



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2024.0000220054

1

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2004134-02.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GFM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTICRÉDITO e RAÍZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL LP, são agravados JOSE CARLOS DOS SANTOS e SANDRA HELENA FENTANES DOS SANTOS.

ACORDAM, em 31ª 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 Exmo. Desembargadores ANTONIO RIGOLIN (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 19 de março de 2024.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

2

Agravo de Instrumento nº 2004134-02.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo – Foro Central – 17ª Vara Cível

Juiz(a): Luciana Biagio Laquimia

Agravantes: GFM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTICRÉDITO e RAÍZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL

Agravados: JOSE CARLOS DOS SANTOS e SANDRA HELENA FENTANE DOS SANTOS

Voto nº 41.486

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA PRIMEIRA FASE. LEILÕES PÚBLICOS PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL CEDIDO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA FRUSTRADOS. DÍVIDA EXTINTA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES. INEXISTÊNCIA DE VALORES A SEREM DEVOLVIDOS AOS DEVEDORES FIDUCIANTES. INCIDÊNCIA DO ART. 27, §§ 4º, 5º E 6º DA LEI Nº 9.514/1997. DECISÃO CASSADA. RECURSO PROVIDO. *De acordo com entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), frustrado o segundo leilão para alienação de imóvel cedido em garantia fiduciária, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas de suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário, de acordo com a exegese do art. 27, §§ 4º, 5º e 6º da Lei nº 9.514/1997. Nesta hipótese, não há valores a serem devolvidos ao devedor fiduciante.*

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **GFM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTICRÉDITO e RAÍZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL** da respeitável decisão a fls. 84/88, objeto de embargos rejeitados, que, nos autos de ação de “prestação de contas” movida por **JOSE CARLOS DOS SANTOS e SANDRA HELENA FENTANE DOS SANTOS**, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil (CPC), julgou procedente o pedido para reconhecer o dever das requeridas de prestar contas em relação à alienação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

3

extrajudicial do imóvel dado em garantia ao pacto de alienação fiduciária, fixado prazo de 15 (quinze dias) para apresentar as contas, sob pena de não ser lícito impugnar as que a parte autora apresentar nos termos do art. 550, §5º, do CPC.

Inconformadas, recorrem as rés. Pretendem reconhecimento da prescrição, pelo decurso do prazo de três anos entre a data de consolidação do imóvel, em 31/8/2018, bem como inscrição nas matrículas imobiliárias, em 6/12/2018, e a propositura da ação, em 24/10/22. Suscitam falta de interesse de agir, ausente prévia notificação. Defendem que, nos termos do § 5º, do art. 27, da Lei 9.514/1997, houve exoneração do credor em relação a eventuais créditos do devedor. Asseveram não ser possível fixação de honorários de sucumbência nesta primeira fase, requerendo afastamento da verba.

Não há pedido de tutela recursal.

Apesar de intimados, os autores (agravados) não apresentaram contraminuta.

Opuseram-se as agravantes ao julgamento virtual (fls. 111).

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Emerge da petição inicial da ação de exigir contas que a intenção dos agravados envolve a busca de saldo em seu favor em virtude de suposto saldo em relação ao valor do imóvel com o débito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

4

pendente do contrato de alienação fiduciária. Nesse sentido:

“6. O procedimento especial da ação de exigir contas possui como finalidade esclarecer situações originadas pela administração de bens alheios, sendo que desta, extrai-se a necessidade de aferição de eventuais valores devidos, **objetivando o ressarcimento destes a quem lhes é de direito.**

(...)

8. Em face disto, apresenta-se a presente ação de exigir contas, a **fim de que eventuais valores sobejantes oriundos da venda posterior do bem sejam esclarecidos e, posteriormente, ressarcidos a quem efetivamente possui o direito**” (fls. 40/41 – destaquei).

Ocorre que, como alegado pelas agravantes, não houve licitantes no segundo leilão, conforme comprovação pela averbação 10 da matrícula imobiliária:

“Av 10 em 06 de dezembro de 2018

Prenotação 448.777 – 08/11/2018

LEILÕES NEGATIVOS (QUITAÇÃO E EFETIVAÇÃO DA PROPRIEDADE)

Pela petição datada de 05 de novembro de 2018, GFM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTICRÉDITO, por sua administradora SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S/A., e RAÍZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL LP, por sua administradora SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S/A., já qualificadas, na qualidade de credores fiduciários, requereram a presente averbação para ficar contendo que, tendo resultado negativos e sem licitantes o primeiro e o segundo leilões públicos, realizados em 11/10/2018 e 23/10/2018, pelo Sr. Leiloeiro Oficial, Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, deram quitação aos devedores fiduciantes, JOSÉ CARLOS DOS SANTOS e sua mulher SANDRA HELENA FENTANES DOS SANTOS, e J&S – PLÁSTICOS LTDA., também qualificados, efetivando-se, portanto, a propriedade plena do imóvel em nome de GFM FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTICRÉDITO, por sua administradora SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S/A., e RAÍZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL LP, por sua administradora SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S/A., já qualificados, ex vi do que dispõe o artigo 27, §§ 4º, 5º e 6º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997” (fls. 29 e 30 da origem – destaque do original).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

5

Sendo assim, há extinção compulsória da dívida e exoneração das obrigações das partes, de modo que o credor fiduciário fica com o imóvel. Esta é a exegese do art. 27, §§ 4º, 5º e 6º da Lei nº 9.514/1997.

Esse é o entendimento consolidado do tema junto ao Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ):

“RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. INICIATIVA DO DEVEDOR. INADIMPLENTO ANTECIPADO. DEVOLUÇÃO DE VALORES. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. IMÓVEL. VENDA EM LEILÃO. ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/1997. APLICAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A controvérsia resume-se a definir (i) a possibilidade de o adquirente de imóvel requerer a resolução do contrato de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia devido à impossibilidade de pagamento das prestações, com a consequente devolução dos valores pagos, e (i) a incidência dos art. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997.

3. Vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser constituído em mora, conferindo-lhe o direito de purgá-la, sob pena de a propriedade ser consolidada em nome do credor fiduciário com o intuito de satisfazer a obrigação. Precedente.

4. A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a posterior venda do imóvel em leilão pressupõem o inadimplemento do devedor fiduciante.

5. O inadimplemento, para fins de aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997, não se restringe à ausência de pagamento no tempo, modo e lugar convencionados (mora), abrangendo também o comportamento contrário à continuidade da avença, sem a ocorrência de fato (culpa) imputável ao credor.

6. O pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente configura inadimplemento antecipado do negócio, ensejando a aplicação dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

7. A devolução das quantias pagas pelo devedor fiduciante observará a disposições previstas nos §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, salvo se frustrada a venda do imóvel, hipótese na qual inexistirá obrigação de restituir valores.

8. Recurso especial provido “ (REsp 1.792.003/SP, Terceira Turma, rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, j. 15/6/2021, DJe 21/6/2021).

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO ⁶NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESFAZIMENTO

CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL.

AUSÊNCIA DE LANCE NO SEGUNDO LEILÃO. CONSTITUIÇÃO EM MORA REGULAR. ART. 27, § 5º, DA LEI Nº 9.514/97. VIOLAÇÃO CONFIGURADA. LEGALIDADE DA ADJUDICAÇÃO EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DESNECESSIDADE DE EXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. NÃO INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel com pedido de restituição de valores pagos, com pacto de alienação fiduciária em garantia.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que, ocorrendo o inadimplemento de devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, a quitação da dívida deverá observar a forma prevista nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica.

4. Havendo leilão extrajudicial do imóvel e sendo frustrado o segundo, deve a dívida ser compulsoriamente extinta e as partes contratantes exoneradas das suas obrigações, ficando o **imóvel** com o credor fiduciário, conforme decidido no julgamento do REsp nº 1.654.112/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/10/2018, DJe 26/10/2018.

5. Não incide a Súmula nº 7 desta Corte quando as razões recursais não ensejam reexame de provas.

6. Agravo interno não provido “ (Aglnt no Aglnt no REsp 1.861.293/SP, Terceira Turma, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, j. 7/12/2020, DJe 11/12/2020).

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. LEILÕES PÚBLICOS FRUSTRADOS. DÍVIDA EXTINTA. PRECEDENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Consoante a jurisprudência desta Corte, 'na hipótese, frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e as partes contratantes são exoneradas das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário' (REsp n. 1.654.112/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe 26/10/2018) 2. Agravo interno desprovido” (Aglnt no AREsp 1357379/SP. DJe 31/05/2019. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE).

Com base nestas premissas, não há valores a serem devolvidos aos agravados, e, conseqüentemente, deve ser julgada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

7

improcedente a ação de exigir contas, que fica extinta com fundamento no disposto no art. 487 do CPC.

Em virtude do desate imposto, necessária a adequação da sucumbência, que, pela improcedência da ação de exigir contas, passa aos autores a responsabilidade pelas custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, em atenção ao previsto no art. 85, § 2º, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao agravo de instrumento** para cassar a decisão agravada, em consequência, julgar improcedente a ação, com fundamento no disposto no art. 487, I, do CPC, e atribuir aos autores as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de 10% (dez por cento) do valor da causa.

Assinatura Eletrônica

ADILSON DE ARAUJO
Relator