



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000304389

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2086417-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante VIVIANE ARRUDA SILVA BALDO, é agravado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente) E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 28 de março de 2025.

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2086417-48.2025.8.26.0000

Agravante: Viviane Arruda Silva Baldo

Agravado: Banco do Brasil S/A

Comarca: Sorocaba

Voto nº 05.495

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPETÊNCIA RECURSAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRETENSÃO DE SUSPENSÃO DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO. MATÉRIA INSERIDA NA COMPETÊNCIA DAS CÂMARAS QUE INTEGRAM A TERCEIRA SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO. ART. 5º, III.3, DA RESOLUÇÃO Nº 623/2013 DO E. TJSP. RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Viviane Arruda Silva Baldo, extraído dos autos da ação declaratória de nulidade de leilão contra a r. decisão que indeferiu a tutela antecipada, consistente na suspensão do leilão do imóvel.

Inconformada com o resultado, a agravante alega que o

imóvel integra o patrimônio comum do casal, razão pela qual ostenta legitimidade para pleitear a preservação do bem e, mais do que isso, ser pessoalmente notificada de qualquer procedimento expropriatório que recaia sobre o bem partilhável, a fim de que exerça o direito de preferência. Pede que seja reconhecida a nulidade do leilão, pois decorre de ato viciado. Requer a concessão de efeito suspensivo e reforma da r. decisão, de modo que seja suspenso o procedimento de expropriação.

É o relatório.

O recurso não merece ser conhecido por esta Câmara.

A ação em comento tem por objetivo anular o leilão extrajudicial que recaiu sobre o imóvel de matrícula nº 184.461 do 1º CRI DE Sorocaba/SP, decorrente do inadimplemento de contrato de compra e venda com alienação fiduciária.

Logo, o questionamento recai sobre o imóvel dado em garantia.

Conforme art. 5º, III.3, da Resolução nº 623/2013 que dispõe acerca da distribuição de matérias, cabe à E. Terceira Subseção de Direito Privado deste E. TJSP, composta pelas 25ª a 36ª Câmaras julgar: “Ações e execuções oriundas de contrato de alienação fiduciária em que se discuta garantia” (g. n.).

Nos termos do art. 103 do Regimento Interno deste E. TJSP, *“a competência dos diversos órgãos do Tribunal firma-se pelos termos do pedido inicial, ainda que haja reconvenção ou ação contrária ou o réu tenha arguido fatos ou circunstâncias que possam modificá-la”*, de modo que, em se tratando de ação que versa centralmente sobre a garantia fiduciária, o julgamento do presente recurso compete a uma das Câmaras integrantes da Subseção de Direito Privado III do Tribunal, nos termos do art. 5º, III.3, da Resolução TJ 623/2013.

Nesse sentido, já decidiu o E. TJSP:

“COMPETÊNCIA RECURSAL – DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – MATÉRIA DA COMPETÊNCIA DA SUBSEÇÃO III, DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - RESOLUÇÃO Nº 623/13, ARTIGO 5º, INCISO III.3 – PRECEDENTES - RECURSO NÃO CONHECIDO, COM A DETERMINAÇÃO DE REMESSA.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2068466-75.2024.8.26.0000; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2024; Data de Registro: 29/03/2024).

“Ação anulatória de leilão extrajudicial. Alienação fiduciária. Sentença de improcedência. Apelação do autor. "Ações e execuções oriundas de contrato de alienação fiduciária em que se discuta garantia". Competência afeta a uma das Câmaras de Direito Privado III. Resolução 623/2013, Artigo 5º, III.3, deste Tribunal de Justiça. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição do feito a uma das Câmaras de Direito Privado III.” (TJSP; Apelação Cível 1000576-48.2020.8.26.0204; Relator (a): Virgílio de Oliveira Junior; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de General Salgado - Vara Única; Data do Julgamento: 02/02/2023; Data de Registro: 02/02/2023).

Do mesmo modo, confira-se ementa de julgado proferido por esta C. 22ª Câmara de Direito Privado do E. TJSP:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE MÚTUO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA DE SUSPENSÃO DE LEILÕES EXTRAJUDICIAIS. INCONFORMISMO. MATÉRIA DE COMPETÊNCIA DA TERCEIRA SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO, COMPOSTA PELAS 25ª A 36ª CÂMARAS, DE ACORDO COM O ART. 5º, III, III.3, DA RESOLUÇÃO Nº 623/2013 DO ÓRGÃO ESPECIAL DESTA E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REDISTRIBUIÇÃO DOS AUTOS. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 0000322-59.2019.8.26.0000; Relator (a): Alberto Gosson; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 1ª Vara Criminal; Data do Julgamento: 07/02/2019; Data de Registro: 13/03/2019).

Inclusive, casos semelhantes já foram julgados pela E. Terceira Seção de Direito Privado:

“ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INADIMPLEMENTO INCONTROVERSO. DEVEDORES REGULARMENTE CONSTITUIDOS EM MORA. PURGAÇÃO DA MORA. INOCORRÊNCIA. PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. INTIMAÇÃO DOS DEVEDORES ACERCA DAS DATAS DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL. IMPRESCINDIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 27, § 2º-A, DA LEI 9.514/97, INCLUÍDO PELA LEI 13.465/17. DOCUMENTOS TRAZIDOS AOS AUTOS QUE COMPROVAM A

CIENTIFICAÇÃO DOS DEVEDORES QUANTO ÀS DATAS DO PRACEAMENTO. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE. PREÇO VIL DO BEM NÃO VERIFICADO. AUTORES QUE NÃO COMPROVARAM QUE O VALOR DA ARREMATAÇÃO É INFERIOR A 50% DO VALOR ESTIPULADO PELAS PARTES EM CONTRATO PARA A HIPÓTESE DE LEILÃO. SENTENÇA MANTIDA. VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL MAJORADA, NOS TERMOS DO ART. 85, § 11, DO CPC. Recurso de apelação improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1047998-43.2020.8.26.0002; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2023; Data de Registro: 16/05/2023).

Desta feita, é caso de redistribuição do presente recurso de agravo, haja vista a competência das Câmaras integrantes da Subseção III de Direito Privado para conhecer e julgar recursos tirados contra decisões proferidas acerca do tema.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO**, e determino a remessa dos autos para redistribuição a umas das Câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado.

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator