



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000072103

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2331667-57.2024.8.26.0000, da Comarca de Taboão da Serra, em que é agravante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, é agravado MARCOS ATAIDE VAZ TIRONI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 30 de janeiro de 2025

ANA LUIZA VILLA NOVA

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 11.380

Agravo de Instrumento Processo nº 2331667-57.2024.8.26.0000

Relator(a): ANA LUIZA VILLA NOVA

Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Banco Santander Brasil S/A

Agravado: Marcos Ataíde Vaz Tironi

Juiz (a): Luiz Henrique Lorey

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de exigir contas – Alienação fiduciária de imóvel – Decisão que colocou fim à primeira fase, julgando procedente a demanda, para compelir o banco a apresentar as contas sobre a venda do imóvel e eventual saldo remanescente - Insurgência da instituição financeira ré - Alegação de falta de interesse de agir – Não acolhimento – Presença do binômio necessidade e adequação Distinção do entendimento firmado no REsp N. 1.293.558 – PR – Ação que não busca a discussão ou revisão acerca do contrato de financiamento propriamente dito - Dever de prestar informações, a fim de viabilizar a entrega do valor que sobejar da venda – Inteligência do art. 27, §§3º e 4º, Lei. n. 9.514/97 - Decisão mantida - Recurso não provido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. sentença de fls. 185/190, complementada pela decisão de fls. 211/212, dos autos da ação de exigir contas ajuizada por Marcos Ataíde Vaz Tironi contra Banco Santander Brasil S/A, que julgou procedente a ação *“para compelir a parte ré a apresentar as contas requisitadas no prazo de 15 (quinze dias), sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a parte autora apresentar (CPC, art, 550, § 5º)”*.

Em suas razões recursais, o agravante alega, em preliminar, o cabimento do agravo de instrumento, uma vez que o pronunciamento judicial agravado possui natureza de decisão interlocutória. Argui, ainda, falta de interesse processual, diante da ausência de necessidade e utilidade da ação. Diz que todas as cláusulas do contrato foram informadas

no momento da contratação junto à Instituição Financeira.

Alega que a contratação do financiamento foi um ato voluntário e bilateral, com ciência do agravado sobre as consequências do inadimplemento. Afirma que o inadimplemento é um fato confessado e o procedimento da alienação está previsto no Decreto Lei nº 911/69, garantindo ao credor retomada do bem. Sustenta que retomada a posse e propriedade plena do bem dado em garantia, é direito do credor efetuar a venda a terceiros, somente prestando contas em caso de saldo remanescente. Diz que cabia ao agravado formular os pedidos em exame nos autos da ação de reintegração, a qual se submete a um rito especial e, ainda, que deveria ter comprovado que seu direito foi objeto de lesão ou de ameaça de lesão, a fim de demonstrar a utilidade e necessidade do provimento buscado.

Assevera que a ausência de interesse de agir decorre da impossibilidade de prestação de contas em contrato de mútuo e financiamento, conforme entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça nos Temas 528 e 615. Ressalta que na ação de Exigir Contas, é fundamental a existência de relação jurídica, entre as partes, de administração de bens, direitos ou interesses alheios, o que não ocorre no presente caso. Alega a necessidade de reforma da decisão agravada, com a inversão do ônus de sucumbência. Diz que estão presentes os requisitos para a concessão do efeito suspensivo ao recurso. Requer o prequestionamento da matéria.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, requer o provimento do agravo de instrumento, para que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

seja reformada a decisão agravada *“a fim de que seja reconhecida a inépcia da inicial, coma consequente extinção do feito sem o julgamento do mérito; e. Subsidiariamente, que seja reconhecida a improcedência dos pedidos formulados”*.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 31/41).

Agravo processado apenas no efeito devolutivo (fls. 20/25).

Oposição ao julgamento virtual manifestada pelo agravante (fls.28/29).

É o relatório.

O inconformismo manifestado no recurso não comporta acolhimento.

Trata-se de ação de exigir contas, ajuizada por Marcos Ataíde Vaz Tironi contra Banco Santander Brasil S/A. Aduz o autor que firmou com o Banco réu negócio jurídico de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária. Diz que, não sendo possível purgar a mora, nos autos nº 1003564-71.2017.8.26.0002, o réu consolidou a propriedade fiduciária em seu patrimônio e concluiu os atos expropriatórios extrajudiciais, com a arrematação do imóvel em questão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Sustenta que após análise acerca dos valores quitados e do valor obtido pelo réu com a arrematação do imóvel, observou que o banco réu não informou a destinação da totalidade dos valores obtidos com a arrematação, razão pela qual ajuizou a presente ação de exigir contas, a fim de que seja o réu condenado a prestar contas dos valores obtidos, apresentando planilha dos valores pagos, a fim de que seja depositado eventual quantia remanescente.

Consta nos autos de origem que o Juízo *a quo* proferiu decisão que julgou procedente a ação de exigir contas, para “*compelir a parte ré a apresentar as contas requisitadas no prazo de 15 (quinze dias), sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que a parte autora apresentar (CPC, art, 550, § 5º)*” (fls. 185/190 dos autos de origem) contra a qual insurge-se o agravante no presente recurso.

Inicialmente, cumpre ressaltar que não há controvérsia acerca da celebração do contrato de financiamento do imóvel, com garantia. Também incontroverso o inadimplemento por parte do devedor, e, posteriormente, a venda extrajudicial do imóvel. Nesse momento processual, portanto, busca o devedor, tão somente, a prestação de contas acerca da arrematação realizada, com a finalidade de se verificar a existência ou não de saldo em seu favor. Assim, não há que se falar em ausência de interesse processual do agravado, visto que está presente nos autos o binômio necessidade e adequação.

Ademais, acerca do tema, anoto que, quando o credor aliena o bem dado em garantia, o devedor possui direito ao saldo

eventualmente apurado, nos termos do art. 27, §§3º e 4º, da Lei nº 9.514/997:

“Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

[...]

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e às custas de intimação e daquelas necessárias à realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e

III - encargos do imóvel: os prêmios de seguro e os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais.

§ 4º Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao fiduciante a importância que sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o que importará em recíproca quitação, hipótese em que não se aplica o disposto na parte final do art. 516 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Desse modo, evidente o dever legal de prestar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

informações acerca da alienação realizada, a fim de se apurar eventual saldo remanescente e viabilizar o recebimento pelo devedor, nos termos do artigo supracitado.

Cumpre ressaltar, ainda, que a agravada não busca com o procedimento de origem a revisão de cláusulas ou eventual discussão acerca dos valores e contas relacionadas ao contrato de financiamento propriamente dito, mas o esclarecimento acerca de eventual saldo remanescente após a venda extrajudicial do imóvel. Por essa razão, não sendo o objeto da ação de origem a discussão e revisão de encargos, juros e valores do contrato de financiamento, em si considerado, inaplicável o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no precedente citado pelo agravante.

Nesse sentido, vale citar trecho do citado entendimento do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.293.558-PR, no Acórdão proferido:

“Conclui-se, então, que, na hipótese de contrato de financiamento, (assim como no de mútuo), não há, para o tomador do financiamento, interesse de agir na propositura de ação de prestação de contas, uma vez que o banco não administra recursos do financiado: trata-se aqui de contrato fixo, em que há valor e taxa de juros definidos, cabendo ao próprio financiado fazer o cálculo, pois todas as informações constam no contrato” (destaquei).

Isto posto, o entendimento firmado pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Superior Tribunal de Justiça acerca da ação de exigir contas, trata sobre a impossibilidade de discussão no procedimento especial do contrato de mútuo propriamente dito, ou seja, “*contrato fixo, em que há valor e taxa de juros definidos*”, não havendo relação com o objeto da ação ora apreciada, em que se busca a apresentação de contas para averiguar a existência de valor remanescente após arrematação do bem imóvel.

Assim, considerando a obrigação do credor em entregar o que sobejar da venda do imóvel no leilão, prevista no art. 27, §4º da Lei nº 9.514/1997, a distinção do precedente citado pelo agravante, e por não haver nos autos qualquer prova acerca da entrega do valor remanescente ou a inexistência deste, de rigor a manutenção da decisão, a fim de se apurar eventual saldo em favor do devedor.

Nesse sentido, é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PRIMEIRA FASE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. Decisão que pôs fim à primeira fase, julgando procedente a demanda, para condenar o banco a prestar contas sobre a venda do imóvel. Insurgência da instituição financeira. Alegação de falta de interesse de agir. Descabimento. Situação diversa da tratada no REsp N. 1.293.558 - PR. Dever legal de prestar informações, para viabilizar devolução de valores excedentes. Art. 27, §§3º e 4º, Lei. N. 9.514/97. Decisão mantida. Recurso conhecido e não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2263387-34.2024.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Regional III - Jabaquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro: 19/09/2024).

Ação de exigir contas – Primeira fase – Sentença de extinção processual com fundamento em ausência de interesse de agir (artigo 485, IV, CPC – Recurso de apelação da parte autora - Pretensão de julgamento no mérito - Distinguishing em relação ao Tema Repetitivo nº 528 - Hipótese dos autos lastreada em instrumento de financiamento com cláusula de alienação fiduciária de bem imóvel - Sujeição à Lei nº 9514/1997 - Obrigação de prestação de contas - Precedentes desta Corte - Entendimento jurisprudencial no mesmo sentido - Reconhecimento de interesse recursal - Teoria da causa madura - Artigo 1013, §3º, CPC - Pedido procedente - Inteligência do artigo 27 §4º da Lei 9514/1997 - Revelia da parte ré por intempestividade da contestação - Reconhecimento - Condenação da ré à prestação de contas a respeito do leilão extrajudicial realizado e eventual saldo a sobejar - Sentença reformada para reconhecer o interesse processual e, no mérito, julgar procedente o pedido inicial, em primeira fase, condenando a ré à prestação de contas em 15 dias - Recurso provido para julgar procedente o pedido inicial. (TJSP; Apelação Cível 1002097-21.2018.8.26.0229; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/11/2023; Data de Registro: 24/11/2023).

RECURSO - APELAÇÃO CÍVEL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA– BEM IMÓVEL – AÇÃO DE EXIGIR CONTAS – PRIMEIRA FASE. Ação de prestação de contas ajuizada por devedora fiduciária visando a vinda das contas referentes a alienação de bem imóvel que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

teve propriedade consolidada a favor da instituição financeira requerida. Sentença de improcedência. Apelo da requerente pretendendo a inversão do julgado. Via recursal que é adequada tendo em vista o decreto de improcedência da ação. Direito da parte autora na vinda das contas sobre a alienação extrajudicial, de modo a averiguar eventual sobejo. Incidência dos artigo 27 § 4º da Lei número 9.514/97 e 550 do Código de Processo Civil. Improcedência na origem. Sentença reformada. Recurso de apelação da requerente provido para determinar a prestação de contas, descabida a majoração prevista no parágrafo 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil. (TJSP; Apelação Cível 1131293-38.2021.8.26.0100; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/03/2023; Data de Registro: 02/03/2023).

Destarte, mantém-se integralmente a respeitável decisão agravada.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora