



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1048222-39.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BEATRIZ CAMÕES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARGARIDA MOREIRA DO VALLE (REVEL) e IMOBILIÁRIA HOME IMÓVEIS (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO n°: 1048222-39.2024

APELANTE: Beatriz Camões

APELADAS: Margarida Moreira do Vale e outra

COMARCA: São Paulo – F.R. de Santo Amaro – 7ª Vara
Cível

Ação indenizatória. Entupimento de rede de esgoto. Responsabilidade do condomínio. Reconhecida Ação movida contra a locadora do imóvel e a imobiliária. Ilegitimidades passivas reconhecidas. Recurso desprovido, com observação quanto ao fundamento.

VOTO n°: 50.829

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação de reparação de danos decorrentes de transbordamento de esgoto. O magistrado, Doutor Sérgio Ludovico Martins, reconheceu a responsabilidade do condomínio pelo entupimento da rede geral e alagamento da unidade. Considerou não configurado o dano moral. Imputou à Autora as verbas de sucumbência com honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apela a Autora sustentando que o transbordamento de esgoto foi causado pelo entupimento da rede e imputa a responsabilidade à locadora e à imobiliária. Insiste na configuração do dano moral.

Recurso regularmente
processado.

É o relatório.

Deduziu a Autora a pretensão de se ver ressarcida dos danos decorrentes do entupimento da rede de esgoto e transbordamento de dejetos. Ajuizou a ação contra a locadora e a imobiliária que intermediou a locação.

A Autora junta laudo da Higitec, cuja conclusão atestou: *“O serviço foi feito pelo ralo do box dos banheiros que estavam com retorno, foi feita limpeza e raspagem da tubulação com máquina K50 e cabos flexíveis do ralo do box para o fundo da casa, passando por toda rede central, desobstruindo e liberando a passagem da água.*

Detectado muito acúmulo de gordura elencos umedecidos na tubulação, ocasionando o retorno da água em todos os ramais da casa interligados.

Entupimento na rede central que ocasionou o retorno de água em todos os ramais, assim alagando toda casa principalmente com gordura antiga na tubulação.” (fls. 36).

A responsabilidade pela manutenção preventiva e reparos na rede de esgoto central é do condomínio, já que é de uso comum.

Assim, a locadora e a imobiliária são partes ilegítimas para responder esta ação, que deveria ser ajuizada contra o condomínio onde se localiza o imóvel alugado.

A ilegitimidade passiva é falta de condição de ação e impõe a extinção do processo sem resolução de mérito, ficando, portanto, alterado o fundamento da sentença.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, com observação quando ao fundamento.

Pedro Baccarat
Relator