



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002026

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2374558-93.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOSÉ ALBERTO DE SOUZA REIS, é agravado MELO PEIXOTO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **NÃO CONHECERAM do recurso e SUSCITARAM conflito de competência. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente), SERGIO DA COSTA LEITE E PEDRO KODAMA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2374558-93.2024.8.26.0000

37ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVANTE: JOSÉ ALBERTO DE SOUZA REIS

AGRAVADO: MELO PEIXOTO DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA.

MAGISTRADO(A): DR.(A) JULIANA MARIA MACCARI GONÇALVES

VOTO: 29.754.

ACÓRDÃO

Agravo de instrumento – Ação de reintegração de posse derivada de contrato de alienação fiduciária – Feito inicialmente distribuído à C. 26ª Câmara, integrante da Terceira Subseção de Direito Privado – E. Relator que, por decisão monocrática, não conheceu do recurso, determinando sua redistribuição à Segunda Subseção.

Reintegração de posse derivada de contrato de alienação fiduciária – Pedido de retomada do bem com base na consolidação da propriedade – Hipótese dos autos que não se trata de ação possessória pura, mas proposta por credor fiduciário para reaver imóvel objeto de compra e venda garantida por alienação fiduciária, com esteio na Lei n. 9.514/97 – Matéria afeta à garantia do contrato e que se insere na competência da Subseção de Direito Privado III deste Tribunal de Justiça – Precedentes do Grupo Especial da Seção do Direito Privado.

Recurso não conhecido, suscitando-se conflito de competência.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo réu contra a r. decisão proferida às fls. 84 dos autos da ação de reintegração de posse, que deferiu a liminar pleiteada pelo credor fiduciário.

Constou do r. *decisum*:

Trata-se de ação de reintegração de posse cumulada com pedido de reparação de danos proposta por MELO PEIXOTO DIÁLOGOEMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA em face de JOSÉ ALBERTO DE SOUZA REIS, ambos qualificados, na qual alega, em síntese, que as partes firmaram escritura de compra e venda com transação e pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel, e o réu não cumpriu suas obrigações, o que ensejou a consolidação da propriedade em nome da parte demandante. Por tais motivos, requereu, liminarmente, que seja ordenada a reintegração na posse do bem.

Pois bem.

Observo que as alegações da demandante estão demonstradas, ao menos em sede de cognição sumária, pelos documentos acostados aos autos, que demonstram a celebração de escritura de compra e venda com transação e pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel entre as partes (fls. 27/46) e a consolidação da propriedade do bem em favor da credora fiduciária, em razão do anterior inadimplemento do réu (fls. 61/68), estando presentes, portanto, os requisitos previstos no art. 30 da Lei nº 9.514/97.

Assim, presentes os requisitos legais, DEFIRO a liminar para determinar a reintegração de posse do bem imóvel localizado na Rua Melo Peixoto, nº 405, Apartamento 176 (17º pavimento do empreendimento Urban Home Tatuapé), concedendo o prazo de 60(sessenta) dias para desocupação voluntária, sob pena de execução forçada.

Alega o agravante, em apertada síntese, que: há graves irregularidades no procedimento de consolidação, notadamente pela falta de notificação pessoal do devedor para ser constituído em mora, além de ausência

de sua notificação pessoal acerca das datas dos leilões, em afronta ao direito de preferências conforme estabelece a Lei de Alienação Fiduciária (Lei 9.514/97). Pugna pela concessão da gratuidade de justiça em grau recursal, pela concessão do efeito suspensivo e, ao final, pela reforma integral da r. decisão.

O presente recurso, inicialmente, foi distribuído à C. 26ª Câmara de Direito Privado (fls. 81), tendo como relator o eminente Desembargador Moraes Pucci.

Às fls. 81, por decisão monocrática, o e. Relator não conheceu do recurso, determinando sua redistribuição a uma das Câmaras que integram a Subseção de Direito Privado II deste E. Tribunal.

Posteriormente, os autos foram distribuídos a este relator (fls. 90).

É o relatório.

O recurso não pode ser conhecido por esta C. 37ª Câmara de Direito Privado, devendo ser suscitado conflito negativo de competência.

Isso porque o caso em exame envolve ação de reintegração de posse derivada de contrato de alienação fiduciária, com esteio na Lei n. 9.514/97.

A controvérsia que permeia o caso trata sobre a garantia e garantia e não puramente sobre a posse do imóvel, aduzindo o réu que ocorreram “*graves irregularidades no procedimento de consolidação*” (fls. 6), em afronta à Lei de Alienação Fiduciária.

Assim, a competência para julgamento da matéria é da Terceira Subseção de Direito Privado, conforme já decidiu – em mais de uma oportunidade – o C. Grupo Especial da Seção de Direito Privado:

Conflito de competência. Ação de reintegração de posse derivada de contrato de alienação fiduciária. Pedido de retomada do bem com base na consolidação de propriedade em mãos do credor fiduciário. Demanda que não discute a posse injusta decorrente de arrematação, mas com esteio na Lei n. 9.514/97. Competência atribuída às Câmaras que integram a Subseção de Direito Privado III desta Corte. Conflito procedente, declarada a competência da Câmara suscitada. (Conflito de competência cível 0035161-13.2019.8.26.0000; Relator (a): Araldo Telles; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/09/2019 – grifou-se).

CONFLITO DE COMPETÊNCIA – Ação de reintegração de posse derivada de contrato de alienação fiduciária – Demanda que provém da consolidação fiduciária em nome do credor – Matéria afeta à garantida do contrato, e não à posse injusta decorrente de arrematação – Causa de pedir e pedido principal da demanda atinente à matéria de competência da Terceira Subseção da Seção de Direito Privado (25ª Câmara) – Resolução nº 623/2013, deste Tribunal, artigo 5º, III.3 – Reconhecida a competência da Câmara suscitante. (Conflito de competência cível 0019190-85.2019.8.26.0000; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Guarujá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/07/2019 – grifou-se).

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – AGRADO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. Hipótese dos autos que não se trata de ação possessória pura, mas daquela proposta por credor fiduciário para reaver imóvel objeto de compra e venda garantida por alienação fiduciária. Competência da E.

Subseção de Direito Privado III. *Exegese do artigo 5º, inciso III.3, da Resolução nº 623/2013. Conflito de competência conhecido, reconhecendo-se a competência da Colenda Câmara suscitada (31ª Câmara de Direito Privado) (Conflito de competência cível 0030262-06.2018.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: Grupo Especial da Seção do Direito Privado; Foro de Barueri - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2018 – grifou-se).*

Dessa maneira, salvo melhor juízo, a apreciação e o julgamento do presente agravo de instrumento seriam de competência da Subseção de Direito Privado III.

Ante o exposto, pelo meu voto, com base em tais fundamentos, **NÃO CONHEÇO** do recurso e **SUSCITO** conflito de competência.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator

(assinado digitalmente)