



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Registro: 2025.0000435618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001079-59.2021.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ----- (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ----- (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001079-59.2021.8.26.0002

Comarca: São Paulo

Apelante: -----

Apelado: -----

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50395)

AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS
Responsabilidade civil – Imóvel locado Muro
que desabou atingindo a autora - Laudo pericial
– Constatada como causa para a queda do
muro a falta de estruturação -
Responsabilidade do proprietário – Não
demonstrada culpa exclusiva da vítima Dano
moral caracterizado – Indenização fixada de
modo razoável – Lucros cessantes verificados
ante o afastamento das atividades por 3 meses
– Sentença mantida.

Apelação não provida.



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Trata-se de recurso de apelação interposto por ----
----- (fls. 610/625) contra a sentença de fls. 594/597, proferida pela MM^a. Juíza da 8^a Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo, Dra. Vanessa Sfeir, que julgou procedentes os pedidos deduzidos por -----, para condenar o apelante a pagar à autora a quantia de: a) R\$ 1.009,67 pelos danos materiais, b) R\$ 4.036,00 pelos lucros cessantes e c) R\$ 20.000,00 pelos danos morais. Fixou os honorários de sucumbência em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação.

Sustenta o apelante a culpa exclusiva da vítima. Diz que a queda do muro se deu em razão da ocupação indevida da laje do imóvel pela autora. Pontua a instalação de um chuveiro no local, causa de infiltrações no muro que desabou e a colocação de uma piscina com 5.000 litros de água. Destaca ter alertado a autora sobre a fragilidade da laje e a

2

necessidade de retirada destas instalações. Pontua que no dia da queda estava sendo realizada uma festa no local com mais de 70 pessoas. Destaca que o muro possuía mais de 20 anos. Sustenta que as interferências realizadas ocasionaram a queda do muro. Refere ter a apelada realizado interferências no imóvel sem autorização. Impugna as indenizações fixadas. Diz não serem razoáveis. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 632/640.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Presentes os pressupostos, conheço do recurso.

Trata-se de ação de reparação de danos movida pela apelada, em face do apelante, proprietário do imóvel por ela locado, em razão da queda de um muro, durante uma festa realizada no imóvel, no dia 24/02/2019, que lhe atingiu, causando diversos danos.

Incontrovertida a queda do muro, no dia 24/02/2019, que atingiu a apelada que sofreu diversas fraturas, tendo permanecido internada por 5 dias.

Produzida a prova pericial judicial, conforme laudo



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

reunido às fls. 409/439 conclui-se que a causa da queda do muro foi um vício construtivo, pela falta de estruturação.

De acordo com o 'expert': “*A queda do muro teve como única causa a falta de estruturação do mesmo, fazendo com que o muro não suportasse a pressão do vento incidente. O relato de sobrecarga excessiva não se confirmou, nem tampouco de qualquer alteração que tenha sido realizada no muro. Não houve qualquer contribuição da cobertura em lona e da instalação do chuveiro para a queda do muro. Os danos ocorridos no imóvel têm como única causa a própria queda do muro, sendo que parte dos danos já era pré-existente*”.

E, posteriormente, nos esclarecimentos prestados, afirmou o Sr. Perito Judicial (fls. 504): “*Muro não era seguro. O Muro não possuía nenhum engastamento, não havia ferragens que fizessem*

³

a interligação da estrutura do imóvel com o Muro. O Muro era uma simples alvenaria sem nenhuma estruturação e para complementar a insegurança, sem nenhum travamento horizontal. O Muro apresentava grande risco de desmoronamento, por não possuir nenhuma estruturação. O desmoronamento do Muro poderia ocorrer por qualquer coisa. Qualquer esforço horizontal mais expressivo poderia fazer com que o Muro ruísse, como uma ventania mais forte, assim como ocorrido. O Muro não seguia nenhum critério estrutural de segurança. O Muro sequer tinha uma estruturação. A Manifestação do Requerido não apontou nenhum parágrafo de nenhuma norma para tentar fundamentar esta fantasiosa afirmação, nem tampouco o Parecer técnico, depositado às fls. 469 a 478 dos autos”.

Logo, não há que se falar em culpa exclusiva da vítima ou excludente de responsabilidade do proprietário, que responde pelos vícios do imóvel, nos termos do artigo 22 da Lei de Locação.

E, no caso, presentes os requisitos para a responsabilização, posto que demonstrados o vício do imóvel, o prejuízo causado e o nexo de causalidade entre ambos.

No caso, a apelada, em razão da queda do muro



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sofreu trauma de fratura craniana e coluna cervical e torácica, conforme laudo de fls. 532/549, permaneceu internada por 05 dias e foi afastada de suas atividades por 03 meses.

E, assim como o magistrado, entendo caracterizado os danos morais.

Assevera Sergio Cavalieri Filho: “O importante, destarte, para a configuração do dano moral não é o ilícito em si mesmo, mas sim a repercussão que ele possa ter¹”.

“Parece mais razoável, assim, caracterizar o dano moral pelos seus próprios elementos; portanto, ‘como a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípua na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade

4

individual, a integridade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos’; classificando-se, desse modo, em dano que afeta a “parte social do patrimônio moral” (honra, reputação etc.) e dano que molesta a “parte afetiva do patrimônio moral” (dor, tristeza, saudade etc.); dano moral que provoca direta ou indiretamente dano patrimonial (cicatriz deformante etc.) e dano moral puro (dor, tristeza etc.)².

Não se tratou de simples vício construtivo do imóvel, mas de um muro que desabou em cima da apelada. Não há dúvidas de que a situação atingiu sobremaneira a vida da apelada, acarretando-lhe angústia, insegurança e extremos transtornos, por período longo.

Destaco, ainda, que o acidente ocorreu no seu lar, referência de identidade do sujeito, fonte de equilíbrio, local onde as energias são renovadas e parte mais significativa da vida pessoal se desenrola, ambiente estável e harmonioso.

Então, evidente o prejuízo moral.

¹ Programa de Responsabilidade Civil. Atlas: São Paulo, 7ª Edição, 2007, pág. 81

² “Dano moral”. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2011, p. 19/20.



**PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Yussef Said Cahali, por sua vez, na obra 'Dano Moral', observa que a quantificação do dano há de ser feita de modo prudente pelo julgador, resolvendo-se a questão em juízo valorativo de fatos e circunstâncias, a fim de atender a peculiaridade do caso concreto. Como regra de experiência, lista os seguintes fatos e as circunstâncias:

"1º) A natureza da lesão e a extensão do dano: Considera-se natureza da lesão, a extensão do dano físico, como causador do sofrimento, da tristeza, da dor moral vivenciados pelo infortúnio.

2º) Condições pessoais do ofendido: Consideram-se as condições pessoais do ofendido, antes e depois da ofensa à sua integridade corporal, tendo em vista as repercussões imediatas que a deformação lhe acarreta em suas novas condições de vida. (...)

3º) Condições pessoais do responsável: Devem ser consideradas as possibilidades econômicas do ofensor, no sentido de sua capacidade para o adimplemento da prestação a ser fixada (...).

4º) Equidade, cautela e prudência: A indenização deve ser arbitrada pelo juiz com precaução e cautela, de modo a

5

não proporcionar enriquecimento sem justa causa da vítima; a indenização não deve ser tal que leve o ofensor à ruína nem tanto que leve o ofendido ao enriquecimento ilícito. (...) 5º)

Gravidade da culpa (...)³.

Diante da gravidade dos fatos e a condição pessoal das partes, reputo suficiente e proporcional a condenação dos apelantes no pagamento de R\$ 20.000,00, na medida em que razoável para compensar e reprimir.

Os danos materiais foram comprovados na extensão da condenação.

E, os lucros cessantes adequadamente fixados, considerado o período de afastamento da autora de suas atividades.

³ Cahali, Yussef Said. Dano moral. 4^a Ed rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 219/221.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sem reparos à r. sentença.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator

6