



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332543

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027334-83.2023.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante MARIA JOSÉ DE ANDRADE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOSÉ MILTON FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do apelo e determinaram a redistribuição ao órgão prevento. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

FABIO TABOSA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelante: Maria José de Andrade

Apelados: José Milton Ferreira e Maria de Fátima Cintra Ferreira

Apelação nº 1027334-83.2023.8.26.0196 – 4ª Vara Cível de Franca

Voto nº 31.262

Competência recursal. Demanda de resolução de contrato de locação residencial cumulada com pedido indenizatório. Alegada falta de habitabilidade do imóvel. Demanda ajuizada pela locatária em face dos locadores. Anterior demanda ajuizada em face da imobiliária administradora da locação, com base nos mesmos fatos. Clara relação de acessoriedade entre as demandas. Julgamento de recurso de apelação, extraído do primeiro processo, por parte da C. 34ª Câmara de Direito Privado. Prevenção daquele órgão fracionário, à luz do art. 105, caput, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação não conhecida, com determinação de redistribuição.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 137/140 julgou improcedente demanda de resolução contratual cumulada com pedido indenizatório, derivada de contrato de locação residencial e movida pela locatária contra os locadores; considerou o MM. Juiz, para tanto, não configurada a existência de vício oculto no imóvel, asseverando haver prova de ter sido o bem entregue em regulares condições de habitabilidade.

Apela a autora (fls. 143/148), insistindo, em síntese, não ter o imóvel sido entregue nas condições descritas no laudo de vistoria, reiterando ter comunicado a imobiliária prontamente de problema verificado no vaso sanitário, além de ter buscado diversas vezes a resolução da questão, sem sucesso. Bate-se, nesses termos, pela reforma da r. sentença, com o julgamento de procedência da demanda.

O recurso veio distribuído livremente a esta C. 29ª Câmara de Direito Privado; observa-se, contudo, haver anterior recurso tirado a partir de demanda derivada do mesmo contrato e tendo por objeto os mesmos fatos, julgado

por órgão fracionário distinto desta mesma Subseção (C. 34ª Câmara de Direito Privado).

É o relatório.

Falta atribuição a esta C. Câmara para a apreciação dos recursos.

Com efeito, conforme se extrai dos presentes autos e de consulta ao sistema informatizado deste E. Tribunal, a locatária ajuizou demanda de resolução contratual cumulada com cobrança em face da imobiliária administradora do contrato de locação discutido nos autos, tomando por base justamente a alegação de vício oculto atrelado ao problema de funcionamento no vaso sanitário do imóvel locado. No âmbito daquela demanda, todavia, foi reconhecida a ilegitimidade passiva da imobiliária, daí o ajuizamento da demanda com idênticas pretensões, mas agora em face dos locadores.

Há, por evidente, nítida vinculação entre ambos os litígios, que envolvem o mesmo contrato e os mesmos fatos. E, a partir do primeiro processo, houve a interposição de recurso de apelação (nº 1003524-79.2023.8.26.0196), distribuído à C. 34ª Câmara de Direito Privado, integrante desta C. Terceira Subseção de Direito Privado, e por ela julgado em 16/10/2023 (Rel. Des. Issa Ahmed).

É o quanto basta para, à luz do art. 105, *caput*, do Regimento Interno desta Corte, atrair a prevenção para o órgão fracionário responsável pela primeira decisão proferida em grau recursal:

“A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá a competência preventa para os feitos originários conexos e para todos os recursos, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados.”

Ante o exposto, **não se conhece** do apelo, com determinação de redistribuição ao órgão prevento.

FABIO TABOSA

Relator