



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440528

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2120061-79.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, são agravados CRISÓSTOMO GUIMARÃES e JULIANA MUNIZ DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e determinaram a remessa dos autos para redistribuição. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44040.

Agravo de instrumento nº 2120061-79.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Banco Santander (Brasil) S/A.

Agravados: Juliana Muniz dos Santos e outro.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPETÊNCIA RECURSAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BEM IMÓVEL. Matéria de competência da Seção de Direito Privado II, nos termos do art. 5º, II.7, da Resolução 623/2013. Precedentes. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição.

Sustenta o agravante que houve consolidação da propriedade em seu nome, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97 e que, portanto, é possível o deferimento da liminar de reintegração de posse, com fulcro no artigo 30 da referida Lei nº 9.514/97; que não anuiu com a suposta locação do imóvel alienado fiduciariamente, cujo contrato sequer foi averbado na matrícula; e que, assim, eventual locação não é oponível ao proprietário fiduciário, tampouco obsta a reintegração da posse.

A liminar foi indeferida (fls. 50).

É o breve relato.

O agravo não é de ser conhecido.

O banco agravante ajuizou ação de reintegração de posse contra Elson da Silva Conceição e Creusa da Silva Almeida alegando que firmou com eles contrato de financiamento, com pacto adjeto de

alienação fiduciária, tendo por objeto a aquisição do imóvel descrito na matrícula nº 343.77 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. Narra que, diante do inadimplemento dos réus, iniciou o procedimento previsto no artigo 26 da Lei nº 9.514/97, mas os devedores permaneceram inertes, o que resultou na consolidação da propriedade do imóvel em seu patrimônio. Não bastasse isso, alega que os réus se recusaram a devolver o imóvel, o que motivou a presente ação.

Assim, pediu o agravante, em sua petição inicial, a concessão de liminar de reintegração de posse, com fundamento no artigo 30 da Lei nº 9.514/97 e, ao final, a confirmação da liminar e a condenação dos réus no pagamento de taxa de ocupação correspondente ao período que permaneceram indevidamente no aludido imóvel e ao ressarcimento de todos os encargos até data da efetiva imissão da posse, conforme previsto no artigo 27, §8º da referida Lei nº 9.514/97 (processo nº 1075634-47.2021.8.26.0002).

A liminar de reintegração de posse foi inicialmente deferida pelo Juízo *a quo* (fls. 91), e o mandado foi cumprido pelo oficial de justiça nos seguintes termos: *CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº002.2022/000156-9 estive na Rua Doutor João Batista Reimão, 226 onde fui atendido pela inquilina dos requerido, Sra. Juliane Muniz dos Santos, a quem CITEI E INTIMEI, que de tudo bem ciente ficou e recebeu a contrafé que lhe ofereci, informa ainda que os requeridos atualmente residem na Bahia, porém não soube informar seu endereço, motivo pelo qual DEIXEI DE CITA-LOS. O referido é verdade e dou fé. São Paulo, 08 de fevereiro de 2022.* (fls. 96 dos autos de origem).

Após tentativas infrutíferas de citação dos réus, e diante da informação prestada pelo oficial de justiça, o agravante aditou a petição inicial, pedindo a retificação do polo passivo da demanda, para que conste a ocupante do imóvel Juliane Muniz dos Santos, ora agravada (fls. 166/169

dos autos de origem).

Antes de apreciar a emenda à inicial, o Juízo *a quo* determinou a expedição de mandado para que o oficial de justiça constate quem está a ocupar o imóvel e a que título se dá a ocupação e, em caso de declarada locação, obtenha do ocupante cópia do instrumento do contrato (fls. 173).

Em diligência, o oficial de justiça constatou que o imóvel está ocupado por Crisóstomo Guimarães e sua esposa Juliana Muniz dos Santos, em virtude de contrato de aluguel firmado com Elson da Silva Conceição, cujo instrumento, porém, não foi apresentado (fls. 191).

Determinou-se a alteração dos sujeitos passivos do processo, conforme requerido pelo agravante, contudo, o Juízo *a quo* revogou a liminar de reintegração de posse, ao fundamento de que eventual confirmação da locação do imóvel poderá ensejar a improcedência do pedido inicial (fls. 198), o que motivou o presente recurso.

Distribuído o recurso a esta 36ª Câmara de Direito Privado, tem-se não lhe seja afeta a respectiva competência, considerando o pedido e a causa de pedir da demanda.

Isso porque, segundo previsão do artigo 5º, II.7, da Resolução 623/2013 deste Tribunal de Justiça, alterada pela Resolução 693/2015, compete às 11ª à 24ª, 37ª e 38ª Câmaras da Seção de Direito Privado julgar as *Ações possessórias de imóveis, excluídas as derivadas de arrendamento rural, parceria agrícola, arrendamento mercantil e ocupação ou uso de bem público*.

Nesse sentido:

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C.C. PERDAS E DANOS. RECURSO DE APELAÇÃO. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. 32ª E 15ª CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO. Venda e Compra de Imóvel garantida por alienação fiduciária (Lei nº 9.514/1997). Devedores constituídos em mora. Pagamento não realizado. Propriedade consolidada. Leilões extrajudiciais infrutíferos. Ação de reintegração de posse c.c. perdas e danos. Sentença de parcial procedência. Recurso de apelação com livre distribuição para a C. 15ª de Direito Privado, que dele não conheceu e determinou a redistribuição à Terceira Subseção de Direito Privado (DP3) por entender que não se trata "de ação possessória pura", mas sobre "inadimplemento contratual". C. 32ª Câmara de Direito Privado que também não conheceu do apelo e suscitou conflito negativo, por entender que a lide envolve "reintegração de posse sem discussão acerca da garantia fiduciária". Aplicação do Enunciado nº 6 do Direito Privado. Precedentes no Colendo Grupo Especial. Conflito dissolvido, competente a Câmara suscitada (15ª Câmara de Direito Privado). (TJSP; Conflito de competência cível 0033690-83.2024.8.26.0000; Rel. Sandra Galhardo Esteves; Grupo Especial da Seção do Direito Privado; j. 11/10/2024) (realce não original).

*"CONFLITO DE COMPETÊNCIA CÍVEL. Agravo de instrumento interposto em face de decisão interlocutória proferida em ação de reintegração de posse. Recurso inicialmente distribuído para a 27ª Câmara de Direito Privado, que dele não conheceu, em razão da matéria. Recurso redistribuído para a 11ª Câmara de Direito Privado, que dele não conheceu e suscitou o conflito. **Competência recursal que é firmada pelos termos do pedido inicial, nos termos do art. 103 do Regimento Interno deste Tribunal. Autora***

que visa a reintegração de posse de bem imóvel com fundamento na inadimplência das parcelas pactuadas com os réus em 'contrato de empréstimo de dinheiro com alienação fiduciária de bem imóvel'. Ausência de discussão a respeito da alienação fiduciária (garantia). Matéria que se insere na competência preferencial da Segunda Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, II.7 da Resolução nº 623/2013 deste Tribunal. Precedentes deste Grupo Especial. CONFLITO JULGADO PROCEDENTE, FIXADA A COMPETÊNCIA DA 11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, SUSCITANTE." (v.45869). (TJSP; Conflito de competência cível 0028462-30.2024.8.26.0000; Rel. Viviani Nicolau; Grupo Especial da Seção do Direito Privado; j. 25/09/2024) (realce não original).

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA - Contrato de mútuo financeiro com pacto de alienação fiduciária de bem móvel regulado pelas regras do Código Civil - Pretendida a reintegração na posse do bem - Competência de uma das Câmaras integrantes da Segunda Subseção de Direito Privado desta Egrégia Corte - Incidência do artigo 5º, II.7, da Resolução nº 623/2013 do Órgão Especial desta Corte, o qual abrange "Ações possessórias de imóveis, excluídas as derivadas de arrendamento rural, parceria agrícola, arrendamento mercantil e ocupação ou uso de bem público" - Ausência de questionamento relacionado à alienação fiduciária (garantia) - Precedentes deste Eg. Tribunal - Conflito acolhido - PROCEDÊNCIA para reconhecer a competência da Colenda 38ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP, ora suscitada, para conhecer e julgar os apelos interpostos. (TJSP; Conflito de competência cível 0045229-80.2023.8.26.0000; Rel. Elcio Trujillo; Grupo Especial da Seção do Direito Privado; j. 08/01/2024) (realce não original).

E, ainda, em casos semelhantes:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPETÊNCIA RECURSAL. **Demanda aforada por credora fiduciária, após consolidação da propriedade do imóvel em seu favor, com fundamento no art. 30 da Lei 9.514/97, que assegura ao fiduciário a reintegração na posse do imóvel.** Irrelevância do nomen iuris atribuído à ação, pois a leitura da peça inicial indica que a sua natureza é possessória. **Matéria inserida na competência da Subseção de Direito Privado II.** Incidência do artigo 5º, inciso II, alínea 7, da Resolução 623/13. Precedentes do Grupo Especial do Direito Privado. RECURSO NÃO CONHECIDO, DETERMINADA SUA REDISTRIBUIÇÃO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2256055-89.2019.8.26.0000; Rel. Donegá Morandini; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 25/11/2019) (realce não original).

Agravo de instrumento – Reintegração na posse – **Consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário – Pedido fundado no art. 30 da Lei nº 9.514/97** – Competência recursal que se define pelo pedido e pela causa de pedir – **Competência preferencial da e. Segunda Subseção de Direito Privado** - Exegese do art. 5, II.7, da Resolução nº 623/2013 - Precedentes do Colendo Grupo Especial - Agravo não conhecido, com determinação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2246053-26.2020.8.26.0000; Rel. A.C.Mathias Coltro; 5ª Câmara de Direito Privado; j. 25/11/2020) (realce não original).

COMPETÊNCIA RECURSAL – AGRAVO DE INSTRUMENTO - REINTEGRAÇÃO NA POSSE - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO - PEDIDO FUNDADO NO ART. 30 DA LEI Nº 9.514/97 - COMPETÊNCIA RECURSAL QUE SE DEFINE PELO**

**PEDIDO E PELA CAUSA DE PEDIR - COMPETÊNCIA
PREFERENCIAL DA E. SEGUNDA SUBSEÇÃO DE DIREITO
PRIVADO - EXEGESE DO ART. 5, II.7, DA RESOLUÇÃO Nº
623/2013 - PRECEDENTES DO COLENDO GRUPO ESPECIAL -
AGRAVO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO. (TJSP;
Agravo de Instrumento 2064335-28.2022.8.26.0000; Rel. Hertha
Helena de Oliveira; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 20/04/2022)**
(realce não original).

Ante o exposto, ***não se conhece do recurso e
determina-se sua redistribuição*** a uma das Colendas Câmaras da
Subseção de Direito Privado II deste Egrégio Tribunal de Justiça.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator