



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432155

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023248-80.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante LIEGE CRISTINA DE ALMEIDA, são apelados RPS ENGENHARIA EIRELI e RESIDENCIAL FLORENCE PARK SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1023248-80.2023.8.26.0451

Comarca de Piracicaba

Apelante: Liege Cristina de Almeida

Apelados: Rps Engenharia Eireli e outro

Voto nº 42.547

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA -

Ação de indenização por danos materiais ajuizada por adquirente de imóvel - Vícios de construção - Sentença de extinção, sem resolução de mérito - Inconformismo da autora - Ação anterior que não transitou em julgado - Afastado o reconhecimento da coisa julgada - Igualdade de partes e causa de pedir que não é suficiente para reconhecer a identidade de ações, em razão da diferença de pedidos - Causa que não está madura para julgamento - Imprescindível a realização de perícia, oportunamente requerida por ambas as partes - Sentença cassada - Recurso acolhido.

1. Ao relatório constante da sentença de fls. 248/254, acrescento que esta julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, com fundamento no artigo 485, inciso V, do CPC. Sucumbente, condenou a parte autora a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

Apela a autora (fls. 257/271), preliminarmente, alegando cerceamento de defesa, ante o julgamento antecipado da lide sem a realização de prova pericial. No mérito, consigna que a anterior ação de danos morais está em andamento, aguardando julgamento do Recurso Especial. Bem como estes não se confundem com os danos materiais e que

apesar da possibilidade de serem enfrentados em um único processo, não há previsão legal para a indispensável cumulação de pedidos, conforme entendimento jurisprudencial neste E. TJSP. Assim, pretende a declaração de nulidade da r. sentença com retorno dos autos à origem para regular prosseguimento.

Recurso devidamente processado, com apresentação de contrarrazões (fls. 275/283).

2. Trata-se de ação de indenização por danos materiais, c/c obrigação de fazer, ajuizada pela adquirente em face da vendedora, com o argumento de que ao receber as chaves do empreendimento para realizar a vistoria do apartamento, fora surpreendida por inúmeras alterações que inviabilizavam o projeto mobiliário que tanto idealizou por anos, pois, o imóvel era totalmente diferente do apresentado pela empresa, no apartamento decorado, além de diversos vícios construtivos.

Além da unidade ter sido entregue com diversas anomalias decorrentes da má execução da construção, também foram realizadas alterações de cunho estrutural em comparação com o projeto divulgado no apartamento decorado como: instalados *shafts* (colunas) onde há tubulação, bem como parte do encanamento encontra-se absolutamente exposto, além da impossibilidade de instalação de ar-condicionado modelo split,

violando o direito à informação e prática de propaganda enganosa.

Dessa forma, ante a constatação das divergências inequívocas no apartamento entregue quando comparada ao modelo decorado, requereu a condenação da ré a adequar a unidade ao apartamento modelo. Subsidiariamente, caso não seja possível realizar a referida adequação, requer que haja a conversão em perdas e danos.

Após a especificação das provas que pretendiam produzir, com requerimento de prova pericial e oral por parte da autora (fls. 221/224) e requerimento daquela também pela empresa (fls. 225/227), o processo foi extinto, sem julgamento de mérito, entendendo o julgador *a quo* que: *"Pois, bem, como se vê, busca a parte autora, em nova demanda, por meio transverso, a mesma finalidade da anterior, isto é, a reparação pecuniária por ter recebido imóvel "diferente" daquele que lhe fora apresentado, bem assim pelos vícios construtivos. Acresça-se, nesse sentido, e a espancar dúvidas sobre a identidade de finalidade entre ambas as ações, pondera a parte autora que "não conceder a indenização é o mesmo que coadunar com a prolação desenfreada de inverdades e ilusões contra os consumidores, de modo a condenar a Autora em ter que viver em um apartamento repleto de vícios e irregularidades" (fl. 205). Ocorre que, como já dito, não há dúvida que os vícios tratados nestes autos não são supervenientes, vale dizer, que não há fatos*

novos, circunstâncias que poderiam, em tese, dar ensejo à reparação ora pretendida. Caberia à parte autora, portanto, nos termos do art. 508 do Código de Processo Civil, ter deduzido, na ação anterior, todos os pedidos e alegações (princípio do "dedutível e do deduzido"), sob pena de preclusão, o que, de fato, ocorreu. Nessa esteira, à luz de todos esses fundamentos, diante da identidade finalidade das ações, configurada a coisa julgada, cognoscível de ofício. (fl. 253).

Contra esta decisão, insurge-se a autora, com razão.

Ressalvado o entendimento do juízo monocrático, não há que se falar em coisa julgada porque a ação anterior sequer foi decidida por decisão transitada em julgado, pois está aguardando o julgamento do Recurso Especial no STJ.

Como também não há litispendência, porque não se repete uma ação que está em curso, considerando-se que uma ação é idêntica a outra quando possui as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido, conforme artigo 337, § 2º, CPC.

No presente caso, em que pese haver identidade de partes e suposta causa de pedir, o pedido é diverso, na ação anterior pleiteou-se a condenação das requeridas ao pagamento de danos morais e aqui, a condenação na obrigação de fazer ou, subsidiariamente, danos materiais.

Afastado o motivo que deu origem à extinção da ação sem resolução de mérito, de rigor acolher a preliminar de cerceamento de defesa, pois necessário e oportunamente requerido por ambas as partes a produção de prova pericial para atestar as diferenças entre o projeto e propagandas veiculadas e o imóvel entregue à autora.

Diante do julgamento da ação sem realização de perícia, imprescindível ao deslinde do feito, de rigor cassar a r. sentença, determinando o retorno dos autos à origem para regular prosseguimento.

3. Ante o exposto, meu voto dá provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator