



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335856

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1040994-02.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante CELSO FELIPPETE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.451

Apelação Cível: 1040994-02.2023.8.26.0114

Apelante : Celso Felippete

Apelado : Gold Noruega Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda

Origem: 6ª Vara Cível - Foro de Campinas

Juiz sentenciante: Dr. Alexandre Chiochetti Ferrari

COMPETÊNCIA RECURSAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR. I. Caso em Exame 1. Ação proposta para declarar a nulidade do procedimento de consolidação da propriedade pela ausência de intimação do Autor para purgar a mora. II. Questão em Discussão 2. Determinar a competência recursal para o julgamento da demanda. III. Razões de Decidir 3. O recurso não deve ser conhecido em razão da incompetência recursal desta 1ª Subseção de Direito Privado. 4. Discussão relacionada a alienação fiduciária em garantia. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso **NÃO CONHECIDO**, com determinação de redistribuição. Tese de julgamento: 1. A competência para julgamento da demanda é definida pela natureza jurídica da lide. 2. Competência da Terceira Subseção de Direito Privado, conforme Resolução nº 623/2013, artigo 5º, III. 3. Jurisprudência citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2066129-79.2025.8.26.0000, Rel. Vicentini Barroso, 15ª Câmara de Direito Privado, j. 24.03.2025. TJSP, Apelação Cível nº 1005666-84.2023.8.26.0704, Rel. Fábio Podestá, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 18.02.2025. TJSP, Apelação Cível nº 1002363-49.2024.8.26.0115, Rel. Anna Paula Dias da Costa, 38ª Câmara de Direito Privado, j. 13.01.2025. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2160809-61.2022.8.26.0000, Rel. Vitor Frederico Kümpel, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 10.08.2022.

Trata-se de Apelação interposta por **CELSO FELIPPETE** contra a sentença que julgou improcedente a Ação Anulatória de Consolidação de Procedimento de Execução Extrajudicial ajuizada em face de **GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**.

Adoto o relatório da sentença de fls. 122/133, que ora transcrevo:

“Trata-se de ação que **CELSO FELIPPETE** move contra
GOLD NORUEGA EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., requerendo, em síntese, a anulação do procedimento de execução extrajudicial do seu imóvel, ao argumento, dentre outros, de que não teria sido notificado dos leilões designados.

Antecipação dos efeitos da tutela deferida para suspender os leilões extrajudiciais, sob pena de multa (fls. 51/52).

Citada, a ré contestou, alegando, em síntese, que todo o rito disposto em lei para a consolidação da propriedade do imóvel foi observado, nada de ilegal havendo a ser reconhecido.

Assim, pede a improcedência (fls. 63/72).

Réplica (fls. 137/155).”

Ao relatório supra, anoto que o juízo sentenciante entendeu que foram cumpridos os requisitos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, com o que o feito foi julgado improcedente.

Inconformado, o Autor, ora Apelante, interpôs a mencionada Apelação (fls. 160/186). Defende a nulidade do processo de consolidação da propriedade e leilão extrajudicial do imóvel. Afirmar que não foi notificado das datas dos leilões e que objetiva a purgação da mora.

Contrarrazões apresentadas às fls. 205/221.

É o relatório.

O recurso não deve ser conhecido em razão da incompetência recursal desta 1ª Subseção de Direito Privado.

A definição da competência para o julgamento de uma demanda vincula-se à natureza jurídica da lide, que se determina com base no pedido e na causa de pedir apresentados pelas partes.

Conforme o entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça, especialmente no Conflito de Competência nº 108.138/SC, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, é o objeto da controvérsia e os fundamentos jurídicos que sustentam a pretensão do Autor e orientam a fixação do Juízo competente, sendo

irrelevantes aspectos acessórios ou eventuais desdobramentos do caso que não afetem diretamente esses elementos essenciais.

Na presente ação, debate-se a legalidade do procedimento de consolidação da propriedade e leilão do imóvel descrito na inicial, objeto de alienação fiduciária, nos moldes da Lei nº 9.514/97. (fls. 1/25).

Diante disso, incide, na hipótese, o disposto no inciso III do artigo 5º da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal, segundo o qual é da Terceira Subseção a competência preferencial para o julgamento de “III.3 - Ações e execuções oriundas de contrato de alienação fiduciária em que se discuta garantia”.

Nesse sentido já se decidiu:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE GARANTIA FIDUCIÁRIA, CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE E PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL – Alienação fiduciária de imóvel – Competência recursal – Demanda que visa anular a cláusula de alienação fiduciária e atos daí decorrentes de consolidação da propriedade e procedimento extrajudicial (Lei 9.514/97) – Discussão que se restringe à garantia – Aplicabilidade do artigo 5º, III.3, da Resolução nº 623/2013 – Matéria afeta à Terceira Subseção de Direito Privado (25ª a 36ª Câmaras) – Recurso não conhecido, determinada redistribuição.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2066129-79.2025.8.26.0000; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nuporanga - Vara Única; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025);

“COMPETÊNCIA RECURSAL – Ação de conhecimento que objetiva o desfazimento da consolidação da propriedade, tendo como causa de pedir contrato de alienação fiduciária, sem qualquer discussão acerca dos encargos do

financiamento bancário – Competência da 3ª Subseção de Direito Privado desta C. Corte – Inteligência do artigo 5º, III, item III.3 da Resolução nº 623/2013 deste E. Tribunal de Justiça – Precedente do C. Grupo Especial da Seção de Direito Privado - RECURSO NÃO CONHECIDO - REMESSA DETERMINADA A UMA DAS C. CÂMARAS COMPREENDIDAS ENTRE A 25ª E A 36ª DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO.” (TJSP; Apelação Cível 1005666-84.2023.8.26.0704; Relator (a): Fábio Podestá; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/02/2025; Data de Registro: 18/02/2025);

"COMPETÊNCIA RECURSAL. Consignação em pagamento. Contrato de financiamento. Cláusula de alienação fiduciária com garantia de imóvel. Inadimplência das parcelas incontroversa e alegação de negativa de recebimento do valor pela instituição financeira. Imóvel levado a leilão extrajudicial, na forma da Lei nº 9.514/97. Recorridos que pretendem a suspensão dos efeitos da consolidação da propriedade, mediante depósito em juízo do valor das parcelas vencidas, bem como para ver declarada a quitação da dívida. Matéria afeta a uma das Câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, compreendida entre a 25ª e a 36ª, nos termos do art. 5º, III.1, da Resolução TJSP nº 623/2013. Precedentes. RECURSO NÃO CONHECIDO, com determinação.” (TJSP; Apelação Cível 1002363-49.2024.8.26.0115; Relator (a): Anna Paula Dias da Costa; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campo Limpo Paulista - 1ª Vara; Data do Julgamento: 13/01/2025; Data de Registro: 13/01/2025);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – ALIENAÇÃO

FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – COMPETÊNCIA RECURSAL – Autora pleiteia a declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade pela ausência de intimação da agravante para purgar a mora - Matéria inserta na competência da Seção de Direito Privado III (25ª a 36ª Câm.) - Resolução TJSP nº 623/2013 (artigo 5º, inciso III, itens III.3) - Precedentes jurisprudenciais - Recurso não conhecido, com remessa do recurso para redistribuição.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2160809-61.2022.8.26.0000; Relator (a): Vitor Frederico Kümpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2022; Data de Registro: 10/08/2022).

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso e represento à Presidência da Sessão de Direito Privado para que determine a redistribuição a uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado III desse E. Tribunal.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora