

Proprietária de imóvel também é responsável por danos de locatário a terceiros, decide TJ-SP

A transferência da posse direta de um imóvel na locação não isenta o titular do bem de responder por eventual lesão causada a terceiro pelo inquilino, por força do seu dever de vigilância sobre o uso da propriedade.

Com esse entendimento, a 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve sentença da 2ª Vara de Peruíbe (SP), proferida pela juíza Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinetti, que condenou uma escola de futebol e a proprietária do imóvel onde o estabelecimento funcionava a indenizar um vizinho em virtude de excesso de barulho e outros transtornos.

A reparação foi fixada em R\$ 20 mil, devendo ser custeada de forma solidária por ambas.

Dever de vigilância

Segundo os autos, o autor da ação era vizinho de imóvel onde funcionava escola de formação para atletas profissionais e alojamento dos adolescentes, que ouviam música em volume alto até tarde da noite e provocavam o morador com zombarias aos seus familiares e descarte de lixo na residência dele, entre outras atitudes.

Os fatos motivaram diversos boletins de ocorrência registrados pelo vizinho, mas nenhuma medida foi tomada pelos responsáveis.

A proprietária do imóvel contestou a condenação alegando não ter sido ela a responsável pelas ofensas perpetradas pelos locatários, mas a relatora do acórdão, desembargadora Isabel Cogan, reiterou o entendimento do juízo de primeiro grau.

“A proprietária de um imóvel locado também é responsável, ao menos em certa medida, por atos ilícitos perpetrados pelo locatário, porque a transferência da posse direta do imóvel a este não isenta o titular do bem de responder por eventual lesão causada a terceiro, por força do seu dever de vigilância sobre o (mau) uso do imóvel pelo seu inquilino. Na espécie, ela nada fez para evitar o desrespeito com o sossego dos residentes no imóvel vizinho, mesmo tendo sido informada dos acontecimentos pelo autor”, ressaltou a magistrada.

Município isento de responsabilidade



Imóvel alugado abrigava escola de futebol e alojamento para adolescentes



Em ambas as instâncias, foi afastada a responsabilidade do município pela suposta omissão no dever de fiscalização.

“Não se pode atribuir à prefeitura qualquer parcela de culpa pelo infortúnio que acometeu o demandante, eis que o desassossego foi provocado pela conduta de quem tinha o dever de evitar que os adolescentes se conduzissem de maneira delinquente enquanto estavam hospedados no alojamento da escolinha de futebol”, concluiu a desembargadora.

Também participaram do julgamento, que teve decisão unânime, os desembargadores Djalma Lofrano Filho e Ricardo Anafe. *Com informações da assessoria de imprensa do TJ-SP.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

Processo 1002234-80.2017.8.26.0441

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jul-26/proprietaria-de-imovel-tambem-e-responsavel-por-danos-de-locatario-a-terceiros-decide-tj-sp/>