



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382766

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002886-24.2024.8.26.0483, da Comarca de Presidente Venceslau, em que são apelantes FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (SUCESSOR(A)) e INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SÃO PAULO - IPESP (SUCEDIDO(A)), são apelados SÉRGIO LUIZ FERREIRA LIMA (ESPÓLIO), MARA LUCIA PEREIRA LIMA (INVENTARIANTE), SERGIO RODRIGO PEREIRA LIMA, BÁRBARA PEREIRA LIMA e NAIRA MARIA CORTES FERREIRA LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002886-24.2024.8.26.0483

Apelantes: FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO e Instituto de Pagamentos Especiais de São Paulo - IPESP

Apelados: SÉRGIO LUIZ FERREIRA LIMA, Mara Lucia Pereira Lima, SERGIO RODRIGO PEREIRA LIMA, Bárbara Pereira Lima e NAIRA MARIA CORTES FERREIRA LIMA

Comarca: 2ª Vara do Foro de Presidente Venceslau

Magistrado(a): Viviane Cristina Parizotto De Oliveira

Voto nº 6185

APELAÇÃO CÍVEL – FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – QUITAÇÃO ANTECIPADA DO SALDO DEVEDOR NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE – CÁLCULO REALIZADO PELO PRÓPRIO CREDOR E PAGAMENTO INTEGRAL PELA PARTE AUTORA – POSTERIOR COBRANÇA DE SALDO RESIDUAL APÓS MAIS DE 15 ANOS – AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA BOA-FÉ OBJETIVA, SEGURANÇA JURÍDICA E VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO (VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM) – QUEBRA DA EXPECTATIVA LEGÍTIMA DOS MUTUÁRIOS – INEXISTÊNCIA DE QUALQUER RESERVA EXPRESSA QUANTO A VALORES REMANESCENTES – PRESCRIÇÃO RECONHECIDA – INEXIGIBILIDADE DO DÉBITO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo (sucessora do IPESP) em face da sentença proferida nos autos da ação de procedimento comum ajuizada por Maria Lúcia Pereira Lima e outros.

A parte autora alegou que, em 15 de abril de 1994, celebrou com o réu escritura pública de compromisso de venda e compra, com financiamento do imóvel pelo prazo de 240 meses. Posteriormente, diante da possibilidade de quitação antecipada do financiamento ofertada pelo IPESP nos termos da Lei Estadual nº 12.400/2006, o saldo devedor foi apurado pelo próprio réu, resultando na emissão de boleto no valor de R\$ 9.601,90, pago integralmente em 16

de agosto de 2007. No entanto, em 1º de março de 2024, a autora recebeu notificação do réu informando a existência de saldo residual devedor de R\$ 40.678,00, o que motivou a propositura da demanda.

A sentença reconheceu a quitação do financiamento e a inexigibilidade do saldo devedor, entendendo que a conduta do réu violaria os princípios da boa-fé objetiva, segurança jurídica e vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*). Além disso, consignou que, mesmo que houvesse saldo residual, a cobrança estaria prescrita nos termos do art. 206, § 5º, I, do Código Civil, que prevê a prescrição quinquenal para dívidas líquidas constantes de instrumento particular.

Inconformado, o IPESP interpôs apelação sustentando que, apesar da comunicação de quitação, o contrato ainda possuiria saldo devedor em aberto, motivo pelo qual a outorga da escritura pública seria inviável. Alegou que a parte autora quitou apenas R\$ 9.601,90, enquanto o saldo devedor real seria de R\$ 50.280,01, restando ainda um débito de R\$ 40.678,15. Requereu, assim, a reforma da sentença para reconhecer a validade da notificação enviada e a improcedência dos pedidos autorais.

Contrarrazões foram apresentadas às fls. 113/118.

Regularmente intimadas, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, as partes não se opuseram ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia recursal cinge-se à análise da validade da cobrança de saldo residual devedor pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo (sucessora do IPESP) após a quitação antecipada do financiamento imobiliário pela parte autora, nos termos da Lei Estadual nº 12.400/2006.

O cerne da questão reside em definir se a comunicação de quitação e a emissão de boleto pelo próprio IPESP, seguido do pagamento integral

pela autora, configuram ato jurídico perfeito e acabado, impossibilitando a posterior cobrança de saldo residual, como entendeu a sentença ao aplicar os princípios da boa-fé objetiva, segurança jurídica e vedação ao comportamento contraditório.

No caso concreto, a Lei Estadual nº 12.400/2006 oportunizou a quitação antecipada do financiamento ofertada pelo IPESP, permitindo que os mutuários pudessem liquidar seus contratos com descontos.

Dessa forma, em **16 de agosto de 2007**, o próprio instituto réu **calculou o saldo devedor da parte autora em R\$ 19.696,31 (fls. 36)**, concedendo a possibilidade de **quitação antecipada pelo valor de R\$ 9.601,90**. No referido documento emitido pelo IPESP, consta expressamente a seguinte informação:

"Após o pagamento deste documento de arrecadação, aguardar instruções da carteira predial para providências quanto à liberação da hipoteca/escritura definitiva."

Em razão disso, o pagamento foi **efetuado dentro do prazo** estipulado, conforme recibo e autenticação do documento do IPESP (fls. 36), consolidando-se a crença legítima de que o imóvel estava integralmente quitado, apenas aguardando a formalização da escritura pública.

No entanto, a requerida se recusa a outorgar a escritura sob a alegação de que, após uma reanálise do caso, mais de uma década depois, constatou a existência de valores pendentes, sob o argumento de que, à época, não teria sido incluída a totalidade dos débitos no cálculo do saldo devedor. Dessa forma, sustenta que a outorga da escritura somente poderá ser realizada mediante a quitação integral do montante que agora considera devido.

Nesse contexto, a conduta da parte ré, ao **cobrar um suposto saldo residual mais de 15 anos após a quitação**, configura **violação manifesta à boa-fé objetiva e à segurança jurídica**. A confiança legítima depositada na quitação do imóvel não pode ser desfeita arbitrariamente pela própria parte que emitiu os cálculos e aceitou o pagamento sem ressalvas.

Além disso, ao ofertar a quitação antecipada do imóvel

e, após mais de uma década, alegar a existência de saldo devedor, a ré adota **comportamento contraditório**, em afronta ao princípio do *"venire contra factum proprium"*. São eventos consolidados há mais de 15 anos, sem qualquer oposição.

Ressalta-se que a requerida não alegou qualquer nulidade do contrato ou inadimplência por parte da autora à época, tampouco tomou qualquer medida, seja judicial ou administrativa, para a cobrança do suposto crédito ao longo de todos esses anos.

O acordo celebrado entre as partes foi regular, devidamente amparado pela Lei Estadual nº 12.400/2006, e não continha qualquer previsão de saldo residual, limitando-se a estabelecer o cálculo do saldo devedor, o desconto em caso de antecipação e o valor total para quitação.

Ainda que se admitisse a existência de saldo residual em razão de erro da parte ré na apuração do valor para quitação, a cobrança de tal montante **estaria evidentemente prescrita**.

Nos termos do art. 206, § 5º, I, do Código Civil, prescreve em **cinco anos** a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento particular, aplicando-se essa regra ao caso em exame.

Dessa forma, considerando que a quitação ocorreu em **16 de agosto de 2007**, a pretensão de cobrança do suposto saldo residual já **superou, e muito, o termo prescricional aplicável**.

Nesse sentido já decidiu este Tribunal:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA de procedência do pedido - Irresignação da ré, alegando ausência de comprovação de que houve a quitação do contrato Última parcela datada de junho de 2002 Prescrição reconhecida, com fundamento no art. 206, par. 5º, I, do CC Prescrição também da pretensão a postular a resolução do contrato - Ausência de causa suspensiva ou interruptiva do prazo Adjudicação devida desprovido. Precedentes – Recurso” (Apelação 1089871-25.2017.8.26.0100, relator Vinicius Rios Gonçalves, j. 25.02.2021)

“Apelação Cível. Ação declaratória ajuizada contra o Instituto de Pagamentos Especial de São Paulo - IPESP, objetivando a declaração de inexigibilidade e de extinção

de obrigação e, por consequência, a outorga da lavratura da escritura de compra e venda. **Prescreve em cinco anos a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular, nos termos do art. 206, §5º, inciso I, do Código Civil. A pretensão de cobrança de saldo residual encontra-se prescrita.** Extinto o crédito, é dever do instituto réu outorgar a lavratura da escritura de desprovido. compra e venda.” (Apelação 1048492-56.2014.8.26.0053, Apelo nº relator Silvério da Silva, j. 13/10/2016)

Diante da comprovação da quitação integral do contrato, nos termos apurados pelo próprio réu e boleto por ele emitido, **não há como obstar a adjudicação do imóvel e tampouco reconhecer a existência de saldo residual.** O IPESP tem o dever de outorgar a escritura pública, tal como previsto na sentença.

Ademais, o entendimento aqui exposto encontra sólido amparo em diversos precedentes deste Tribunal, que, em casos análogos, reafirmaram a impossibilidade de cobrança tardia de saldo residual após a quitação do contrato, em observância aos princípios da boa-fé objetiva, segurança jurídica e vedação ao comportamento contraditório:

“Apelação. Ação de obrigação de fazer. Contrato de venda e compra de imóvel. **Dívida renegociada com saldo devedor apurado pelo IPESP, com quitação pelos mutuários. Negativa de liberação hipotecária e outorga de escritura definitiva. Alegação da autarquia de erro de cálculo na renegociação. Parcelas em aberto não incluídas no saldo devedor. Insubsistência. Ausência de ressalva no contrato em relação a qualquer saldo remanescente. Princípios da boa-fé e da segurança jurídica e da proibição do venire contra factum proprium.** Prestações em aberto que estariam prescritas. Débito inexigível. Precedentes do TJSP. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJ-SP - AC: 10304346820158260053 SP 1030434-68.2015.8.26.0053, Relator: Enéas Costa Garcia, Data de Julgamento: 27/02/2023, **6ª Câmara de Direito Privado**, Data de Publicação: 27/02/2023)

“Apelação nº relator Rômulo Declaratória de inexistência de dívida **Alegação da credora de que houve equívoco no saldo informado para quitação da dívida Saldo devedor informado pelo IPESP que já havia sido quitado há mais de cinco anos pela Impossibilidade adquirente de do anulação imóvel do ato administrativo que fixou o valor do débito, pois a pretensão de cobrança foi alcançada pela**

***prescrição** Sentença mantida Recurso a que se nega provimento.” (Apelação nº nº 1042337-32.2017.8.26.0053, relator Luis Mario Galbetti, j. 20.02.2020)*

“Contrato de compra e venda, mútuo e hipoteca de bem imóvel. Financiamento Habitacional da Carteira Predial do IPESP. Declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com indenização. Inconformismo Liquidação antecipada do da autora. financiamento habitacional, cujo cálculo fora realizado pelo IPESP e pago pela autora. Negativa de fornecimento de declaração de quitação e outorga da escritura. Afronta ao princípio da boa-fé objetiva e do 'venire contra factum proprium'. Erro na realização do cálculo que não pode ser imputado à autora. Quitação reconhecida. Precedentes desta Corte. Sentença” (Apelação reformada. nº Recurso provido. 1030551-31.2015.8.26.0224, relatora Maria de Lourdes Lopez Gil, j. 20.02.2018)

Por fim, em observância ao parágrafo 11, do artigo 85, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos aos patronos da autora, de 10% para 15% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo integralmente os termos da sentença.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator