



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405308

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2123422-07.2025.8.26.0000

Relator(a): **JOSÉ MARCOS MARRONE**

Órgão Julgador: **23ª Câmara de Direito Privado**

VOTO Nº: 45759 – Digital

AGRV.Nº: 2123422-07.2025.8.26.0000

COMARCA: São Paulo (1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros)

AGTE. : Pedro Paulo Mollo Neto

AGDA. : “Vert Companhia Securitizadora”

Competência recursal – Ação anulatória de procedimento extrajudicial e consolidação da propriedade fiduciária – Tutela de urgência – Pretendida pelo agravante a suspensão do procedimento extrajudicial de execução da garantia fiduciária promovido pela agravada - Ação relacionada à legitimidade do procedimento utilizado para o cumprimento da garantia de alienação fiduciária – Incidência do art. 5º, III.3, da Resolução 623/2013 – Julgamento que cabe a 25ª a 36ª Câmaras da Seção de Direito Privado – Determinada a remessa dos autos ao setor competente, visando à redistribuição do recurso a uma das referidas câmaras – Agravo não conhecido.

1. Trata-se de agravo de instrumento (fl. 1), interposto, tempestivamente, da decisão proferida em “ação anulatória de procedimento extrajudicial e consolidação da propriedade fiduciária c.c. declaratória de inexigibilidade de débito” (fl. 718 dos autos principais), de rito comum, que indeferiu o pedido de tutela de urgência em caráter antecedente formulado pelo agravante, para que fosse determinada a suspensão do procedimento extrajudicial de execução da garantia fiduciária promovido pela agravada (fl. 18 dos autos principais), ao abrigo dessa fundamentação:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“(…) a espécie exige amplo debate e larga dilação probatória, havendo a necessidade da instauração do contraditório para melhor apuração dos fatos, ficando indeferido o pedido de concessão da almejada tutela antecipada.

De se observar, ainda, que o autor está ciente dos procedimentos, não tendo negado a mora, nem realizado o depósito do valor considerado incontroverso” (fl. 534 dos autos principais).

Sustenta o agravante, autor da aludida ação, em síntese, que: a agravada iniciou o procedimento de execução extrajudicial das garantias fiduciárias, consolidando a propriedade dos imóveis, tendo alegado o descumprimento das obrigações contratuais; a tentativa de renegociação das parcelas, após o início do procedimento de execução, foi infrutífera; jamais assinou qualquer termo de recebimento da notificação extrajudicial para cobrança da dívida e para início do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária; foi surpreendido com o recebimento de carta informando sobre a designação de leilão do imóvel; o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária deu-se de forma irregular, ante a ausência de sua notificação; a agravada indicou valor maior do que o valor efetivamente devido; a intimação acerca da designação do leilão deu-se de forma irregular, visto que o telegrama foi entregue na portaria do condomínio em que reside; a Lei nº 9.514/1997 não dispõe sobre a possibilidade de entrega da intimação em portaria de condomínios, devendo a intimação ser pessoal; estão presentes os requisitos previstos no art. 300 do atual CPC, devendo a tutela ser deferida (fls. 4/27).

Houve preparo do agravo (fls. 28/29).

É o relatório.

2. Ingressou o agravante com a ação em exame, objetivando “anular os procedimentos extrajudiciais referentes aos imóveis de matrículas nºs 10.924, 3.394 e 5.151 do CRI de Cotia e, conseqüentemente, anular a consolidação da propriedade fiduciária desses imóveis em favor da ré” (fl. 764 dos autos principais).

Cuida-se, destarte, de ação relacionada à legitimidade do procedimento utilizado para o cumprimento da garantia de alienação fiduciária.

Tem incidência a norma do art. 5º, item III.3, da Resolução nº 623, de 16.10.2013, publicada no Diário de Justiça Eletrônico de 6.11.2013, que prevê a competência das 25ª a 36ª Câmaras de Direito Privado, preferencialmente, para o julgamento das “ações e execuções oriundas de contrato de alienação fiduciária em que se discuta a garantia”.

A propósito, em diversos julgados, foi reconhecida a competência das 25ª até a 36ª Câmaras para a apreciação de recursos em casos semelhantes ao discutido no recurso em análise.

Confira-se:

“Direito civil. Apelação. Anulatória de leilão extrajudicial. Competência da Terceira Subseção de Direito Privado. Recurso não conhecido, com determinação.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

I. CASO EM EXAME

1. Apelação da instituição financeira ré contra a sentença de procedência da ação anulatória de leilão extrajudicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Apelante defende a validade do procedimento de execução extrajudicial, com a intimação do devedor e sem vícios na consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Competência recursal da Terceira Subseção de Direito Privado deste Tribunal quanto a ações e execuções oriundas de contrato de alienação fiduciária em que se discuta garantia.

4. Redistribuição livre àquela Subseção.

V. DISPOSITIVO

5. Recurso não conhecido, com determinação” (Ap nº 1017810-17.2023.8.26.0405, de Osasco, 18ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. HELIO FARIA, j. em 28.10.2024).

“Competência recursal. Ação anulatória de procedimento extrajudicial relativo a imóvel dado em alienação fiduciária em garantia. 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 circunstância que possam modificá-la. Art. 103 do Regimento Interno. Pedido inicial consistente na anulação do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária, alegando a ausência de intimação pessoal quanto à data dos leilões extrajudiciais. Matéria de competência de uma das Câmaras da Terceira Subseções de Direito Privado. Art. 5º, III.3, da Resolução nº 623/2013 do TJSP que dispõe que as 'ações e execuções oriundas de contrato de alienação fiduciária em que se discuta garantia' são de competência da Terceira Subseção de Direito Privado. Entendimento do Grupo Especial deste E. TJSP nesse sentido. Recurso não conhecido, com determinação” (AI nº 2280198-69.2024.8.26.0000, de Iguape, 10ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES, j. em 20.9.2024).

“Apelação. Alienação fiduciária. Alegações que questionam a nulidade do ato de consolidação da propriedade de bem imóvel, consignação em pagamento, possibilidade de purgação da mora, irregularidade da notificação e inconstitucionalidade da execução extrajudicial. Matéria afeta a Seção de Direito Privado 3. Petição inicial que não discute a validade das cláusulas contratuais. Julgamento anterior de agravo de instrumento que não gera prevenção por se tratar de competência preferencial em razão da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

matéria. Recurso não conhecido” (Ap nº 1009473-89.2020.8.26.0002, de São Paulo, 22ª Câmara de Direito Privado, v.u., Rel. Des. ROBERTO MAC CRACKEN, j. em 20.5.2021).

A orientação aqui esposada já foi perfilhada pelo Colendo Grupo Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Conflito de competência. Ação anulatória de leilão extrajudicial. Instrumento particular de venda e compra de imóvel, com financiamento do preço e cláusula de alienação fiduciária em garantia. Sentença de improcedência. Apelação da autora. Recurso distribuído, por prevenção, à C. 30ª Câmara de Direito Privado, que determinou a redistribuição, também por prevenção, para a C. 15ª Câmara de Direito Privado, que rejeitou a competência e suscitou Conflito Negativo. EXAME: causa de pedir relacionada à garantia de alienação fiduciária em contrato de compra e venda de imóvel. Matéria que se insere na competência da Subseção de Direito Privado III. Aplicação do artigo 5º, inciso III.3, da Resolução nº 623/2013, com a redação dada pela Resolução nº 813/2019, ambas deste E. Tribunal. Anterior julgamento de recurso pela câmara suscitante em ação revisional conexa, que não se sobrepõe à competência absoluta em razão da matéria. Conflito negativo de competência acolhido para declarar a competência da C. 30ª Câmara de Direito Privado para o julgamento do Recurso” (CC nº 0029513-76.2024.8.26.0000, de Mogi das Cruzes, v.u., Rel. Des. DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT, j. em 11.10.2024).

“Conflito de competência. Ação que versa sobre anulação de consolidação da propriedade fiduciária decorrente de contrato de compra e venda de imóvel. Ausência de discussão acerca das cláusulas contratuais. Causa de pedir que está relacionada às matérias de competência da Subseção de Direito Privado III. Conflito de competência julgado procedente. Competência da 25ª Câmara de Direito Privado.
(...).

Inicialmente, destaque-se que o pedido inaugural é que orienta a fixação da competência em grau de recurso.

E o caso em tela versa sobre anulação de ato jurídico consistente na consolidação da propriedade fiduciária de imóvel, sendo este o cerne da questão posta a julgamento, estando essa matéria inserida no rol de competência da Subseção de Direito Privado III, nos termos do art. 5º, III.3 da Resolução nº 623/13 deste Tribunal” (CC nº 0023443-77.2023.8.26.0000, de Barretos, v.u., Rel. Des.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COUTINHO DE ARRUDA, j. em 10.11.2023).

“Conflito de competência. Ação cautelar. Suspensão da consolidação de imóvel em favor de credor. Decisão proferida em ação cautelar que tem como questão central a suspensão da consolidação do imóvel em favor do credor, agravante, sob fundamento que não lhe foi concedido prazo para purgar a mora. Matéria afeta a 25ª a 36ª Câmaras deste Egrégio Tribunal ('ações e execuções oriundas de contrato de alienação fiduciária em que se discuta a garantia'), nos termos do art. 5º, III.3) da Resolução nº 623/2013, do Órgão Especial. Conflito procedente para reconhecer a competência da Egrégia 34ª Câmara de Direito Privado. Determinada a remessa dos autos à Câmara suscitante (34ª) para apreciar a matéria questionada” (CC nº 0036589-59.2021.8.26.0000, de Porto Feliz, v.u., Rel. Des. MARCONDES D'ANGELO, j. em 21.10.2021).

3. Nessas condições, não conheço do agravo contraposto, determinando, com amparo no art. 168, § 3º, parte final, do Regimento Interno desta Corte, a remessa dos autos ao setor competente, visando à sua redistribuição a uma das mencionadas Câmaras da 3ª Subseção (25ª a 36ª Câmaras de Direito Privado).

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JOSÉ MARCOS MARRONE
Relator