



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DECISÃO MONOCRÁTICA

Registro: 2025.0000441654

Agravado de Instrumento Processo nº 2132437-97.2025.8.26.0000
Agravante: Coop de Credito, Poupança e Investimento Terra dos Pinheirais do Paraná e Noroeste Paulista
- Sicredi Planalto das Águas
Agravados: Rico Jardinagem e Paisagismo Ltda, Carlos Eduardo Campos Cambiaghi, norail cambiaghi e
Shirley de Souza Campos Cambiaghi
Órgão Julgador: **12ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**
Relator(a): SANDRA GALHARDO ESTEVES

COMPETÊNCIA RECURSAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE PROCEDIMENTOS DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. TUTELA DE URGÊNCIA. DEFERIMENTO. COMPETÊNCIA PARA JULGAMENTO DO RECURSO AFETA A UMA DAS CÂMARAS DA TERCEIRA SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO DESTA CORTE.

A ação originária discute os procedimentos de consolidação da propriedade fiduciária e de execução extrajudicial de imóvel objeto da garantia. A competência preferencial para julgamento da causa está afeta a uma das Câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado, nos termos do artigo 5º, III.3 da Resolução n.º 623/2013 do Órgão Especial deste Tribunal.

Agravo não conhecido. Redistribuição determinada.

Voto nº 40.582

Vistos,

1. Trata-se de recurso de Agravo, interposto sob a forma de instrumento, contra a r. decisão que, nos autos da ação anulatória de execução extrajudicial que RICO JARDINAGEM E PAISAGISMO LTDA.; CARLOS EDUARDO CAMPOS CAMBIAGHI; NORAIL CAMBIAGHI; e SHIRLEY DE SOUZA CAMPOS CAMBIAGHI movem em face de COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRA DOS PINHEIRAIS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA – SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS, deferiu a tutela de urgência pleiteada pelos autores, consistente na suspensão do leilão do imóvel descrito na inicial, bem como para proibir a ré de realizar quaisquer atos de alienação ou disposição do bem até o julgamento definitivo da demanda.

Os autores narram na inicial que alienaram fiduciariamente à ré o imóvel matriculado sob o nº 19.532 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul. Por motivos de ordem particular, não conseguiram seguir honrando as parcelas do financiamento. Diante do

inadimplemento, a ré deu início ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e de execução extrajudicial do imóvel. No entanto, não observou as diretrizes estabelecidas pela legislação de regência, deixando de oportunizar a regular purgação da mora. Foram comunicados de que o imóvel irá a leilão extrajudicial. Pedem a anulação dos procedimentos de consolidação da propriedade fiduciária e de execução extrajudicial do imóvel. Em sede de tutela de urgência requereram a suspensão do leilão.

O nobre magistrado *a quo* concedeu a almejada tutela de urgência.

Inconformada, a ré recorre. Alega, em suma, que não estão presentes os requisitos indispensáveis à concessão da medida urgente. Pugna pelo provimento do recurso para reforma da r. decisão agravada.

É o relatório do essencial.

2. O recurso não pode ser conhecido pela 12ª Câmara de Direito Privado.

Analizada a petição inicial, constata-se que se está a tratar de ação anulatória de procedimentos de consolidação de propriedade fiduciária e de execução extrajudicial do bem imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia.

Nesse passo, observa-se que a Resolução n.º 623/2013 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça prevê no art. 5º, inc. III.3, a competência da Terceira Subseção de Direito Privado para julgamento das “Ações e execuções oriundas de contrato de alienação fiduciária em que se discuta garantia”, como ocorre no caso em questão.

Nesse sentido:

“Competência recursal. Alienação fiduciária. Bem imóvel. Gratuidade de Justiça. Indeferimento. A ação originária discute o procedimento de execução extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária. A competência preferencial para julgamento da causa está afeta a uma das Câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado, nos termos do artigo 5º, III.3 da Resolução n.º 623/2013 do Órgão Especial deste Tribunal. Agravo não conhecido. Redistribuição determinada.” (TJSP; AI nº

2198667-34.2019.8.26.0000; Rel. Des. SANDRA GALHARDO ESTEVES; j. em 30/10/2019)

“COMPETÊNCIA. CAUSA DE PEDIR. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ANULAÇÃO DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL E DO LEILÃO. A ação originária discute o procedimento de execução extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária. Todavia, o julgamento de referida causa é da competência das Câmaras da Seção de Direito Privado III, nos termos do artigo 5º, III.3 da Resolução n.º 623/2013 do Órgão Especial deste Tribunal. Agravo não conhecido. Remessa determinada.” (TJSP; AI nº 2193293-71.2018.8.26.0000; Rel. Des. SANDRA GALHARDO ESTEVES; j. em 11/02/2019)

“COMPETÊNCIA. CAUSA DE PEDIR. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SUSPENSÃO DE LEILÃO. A ação originária discute a consolidação da propriedade de bem imóvel objeto de alienação fiduciária. Todavia, o julgamento de referida causa é da competência das Câmaras da Seção de Direito Privado III, nos termos do artigo 5º, III.3 da Resolução n.º 623/2013 do Órgão Especial deste Tribunal. Agravo não conhecido. Remessa determinada.” (TJSP; AI nº 2161743-29.2016.8.26.0000; Rel. Des. SANDRA GALHARDO ESTEVES; j. em 06/10/2016)

“COMPETÊNCIA RECURSAL. Agravo de instrumento. Contrato mútuo com alienação fiduciária em garantia. Tutela provisória. Decisão agravada que indeferiu a suspensão da execução extrajudicial da garantia. Questão essencialmente relativa à consolidação da propriedade ao credor fiduciário. Competência da Terceira Subseção de Direito Privado deste E. Tribunal. Item III.3 da Resolução 623/2013, com modificações da Resolução 693/2015 deste E. Tribunal. Precedentes do C. Grupo Especial da Seção do Direito Privado e do C. Órgão Especial. Recurso não conhecido, com determinação.” (TJSP; AI nº 2206929-07.2018.8.26.0000; Rel. Des. TASSO DUARTE DE MELO; j. em 05/02/2019)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – COMPETÊNCIA RECURSAL – AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL – INDEFERIMENTO DE TUTELA DE URGÊNCIA – insurgência em face da decisão pela qual foi indeferida a tutela de urgência requerida para o fim de suspensão dos efeitos de arrematação havida em leilão extrajudicial de bem imóvel dado em garantia fiduciária – discussão envolvendo a garantia de alienação fiduciária – pretensão de declaração de nulidade da execução extrajudicial promovida pela instituição financeira – matéria afeta a uma das Câmaras da Seção de Direito Privado III deste Tribunal, compreendidas entre a 25ª e a 36ª, nos termos do art. 5º, III.3 da Resolução 623/2013, do Órgão Especial do TJSP – agravo não conhecido, com determinação de redistribuição para a subseção competente. (TJSP; AI nº 2207219-22.2018.8.26.0000; Rel.

Des. CASTRO FIGLIOLIA; j. em 12/12/2018)

“CONFLITO DE COMPETÊNCIA - Agravo de instrumento contra decisão que deferiu antecipação de tutela em **ação de anulação do procedimento de consolidação da propriedade de imóvel - Hipótese inerente ao próprio contrato de alienação fiduciária** - Inexistência de prevenção em relação a ação de consignação pendente de julgamento - Competência que se firma nos termos do pedido inicial - Resoluções do TJESP n"s. 281/2006 e 194/2004 - Competência de uma das Câmaras da Sessão de Direito Privado III do Tribunal de Justiça - Conflito acolhido.” (TJSP; Conflito de competência cível nº 0106454-24.2011.8.26.0000; Rel. Des. SAMUEL JÚNIOR; Órgão Especial; j. em 17/08/2011)

“COMPETÊNCIA - CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL - Ação anulatória de notificação extrajudicial, de leilão extrajudicial, entre outros, com pedido de antecipação de tutela - Indeferimento de antecipação de tutela para declarar a nulidade da notificação extrajudicial realizada pelo réu - Alienação fiduciária - Emenda Constitucional n. 45/2004, Resoluções do Tribunal de Justiça n. 194/2004 e 281/2006 e Instrução de Trabalho SEJ001 - Matéria de Competência de uma das Câmaras da Seção de Direito Privado III do Egrégio Tribunal de Justiça - NÃO CONHECIMENTO DO AGRAVO E REMESSA A UMA DAS 25ª A 36ª CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO”. (TJSP, AI nº 0049301-96.2012.8.26.0000, Rel. Des. SÉRGIO SHIMURA, j. em 18/07/2012).

3. Em face do exposto, não se conhece do Agravo, e determina-se sua redistribuição a uma das Câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal (25ª a 36ª Câmaras).

4. Int.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

(assinatura digital)
SANDRA GALHARDO ESTEVES
Desembargadora - Relatora.