



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338607

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2098078-24.2025.8.26.0000

Relator(a): **SOUZA LOPES**

Órgão Julgador: **17ª Câmara de Direito Privado**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 75/76, na origem, que deferiu o pedido liminar para determinar a reintegração de posse do bem imóvel discutido nos autos (fls. 15/22 – na origem) em favor da parte agravada.

Sustenta o recorrente, em síntese, que “*participou regularmente do leilão promovido pela Agravada e adquiriu o imóvel de boa-fé, cumprindo todas as exigências legais. O leilão, no entanto, foi abruptamente suspenso, sem que houvesse qualquer justificativa plausível ou oportuna para tal medida. A Agravada, sem qualquer embasamento jurídico válido, retirou o imóvel do leilão, impedindo a concretização da alienação e violando os princípios da boa-fé e da segurança jurídica.*” Sustenta que houve violação ao direito de preferência, bem como que necessário o reconhecimento da nulidade da alienação, com consequente manutenção da posse. Busca a reforma do r. *decisum*.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

Conforme se infere dos autos principais, a demanda versa sobre reintegração de posse do imóvel localizado no Km 73+800, da SP 215, trecho Santa Cruz das Palmeiras-Porto Ferreira, inscrito na Matrícula nº11.332, do Registro de Imóveis de Santa Cruz das Palmeiras-SP.

Consta que a autora celebrou com a ré empréstimo por meio de Cédula de Crédito Bancário, garantida por alienação fiduciária do imóvel descrito na exordial; que, em razão do inadimplemento, houve a consolidação da propriedade do imóvel em nome da autora; que, ante, o insucesso dos leilões extrajudiciais, requer a reintegração na posse do imóvel.

Todavia, nos autos do Agravo de Instrumento nº 2100718- 97.2025.8.26.0000, interposto contra a mesma decisão atacada no presente recurso, fora informada a existência de ação ordinária, Proc. 001452-63.2023.8.26.0538, em trâmite perante a Vara Única do Foro de Santa Cruz das Palmeiras, envolvendo o mesmo contrato e o mesmo imóvel, na qual, em despacho saneador, proferido pelo MM. Juiz Felipe Roque Cavasso, mesmo prolator da decisão ora guerreada, fora consignado:

“As partes são legítimas, estão devidamente representadas e litigam com interesse.

Dou o feito por saneado.

Fixo como pontos controvertidos: (i) o correto valor da dívida na data da constituição em mora da autora; (ii) a regularidade do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedimento destinado a consolidação da propriedade dos imóveis dados em garantia e dos leilões realizados.

Defiro a realização da prova pericial requerida pela parte autora, a fim de verificar a regularidade do saldo devedor apontado pela ré quando da constituição em mora de acordo com as previsões contratuais.”

Com efeito, decisão proferida na pretérita ação ordinária fora recorrida por agravo de instrumento (AI nº 2185510-18.2024.8.26.0000), o qual foi apreciado pela 20ª Câmara de Direito Privado deste E. TJSP, que, por Acórdão unânime, de Relatoria do Exmo. Des. Correia Lima, negou provimento ao recurso.

Assim, em que pese a distribuição do presente recurso a esta 17ª Câmara de Direito Privado, ante a presença de discussão de questões relativas à mesma área litigiosa, forçoso reconhecer a prevenção da **C. 20 Câmara de Direito Privado**, e isso à luz do art. 105 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, que assim dispõe:

“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”.

Neste sentido:

COMPETÊNCIA RECURSAL. Ação de Reintegração na



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posse. Prevenção. Existência de anterior ação de reintegração na posse envolvendo a mesma área litigiosa, situada no Loteamento Vila Nova Mauá, no bojo da qual foi interposto recurso de apelação, que foi julgado pela 13ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal, sob relatoria do Desembargador Nelson Jorge Júnior. Ações derivadas da mesma área litigiosa. Inteligência do art. 105 e § 1º do Regimento Interno do TJSP. Prevenção da 23ª Câmara de Direito Privado. Precedentes. Recurso não conhecido, com remessa determinada à Câmara preventa para o julgamento. (TJ-SP - Apelação Cível: 1002361- 98.2020.8.26.0348 Mauá, Relator: Helio Faria, Data de Julgamento: 03/05/2023, 18ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/05/2023)

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE PREVENÇÃO

Existência de anterior ação de reintegração de posse envolvendo a mesma área litigiosa (Loteamento Vila Nova Mauá), no bojo da qual foi interposto recurso de apelação, que foi julgado pela 23ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal, figurando como Relator o ilustre e nobre Desembargador Paulo Roberto de Santana Aposentadoria que não rompe a prevenção, por ser da Câmara e não do juiz ou da cadeira Ações derivadas da mesma área litigiosa Inteligência do art. 105 e §1º do Regimento Interno do TJSP Prevenção da 23ª Câmara de Direito Privado Precedentes Recurso não conhecido, com remessa determinada à Câmara preventa para o julgamento.” (TJSP, 24ª Câmara de Direito Privado, apelação nº 1006405-63.2020.8.26.0348, Relator Desembargador Salles Vieira, julgado em 27/9/2022)

COMPETÊNCIA RECURSAL Existência de anterior recurso de apelação, apreciado pela 23ª Câmara de Direito Privado, interposto contra sentença proferida em ação de reintegração de posse que envolve a mesma área litigiosa (Empreendimento Vila Nova Mauá) - Prevenção reconhecida - Exegese do art. 105 do RI do TJSP Não conhecimento dos recursos de apelação e remessa à Câmara competente. (TJSP; Apelação Cível 1004500-91.2018.8.26.0348; Relator: Roque Antonio Mesquita de Oliveira; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2019; Data de Registro: 10/09/2019)

Ante o exposto, não conheço do presente recurso,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que deverá ser encaminhado à redistribuição, ressalvada a possibilidade de o
D. Relator prevento reanalisar a decisão de fl. 161.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

SOUZA LOPES
Relator