PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000610206

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000852-26.2020.8.26.0642, da Comarca de Ubatuba, em que são apelantes T2A - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS - ME e CONDOMINIO SAINT MARTIN, é apelado MAURI ALVES DE OLIVEIRA LAU (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 26 de junho de 2026.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 8.620

Apelação nº 1000852-26.2020.8.26.0642

Comarca: Ubatuba (2ª Vara Cível)

Apelantes: Condomínio Saint Martin e T2A Administração de Condomínios-ME (réus)

Apelada: Mauri Alves de Oliveira Lau (autora)

Juíza prolatora: Eva Lobo Chaib Dias Jorge

APELAÇÕES. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES. QUEIMADURA QUÍMICA OCULAR CAUSADA POR ÁGUA CONTAMINADA EM CAIXA D'ÁGUA DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS RÉUS. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO CARACTERIZADA. CULPA CONCORRENTE NÃO CONFIGURADA. INDENIZAÇÕES MANTIDAS.

RECURSOS DOS RÉUS DESPROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA.

1. CASO EM EXAME:
1.1. Ação de indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes decorrentes de queimadura química ocular causada por contato com água contaminada por substância tóxica introduzida na caixa d'água de condomínio edilício, julgada parcialmente procedente.
1.2. Recurso da corré, administradora do condomínio, arguindo ilegitimidade passiva, impugnando o laudo pericial e sustentando culpa concorrente da autora.
1.3. Recurso do condomínio demandado alegando cerceamento de defesa, culpa exclusiva da incorporadora e excesso no valor fixado a título de danos morais, além de insurgência contra a condenação em lucros cessantes.
2. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:
Verificar (i) a ocorrência de cerceamento de defesa, (ii) a legitimidade passiva da administradora do condomínio, (iii) a responsabilidade dos réus pelos danos sofridos pela autora, (iv) a configuração dos danos morais e lucros cessantes e (v) a adequação do valor da indenização fixada.
3. DECISÃO DA TURMA JULGADORA/RAZÕES DE DECIDIR:
3.1. Preliminares de cerceamento de defesa e ilegitimidade passiva da administradora do condomínio rejeitadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

3.2. Responsabilidade solidária dos réus bem demonstrada. Laudo pericial conclusivo quanto à existência de queimadura química ocular causada por substância tóxica presente na água utilizada pela autora.
3.3. Ausência de prova de culpa concorrente da vítima ou de fato exclusivo de terceiro apto a afastar o dever de indenizar.
3.4. Danos morais configurados. Indenização fixada em 50 (cinquenta) salários mínimos mantida, observados os critérios de razoabilidade e proporcionalidade.
3.5. Lucros cessantes mantidos, com apuração do valor devido em liquidação de sentença.
4. DISPOSITIVO:
Recurso dos réus desprovido. Sentença mantida.

Apelações interpostas pelos réus contra a sentença de fls. 656/665.

Ação de indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes decorrentes de *queimadura química ocular causada por contato com água contaminada por substância tóxica* introduzida em caixa d'água de condomínio edilício.

Sentença de procedência*,* cujo relatório adoto, estando a *parte dispositiva* redigida nos seguintes termos:

> *"ISTO POSTO, e por tudo mais que dos autos consta, julgo procedente a presente ação para condenar as Rés, solidariamente, ao pagamento de dos danos materiais sofridos pela autora, no valor de R$7.018,98, indenização por lucros cessantes, correspondentes aos rendimentos que a autora deixou de auferir em razão do acidente, a serem apurados em liquidação, tomando-se por base sua atividade profissional à época dos fatos, bem como para condenar, solidariamente, as Rés ao pagamento de indenização por danos*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

morais, que fixo no valor equivalente a 50 (cinquenta) salários mínimos vigentes à data desta sentença, acrescida de correção monetária a partir desta decisão (Súmula 362 do STJ) e de juros de mora de 1% ao mês a contar do evento danoso (Súmula 54 do STJ).

Condeno as requeridas, ao pagamento das custas e despesas processuais atualizadas monetariamente desde a data do ajuizamento segundo a tabela prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, e com incidência de juros de mora 1% ao mês, quando da execução definitiva, a partir do decurso do prazo de 15 dias para pagamento do débito ora fixado, consoante o artigo 523, do Código de Processo Civil, bem como honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, acrescidos dos juros de mora de 1% ao mês, na forma acima mencionada para custas e despesas". (fls 656/665).

Pretensões recursais:

(a) A ***corré T2A Administração de Condomínios-ME*** sustenta, *preliminarmente*, *ilegitimidade passiva*. Quanto ao *mérito*, *suscitou* indícios de fraude/simulação por parte da autora, *impugnou* a validade do laudo pericial e atribuiu à vítima negligência nos primeiros socorros. *Pede* a reforma da r. sentença para julgar improcedente a ação (fls. 676/699);

(b) O ***corréu Condomínio Saint Martin*** arguiu, *preliminarmente*, *nulidade da sentença por cerceamento de defesa* em razão da ausência de perícia de engenharia. Em relação ao mérito, *insiste* na alegação de *culpa exclusiva* da requerida *Incorporadora Saint Martin*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

e *pede* a redução do valor da indenização por danos morais e o afastamento da condenação por lucros cessantes (fls. 707/721);

Contrarrazões: fls. 731/753 e 755/772.

Recursos tempestivos e ***preparados*** (fls. 703/704 e 782/783).

Sem objeção ao julgamento virtual.

O i. advogado da apelante ofereceu sustentação oral gravada, nos termos das Resoluções 591/2024, do CNJ, e 984/2025, do TJ-SP (fls. 790).

É o relatório.

I. ***Encaminhamento do voto:***

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

II. ***Dos fatos/síntese da demanda:***

1. A autora é titular de unidade autônoma situada no condomínio corréu, *último andar*. No dia 19.12.2019, ao lavar o rosto na torneira da pia do banheiro, sentiu forte dores nos olhos causadas por *água contaminada por substância química* utilizada em reparo realizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

na *caixa d'água* do edifício. *Sustenta* que o episódio resultou em *grave lesão ocular*, em face do que necessita de *tratamento médico contínuo*, *uso permanente de medicamentos* e teve que se *afastar de suas atividades profissionais*. *Pede* que os réus sejam condenados *solidariamente* ao pagamento de *indenização por danos morais, materiais* e *lucros cessantes*, além de *pensão vitalícia.*

2. A autora foi submetida à *perícia médica*, estando o laudo juntado às fls. 586/598.

3. A ação foi ***julgada parcialmente procedente***, com o que não se conformam o ***condomínio demandado*** e a ***corré T2A Administração de Condomínios-ME***: ***Sem razão, no entanto.***

4. ***Os recursos serão examinados em conjunto, por temas.***

III. ***Preliminares.***

1. ***Cerceamento de defesa. Incorrência:***

1.1. *Não ocorreu cerceamento de defesa*, pois ao juiz cabe decidir sobre a *conveniência* e *necessidade das provas* requeridas, indeferindo aquelas *desnecessárias* ou *protelatórias*, nos termos do art. 370 do CPC.

1.2. Cumpre destacar que *o juiz é o destinatário da*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

prova, devendo ser prestigiada sua posição quando *se deu por suficientemente esclarecido* para formação de sua convicção.

Não se pode perder de vista que *"o juízo de relevância implica um juízo preliminar de utilidade da prova, isto é, somente as provas que possam contribuir à demonstração do fato jurídico é que podem ser consideradas relevantes"* (EDUARDO CAMBI, A prova civil. Admissibilidade e relevância. São Paulo: RT, 2006, p. 262).

1.3. *No caso,* o objeto central da demanda não é a verificação da técnica de engenharia empregada no reparo da *caixa d'água*, *mas* sim a existência de *dano causado à autora* e seu *nexo causal* com a falha na prestação do serviço, elementos elucidados pelo laudo médico-pericial oftalmológico.

1.4. Impõe-se, portanto a *rejeição* da objeção.

2. ***Da alegada ilegitimidade passiva da administradora de condomínios. Afastamento:***

2.1. Também *não procede* a arguição de ilegitimidade passiva suscitada pela administradora do condomínio, porque ela, na qualidade de prestadora de serviços de gestão condominial, integra a cadeia de fornecimento, respondendo objetivamente, nos termos do art. 14 do *Código de Defesa do Consumidor*, pelas falhas relacionadas à segurança e prestação dos serviços essenciais do condomínio, sendo irrelevante a ausência de execução direta da obra que culminou nos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

danos causados à autora.

2.2. Eventual direito de regresso da administradora contra a incorporadora poderá ser exercido em ação própria (art. 13, *parágrafo único,* do CDC).

IV. ***Mérito. Fundamentos do desprovimento dos recursos:***

1. ***Responsabilidade dos réus bem demonstrada:***

1.1. A prova é *conclusiva* no sentido de que a lesão sofrida pela autora decorreu da *introdução indevida de substância química altamente tóxica no sistema de água do condomínio*, circunstância que, *por si só*, caracteriza grave falha no dever de segurança (fls. 586/598).

1.2. O laudo pericial oftalmológico atestou, *com clareza*:

(i) *visão plena da autora antes do evento*;

(ii) *houve lesão química bilateral da córnea, com formação de úlceras e queratite*;

(iii) que a visão foi recuperada, *mas* remanesceram *sequelas consistentes em dor ocular constante, fotofobia e neuralgia do*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

nervo facial;

(iv) o *nexo causal* entre o produto químico e o quadro clínico é *positivo*, sendo o produto *"altamente tóxico para a saúde ocular";*

(v) a autora apresenta *incapacidade laboral parcial e temporária*, inviabilizando o exercício de sua atividade habitual (fls. 593/596, resposta aos quesitos "a" a "s")

1.3. Em sua *parte conclusiva* o n. perito afirmou:

> *"Paciente teve sequela ocular após acidente de queimadura ocular que aconteceu na sua casa em 12 dezembro 2019. Lavou ao rosto com água misturada a um produto químico tóxico para os olhos 'MAXI RUBBER' que não poderia estar dentro da água de uso residencial, ao longo do tempo o que parecia ser um acidente banal e transitório se converteu em uma sequela grave, causando agora dor intenso, constante, neuralgia do nervo facial."* (fl. 597).

1.4. Em que pese o inconformismo da *corré T2A* com a metodologia pericial, sustentando ausência de exame direto e desconsideração de comorbidade preexistente (hepatite C), o laudo encontra-se amparado pela vasta documentação médica acostada aos autos, expedida pelos médicos que efetivamente acompanharam a autora desde o evento, os quais corroboram em todos os pontos as conclusões periciais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

1.5. Ademais, não há nada nos autos a indicar que o comportamento da vítima posterior ao evento danoso tenha influenciado na configuração do nexo causal, em face do que não há que se cogitar de culpa concorrente, devendo ser mantida integralmente a responsabilização das rés.

1.6. Quem causa *dano* a outrem tem obrigação de reparar o prejuízo, incidindo na hipótese o disposto no art. 927 do *Código Civil*, que é no sentido de que *aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.*

2. ***Da configuração do dano moral***:

2.1. *Verossímil* que os danos sofridos pela autora (lesões em decorrência de queimadura química ocular causada por água contaminada em ambiente residencial) tenham mesmo abalado o quadro psíquico dela, como abalaria o de qualquer pessoa nas mesmas circunstâncias, e o *Direito Positivo* brasileiro autoriza a imposição de indenização para reparação de dano moral sempre que o resultado de um ato ilícito traduzir alteração, *para pior,* dos sentimentos afetivos de um sujeito de direito (art. 5º, inciso V, da Constituição Federal, e arts. 12 e 186 do Código Civil).

2.2. A quantificação desta modalidade de indenização deriva de arbitramento judicial, e tanto a doutrina como a jurisprudência têm proclamado que a imposição tem *duplo escopo*: *de um lado* pode, subjetivamente, amenizar o sofrimento da vítima, na medida em que o fato tenha reconhecimento judicial, servindo assim de resposta ao seu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

desalento; *de outro,* estimula o infrator a refletir sobre as nefastas consequências de seu ato, servindo de freio para que a conduta lesiva não se repita.

Levando em conta a natureza do fato (decorrente de culpa grave) e suas consequências (falha na prestação de serviço essencial, com exposição da moradora à substância química tóxica), a fixação da indenização para reparação *dos danos morais* em valor correspondente a 50 (cinquenta) salários mínimos se mostra adequada ao caso tratado nos autos, atento ao princípio segundo o qual o poder discricionário dado ao julgador para estabelecer a indenização a título de reparação de dano moral deve ser exercido com *responsabilidade* e *ponderação*, o que foi observado pela i. magistrada, de forma que *não merece modificação*.

3. ***Quanto à condenação em lucros cessantes. Manutenção:***

Quanto aos lucros cessantes, o laudo pericial confirmou *incapacidade parcial* para o exercício da atividade profissional da autora, em face do que correta a remessa da apuração do valor devido à fase de liquidação.

4. ***Em síntese,*** impõe-se a preservação da r. sentença nos termos em que foi proferida, com ***majoração da verba honorária*** para 15% (quinze por cento), nos termos do § 11 do art. 85 do CPC

Pelo exposto, voto por negar provimento aos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.

recursos.

PAULO ALONSO

Relator

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Paulo Gimenes Alonso, liberado nos autos em 26/06/2026 às 10:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000852-26.2020.8.26.0642 e código apNqbAfg.