMENTO.

– Ação de indenização por danos materiais– Atraso na entrega de imóvel – Indeferimento do pedido de denúncia da lide feito pela construtora – Contrato de compra e venda entre autor e ré - Relação de consumo configurada – Impossibilidade de denúncia da lide, por expressa previsão legal regresso (art. 88 do CDC):

- Em ação decorrente de relação de consumo entre o adquirente do imóvel e a promitente vendedora, não se admite a denúncia da lide contra a empresa responsável pela instalação dos elevadores, sob a alegação de que esta teria causado o atraso na entrega da obra. Tal medida configuraria indevida ampliação do objeto da demanda, o que é expressamente vedado pelo artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos etc.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão proferida a fls. 235 que, nos autos da ação de cobrança c.c. indenizatória, ajuizada por Guilherme Benedito Delgado da Silva contra JACEGUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, indeferiu o pedido de denúncia da lide, formulado pelo réu, à empresa de Elevadores Atlas Schindler Ltda.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agrava o réu, sustentando o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 125, inciso II, do Código de Processo Civil. Alega que a denunciação da lide é obrigatória àquele que, por força de contrato, esteja obrigado a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo daquele que for vencido no processo.

Afirma ter firmado contrato de prestação de serviços com a empresa Elevadores Atlas Schindler Ltda., no qual há cláusula expressa que prevê o ressarcimento de danos emergentes pela litisdenunciada, conforme disposto na cláusula 8.11 do contrato.

Argumenta que houve atraso na instalação dos elevadores do empreendimento pela referida empresa, o que ocasionou prejuízos diretos, pois a demora impactou a execução de diversos serviços essenciais ao término da obra, os quais dependiam da instalação dos elevadores para sua finalização.

Além disso, sustenta que a empresa litisdenunciada também demorou na obtenção do alvará de funcionamento dos elevadores, requisito indispensável para a expedição do “habite-se” e posterior entrega das unidades aos adquirentes.

Requer o provimento do recurso, para que seja determinada a inclusão da Elevadores Atlas Schindler Ltda. na lide, visando ao ressarcimento dos prejuízos sofridos, nos termos do contrato celebrado entre as partes.

O recurso é tempestivo, bem-preparado (fls. 56/57) e foi recebido com a concessão do efeito suspensivo postulado (fls.

59).

O agravado apresentou contraminuta, pugnando pela manutenção da decisão recorrida (fls. 63/74).

É o relatório.

I. O agravado ajuizou ação indenizatória contra a agravante, alegando ter adquirido um apartamento na planta em 15/09/2021, com prazo de entrega estipulado para 15/03/2023, conforme previsto na cláusula 9.1 do contrato. Considerando a cláusula de tolerância de 180 dias, a data-limite para a entrega do imóvel seria 15/09/2023.

No entanto, alega que o prazo contratual foi ultrapassado, sem que tenha recebido a posse do imóvel. Além disso, sustenta estar sendo cobrado por taxas condominiais indevidamente, mesmo sem ter a posse do bem.

Requeru a condenação da ré à restituição dos valores pagos a título de taxa condominial, bem como ao pagamento de indenização correspondente a 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, a partir de 15/09/2023.

A ré, citada, apresentou contestação, sustentando que o atraso na entrega do imóvel decorreu de fato exclusivo de terceiro, especialmente da demora na instalação dos elevadores do empreendimento pela empresa Atlas Schindler, o que teria impactado a execução de diversos serviços essenciais à conclusão da obra.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Diante disso, requereu a denunciação da lide da empresa Atlas Schindler, mas o pedido foi indeferido pela decisão recorrida.

Pois bem. Considerando o contrato celebrado entre as partes, é evidente que se trata de relação de consumo estabelecida entre o promitente vendedor e o adquirente do imóvel. Assim, impõe-se a aplicação do disposto no artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor, que expressamente veda a denunciação da lide nas ações fundadas em relação de consumo.

No caso em questão, embora a ré sustente que o atraso na entrega do imóvel decorreu de culpa da empresa responsável pela instalação dos elevadores, a relação de consumo estabelecida entre a empreendedora e o autor impede a ampliação da controvérsia por meio da denunciação da lide.

O atraso na entrega da obra é fato incontroverso, não havendo comprovação de que a demora decorreu de culpa exclusiva da empresa denunciada. Dessa forma, o agravante não pode se eximir de sua responsabilidade perante o cliente, transferindo o ônus a terceiros sem comprovação efetiva, assim como não pode afastar sua obrigação sob o argumento de que a responsabilidade caberia exclusivamente à empresa litisdenunciada, sob pena de ampliação do escopo do objeto do processo em prejuízo ao consumidor.

Nesse sentido, em casos análogos este E. Tribunal decidiu:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de instrumento – Ação de cobrança de multa contratual por atraso na entrega da obra e indenização por perdas e danos – Denúnciação da lide – Decisão que rejeitou pedido de denúncia da lide de Atlas Schindler – Responsabilidade contratual que depende da prévia apuração de culpa da denunciada – Inviabilidade de denúncia da lide – Ausência das hipóteses legais (artigo 125, inciso II do Código de Processo Civil) - Eventual direito de regresso da ré em face de terceiro deverá ser pleiteado por ação própria. – Decisão confirmada - Recurso desprovido (grifo nosso).

(TJSP; Agravo de Instrumento 2373705-84.2024.8.26.0000; Relator (a): Irineu Fava; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025)

DENUNCIAÇÃO DA LIDE. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de bem imóvel. Relação de consumo. Inadmissibilidade no caso da formação de lide secundária, com a inclusão da empresa responsável pela execução das obras do loteamento. Inteligência do disposto no artigo 88, do Código de Defesa do Consumidor. Inexistência, ademais, de litisconsórcio passivo necessário entre a promitente vendedora e a empresa contratada para a execução das obras do loteamento. Decisão que deferiu o pedido de denúncia da lide reformada. Recurso provido. Dispositivo: deram provimento ao recurso.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2271027-30.2020.8.26.0000; Relator (a): João Camillo de Almeida Prado Costa; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Manuel - 1ª Vara; Data do Julgamento: 09/02/2021; Data de Registro: 09/02/2021)

Além do que, se o caso, é permitido ao prejudicado buscar a reparação contra aquele que supostamente seria o responsável por seu ressarcimento em demanda autônoma, especificamente ajuizada para essa finalidade, proporcionando, inclusive, melhores condições para o exercício do contraditório e da ampla defesa.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão agravada.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

II. Ante o exposto, por meu voto, **nega-se provimento ao recurso.**

Respeitadas as decisões dos tribunais superiores, pelas quais vêm afirmando ser preciso o pré-questionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais inferidos violados e a fim de ser evitado eventual embargo de declaração, tão só para esse fim, por falta de sua expressa referência na decisão então proferida, ainda que examinado de forma implícita, dou por pré-questionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

Nelson Jorge Junior

-- Relator --