



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2193129 - SP (2025/0020372-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : DANIELLE QUEIROZ ROCHA
ADVOGADO : SAMUEL MARUCCI - SP361322
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. INTERESSE DE AGIR. DISTINÇÃO DO TEMA 528/STJ. POSSIBILIDADE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

1. A ação de exigir contas tem cabimento quando há administração ou gestão de bens alheios, hipótese que não se configura nos contratos de mútuo ou financiamento comum, conforme entendimento firmado no Tema 528/STJ.

2. Entretanto, a alienação fiduciária de bem imóvel possui natureza jurídica distinta, pois, ao promover a venda extrajudicial do bem, o credor fiduciário pratica atos de administração sobre o patrimônio do devedor, devendo aplicar o produto da alienação na quitação da dívida e devolver eventual saldo remanescente, nos termos do art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.

3. Reconhece-se, nessa hipótese específica, o interesse de agir do devedor fiduciário para ajuizar ação autônoma de exigir contas, a fim de verificar a regularidade da alienação e a existência de valores a restituir.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido, para reconhecer o interesse de agir da parte autora e determinar o retorno dos autos à origem a fim de que o Juízo de primeiro grau prossiga no julgamento da ação de exigir contas.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2193129 - SP (2025/0020372-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : DANIELLE QUEIROZ ROCHA
ADVOGADO : SAMUEL MARUCCI - SP361322
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. INTERESSE DE AGIR. DISTINÇÃO DO TEMA 528/STJ. POSSIBILIDADE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

1. A ação de exigir contas tem cabimento quando há administração ou gestão de bens alheios, hipótese que não se configura nos contratos de mútuo ou financiamento comum, conforme entendimento firmado no Tema 528/STJ.

2. Entretanto, a alienação fiduciária de bem imóvel possui natureza jurídica distinta, pois, ao promover a venda extrajudicial do bem, o credor fiduciário pratica atos de administração sobre o patrimônio do devedor, devendo aplicar o produto da alienação na quitação da dívida e devolver eventual saldo remanescente, nos termos do art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.

3. Reconhece-se, nessa hipótese específica, o interesse de agir do devedor fiduciário para ajuizar ação autônoma de exigir contas, a fim de verificar a regularidade da alienação e a existência de valores a restituir.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido, para reconhecer o interesse de agir da parte autora e determinar o retorno dos autos à origem a fim de que o Juízo de primeiro grau prossiga no julgamento da ação de exigir contas.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por DANIELLE QUEIROZ ROCHA (DANIELLE) contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região, de relatoria do Desembargador Federal Carlos Francisco, assim ementado:

“PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INTERESSE DE AGIR. INEXISTÊNCIA. APLICAÇÃO DO TEMA 528/STJ. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA.

1. A ação de prestação de contas é cabível quando há administração de bens ou interesses alheios, nos termos do art. 550 do CPC/2015, o que não se aplica às hipóteses de contrato de mútuo ou de financiamento, nas quais inexiste relação jurídica de gestão de negócios.

2. O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema n.º 528, fixou a tese de que o mutuário não possui interesse de agir para exigir contas da instituição financeira mutuante, porquanto esta não administra bens ou valores em nome do contratante.

3. No caso concreto, trata-se de contrato de financiamento habitacional garantido por alienação fiduciária de bem imóvel, em que a instituição financeira atua como credora fiduciária, não se configurando administração de bens de terceiros.

4. O eventual inconformismo da parte autora com a consolidação da propriedade ou com o leilão do imóvel deve ser deduzido por meio das vias processuais adequadas, não pela ação de exigir contas.

5. Apelação desprovida. (e-STJ, fls. 112-119).

Os embargos de declaração opostos por DANIELLE foram rejeitados (e-STJ, fls. 154-162).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, DANIELLE apontou **(1)** violação do art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997, sustentando que, nos contratos de alienação fiduciária de imóvel, a instituição financeira tem o dever de prestar contas ao devedor acerca da venda do bem e da eventual existência de saldo remanescente a ser restituído; **(2)** aplicação indevida do Tema 528/STJ, por entender que o precedente se refere a mútuos simples e não alcança contratos com garantia fiduciária, nos quais há atos de administração do patrimônio do devedor no procedimento expropriatório; **(3)** ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, diante de alegada negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem teria deixado de se manifestar sobre o alcance do art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997; **(4)** dissídio jurisprudencial, por divergência entre o acórdão recorrido e julgados de outros Tribunais Regionais Federais que teriam reconhecido a legitimidade de ações de exigir contas em situações análogas.

Houve apresentação de contrarrazões pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), sustentando a inadmissibilidade do recurso ante a ausência de prequestionamento (Súmulas 282 e 356/STF e 211/STJ), a necessidade de reexame fático-probatório (Súmula 7/STJ), a inexistência de divergência jurisprudencial demonstrada (arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255 do RISTJ) e a consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência dominante desta Corte (Súmula 83/STJ) [e-STJ, fls. 193-199].

É o relatório.

VOTO

O recurso especial é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do recurso especial, que não merece prosperar.

Contextualização fática

De acordo com a moldura fática dos autos, na origem o caso cuida de ação de exigir contas ajuizada por DANIELLE contra a CEF, visando à apuração de valores relativos à alienação de imóvel objeto de contrato de financiamento habitacional garantido por alienação fiduciária.

DANIELLE alegou que, após a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira e a subsequente venda do bem, não recebeu informações sobre o valor de venda nem sobre eventual saldo remanescente a ser-lhe restituído, conforme prevê o art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.

O Juízo de primeiro grau indeferiu a inicial e extinguiu o processo sem resolução do mérito, sob o fundamento de que inexistia interesse de agir, pois a ação de exigir contas é incabível em contratos de mútuo ou financiamento.

O Tribunal Regional Federal da 3ª Região, por sua 2ª Turma, manteve a sentença, aplicando ao caso o Tema 528/STJ, segundo o qual o mutuário não tem interesse processual para exigir contas do mutuante.

Nos embargos de declaração, DANIELLE alegou que o acórdão teria deixado de analisar o dever legal de restituição do saldo positivo previsto no art. 27, § 4º, da Lei 9.514/97, o que configuraria omissão relevante. Os embargos foram rejeitados sob o argumento de que não havia omissão a suprir.

Dai a interposição do recurso especial, por meio do qual DANIELLE defende que a decisão do TRF-3º Região contraria dispositivo de lei federal e diverge de precedentes de outros tribunais, ao negar-lhe o direito de exigir contas da instituição financeira a respeito da venda do imóvel e do destino do valor obtido.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se (i) a aplicação do Tema 528/STJ – que reconhece a inexistência de interesse de agir do mutuário para propor ação de exigir contas – também se estende aos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel; (ii) o art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997 confere ao devedor fiduciário o direito de exigir judicialmente a prestação de contas acerca da venda do imóvel e do eventual saldo remanescente; e (iii) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do tribunal de origem quanto à análise desse dispositivo legal.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

Sustenta DANIELLE ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, afirmando que o Tribunal de origem teria deixado de se manifestar sobre o alcance do art. 27, § 4º, da Lei n.º 9.514/1997.

Não lhe assiste razão.

O acórdão recorrido examinou, de modo suficiente, todas as questões essenciais à solução da controvérsia, tendo consignado expressamente que a ação de exigir contas é inadequada à hipótese dos autos por ausência de relação jurídica de administração de bens alheios e que eventual inconformismo da mutuária quanto à venda do imóvel deveria ser deduzido por via própria.

O simples fato de o entendimento adotado ser desfavorável à parte não configura negativa de prestação jurisdicional.

Precedente:

ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DIREITO AMBIENTAL . EDIFICAÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. PRAIA DA GALHETA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. DEFICIÊNCIA NAS RAZÕES RECURSAIS . AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ . ANÁLISE DE FATO SUPERVENIENTE. IMPOSSIBILIDADE. 1. Não se vislumbra negativa de prestação jurisdicional quando a Corte de origem resolve, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos . Não se pode, ademais, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional. 2. A jurisprudência do STJ se firmou

no sentido de que mesmo as matérias de ordem pública não prescindem do prequestionamento para serem analisadas em sede de recurso especial. 3. A alteração das premissas adotadas pela Corte de origem acerca da responsabilidade pelo dano ambiental e da suficiência da prova pericial, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ. 4. A ausência de impugnação a fundamento que, por si só, tem o condão de amparar as conclusões adotadas pelo Tribunal de origem impede o conhecimento do recurso especial. Aplica-se, neste caso, a Súmula 283/STF. 5. Nos termos da jurisprudência firmada pelo STJ, o exame de fato superveniente somente é cabível nas hipóteses em que, ultrapassada a barreira do conhecimento do apelo nobre, houver julgamento do mérito da causa em litígio, o que não se verificou no caso presente. 6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 2.052.642/RS, Relator Ministro SÉRGIO KUKINA, Julgamento: 17/2/2025, PRIMEIRA TURMA, DJEN 20/2/2025)

(2) Cabimento da ação de exigir contas em contratos com alienação fiduciária

DANIELLE defende que o art. 27, § 4º, da Lei n.º 9.514/1997 assegura ao devedor fiduciário o direito de exigir da instituição financeira a prestação de contas quanto à venda extrajudicial do bem e à destinação do produto da alienação.

O Tribunal de origem entendeu de modo diverso, aplicando ao caso a tese firmada no Tema 528/STJ, que veda a utilização da ação de prestação de contas em contratos de mútuo ou financiamento por ausência de gestão de bens alheios.

Contudo, a distinção fática entre o mútuo bancário puro e o contrato de alienação fiduciária de imóvel impõe solução diversa.

Na alienação fiduciária, há efetiva administração de valores pertencentes ao devedor, pois o credor fiduciário, ao proceder à venda extrajudicial do bem, atua como gestor de um ativo que originalmente integrava o patrimônio do devedor, devendo aplicar o produto da venda para quitar a dívida e devolver eventual saldo remanescente, conforme impõe o art. 27, § 4º, da Lei n.º 9.514/1997.

Nesse contexto, o entendimento desta Corte é no sentido de reconhecer o direito do devedor fiduciário à prestação de contas em razão da venda extrajudicial do bem, pela via adequada da ação autônoma de exigir contas:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. PRESTAÇÃO DE CONTAS. AÇÃO AUTÔNOMA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

- 1. No bojo da ação de busca e apreensão, discute-se apenas a consolidação da propriedade do bem no patrimônio do credor fiduciário.*
- 2. A jurisprudência do STJ entende que assiste ao devedor fiduciário o direito à prestação de contas, dada a venda extrajudicial do bem, apenas pela via adequada da ação de exigir/prestar contas.*
- 3. Agravo interno não provido.*

(AglInt no AgInt no AREsp 2.195.038/MS, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 9/3/2023)

Assim, fica evidenciado que, diferentemente do mútuo bancário comum, a alienação fiduciária gera situação em que o credor fiduciário pratica atos de administração sobre o patrimônio do devedor, configurando o dever jurídico de prestar contas.

A aplicação irrestrita do Tema 528/STJ a hipóteses de alienação fiduciária conduziria à negação de um direito expressamente previsto em lei e reconhecido pela jurisprudência mais recente desta Corte.

Desse modo, deve-se reconhecer o interesse de agir de DANIELLE, uma vez que o pedido de prestação de contas constitui meio idôneo para apurar se o produto da venda extrajudicial do imóvel foi corretamente destinado à quitação da dívida e se subsiste saldo a ser devolvido.

(3) Dissídio jurisprudencial

A divergência apontada encontra respaldo no entendimento da Terceira Turma no AgInt no AgInt no AREsp 2.195.038/MS, razão pela qual está superada a tese de uniformidade jurisprudencial que fundamentou o acórdão recorrido.

Dessarte, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **DOU-LHE PROVIMENTO** a fim de reconhecer o interesse de agir da parte autora e determinar o retorno dos autos à origem para que o Juízo de primeiro grau prossiga no julgamento da ação de exigir contas.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.193.129 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0020372-3

Número de Origem:
50089978920234036100

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DANIELLE QUEIROZ ROCHA

ADVOGADO : SAMUEL MARUCCI - SP361322

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025