



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006135-69.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Nilson Cordeiro de Souza**  
 Requerido: **IPESP - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

**NILSON CORDEIRO DE SOUZA**, representado por seu procurador *Ademar Cordeiro de Souza*, qualificado nos autos, ajuizou ação de conhecimento de procedimento comum em face do **INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO - IPESP**, também qualificado, objetivando a condenação do requerido ao cumprimento de obrigação de fazer, entregar o certificado de quitação de financiamento imobiliário – cancelamento de hipoteca.

Como fundamento de sua pretensão sustenta em síntese que, por meio de instrumento particular, adquiriu de *Neide de Lourdes Paulino* um imóvel localizado neste Município de São Carlos/SP (objeto da matrícula n. 29.538 - Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca) oferecendo-o em hipoteca ao réu. Afirma que no dia 19/07/2007 cumpriu na integralidade o financiamento patrocinado pelo requerido, entretanto, até a presente data este não enviara comprovante de quitação para que o requerente cancele a hipoteca. Aduz que o réu reconhece que o contrato firmado com o requerente esta liquidado desde o dia 19/01/2007, nos termos da Portaria IPESP nº 2.605, e, com as prestações devidamente recolhidas, mas lhe informou que ainda precisa ser resolvido junto a Caixa Econômica Federal a cobertura do saldo residual e que assim que resolver tratará da liberação da escritura definitiva do imóvel em favor do requerente.

Citado, o réu ofereceu contestação com documentos (fls. 54/71), suscitou preliminar de incompetência do Juízo perante a qual foi distribuída a ação e da falta de interesse de agir na modalidade adequação, da ilegitimidade passiva do IPESP e subsidiariamente do litisconsórcio passivo necessário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

No mérito, defende que o autor tomou financiamento imobiliário junto ao IPESP, com previsão de, findo o prazo de pagamento das parcelas do financiamento, fosse o saldo devedor em aberto porventura existente coberto pelo Fundo de Compensações e Variações Salariais administrado pela Caixa Econômica Federal. Diz que o autor pagou as parcelas do financiamento, restando, ao final, saldo devedor de R\$ 82.977,44 (valores apurados para 09 de janeiro de 2007), com previsão de quitação pelo FCVS administrado pela Caixa Econômica Federal. Diante disto, a autarquia solicitou a cobertura do saldo devedor residual junto à Caixa Econômica Federal (pelo FCVS), não obtendo resposta até a presente data. Em momento algum a autarquia disse estar quitado o contrato de financiamento feito, já que existe saldo devedor em aberto, que foi dito ao autor apenas que o contrato está liquidado, como de fato está.

**É o relatório. Fundamento para decidir.**

Inicialmente, afasto a preliminar de incompetência. A ação se funda em compromisso de compra e venda de natureza privada, sendo irrelevante o fato de a autarquia estadual ser parte no processo. Assim, em virtude do caráter privado da relação jurídica, não se cogita a competência de uma das Varas da Fazenda Pública para julgamento da lide.

Nesse sentido:

*“COMPETÊNCIA Compromisso de compra e venda - Irrelevância de o IPESP figurar como parte no contrato - Relação jurídica de natureza privada, não sendo competente para julgamento da causa uma das Varas de Fazenda Pública - Preliminar de incompetência rejeitada. CONTRATO Compromisso de compra e venda de imóvel Reajuste das parcelas pelo PES Perícia que constatou a aplicação de índice equivocado - Legalidade da Tabela Price como sistema de amortização - Anatocismo não verificado - Fixação correta das prestações devidas - Recurso parcialmente provido.” (TJSP, Apelação*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*9251950-33.2008.8.26.0000, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antônio de Godoy, j. 13/11/2012).*

Afasto ainda a preliminar de falta de interesse de agir na modalidade adequação, da ilegitimidade passiva do IPESP. De fato, o réu possui pertinência subjetiva com a lide tal como proposta, sendo certo que o fato da outorga da escritura ter sido negada por haver pendência/exigência da Caixa Econômica Federal não retira dele a legitimidade passiva.

Também não é caso de litisconsórcio passivo necessário com a CEF, trata-se de avença de caráter privado aonde inexistente interesse da União, autarquias ou empresas públicas federais ou mesmo da Caixa Econômica Federal, na medida em que a presente demanda não compromete e nem onera o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), nada justificando a intervenção da CEF a qualquer título.

A título de exemplificação, confira-se precedente da 6ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça, referente ao julgamento do AI 372.296.4/3-00, rel. Desembargador PERCIVAL NOGUEIRA, envolvendo contrato idêntico:

*“Competência - Ação Ordinária de Revisão de Contrato - Avença de caráter privado - Ausência de interesse da União, entidades autárquicas ou empresa pública federal - Competência da Justiça Estadual - Desnecessidade de integração à lide da Caixa Econômica Federal como litisconsorte necessário - Falta de interesse desse ente federal- Ausência de oneração do 'fundo de variações salariais' Decisão reformada nesse particular - Antecipação de tutela ainda não apreciada em primeiro grau - Recurso, portanto, não conhecido, nesse ponto Agravo parcialmente provido.” Do v. aresto supra, extrai-se posicionamento do C. Superior Tribunal de Justiça: “Mútuo. Avença celebrada entre o mutuário e o agente financeiro. Ausência de interesse*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*da Caixa Econômica Federal. Tratando-se de contrato de natureza estritamente privada, celebrado entre o mutuário e o agente financeiro, a que é de toda estranha a Caixa Econômica Federal, a competência para processar e julgar a lide é da Justiça Estadual (STJ-2ª Seção, Código Civil 20.309, rel. Min. Barros Monteiro, DJU06.04.98).*

Afastadas as preliminares e não existindo a necessidade de produção de provas em audiência, procedo ao julgamento antecipado da lide na forma do art. 355, inciso I do Código de Processo Civil.

O ponto central da lide é a existência ou não de saldo devedor residual, eis que nisso repousa a demora ou a negativa da CEF em liberar termo para cancelamento da hipoteca em seu favor, obstáculo apontado pelo requerido para a outorga da escritura definitiva do imóvel. Tal saldo residual decorre, segundo o réu, da não aplicação até o momento, ao caso concreto, da cobertura do FCVS - Fundo de Compensação de Variação Salarial.

Após o pagamento integral, foi atestado pelo réu que o contrato havia sido liquidado (fls. 14/15). Na mesma oportunidade, foram dadas as orientações de como seria o procedimento para a obtenção da escritura definitiva do imóvel.

Contudo, passados aproximadamente dez anos da liquidação antecipada do saldo residual e pagamento do débito existente, solicitada no dia 19/01/2007, sem a outorga da escritura definitiva, foi constatado pela requerida que no dia 09/01/2017 havia um saldo devedor residual no valor de R\$ 82.977,44, que é de responsabilidade da FCVS (Fundo de Compensações e Variações Salariais, atual administradora CEF), fl. 63.

O contrato em discussão é aquele acostado às fls. 21/29, ou seja, “Instrumento Particular de Venda e Compra com Hipoteca”, tendo por objeto o imóvel descrito na inicial, obrigando-se o requerente ao pagamento de CR\$ 2.500.000,00, através do pagamento de 300 prestações, no valor total de CR\$ 28.433,65 (incluindo a prestação e os acessórios, conforme discriminados a fls. 24).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A cláusula décima quinta do contrato dispõe: *“atingindo o término do prazo contratual, e uma vez pagas todas as prestações ou na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo estabelecido na cláusula décima segunda (item nº 3, subitem nº 3.1, do Quadro Resumo) e não existindo quantias em atraso, o Credor dará quitação ao Outorgado, de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento no presente contrato.”* (fl. 26).

E, no caso, restou demonstrado e incontroverso nos autos que o autor efetuou o pagamento das trezentas prestações convencionadas, no valor apontado pela requerida, tendo, assim, direito à quitação do contrato.

Vê-se que o requerido não nega que todos os pagamentos foram efetuados devidamente pelo requerente. Entretanto, alega que, subiste um saldo devedor residual com previsão de quitação pelo FCVS administrado pela Caixa Econômica Federal.

A obrigação principal a que estava adstrito o autor, ou seja, a quitação do valor avençado, já foi cumprida, o que torna exigível a obtenção da escritura definitiva, cabendo à requerida, com forças e recursos próprios, outorgá-la.

Vale acrescentar que a quitação perseguida pelo comprador é, no mínimo, presumível, ante o contido no artigo 322 do Código Civil (*“Quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem solvidas as anteriores”*).

Ademais, o contrato não menciona a necessidade de pagamento de resíduo ou de qualquer outra despesa após o pagamento integral do preço.

As parcelas pagas pelo autor foram recebidas pelo requerido e liquidadas sem nenhum tipo de ressalva, restando, assim, injustificadas a pretensão consistente em aguardar o recebimento de importância referente a saldo residual, bem como a recusa em outorgar a escritura definitiva ao requerente.

Nesse sentido, tem decidido reiteradamente o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

*“Compromisso de compra e venda. Ação de revisão,*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*cumulada com declaratória de quitação. Programa de acesso à moradia popular, com financiamento do preço. Cobrança de saldo residual, em razão de amortização negativa do saldo devedor. Autora que comprovadamente quitou todas as parcelas do financiamento. Ausência de devida informação acerca da possibilidade de remanescimento de saldo devedor. Princípio da boa fé objetiva. Resíduos inexigíveis. Prestações pagas pela autora sem qualquer oposição, até o final do financiamento. Devolução de diferenças indevida. Sentença mantida. Recursos desprovido” (Apelação nº 1017456-49.2014.8.26.0100, São Paulo, 1ª Câ. Dir. Privado, Rel. Claudio Godoy, j. 27.01.15).*

*“MONITÓRIA - Compromisso de compra e venda - Quitação do preço - Posterior exigência de pagamento de resíduo apurado em razão da diferença entre as parcelas pagas e as exigíveis - Não cabimento - Ausência de previsão contratual quanto à possibilidade de cobrança de saldo residual - Ausência de demonstração de exigibilidade do débito - Monitória improcedente - Sentença mantida Recurso desprovido” (Apelação nº 0029363-33.2011.8.26.0071, Bauru, 5ª Câ. Dir. Privado, Rel. Moreira Viegas, j. 17.12.14).*

*“COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Pretensão de obtenção de escritura. Recusa da COHAB ao argumento de que as parcelas pagas seriam insuficientes para amortizar o financiamento, havendo saldo residual apurado por auditoria em sede de procedimento de "depuração de contrato". Inadmissibilidade. Parcelas pagas ao longo de 20 anos, sem nenhuma ressalva. Ademais, eventual resíduo resultante de variações salariais deveria ser absorvido pelo FCVS, regularmente contratado. Precedentes. Necessidade, porém, de reformar a decisão quanto à necessidade de outorga a escritura pela COHAB, tendo em vista que se trata de contrato com alienação fiduciária, já estando o imóvel em nome dos adquirentes, de modo que se*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DA FAZENDA PÚBLICA

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*faz necessário apenas o levantamento do gravame. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação nº 0049721-53.2010.8.26.0071, Bauru, 6ª Câmb. Dir. Privado, Rel. Paulo Alcides, j. 13.11.14).*

De se observar, ainda, que houve contratação do FCVS (Fundo de Compensação de Variação Salarial), cobrado inclusive como acessório ao valor da prestação mensal, (taxa de contribuição ao F.C.V.S., fl. 24).

Trata-se de fundo, criado pelo extinto Banco Nacional de Habitação BNH e atualmente administrado pela Caixa Econômica Federal, tem por finalidade cobrir eventual saldo devedor residual, verificado após o pagamento das parcelas devidas pelos promitentes compradores. Trata-se de uma espécie de seguro. Havendo, assim, previsão contratual de cobertura do saldo devedor residual pelo referido fundo, pagas as parcelas devidas, o promitente comprador cumpriu todas as suas obrigações. O saldo residual pode ser cobrado da Caixa Econômica Federal, que administra o fundo, mas em outra ação, sem qualquer reflexo sobre a questão tratada neste processo.

Nesse sentido:

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Avença celebrada com financiamento do IPESP segundo as regras do SFH para aquisição de imóvel - Quitação das 300 parcelas previstas na avença, firmada em 1984 - Negativa de aplicação do FCVS para quitação do saldo devedor e liberação da hipoteca incidente - Descabimento. FCVS tem exatamente a função precípua de garantir a quitação junto aos agentes financeiros dos saldos devedores remanescentes do contrato de financiamento habitacional firmado com mutuários do SFH Recurso desprovido.” (Apelação nº 0004080-14.2010.8.26.0533 Rel. Des. Galdino Toledo Júnior - 9ª Câmara de Direito Privado D.J. 26/07/2011).*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por tudo isso, de rigor a determinação de outorga de escritura definitiva e liberação da hipoteca pendente sobre o imóvel, (contrato nº 66.502-6).

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para condenar o requerido ao cumprimento da obrigação de fazer, entregar ao autor o termo de quitação e liberação de hipoteca, bem como outorgar a escritura definitiva do imóvel, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a sua intimação, sob pena de multa diária desde já fixada em R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada ao valor inicial de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

O requerido sucumbente arcará com as despesas do processo e com os honorários advocatícios que arbitro em R\$ 2.000,00, nos termos do art. 85, § 3º, CPC.

PRIC.

São Carlos, 16 de fevereiro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**