



Decisões reduzem em 37% os valores cobrados pelos bancos

Em sete julgamentos recentes, envolvendo questões da casa própria, a 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul deu novos alentos aos mutuários brasileiros. Os valores das prestações, após o julgamento, foram fixados, em média, em 63% do valor que vinha sendo cobrado pelos bancos.

Em todos os casos julgados, as prestações mensais tiveram uma redução média de 37%, com condenação do agente financeiro a devolver o que já cobrou a mais.

Essa chamada “repetição do indébito” permite que o dinheiro já pago a mais pelos financiados seja abatido do saldo devedor, que será calculado nas fases de liquidação ou execução de sentença. Todos os casos tiveram como relator o desembargador Adão Sérgio do Nascimento Cassiano.

São quatro ações contra o banco Bradesco e três contra o Itaú — todas com resultado positivo pelo provimento parcial das apelações dos mutuários. Três casos — que tratam de contratos firmados antes da implantação do real como moeda brasileira — discutem parcelas cobradas em cruzeiros.

Num deles, o valor da prestação, a ser adequado depois ao real, foi reduzido em 58%. Ou seja, o casal de mutuários passa a pagar, efetivamente, em cada prestação, apenas 42% do que o banco vinha cobrando. Em nenhum dos sete casos julgados a economia mensal foi inferior a 30%.

O entendimento nesses julgamentos é o de que se os tomadores do empréstimo hipotecário, vinculado à aplicação da tabela Price, tivessem efetivo conhecimento do que estão contratando com os bancos, provavelmente não o fariam. Isso porque o débito será, afinal, impagável, daí resultando o risco de o imóvel ser tomado pelo banco.

Segundo a tônica dos acórdãos, na sociedade moderna os bancos não são só um serviço essencial, mas se constituem em componentes inevitáveis na vida das pessoas que deles não conseguem se livrar, seja para receber pagamentos, seja para efetuar pagamentos, seja para obter financiamento para aquisição de casa própria.

O consumidor do dinheiro enfrenta as sutilezas do jogo-de-cena das cláusulas contratuais — sempre a favor de quem empresta o dinheiro. Assim, quem toma um empréstimo para pagar em 12 meses, com correção pela tabela Price, embora a aparência de que os juros seriam de 10% ao mês, paga, na verdade, 17,82% mensais, como decorrência da função exponencial contida na fórmula da tabela.

O que está sendo decidido

1. O contrato de financiamento celebrado com fundamento na Lei nº 4.380/64, é regido pelo arcabouço de normas do SFH.
2. O CDC incide sobre os chamados contratos bancários.
3. A revisão dos contratos, em face do CDC, é possível pelo simples fato do desequilíbrio contratual na



sua execução, independentemente da validade ou não do ajuste na sua formação. Aplicação do princípio do equilíbrio contratual.

4. Juros de financiamento habitacional estão limitados pelas leis nº 4.380/64 (art. 6º, letra 'e' – 10% ao ano) e nº 8.692/93 (art. 25 – 12% ao ano).

5. Afastamento da incidência da tabela Price, adotando-se o método de cálculo de juros simples, com o intuito de evitar o anatocismo e a progressão geométrica e exponencial dos juros.

6. Correção monetária. Afastamento da incidência de juros de 0,5% como componente do índice de remuneração de poupança, devendo permanecer apenas o reajuste pela variação da TR.

7. Repetição do indébito. Cobrança do credor, embora abusiva, não é de má-fé. Não-aplicação dos arts. 42 do CDC e 1.531 do CCB. Restituição simples dos valores já cobrados a mais.

8. Contrato celebrado após a lei nº 9.298/96 não pode conter multa superior a 2%.

Importante ressaltar que em todas as decisões ainda cabe recurso. E que os julgamentos são da 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça gaúcho. Os julgados da 10ª Câmara não afastam a incidência da tabela Price. (Espaço Vital)

Date Created

30/03/2004