



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385325

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2024381-67.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANDREA FINARDI LANCONI, é agravado ALTO DA COLINA VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO 41037JV

AGRAVO Nº 2024381-67.2025.8.26.0000

COMARCA: CAPITAL— 11ª VC

AGRAVANTE: ANDREA FINARDI LANCONI

AGRAVADO: ALTO DA COLINA VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/AJUIZ: LUIZ GUSTAVO ESTEVES

pf

Agravo de instrumento – Ação que pretende a baixa do gravame, alienação fiduciária, de imóvel sob alegação de quitação - Inconformismo em relação a decisão que determinou que fossem os autos redistribuídos para julgamento conjunto com ação movida pela vendedora, contra o agente fiduciário, que pretende o reconhecimento da prescrição da CCB na qual há pedido de baixa dos gravames de vários imóveis dados em garantia, entre eles o da autora – Reunião dos feitos que não se justifica – Ausência de risco de decisões conflitantes, já que a teor da súmula 308 do STJ a garantia fiduciária entre construtora e agente financeiro não tem eficácia contra o adquirente do imóvel – No mais a ação foi julgada não havendo que se falar em reunião de processos por conexão, nos termos do art. 55, § 1º do CPC – Decisão reformada para manutenção do feito na vara de origem – Recurso provido

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão de págs. 41 dos autos de origem que, em ação de cancelamento de alienação fiduciária com pedido registral, que determinou a redistribuição do feito, sob a fundamentação de conexão entre o pedido autoral e o processo 1079306-55.2024.8.26.010, com a reunião entre as ações para julgamento conjunto.

Inconformada a agravante pugna pela atribuição do efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão para que não seja redistribuído o feito.

Alega, em síntese, ausência de conexão, por pretender no processo por ela distribuído, em face da empresa

Alto da Colina Verde empreendimento e participações, a baixa do gravame que paira sobre o seu lote, qual seja, de n. 07 da quadra M, matrícula 115.140, enquanto o processo citado pelo magistrado, promovido por Alto da Colina Verde empreendimento e participações em face de Demeter S/A, se pretende a declaração de extinção de dívida, por prescrição, nada vinculando um feito ao outro.

Processado com efeito suspensivo, págs. 66/67 ao agravo de instrumento para que o feito não fosse redistribuído até julgamento deste recurso.

É o relatório.

Pretende a autora nesta ação a baixa do gravame que recai sobre o imóvel de matrícula 115.140 do 1º CRI local.

O juiz entendeu que conexa a ação com a de nº 1079306-55.2024.8.26.0100.

Analisando o processo supra mencionado, se vê que ali a Alto da Colina Verde empreendimento e participações promove ação em face de Demeter S/A para que seja reconhecida a prescrição da CCB 436 emitida na qual foram dados em alienação fiduciária vários imóveis, entre eles o da autora, havendo pedido de baixa dos gravames que sobre eles recaem.

Segundo o art. 55 do CPC, reputam-se conexas 2 ou mais ações quando **lhes for comum o pedido ou a causa de pedir.**

Dispõe o § 1º do referido artigo que “Os processos de ações conexas serão reunidos para decisão conjunta, **salvo se um deles já houver sido sentenciado.**”

O feito foi julgado, procedente a ação nos seguintes termos:

☐ *Ante o exposto, com fulcro no art. 485, VI, do CPC, RECONHEÇO a ilegitimidade passiva do corréu FIDC para responder pelo pedido declaratório e obrigacional, julgando extinto o feito nessa extensão sem resolução do mérito. Resolvendo o mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTES os pedidos iniciais para: a) declarar a prescrição da pretensão executiva relativa à Cédula de Crédito Bancária nº 436, emitida em 03/05/2013, e seus aditivos, extinguindo a obrigação de pagamento ali prevista; e b) **determinar a baixa dos gravames decorrentes da CCB das matrículas dos imóveis dados em garantia (nº 114947, 114951, 114958, 114959, 114960, 114961, 114962, 114963, 114964, 114966, 114972, 114977, 114978, 114979, 114980, 115009, 115014, 115015, 115070, 115071, 115072, 115074, 115075, 115076, 115093, 115096, 115097, 115099, 115100, 115116, 115117, 115118, 115119, 115120, 115122, 115123, 115124, 115125, 115126, 115127, 115128, 115129, 115130, 115131, 115132, 115133, **115140**, 115141, 115166, 115167, 115168, 115170, 115171, 115172, 115175 e 115180), todos do 1º CRI da Comarca de Jundiaí/SP, e qualquer outro alienado fiduciariamente como garantia da CCB nº 436. Por conseguinte, revento a decisão de fls. 515/516 e defiro a tutela provisória requerida pelos autores para os fins do item "b)" acima. OFICIE-SE ao 1º CRI de Jundiaí/SP para baixa nos gravames, cujas despesas serão suportadas pelos autores, nos termos da Cláusula 8ª da CCB (fls. 56/57), sem possibilidade de reembolso. Servirá a presente decisão, por via digitalmente assinada, acompanhada da CCB de fls. 51/62, como OFÍCIO***

que estará à disposição do interessado para impressão e envio de forma física (vedado o envio por e-mail ou correios), comprovando-se no prazo de 15 (quinze) dias. A autenticidade deste documento poderá ser conferida em acesso ao endereço eletrônico

<http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do> - pesquisando-se pelo número unificado e código informados na lateral da via impressa deste documento. Ante a sucumbência, condeno os autores e a corré DEMETER ao pagamento de metade das custas e despesas processuais cada. Outrossim, condeno os autores solidariamente ao pagamento de honorários sucumbenciais em favor dos patronos do FIDC, e a corré DEMETER ao pagamento de honorários sucumbenciais em favor dos patronos dos autores, ambos arbitrados em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), a serem atualizados pelo IPCA-IBGE (art. 389, caput, CC) desde a publicação desta sentença e acrescidos desde o trânsito em julgado (art. 85, § 16, CPC). Ficam as partes advertidas que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com natureza infringentes possibilitará a aplicação da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC. Em havendo a interposição de apelação, intime-se a parte contrária para contrarrazoar e, com ou sem resposta, remetam-se os autos ao E. Tribunal, independentemente de juízo de admissibilidade (art. 1.016, § 3º, CPC), com as homenagens de estilo. Oportunamente, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe. P. I.

No caso dos autos, o pedido de baixa do gravame também foi pleiteado na ação 1079306-55.2024.8.26.0100.

Ainda que se reconhecesse a conexão, não

seria o caso de reunião dos processos.

O comando do art.55 § 3º diz que serão reunidos para julgamento conjunto os processos que possam gerar risco de prolação de decisões conflitantes ou contraditórias caso decididos separadamente, mesmo sem conexão entre eles.

A relação estabelecida naqueles autos entre a Altos da Colina e Demeter não pode influenciar o resultado desta ação, já que nos termos da Súmula 308 do STJ que dispõe que :

Súmula 308: "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel."

Não há risco de decisões conflitantes, já que ainda que se reconhecesse naquela ação a improcedência do pedido de baixa do gravame, pela Demeter, aqui não teria efeito tal disposição, nos termos da súmula.

E tendo o feito sido julgado, não há o que se falar em reunião dos feitos.

Na verdade, havendo sentença naquela ação determinando a baixa do gravame a atual perde o objeto, não sendo também o caso de reunião dos processos.

Assim, não é o caso de se determinar a redistribuição dos autos, devendo ser mantida a distribuição original.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nos termos supra.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator