



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433352

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004678-62.2020.8.26.0609, da Comarca de Taboão da Serra, em que é apelante NILMA ALVES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado IVAN PASQUETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

FLÁVIA BEATRIZ GONÇALEZ DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação n.: 1004678-62.2020.8.26.0609

Apelante: Nilma Alves da Silva

Apelado: Ivan Pasqueto

Vara de origem: Comarca de Taboão da Serra, 3ª Vara Cível

Voto n. 2322.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – INUNDAÇÃO – ALEGADO VÍCIO NA ESTRUTURA DO IMÓVEL – AUSÊNCIA DE PROVA DO NEXO DE CAUSALIDADE – ÔNUS DA PROVA DA AUTORA – ART. 373, I, DO CPC – DANOS NÃO COMPROVADOS – SENTENÇA MANTIDA. 1. A responsabilidade do locador por eventuais vícios estruturais do imóvel locado depende da comprovação do nexo de causalidade entre o defeito alegado e os danos suportados pelo locatário, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. 2. No caso dos autos, não há prova suficiente de que o vazamento decorreu de falha na manutenção do imóvel pelo locador, havendo indícios de que o evento ocorreu por fatores externos, como alagamento da via pública e falha na drenagem urbana. 3. Além disso, a extensão dos danos materiais alegados pela autora não foi devidamente demonstrada, sendo os documentos juntados insuficientes para comprovar os bens danificados e seus valores. 4. Recurso não provido. Sentença mantida.

Trata-se de apelação interposta pela Autora **NILMA ALVES DA SILVA** contra sentença de improcedência em **ação de indenização por danos materiais e morais**, proposta em face de **IVAN PASQUETO**, fundada em responsabilidade civil decorrente de alegados vícios ocultos na estrutura do imóvel locado, que teriam ocasionado o transbordamento da fossa séptica e consequente inundação por esgoto da residência ocupada pela autora.

Após regular instrução, com colheita de prova testemunhal e apresentação de alegações finais, sobreveio **sentença de improcedência do pedido inicial**, sob o fundamento de que a autora não se desincumbiu do ônus de comprovar a origem da inundação, tampouco demonstrou que esta decorreu de vício do imóvel

ou omissão do locador em realizar manutenção adequada. Da mesma forma, entendeu-se que a prova dos autos não permite concluir pela extensão dos danos efetivamente sofridos.

Diante da sucumbência, a autora foi condenada ao pagamento das **custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa**, observada a **gratuidade de justiça** que lhe foi deferida (fls. 77). O valor da causa foi atribuído em R\$ 24.000,00 (fls. 09).

Irresignada, a autora interpôs apelação, por meio da qual **requer a reforma integral da sentença**. Reitera os fundamentos expostos na inicial, sustentando que os vícios internos e ocultos na estrutura do imóvel são de responsabilidade do locador, que não promoveu a manutenção necessária das vias e do sistema de esgoto, ocasionando a situação danosa. Aponta que, conforme se verifica pelas fotografias e mensagens de *WhatsApp* juntadas aos autos, o imóvel ficou completamente comprometido, com perda irreparável de diversos bens móveis.

Alega, por fim, que a conduta negligente e omissa do requerido configura hipótese de responsabilidade civil, impondo-se o dever de indenizar os prejuízos materiais e morais sofridos.

Contrarrazões às fls. 212/214.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O cerne da controvérsia reside na apuração da responsabilidade do locador pelo evento danoso alegado pela apelante, qual seja, a inundação do imóvel locado por esgoto, com consequente danificação de seus bens móveis. Para tanto, é necessário verificar se a origem do problema decorreu de falha atribuível ao locador e se restou devidamente demonstrado o nexo de causalidade entre sua conduta e os prejuízos suportados pela autora.

Nos termos do **artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil**, o ônus da prova incumbe ao autor quanto aos fatos constitutivos de seu direito. Cabia, pois, à apelante demonstrar que o vazamento que ocasionou os danos materiais e morais por ela alegados decorreu de vício estrutural ou da omissão do locador em realizar a devida manutenção no sistema de escoamento do prédio.

Examinando o conjunto probatório, verifica-se que tal comprovação não

se concretizou. Os documentos juntados aos autos, como fotografias e mensagens de aplicativo de mensagens, apenas atestam a ocorrência do evento, sem esclarecer, de forma inequívoca, sua causa. Da mesma forma, a prova testemunhal não confere suporte à tese da apelante.

A testemunha **Vera Lúcia Ichikawa** declarou que residia nas proximidades do imóvel locado e que as chuvas provocavam alagamentos na região, o que sugere que o evento não foi isolado e poderia decorrer de falhas na drenagem urbana e na manutenção das bocas de lobo e do córrego ali existente. Segundo o seu depoimento:

"Quando chovia, as ruas alagavam. Parece que não tinha manutenção adequada. Havia um córrego nas proximidades e não havia limpeza. O córrego era sujo. Na casa da depoente, uma vez entrou água de esgoto com cheiro forte. Em uma ocasião, houve uma chuva forte, que durou vários dias, que acarretou entrada de água. Limpava a água, que voltava a entrar. A água invadia a casa de fora para dentro e também saía pelo ralo. Inundava tudo." (grifei)

Tal relato evidencia que o fenômeno não era incomum na localidade, o que reforça a impossibilidade de se atribuir, com segurança, a responsabilidade pelo evento exclusivamente ao locador. Nesse sentido, o simples fato de a inundação ter ocorrido no interior do imóvel não basta para imputar culpa ao apelado sem que haja prova concreta de que o vazamento decorreu de falha estrutural do prédio ou de omissão na manutenção da fossa séptica.

Ademais, a jurisprudência tem se consolidado no sentido de que o locador somente responde por defeitos estruturais ou vícios ocultos no imóvel quando demonstrado que estes preexistiam à locação e eram de sua responsabilidade. A ausência de prova nesse sentido impede o reconhecimento da responsabilidade do apelado.

Nesse sentido:

"Apelação – Responsabilidade civil – Ação de indenização por danos materiais e morais c.c. pedido de inexigibilidade de notas promissórias, fundada em contrato de locação e de alienação de fundo de comércio – Contrato de locação rescindido antecipadamente pela locatária em razão de infiltração de águas pluviais no imóvel – Sentença de improcedência

– *Alegação de existência de vícios ocultos de construção - Não logrou a autora demonstrar séria e concludentemente que tão logo exsurgiram as consequências decorrentes dos vícios de construção que reputou ocultos, tenha comunicado a respeito, o locador e/ou a respectiva administradora. Tal ônus incumbia à suplicante face não só ao quanto dispõe o art. 23, IV, da Lei de Locações, mas também o teor do contrato celebrado. Tampouco logrou a autora demonstrar que tais vícios preexistiam à ocasião da formalização da relação ex locato. – Sentença mantida – Recurso improvido.*" (TJ-SP 00185899420118260506 SP 0018589-94 .2011.8.26.0506, Relator.: Neto Barbosa Ferreira, Data de Julgamento: 04/07/2018, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/07/2018) (grifos meus).

Além da ausência de comprovação do nexo de causalidade, observa-se que os danos materiais também não foram satisfatoriamente demonstrados. A apelante estimou seus prejuízos em R\$ 8.000,00, listando os bens supostamente danificados (fls. 67/72). Contudo, a prova documental acostada aos autos consiste apenas em relação manuscrita de bens e valores, sem a devida corroboração por notas fiscais, orçamentos ou qualquer outro documento idôneo que ateste a extensão real das perdas.

A jurisprudência não deixa margem para dúvidas:

"Apelação - INDENIZAÇÃO – Danos materiais – Prestação de Serviço – Concessionária de Energia Elétrica – Alegação de prejuízo (s) em virtude de interrupção e falha reiterada na prestação do serviço público de energia – Inviabilidade – Inexistência de dano material – Necessidade de comprovação da conduta, do dano e do nexo causal – Inexiste nos autos comprovação do exato prejuízo pecuniário, lembrando que, ao contrário do dano moral, a indenização por dano material exige a comprovação cabal do alegado prejuízo, ou seja, inadmissível pleitear valor presumido, hipotético ou aproximado - Os documentos que instruem a inicial, não se mostram suficientes para comprovar o alegado prejuízo e tampouco a exatidão do (s) valor (es) requerido (s) a título de dano material - Em se tratando de fato constitutivo do seu direito, é ônus da parte autora a comprovação dos fatos alegados nos autos (art. 373, I, CPC)– Sentença de improcedência mantida – Recurso improvido." (TJ-SP - AC: 10013341220228260348 SP 1001334-12.2022

.8.26.0348, Relator.: Marcelo L Theodósio, Data de Julgamento: 25/07/2022, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/07/2022) (grifei).

O artigo 373, inciso I, do CPC, reforça que a comprovação dos danos materiais incumbe a quem os alega, não sendo suficiente a simples declaração da parte interessada. Dessa forma, sem que se demonstre a efetiva existência e o valor dos bens danificados, a indenização por danos materiais resta inviabilizada.

Ainda que, em tese, houvesse algum grau de responsabilidade do locador, o que não se reconhece, a inexistência de provas concretas dos prejuízos sofridos impediria a condenação ao ressarcimento.

Diante do exposto, verificando-se que a apelante não se desincumbiu do seu ônus probatório quanto ao nexo de causalidade entre a inundação do imóvel e eventual omissão do locador e, considerando a ausência de comprovação dos danos alegados, **voto no sentido de negar provimento à apelação, mantendo-se integralmente a sentença recorrida.**

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia. Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, conheço do recurso de Apelação da Autora e, no mérito, voto pelo seu **NÃO PROVIMENTO**, mantendo a r. sentença por seus próprios fundamentos.

Majoro os honorários sucumbenciais em favor do patrono do Réu para 15% sobre o valor atualizado da causa, mesmo critério utilizado na sentença, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, ressalvada a condição suspensiva de exigibilidade, nos termos do § 3º do artigo 98 do CPC, por ser a autora beneficiária da justiça gratuita (fls. 77).

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica