



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449304

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006137-68.2023.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante JÚLIO CARLOS CRISTOVAL DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados PALADIN REALTY APIMA INVESTORS (BRAZIL) LLC, ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e CONSTRUTORA ALTANA LTDA (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 8 de maio de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1006137-68.2023.8.26.0068

APELANTE: JÚLIO CARLOS CRISTOVAL DE ALMEIDA (JG)

APELADOS: CONSTRUTORA ALTANA LTDA., ITAQUITI
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. e PALADIN REALTY
APIMA INVESTORS (BRAZIL) LLC

COMARCA: BARUERI – 6ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: JOAO GUILHERME PONZONI
MARCONDES

Voto nº 12684

EMENTA:

DIREITO CIVIL – APELAÇÃO CÍVEL – RECURSO DO
AUTOR – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS
MATERIAIS E MORAIS CUMULADA COM PEDIDO
DE RESTITUIÇÃO DE VALORES – CORRÉ PALADIN
REALTY APIMA INVESTORS (BRAZIL) LLC QUE
DEVE SER MANTIDA NA LIDE – RELAÇÃO DE
CONSUMO – CADEIA DE FORNECIMENTO –
IMÓVEL INTERDITADO – AFASTAMENTO DA
INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS
CESSANTES QUE DEVE SER CONSERVADO – DANO
MORAL EVIDENCIADO – RECURSO PARCIALMENTE
PROVIDO.

Vistos.

1. Cuida-se de ação de indenização por danos materiais e morais cumulada com pedido de restituição de valores julgada parcialmente procedente, às fls. 443/447, para condenar as corrés ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00. Em razão da sucumbência recíproca, condenou ambas as partes ao pagamento de metade das custas e despesas processuais. Quanto aos honorários advocatícios a ré pagará ao patrono da parte contrária 10% sobre o valor da condenação, e a parte autora 10% sobre a diferença entre o valor da causa

e o da condenação, em prol do requerido. A justiça gratuita ao autor foi deferida às fls. 197.

Foram opostos embargos de declaração, às fls. 450/453, os quais foram acolhidos, às fls. 461, nos seguintes termos: *“Ante o exposto, acolho os embargos, para integrar a sentença, e, quanto à requerida PALADIN REALTY APIMA INVESTORS (BRASIL), julgar extinto o processo, sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Condeno a parte autora no pagamento de honorários advocatícios a esta requerida, em 10% sobre o valor causa.”*

Novamente foram opostos embargos de declaração, às fls. 464/465, os quais foram rejeitados às fls. 466.

Apela o autor em busca da procedência total e legitimidade de parte em relação à terceira recorrida. Destaca que faz jus aos valores pagos a título de taxa condominial no importe de R\$ 10.045,56; despesas pagas com o financiamento no valor de R\$ 27.249,29 e lucros cessantes no importe de R\$ 43.700,00 (fls. 265/280).

Contrarrazões às fls. 494/504 e 505/516.

É o relatório.

2. A r. sentença deve ser parcialmente reformada.

A ação de indenização por danos materiais e morais cumulada com pedido de restituição de valores foi ajuizada em desfavor de CONSTRUTORA ALTANA LTDA., ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. e PALADIN REALTY APIMA INVESTORS (BRAZIL) LLC.

Alega o autor que, em 18/09/2018, firmou instrumento particular, com efeitos de escritura pública para a aquisição da unidade autônoma nº 138, Edifício 06 – Privilegé, localizada no 13º pavimento, com direito de uso de 01 (uma) vaga de estacionamento de uso comum e indeterminado, localizada no subsolo ou no andar térreo, situado na Avenida Henrique Gonçalves Baptista, nº 2245, Jardim Belval, Barueri - SP – 06420-130, constante da matrícula sob o n.º 198.489, registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri. O preço ajustado foi R\$ 230.000,00, sendo que a quantia de R\$ 158.000, foi financiado através do Banco Bradesco S/A.

Aduz que ele e sua família estava fazendo a utilização normal de seu imóvel até que, na madrugada do dia 23/04/2021, foram surpreendidos com o rompimento do encanamento do edifício e, após, o prédio cedeu e teve as paredes e o chão rachados, o que acarretou a interdição do edifício pela Defesa Civil.

Relata que em virtude do infortúnio, ele e sua família foram removidos, de forma emergencial, para um hotel, onde permaneceram e receberam, da terceira ré, um auxílio moradia no valor de R\$ 2.000,00/mês. Somente em 08/12/2022, foram liberados para retornar ao imóvel.

Sustenta prejuízo financeiro no valor de R\$ 10.045,56, referente à cobrança de cotas condominiais; pagamento do financiamento no valor total de R\$ 27.249,29; e descumprimento do prazo para a entrega do imóvel.

Pede indenização por: (i) danos morais no importe de R\$ 20.000,00; (ii) danos materiais no valor de R\$ 10.045,56 (cotas condominiais); R\$ 27.249,29 (financiamento imobiliário); e (iii) lucros cessantes no valor de R\$ 43.700,00, correspondente a 1% do valor do

imóvel/mês que ficou desocupado (fls. 01/20).

Sobreveio a r. sentença que: (i) em relação à corré PALADIN REALTY APIMA INVESTORS (BRASIL), julgar extinto o processo, sem resolução do mérito, com fulcro no art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil; e (ii) com relação às corrés CONSTRUTORA ALTANA LTDA., ITAQUITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA deu parcial procedência para condená-las solidariamente ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

Apela o autor pedindo não só indenização por danos materiais e lucros cessantes como também a manutenção da corré PALADIN REALTY APIMA INVESTORS (BRASIL) na lide.

A parte da r. sentença que julgou extinto o processo sem exame do mérito, com fulcro no art. 485, VI, do C.P.C., deve ser reformada.

Isso porque a corré PALADIN REALTY APIMA INVESTORS (BRAZIL) LLC. deve ser mantida no polo passivo da ação.

Com efeito, a relação jurídica estabelecida é de consumo, porquanto a parte autora se enquadra no conceito de consumidor do no art. 2ª da Lei nº 8.078/1990 e as corrés na cadeia de fornecimento do prevista no art. 3º do mesmo diploma legal, podendo ser ajuizada a ação contra um ou contra todos os fornecedores, diante da existência da responsabilidade solidaria pelos danos causados (art. 7º, parágrafo único, e art. 18, ambos do CDC).

Quanto ao tema, traga-se a doutrina de Claudia Lima Marques:

Nesse sentido, com o CDC, a obrigação conjunta de qualidade-

segurança, na terminologia de Antônio Herman Benjamin, isto é, de que não haja um defeito na prestação do serviço e consequente acidente de consumo danoso à segurança do consumidor-destinatário final do serviço, é verdadeiro dever imperativo de qualidade (arts. 24 e 25 do CDC), que expande para alcançar todos os que estão na cadeia de fornecimento, ex vi art. 14 do CDC, impondo a solidariedade de todos os fornecedores da cadeia, inclusive aqueles que a organizam, os servidores diretos e indiretos.

E eventual culpa exclusiva ou ausência de culpa de um dos fornecedores deve ser analisada na via regressiva própria, restando patente a responsabilidade solidária pelos problemas causados construção e venda das unidades condominiais, simplesmente porque integram a cadeia de consumo.

No cerne, por ser de consumo a relação jurídica substancial deduzida em juízo, extrai-se do art. [14](#) da lei consumerista, a norma geral atinente ao tema da responsabilidade civil por defeitos do fornecedor:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.

§ 1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:

I - o modo de seu fornecimento;

II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - a época em que foi fornecido.

§ 2º O serviço não é considerado defeituoso pela adoção de novas técnicas.

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:

I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;

II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

É objetiva a responsabilidade civil ora examinada, de modo que se deve perquirir acerca da existência do defeito do serviço, o evento danoso e o nexo causal entre o fato imputável ao agente e os danos acarretados à vítima.

Retomando o caso concreto, incontroversa a ocorrência da ruptura das caixas d'água e a consequente interdição integral do imóvel, com desocupação do edifício por mais de um ano e meio, em razão do risco de desabamento.

Mas é mesmo improcedente o pedido de indenização por danos materiais correspondentes às despesas condominiais e parcelas do financiamento bancário do período em que não usufruiu do imóvel.

O débito condominial constitui obrigação *propter rem*, sendo dever do proprietário do imóvel responder pelas despesas (art. 1.345 do C.C.).

O autor é proprietário da unidade autônoma e não perdeu esta qualidade pelo fato de não usufruir do seu imóvel no período do infortúnio e da consequente reforma.

Quanto às parcelas de financiamento imobiliário, considerando que a obrigação de pagar pelo empréstimo efetuado junto ao banco para quitação da unidade autônoma independe da efetiva posse, uso ou gozo da coisa, não se justifica transferir esta obrigação, que é do comprador, para terceiro.

Desse modo, não há fundamento jurídico que autorize o autor a pleitear o ressarcimento destas quantias.

Também não há que se falar em lucros cessantes, por atraso na entrega do imóvel.

Com efeito, o lucro cessante é espécie de dano material que pode ser definido como o valor que a parte prejudicada deixa

de auferir em razão de determinado evento danoso.

Ainda, conforme bem asseverado pela r. sentença e seguindo a linha do E. STJ, é necessária a efetiva comprovação da ocorrência dos lucros cessantes, incluídos nessa categoria os lucros que supostamente seriam gerados pela rentabilidade do imóvel, não se admitindo indenização baseada em cálculos hipotéticos nem cálculos por presunção ou dissociados da realidade¹.

O imóvel era de uso próprio do autor, já havia sido entregue e não estava locado para terceiros.

O requerente não auferia lucro com referido bem, sem falar que as despesas com moradia em local diverso lhe foi disponibilizado a quantia mensal de R\$ 2.000,00, até o seu efetivo retorno ao imóvel.

Nesse contexto, todas as corrés têm responsabilidade solidária para o pagamento da indenização por danos morais fixada pela r. sentença.

Derradeiramente e com relação ao prequestionamento, salienta-se que foram atacadas todas as questões suscitadas nas principais peças processuais dos litigantes. Há de se observar em especial o artigo 1.025 do Código de Processo Civil, que considera incluídos no acórdão os elementos que os recorrentes suscitaram, para fins de prequestionamento.

3. Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DO AUTOR**, para manter na lide a corré PALADIN REALTY APIMA INVESTORS (BRAZIL) LLC e condená-la também ao pagamento da indenização por danos morais, de forma solidária, com as corrés

¹ (STJ - AgInt no REsp: 1963583 SP 2021/0025527-6, Data de Julgamento: 13/06/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe17/06/2022)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSTRUTORA ALTANA LTDA., ITAQUITI EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS SPE LTDA.

Em razão da sucumbência recíproca, todas as partes arcarão com pagamento de custas e despesas em 50% cada; Fixo honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor da condenação em prol do patrono do autor, e de 10% sobre a diferença entre o valor da causa e o da condenação, em prol do requerido.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR