



Justiça proíbe Tabela Price em financiamento de imóvel

É proibido o uso da Tabela Price no contrato de financiamento de imóvel “porque ela mascara a capitalização de juros, que é vedada pelo direito pátrio”. O entendimento é da 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, que acolheu recurso de um mutuário e declarou a ilegalidade do contrato. Cabe recurso.

Para o relator, desembargador Lécio Resende, “a capitalização de juros só é permitida nos casos expressamente autorizados pela norma específica, como no mútuo rural, comercial ou industrial e, ainda assim, desde que observadas as prescrições legais e a manifesta pactuação nos contratos”.

O entendimento está inclusive pacificado no Supremo Tribunal Federal, na Súmula 121. Pelo texto, “é vedada a capitalização dos juros, ainda que expressamente convencionada”. Com base nessa orientação, os tribunais têm reformado suas decisões sobre a matéria e atestado a ilegalidade do uso da Tabela nos contratos de financiamento de imóvel.

No Superior Tribunal de Justiça, a observação é a mesma: “não há autorização legal para a capitalização mensal de juros nos contratos vinculados ao SFH — Sistema Financeiro de Habitação”, registrou a 4ª Turma no recurso de um mutuário contra a Caixa Econômica Federal.

No caso do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, a decisão da 3ª Turma beneficia o mutuário Humberto Marinho. Ele procurou a ABMH — Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação no DF e entrou com uma ação de revisão do seu contrato contra a Poupex Associação de Poupança. Seu advogado, **Wilson César Rascovit**, buscou o equilíbrio do financiamento com a legislação vigente.

O contrato foi assinado em 1991 e o plano de financiamento adotado foi o PES/CP — Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional. O plano estabelecia o reajuste de prestações de acordo com o reajuste salarial concedido à categoria profissional do mutuário.

Segundo o processo, a Poupex não respeitava a regra e reajustava as prestações em um índice muito maior do que o previsto. Alegava que, como existiam inúmeras categorias profissionais, era preciso acertar uma média de reajuste e aplicá-la em todas as prestações. Além disso, o índice era reajustado com base na Tabela Price.

De acordo com o desembargador Mário-Zam Belmiro, relator da questão no TJ-DF, a Tabela Price “alberga de forma camuflada a capitalização de juros, prática vedada pelo ordenamento jurídico, sendo assim impõe-se o seu afastamento, devendo ser substituído pelo Sistema de Amortização Constante”.

O TJ-DF determinou que a Poupex faça a revisão das prestações, tomando como base o Plano de Equivalência Salarial. O tribunal declarou, ainda, a ilegalidade da Tabela Price e determinou a modificação da forma de amortização das prestações.

Também foi determinada a restituição do Fundhab — Fundo de Assistência Habitacional (2% sobre o valor do imóvel) cobrados indevidamente do mutuário no momento da pactuação do contrato. A



expectativa é de redução do saldo devedor em 53%. A ABMH estima que, só no Distrito Federal existam cerca de 15 mil contratos na mesma situação.

Processo 2004.01.1058473-7

Leia a íntegra da decisão

Órgão: 3ª Turma Cível

Classe: APC – Apelação Cível

N. Processos: 2004011058473-7

Apelantes: POUPEX ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E OUTRO(S)

Apelados: OS MESMOS

Relator Des.: LÉCIO RESENDE

Revisor Des. : MÁRIO-ZAM BELMIRO

EMENTA

PROCESSO CIVIL – REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS – FINANCIAMENTO HABITACIONAL – SEGURO – ACESSÓRIO OBRIGATÓRIO – TABELA PRICE – CAPITALIZAÇÃO DE JUROS – SALDO DEVEDOR – CORREÇÃO – TAXA REFERENCIAL – LEGALIDADE – JUROS REMUNERATÓRIOS – LIMITE DE 12% AO ANO – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – NÃO DEVE ACONTECER NA PENDÊNCIA DE AÇÃO REVISIONAL – ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR – AMORTIZAÇÃO MENSAL – REAJUSTE POSTERIOR – TR E JUROS REMUNERATÓRIOS – CABIMENTO – FUNDHAB – RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR – AGRAVO RETIDO – NÃO CONHECIMENTO – PRELIMINARES – REJEIÇÃO – MÉRITO – PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO DOS MUTUÁRIOS – RECURSO DA RÉ DESPROVIDO – UNÂNIME. Não se conhece de agravo retido interposto contra decisão tomada por Juiz Federal que excluiu a Caixa Econômica Federal do pólo passivo da lide e reconheceu a incompetência da Vara Federal para processar e julgar o feito. A audiência preliminar, quando é tentada a conciliação entre as partes e fixados os pontos controvertidos da lide, apenas será designada quando não ocorrer qualquer das hipóteses de julgamento antecipado da lide. Quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou se de direito e de fato, não houver a necessidade de produção de provas em audiência, estando, portanto, o processo maduro para o seu julgamento, e sendo despendida qualquer outra prova para o deslinde da controvérsia, cabe ao julgador o dever, e não a faculdade de proferir sentença. Não há nulidade se nada de concreto foi apontado no recurso que pudesse ter sido alegado nas razões finais e cuja falta fosse possível de alterar o destino da causa. O seguro é acessório obrigatório em se tratando de Sistema Financeiro da Habitação e, em se verificando ilegalidades na cobrança das prestações, também o será quanto aos valores do seguro, eis que atrelado àquela. O sistema 'Price' mascara, na verdade, a capitalização de juros, vedada pelo direito pátrio. É legal o reajustamento pela TR das prestações avençadas em contrato de financiamento de imóveis regido pelo Sistema Financeiro



de Habitação. Não há impedimento para a utilização da Taxa Referencial como fator de correção monetária nos contratos firmados anteriormente à entrada em vigor da Lei 8.177/91, desde que esteja prevista no contrato a utilização de índice aplicável à caderneta de poupança. Os juros remuneratórios, no âmbito do SFH, estão limitados a 12% ao ano, nos termos do art. 25 da Lei 8692/93. Apesar do Decreto-lei 70/66 ter sido recepcionado pela Constituição Federal de 1988, a execução do crédito pelas vias extrajudiciais não deve acontecer na pendência de ação revisional de contrato de financiamento habitacional movida pelo mutuário. Há que se determinar a nulidade da cláusula que determina a atualização do saldo devedor antes da amortização mensal. A combinação da TR com a taxa de juros remuneratórios especificada no contrato não configura anatocismo. A responsabilidade pelo pagamento do FUNDHAB, em caso de financiamento para a aquisição de imóvel, fica a cargo do vendedor e não do comprador/mutuário.

ACÓRDÃO

Acordam os Desembargadores da 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios LÉCIO RESENDE – Relator, MÁRIO-ZAM BELMIRO – Revisor, e NÍDIA CORRÊA LIMA – Vogal, sob a presidência do Desembargador MÁRIO-ZAM BELMIRO, em CONHECER, NEGAR PROVIMENTO AO APELO DA RÉ E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES, À UNANIMIDADE, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 23 de fevereiro de 2006

Des. MÁRIO-ZAM BELMIRO

Presidente

Des. LÉCIO RESENDE

Relator

RELATÓRIO

O Relatório é, em parte, o constante da r. sentença de fls. 436/470, in verbis:

“Humberto Marinho de Araújo e Marina Mesemtier de Araújo ajuizaram a presente ação em desfavor da Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX e da Caixa Econômica Federal, para a revisão de algumas cláusulas do Contrato Particular de Abertura de Crédito para Construção de Unidade Habitacional em Lote Próprio, com Pacto Adjeto de Hipoteca fora das Condições Previstas para o Sistema Financeiro da Habitação n.º 679/10.

Teceram considerações iniciais sobre a necessidade de se incluir a Caixa Econômica Federal no pólo passivo da relação processual e sobre o Sistema Financeiro da Habitação.

Mencionaram a forma de reajuste do saldo devedor e das prestações do financiamento em questão e



comentaram sobre a necessidade de revisão do contrato.

Sustentaram que várias irregularidades foram detectadas na evolução do contrato em destaque, sendo que a primeira delas diz respeito à correção das prestações sem observância do PES.

Disseram que na transição do cruzeiro para a URV não houve ganho real de salário, de forma que deve haver aplicação desses reajustes somente se a categoria do mutuário também tiver.

Insurgiram-se contra a aplicação do CES nas prestações, a alteração do valor inicial do seguro e a cobrança da contribuição ao FUNDHAB.

Alegaram que o sistema de amortização do saldo devedor (Sistema Price) não é justo, tendo em vista a comutatividade da correção monetária com os juros compensatórios, acarretando aumento no saldo devedor.

Sugeriram que as parcelas do financiamento fossem corrigidas pelo INPC, porque a TR não é índice adequado, eis que declarada a sua inconstitucionalidade.

Disseram que foi praticado o anatocismo e que os juros aplicados ultrapassam o limite legal de 10% ao ano.

Teceram considerações sobre o leilão extrajudicial e sua inconstitucionalidade.

Alegaram, também, que o contrato em epígrafe está amparado pelo Código de Defesa do Consumidor, que permite a revisão das cláusulas tidas por abusivas e que estabeleçam prestações desproporcionais.

Pediram:

- a) a aplicação do Plano de Equivalência Salarial – PES, com a restituição de todas as quantias pagas a maior;
- b) que se declare que na transição do cruzeiro para URV não houve ganho real de salário ou reajuste salarial;
- c) que se declare a ilegalidade da cobrança do CES e a conseqüente restituição;
- d) que seja mantido o percentual de seguro inicialmente estipulado no contrato;
- e) declaração de ilegalidade da cobrança do FUNDHAB;
- f) recálculo do saldo devedor do contrato de financiamento substituindo-se a TR pelo INPC, desde a assinatura do contrato;
- g) que os juros nominais sejam aplicados no recálculo do saldo devedor, limitado a 10% ao ano;
- h) retirada dos juros capitalizados mensalmente e aplicados juros simples no saldo devedor;



i) mudança do sistema de amortização do saldo devedor do Sistema Price pelo Sistema de Amortização Constante – SAC;

j) repetição dos valores pagos em excesso, com correção monetária; e

k) proibição do leilão extrajudicial do imóvel financiado;

A petição inicial veio instruída com os documentos de fls. 52 a 116.

A primeira Ré contestou a ação (fls. 170/221), onde alegou, em suma, que há cumulação indevida de pedidos.

Esclareceu que o contrato analisado tem garantia hipotecária, com obediência às condições previamente instituídas para o Sistema Financeiro da Habitação, com recursos financeiros advindos das cadernetas de poupança, com saldo devedor calculado pela Tabela Price.

Ressaltou que o reajustamento dos encargos mensais tem por parâmetro o mesmo percentual aplicado ao salário da categoria profissional da autora Marina Mesentier de Araújo (engenheiro agrônomo).

Insurgiu-se contra a pretensão de revisão do saldo devedor pelo índice sugerido pelos autores e contra alegação de que há capitalização mensal de juros na correção monetária com anatocismo em razão da aplicação da TR ao saldo devedor, por ser índice que corrige o capital.

Disse que referido índice foi bem menor do que a variação do INPC e decorre de dispositivo contratual e é o mesmo utilizado para a correção dos depósitos das cadernetas de poupança.

Ressaltou que o agente financeiro pode, anualmente, repactuar o valor da dívida, mantendo equilibradas as amortizações do empréstimo, conforme Resolução n.º 36/69 do SFH.

Alegou que corrige o saldo devedor e, depois, subtrai a amortização decorrente do pagamento das prestações, em conformidade com a legislação de regência, utilizando a Tabela Price.

Contestou os demais argumentos trazidos pela parte autora e pediu a improcedência do pedido, com as cominações de estilo.

Réplica às fls. 310/352, ocasião em que foram rebatidos os argumentos lançados na contestação.

A Caixa Econômica Federal foi excluída da lide, conforme decisão de fls. 389/391.

Agravo retido às fls. 395/400.

Vieram os autos redistribuídos da 6ª Vara da Seção Judiciária do Distrito Federal.”

Acrescento que o MM. Juiz a quo julgou procedente em parte o pedido revisional para afastar os juros



remuneratórios da caderneta de poupança, devendo incidir, apenas, o índice de correção monetária (TR) e para excluir o percentual relativo ao CES, calculado na primeira parcela do financiamento, determinando que sejam amortizadas as prestações mensais sucessivas, antes do reajustamento do saldo devedor, devendo a ré refazer os cálculos das prestações, obedecida a equivalência salarial do mutuário, dos prêmios relativos ao seguro por invalidez e morte e do saldo devedor e restituir aos autores a contribuição do FUNDHAB, devendo as quantias pagas a maior ser compensadas. Condenou a ré, ainda, ao pagamento de 50% das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixou em R\$ 1.000,00, ficando a cargo dos autores as custas processuais restantes.

Irresignados com a r. sentença, apelam:

– a ré, razões às fls. 475/486, requerendo que: – a atualização do saldo devedor se dê antes da amortização da parcela do financiamento; – se reconheça que a aplicação da Taxa Referencial para atualização do saldo devedor é aplicada de forma simples, sem a cumulação do percentual de 0,5% a que se refere a MM^a Juíza a quo; – seja considerada devida e legal a cobrança da contribuição ao Fundo de Assistência Habitacional – FUNDHAB;

– os autores, razões às fls. 490/512, requerendo, preliminarmente: – a análise do agravo retido, referente à exclusão da Caixa Econômica Federal da lide; – a nulidade do processo, eis que, de acordo com o art. 331 do CPC, o julgador está obrigado, antes mesmo de sanear o processo, realizar a audiência de conciliação, na tentativa de chegar a uma composição amigável e por fim à lide; – a nulidade do processo por cerceamento de defesa, vez que não foi oportunizada a apresentação das razões finais ou memoriais finais, na forma dos arts. 454 e 456 do CPC. No mérito, pleiteia: -que as taxas mensais de seguro seja corrigidas pelo PES, a exemplo das prestações, vez que o fator de correção de ambos os valores deveria ser idêntico; – que o Sistema de Amortização Constante seja utilizado para a amortização do saldo devedor, declarando-se nula a aplicação da amortização pela Tabela Price; que seja decretada a nulidade da cláusula que prevê o reajustamento dos saldos devedores pela TR, com sua substituição pelo INPC; – a limitação dos juros em 10%; – seja o agente financeiro proibido de leiloar extrajudicialmente o imóvel enquanto durar o processo.

Preparos regulares – fls. 488 e 513.

Contra-razões dos autores às fls. 519/529 e da ré às fls. 530/545

Dou por concluído o relatório.

Ao eminente Revisor.

VOTOS

O Senhor Desembargador LÉCIO RESENDE – Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos.

Trata-se de ação de conhecimento pelo rito ordinário ajuizada por HUMBERTO MARINHO DE ARAÚJO e sua esposa MARINA MESENTIER DE ARAÚJO, em desfavor da POUPEX –



ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO pretendendo a revisão de cláusulas contratuais referente a financiamento habitacional.

Na r. sentença, o MM. Juiz a quo julgou procedente em parte o pedido revisional para afastar os juros remuneratórios da caderneta de poupança, devendo incidir, apenas, o índice de correção monetária (TR) e para excluir o percentual relativo ao CES, calculado na primeira parcela do financiamento, determinando que sejam amortizadas as prestações mensais sucessivas, antes do reajustamento do saldo devedor, devendo a ré refazer os cálculos das prestações, obedecida a equivalência salarial do mutuário, dos prêmios relativos ao seguro por invalidez e morte e do saldo devedor e restituir aos autores a contribuição do FUNDHAB, devendo as quantias pagas a maior ser compensadas. Condenou a ré, ainda, ao pagamento de 50% das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixou em R\$ 1.000,00, ficando a cargo dos autores as custas processuais restantes.

Irresignados, apelam ambas as partes.

Analiso, primeiramente, o recurso dos autores.

Requerem, inicialmente, a apreciação do agravo retido, referente à exclusão da Caixa Econômica Federal do feito.

O agravo não poderia ter sido interposto na forma retida, eis que os agravantes rebelam-se contra a decisão do MM. Juiz Federal Substituto da 6ª Vara da Seção Judiciária do Distrito Federal que excluiu a Caixa Econômica Federal do pólo passivo da lide e reconheceu a incompetência da Vara Federal para processar e julgar o feito.

O agravo, portanto, é contra decism da Justiça Federal, não sendo possível a este eg. Tribunal de Justiça reexaminar tal decisão.

Não conheço do agravo retido.

No que se refere à alegação de inexistência de audiência de conciliação, não encontra amparo legal a argumentação dos apelantes, pois, da leitura do art. 331 do Código de Processo Civil, verifica-se que a audiência preliminar, quando é tentada a conciliação entre as partes e fixados os pontos controvertidos da lide, apenas será designada quando não ocorrer qualquer das hipóteses de julgamento antecipado da lide.

Quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou se de direito e de fato, não houver a necessidade de produção de provas em audiência, estando, portanto, o processo maduro para o seu julgamento, e sendo despicienda, como no caso dos autos, qualquer outra prova para o deslinde da controvérsia, cabe ao julgador o dever, e não a faculdade de proferir sentença.



Ademais, a conciliação das partes é possível a qualquer tempo do processo, independentemente da designação de audiência de conciliação, não restando, assim, prejudicada a possibilidade de composição voluntária da lide pelo seu julgamento antecipado.

Rejeito a preliminar.

A preliminar de nulidade do feito, em razão de não ter sido oportunizada a apresentação de alegações finais, igualmente merece ser rejeitada.

Tem-se que, quando o processo ainda tramitava na Justiça Federal, as partes foram devidamente intimadas para apresentar as razões finais (fl. 367), sendo que os autores ofereceram as suas às fls. 368/369 e a ré às fls. 3725/383.

A superveniência do decisum de fls. 389/391, declarando a incompetência da Justiça Federal para julgar o feito, não tornou nulos os atos praticados anteriormente.

Outrossim, dada vista às partes sobre a redistribuição dos autos (fl. 404), os ora apelantes peticionaram requerendo o regular processamento do feito, "... reiterando todos os termos das peças juntadas aos presentes autos" (fl. 409).

Ademais, após ter oportunizado às partes a produção de provas (fl. 422), as quais se manifestaram à fl. 424 (ré) e 426/433 (autores), entendeu a MM^a Juíza, acertadamente, julgar antecipadamente a lide, nos moldes do art. 330, item I, do Código de Processo Civil, pois era o caso de julgamento antecipado da lide, vez que presentes as provas documentais suficientes para a formação de seu convencimento.

Portanto, tem-se que efetivamente o processo estava maduro para a sentença, bem como nada de concreto foi apontado pelos apelantes no recurso que pudesse ter sido alegado nas razões finais e cuja falta fosse possível de alterar o destino da causa.

Rejeito a preliminar.

Quanto ao mérito, tem-se que a questão dos autos versa sobre o índice e método de correção do saldo devedor do respectivo contrato, firmado sob o pálio do Sistema Financeiro da Habitação.

1. Seguro.

Com referência ao seguro, tem-se que ele é acessório obrigatório em se tratando de Sistema Financeiro da Habitação.

Requerem os apelantes que "o recálculo de todas as parcelas pagas à título de seguros pelos mesmos índices aplicados às prestações e mantendo-se seu percentual fixo em relação à estas".



Alegam que “O julgador concedeu na sentença, a revisão da prestação mensal do financiamento, pelos índices da categoria profissional. Entretanto, não concedeu de forma expressa o que fora solicitado quanto ao seguro”.

O contrato assinado entre as partes dispõe que “Durante a vigência do contrato de financiamento serão obrigatórios os seguros com Apólice Habitacional e Cobertura Compreensiva, para operações de financiamentos não enquadrados no Sistema Financeiro de Habitação, os quais serão processados por intermédio da CREDORA, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES) a pagar os respectivos prêmios. No caso de sinistro a CREDORA receberá da Seguradora do seguro, aplicando-se na solução ou amortização da dívida e colocando o saldo, se houver, a disposição do(s) DEVEDOR(ES)” (Cláusula Décima Terceira).

A forma de reajustamento está prevista na Cláusula Décima Sexta: “O reajustamento da prestação, e dos acessórios decorrentes deste financiamento serão determinados pelo Plano de Correção Salarial – PCS, tendo como base a categoria profissional do DEVEDOR expressa no ITEM 07 do Quadro-Resumo” (g.n.), sendo que os percentuais de correção foram pré-contratados e estão previstos no item 6 do Quadro Resumo: DFI 0,02500% e MIP 0,08500%.

Ora, em se verificando ilegalidades na cobrança das prestações, a toda evidência também o será quanto aos valores do seguro, eis que atrelado àquela.

Portanto, o seguro também deverá ser recalculado, a fim de que incida sobre ele as mesmas correções cabíveis à prestação mensal.

In casu, tem-se que a MM^a Juíza determinou à ré que refaça os cálculos das prestações “obedecida a equivalência salarial do mutuário, dos prêmios relativos ao seguro por invalidez...”.

Verifica-se, pois, que o pleito dos autores, nesse particular, foi acolhido na r. sentença.

2. Tabela

Quanto ao sistema ‘Price’, tem-se que ele mascara, na verdade, a capitalização de juros, vedada pelo direito pátrio.

Nesse sentido são os seguintes julgados deste eg. Tribunal:

“TABELA PRICE. A AMORTIZAÇÃO DE UMA DÍVIDA PELA ” TABELA PRICE” ENVOLVE A DEFINIÇÃO DE JUROS ANUAIS, COM CAPITALIZAÇÃO MENSAL. COMO CEDIÇÃO, A CAPITALIZAÇÃO DE JUROS NÃO É ADMITIDA EM CONTRATOS DE ABERTURA DE CRÉDITO ROTATIVO OU MÚTUO BANCÁRIO, PORQUE AUSENTE LEI PERMISSIVA.” – APC 2001015007428-9. Rel. Des. JERONYMO DE SOUZA, pub. no DJ de 22-5-2002, p. 44

“O SISTEMA ” PRICE” DE AMORTIZAÇÃO MASCARA, NA VERDADE, A CAPITALIZAÇÃO DE JUROS, VEDADA PELO DIREITO PÁTRIO, JÁ QUE OS JUROS, NA ALUDIDA TABELA,



SÃO COMPOSTOS CONFIGURANDO, ASSIM, O ANATOCISMO.” – APC 2001011099092-0, Rel. Des^a CARMELITA BRASIL, pub. no DJ de 5-5-2004, p. 37

Vigora, no ponto, a vedação contida no art. 4º do DL 22.626, independentemente de estar, ou não, convencionado (Súmula STF/121). Excetuam-se, apenas, os casos expressamente previstos em lei específica, como os das cédulas de crédito industrial, comercial e rural, segundo consagrado na Súmula 93 do STJ.

“A capitalização de juros só é permitida nos casos expressamente autorizados pela norma específica, como no mútuo rural, comercial ou industrial e, ainda assim, desde que observas as prescrições legais e a manifesta pactuação nos contratos (artigo 4º do Decreto nº 22.262/33, Súmulas 121 do STF e 93 do STJ)”.

Outrossim, o excelso Supremo Tribunal Federal já assentou, por intermédio da Súmula 121, que “É vedada a capitalização dos juros, ainda que expressamente convencionada”.

Assim, impõe-se a substituição da Tabela Price, pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, método indicado pelos recorrentes na inicial.

3. Taxa Referencial

Meu entendimento vinha sendo no sentido de que não poderia prevalecer a aplicação Taxa Referencial – TR como índice de atualização monetária do saldo devedor e das prestações nos contratos de financiamento habitacional, devendo ser substituída pelo INPC.

Entretanto, o colendo Superior Tribunal de Justiça, bem como as Câmaras Cíveis deste eg. Tribunal de Justiça, em julgamentos recentes, têm decidido que, em casos como o que se trata nos presentes autos, é válida a aplicação da Taxa Referencial – TR na atualização do saldo devedor de financiamento de imóvel, se as partes assim pactuaram, vez que os recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação – SFH são captados nos depósitos das cadernetas de poupança, os quais, por sua vez, têm seus saldos corrigidos pela Taxa Referencial.

As Câmaras Cíveis deste eg. Tribunal, acompanhando decisões exaradas pelo colendo Superior Tribunal de Justiça, no sentido da legitimidade da aplicação da TR, já decidiram:

“(…) HAVENDO OS CONTRATANTES PACTUADO QUE O ÍNDICE PARA ATUALIZAÇÃO DAS PARCELAS EM A TRASO E PARA O REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR SERIA IDÊNTICO AO UTILIZADO PELA CADERNETA DE POUPANÇA, INVIÁVEL A SUBSTITUIÇÃO DA TAXA REFERENCIAL PELO INPC – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR. SÚMULA 295 STJ...” – EICAPC 2002011016529-6, 1ª Turma Cível, Rel. Des. HERMENEGILDO GONÇALVES, pub. no DJ de 14-6-2005, p. 1395

“EMBARGOS INFRINGENTES CÍVEIS. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. TR. A TR, QUANDO LIVREMENTE PACTUADA ENTRE AS PARTES, É ÍNDICE IDÔNEO A ATUALIZAR MONETARIAMENTE OS VALORES ÍNSITOS AOS



CONTRATOS DE MÚTUO CONSTITUÍDOS SOB A ÉGIDE DO SFH.” – EICAPC 2002011025785-3, 2ª Câmara Cível, Rel. Desª CARMELITA BRASIL, pub. no DJ de 5-5-2005, p. 45

“EMBARGOS INFRINGENTES CÍVEIS – SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – SALDO DEVEDOR – POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DA TR COM JUROS REMUNERATÓRIOS – FORMA DE AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR – ALÍNEA ‘C’ DO ART. 6º DA LEI Nº. 4.380/64 – EMBARGOS INFRINGENTES PARCIALMENTE PROVIDOS.1 – É LEGAL O REAJUSTAMENTO PELA TR – TAXA REFERENCIAL DAS PRESTAÇÕES AVENÇADAS EM CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS REGIDO PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO, BEM COMO A SUA CUMULAÇÃO COM OS JUROS REMUNERATÓRIOS, DESDE QUE ASSIM AJUSTEM AS PARTES, PORQUANTO, HODIERNAMENTE, ESTE É O ÍNDICE QUE REMUNERA AS CADERNETAS DE POUPANÇA, FONTE DE CAPTAÇÃO DOS RECURSOS UTILIZADOS NOS ALUDIDOS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS...” – EICAPC 199901105898-5, 3ª Câmara Cível, Rel. Des. VASQUEZ CRUXÊN, pub. no DJ de 28-6-2005, p. 106

Como não costumo dissentir por dissentir, dado que a jurisprudência do Tribunal não me pertence, mas ao Tribunal, curvo-me a esse entendimento.

Não há impedimento, outrossim, para a utilização da Taxa Referencial como fator de utilização monetária nos contratos firmados anteriormente à entrada em vigor da Lei 8.177/91, desde que esteja prevista no contrato a utilização de índice aplicável à caderneta de poupança.

No caso dos autos, tem-se que a Cláusula Vigésima do contrato prevê que: “O saldo devedor do financiamento ora contratado será atualizado monetariamente nas datas de vencimento do encargo mensal mediante a aplicação do coeficiente de atualização monetária idêntico ao utilizado para o reajustamento de depósitos de poupança mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo”.

Cito recente jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, verbis:

“(…)

3. Aplica-se a Taxa Referencial aos contratos de mútuo habitacional firmados no âmbito do SFH, ainda que anteriores a entrada em vigor da Lei 8.177/91, mas que prevejam a correção do saldo devedor pela taxa básica aplicável aos depósitos da poupança.” – Resp 615351/PR, Rel. Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI, pub. no DJ de 40-5-2005, p. 223

“(…)

II – A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a aplicação da TR como índice de correção do saldo devedor de financiamento vinculado ao SFH para contratos firmados anteriormente à vigência da Lei n. 8.177/91, desde que esteja prevista no contrato a utilização de índice aplicável à caderneta de poupança.” – Resp 695906/CE, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, pub. no DJ de



20-6-2005, p. 231

Assim, é de se admitir, in casu, a incidência da Taxa Referencial, merecendo, nesse, ponto ser confirmada a r. sentença.

4. Taxa de Juros.

Com referência aos juros, razão não assiste aos apelantes, eis que é válido pacto de juros inferiores a 12% ao ano, como no caso dos autos (taxa nominal de 11,0% a.a. e taxa efetiva de 11,9% a.a.), pois, além de não caracterizar usura, representa a livre vontade dos contratantes.

A limitação dos juros no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação é a contida no art. 25 da Lei nº 8.692/93, que define planos de reajustamento dos encargos mensais do SFH, devendo ser estipulados dentro do limite de 12% (doze por cento) ao ano, conforme o seguinte julgado deste eg. Tribunal:

“(…)

EM CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL, PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO, A COBRANÇA DE JUROS COM TAXA EFETIVA DIFERENTE DA NOMINAL, DESDE QUE NÃO ULTRAPASSE A 12% AO ANO, NÃO É ILEGAL (ART. 25, DA L. 8.692/93)” – APC 2002011060725-9, 6ª Turma Cível, Rel. Des. JAIR SOARES, pub. no DJ de 22-2-2005, p. 139

5. Leilão Extrajudicial.

Quanto à questão do leilão extrajudicial tem-se que, apesar do Decreto-lei 70/66 ter sido recepcionado pela Constituição Federal de 1988, a execução do crédito pelas vias extrajudiciais não deve acontecer na pendência de ação revisional de contrato de financiamento habitacional movida pelo mutuário.

Nesse sentido já decidiu o eg. Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

“CIVIL E PROCESSUAL. S.F.H. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. EXISTÊNCIA DE AÇÃO REVISIONAL DO CONTRATO DE MÚTUO. TUTELA ANTECIPADA. IMPEDIMENTO À COBRANÇA COM BASE NO DECRETO-LEI N. 70/66. LEGITIMIDADE.

I. Conquanto de reconhecida constitucionalidade, a execução do Decreto-lei n. 70/66, por se proceder de forma unilateral e extrajudicialmente, não deve acontecer na pendência de ação revisional de contrato de financiamento habitacional movida pelo mutuário, pertinente a concessão de tutela antecipada para tal finalidade.”

Não há que se falar, pois, na possibilidade de perda do imóvel através de execução extrajudicial do contrato se o direito à revisão foi garantido judicialmente.

Passo a analisar o recurso do réu.

1. Atualização do saldo devedor.



Há que se determinar a nulidade da cláusula constante nos respectivos contratos que determinam a atualização do saldo devedor antes da amortização mensal, pois a Lei nº 4.380/64, materialmente complementar, impôs o procedimento inverso, e os agentes financeiros vêm descumprindo tal determinação, que se encontra em pleno vigor, eis que não foi aprovada, ainda, nova Lei Complementar disciplinando a matéria (ou o sistema financeiro), merecendo ser confirmada a r. sentença nesse ponto, pois não podem normas de hierarquia menor alterar o disposto em lei complementar.

Há quem sustente que os artigos 19 e 20 da Resolução nº 1.980, do Banco Central do Brasil, em vigor desde 01/05/1993, que estabelecem a atualização monetária do saldo devedor antes da amortização decorrente do pagamento das prestações, mesmo que os dois eventos ocorram no mesmo dia, teria revogado a Lei 4.380/64.

Com a figura do Legislador Resolutivo, já antiga, e a nova, do Legislador Provisório, pretende-se que o Poder Judiciário permita a revogação de Lei Federal, materialmente Complementar, por Resolução do Banco Central. Não podemos aceitar tal absurdo, ou dentro em pouco Portarias revogarão a Constituição Federal.

2. Anatocismo.

Conforme já assinalado, no caso dos autos foi eleito como índice de reajuste o adotado para remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança (Cláusula Vigésima).

Portanto, não obstante não ter sido escolhida a TR como forma de atualização monetária, sua incidência decorre do fato de que ela é o índice de correção dos depósitos em poupança, em obediência ao disposto no artigo 18, § 1º, da Lei nº 8.177/91.

Não há a prática de anatocismo por parte da instituição financeira em razão da incidência da TR e dos juros remuneratórios, porquanto perfeitamente cabíveis na hipótese, eis que, sendo a TR apenas um índice indexador, é possível sua cumulação com os juros previstos contratualmente.

Nesse sentido são os seguintes julgados deste eg. Tribunal:

“(…)

3. Constituinte-se a correção monetária do contrato de mútuo hipotecário do sistema financeiro de habitação e os juros remuneratórios do capital emprestado parcelas específicas e distintas, a adoção da TR como fator de atualização e a incidência concomitante dos juros compensatórios não configura anatocismo.” – (20000110403132APC, Relator BENITO AUGUSTO TIEZZI, 3ª Turma Cível, julgado em 20/06/2005, DJ 20/10/2005 p. 98)

“(…)

– Admite-se a incidência da TR (Taxa Referencial) como indexador do contrato, se pactuada a correção



monetária das prestações e do saldo devedor pelo índice de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança, sendo incabível, portanto, sua substituição pelo INPC ou pelo PES/CP.

– Em virtude da periodicidade da parcela, não se evidencia a prática de anatocismo no caso de cobrança de juros desdobrados em juros nominais e efetivos. Também não há falar-se em anatocismo na incidência da TR (Taxa Referencial) cumulada com os juros remuneratórios, porquanto perfeitamente cabíveis, consoante farta jurisprudência nesse sentido.” – (20040111019176APC, Relator OTÁVIO AUGUSTO, 6ª Turma Cível, julgado em 27/06/2005, DJ 15/09/2005 p. 79)

“(…)

3. A TR – Taxa Referencial, como fator de correção, é lícita em contratos de mútuo hipotecário, quando os contratantes pactuaram a correção do saldo devedor pelo índice de atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança livre que, após o advento da Lei 8.177/94, passou a ser a própria TR.

(…)

5. A mera combinação da TR com a taxa de juros remuneratórios especificada no contrato não configura anatocismo, mas apenas garante a real remuneração do capital emprestado e o suficiente abatimento do débito final.” – .20030110031265APC, Relator J.J. COSTA CARVALHO, 2ª Turma Cível, julgado em 28/02/2005, DJ 04/08/2005 p. 68)

Tem-se, pois, que o saldo devedor deve ser corrigido pela TR – e não pela “TR + 0,5%” – cumulada com os juros remuneratórios previstos no contrato, sendo que, conforme visto, não há prática de anatocismo por parte da instituição financeira em razão dessas incidências.

Se o apelante sempre aplicou tão-somente a TR para atualização do saldo devedor, nenhum prejuízo terá com a aplicação desse comando, motivo pelo qual entendo que não restou vencido nesse ponto, não tendo, assim, interesse recursal.

3. Contribuição ao Fundo de Assistência Habitacional – FUNDHAB. No Decreto-Lei nº 2.164, de 19-9-1984, posteriormente alterado pelo Decreto-Lei nº 2.240, de 31-1-1985, houve previsão expressa sobre tal Fundao:

“(…)

Art 7º Caberá à Caixa Econômica Federal – CEF administrar diretamente os seguintes recursos do Fundo de Assistência Habitacional – FUNDHAB, criado pelo Decreto nº 89.284, de 10 de janeiro de 1984:

I – os prêmios mensais do Seguro de Crédito do Adquirente, da Apólice de Seguro Habitacional, já arrecadados como contribuição ao FUNDHAB, a partir do mês de fevereiro de 1984, referentes aos financiamentos concedidos através de sua Carteira de Habitação, excluídos aqueles originários dos contratos de financiamento para os quais subsista a cobertura do referido seguro.



II – as contribuições ao FUNDHAB, a partir do mês de fevereiro de 1984, dos vendedores, pessoas físicas ou jurídicas, de imóveis objeto de financiamento concedido por sua Carteira de Habitação a mutuário final.”

Depreende-se, portanto, que a responsabilidade pelo pagamento do FUNDHAB, em caso de financiamento para a aquisição de imóvel, fica a cargo do vendedor e não do comprador/mutuário, merecendo, assim, ser confirmada a r. sentença nesse particular.

Acrescento que o MM. Juiz a quo julgou procedente em parte o pedido revisional para afastar os juros remuneratórios da caderneta de poupança, devendo incidir, apenas, o índice de correção monetária (TR) e para excluir o percentual relativo ao CES, calculado na primeira parcela do financiamento, determinando que sejam amortizadas as prestações mensais sucessivas, antes do reajustamento do saldo devedor, devendo a ré refazer os cálculos das prestações, obedecida a equivalência salarial do mutuário, dos prêmios relativos ao seguro por invalidez e morte e do saldo devedor e restituir aos autores a contribuição do FUNDHAB, devendo as quantias pagas a maior ser compensadas. Condenou a ré, ainda, ao pagamento de 50% das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixou em R\$ 1.000,00, ficando a cargo dos autores as custas processuais restantes.

Em face do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso da ré e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso dos autores a fim de que a Tabela Price seja substituída pelo Sistema de Amortização Constante e determinar que a ré não proceda à execução extrajudicial enquanto pendente a ação revisional.

Conquanto alterada a sucumbência das partes, quase nada se afastou do percentual estabelecido na r. sentença apelada, motivo pelo qual, neste ponto, a mantenho na forma como foi proferida.

O Senhor Desembargador MÁRIO-ZAM BELMIRO – Presidente e Revisor

Conheço dos recursos, presentes os pressupostos que autorizam a sua admissibilidade.

Inconformada com a r. sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos contidos na peça vestibular de ação revisional de cláusulas no contrato sob o pálio do Sistema Financeiro Habitacional, postula a primeira recorrente a reforma parcial do decisum para que se proceda primeiramente a correção do saldo devedor para depois ocorrer a amortização da prestação; a não incidência de anatocismo, vez que no contrato firmado não houve aplicação da TR + 0,5%; e, por fim, a legalidade da cobrança da FUNDHAB.

Por outro lado, apelam os autores, requerendo, preliminarmente, a análise do agravo retido; a nulidade do processo, vez que não houve audiência de conciliação, bem como oportunidade para apresentação de memoriais. No mérito, que o seguro seja corrigido pelo mesmo índice que atualiza as prestações; que a Tabela Price seja afastada para que seja utilizado o Sistema de Amortização Constante; aplicação da TR como índice da atualização do saldo devedor, que não espelha a perda do poder aquisitivo da moeda e deveria ter sido substituído pelo INPC; aplicação de juros legais no patamar máximo de 10%. Pede,



ainda, a nulidade das cláusulas consideradas abusivas no contrato de financiamento, decotando-se os valores excessivamente apurados, com a repetição do indébito e a vedação de leiloar o bem financiado. Por fim, que a ré arque com os consectários de sucumbência e honorários advocatícios.

Ab initio, analiso as preliminares suscitadas pelos segundos recorrentes.

No que tange ao agravo retido que se insurgiu contra a exclusão da Caixa Econômica Federal, bem como pela incompetência da Justiça Federal, não o conheço, vez que a decisão foi proferida por Juiz que atua na esfera federal, porquanto este Tribunal não detém competência para análise do recurso.

Todavia, conquanto o agravo retido não deva ser conhecido, é pacífico o entendimento jurisprudencial de que não havendo o comprometimento do FCVS – Fundo de Compensação de Variações Salariais – a competência é da Justiça Estadual.

Nesse sentido:

“PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CONTRATO DE MÚTUO SEM COMPROMETIMENTO DO FCVS. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. JURISPRUDÊNCIA PACIFICADA NO STJ.

– Nega-se provimento a agravo regimental que não consegue infirmar os fundamentos da decisão agravada.

– “É pacífico o entendimento do STJ sobre a competência da Justiça Estadual para julgar as causas relativas ao SFH, em que não há comprometimento do FCVS e a CEF não é parte.” (STJ – AgRg no CC 34866/SP – Rel. Min. Humberto Gomes de Barros – DJU 16.12.2002.

A alegação de nulidade do feito, ao argumento de que não foi realizada audiência de conciliação e bem assim o alegado cerceamento de defesa, não prosperam.

De fato, é consabido que, embora tenha o sistema processual civil estruturado o procedimento ordinário em fases postulatória, saneadora, probatória e decisória, o percurso integral dessa trajetória somente será obrigatório quando imprescindível para o desate da contenda. Caso contrário, se o mérito da causa envolver apenas questão de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de dilação probatória, determina a lei que o magistrado deve julgar antecipadamente a lide, atendendo, com isso, não só ao comando do art. 330 do CPC, mas também às determinações de velar pela rápida solução do litígio e indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, ditadas pelos artigos 125, II e 130.

A medida, como se vê, não constitui mera faculdade conferida a quem preside o feito; ao revés, decorre de imposição legal, em face da qual somente se poderá falar em cerceamento de defesa quando lograr o recorrente demonstrar daí haver prejuízo à sua tese.

Nessa esteira de raciocínio, o oferecimento de memoriais em nada influenciaria no desate da lide, razão pela qual a ausência de oportunidade para a apresentação da peça, totalmente desnecessária na hipótese,



não teria o condão de acarretar a nulidade do feito.

Analiso, primeiramente, o recurso da primeira recorrente.

FORMA DE AMORTIZAÇÃO

No que concerne à forma de amortização do saldo devedor, entendo não merecer reproche neste ponto a r. sentença.

A dedução da parcela de amortização deve anteceder à correção do saldo devedor do financiamento, em estrita observância ao art. 6º alínea 'c', da Lei nº 4.380/64, que assim dispõe:

“.....que ao menos parte do financiamento, ou do preço a ser pago, seja amortizado em prestações mensais sucessivas, de igual valor, antes do reajustamento, que incluam amortização e juros.”

Nesse sentido:

“CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR APÓS A AMORTIZAÇÃO. LEI Nº 4. 380/64, ART. 6º, ALÍNEA “C”. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DAS PRESTAÇÕES PELA TR. LEGALIDADE. JUROS REMUNERATÓRIOS. REDUÇÃO. LEI Nº 4.380/64, ART. 6º, ALÍNEA “E”. ANATOCISMO. ADOÇÃO DA TABELA PRICE. CONFIGURAÇÃO. RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE.

A ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO DEVE SER PROCEDIDA APÓS A SUA AMORTIZAÇÃO MENSAL, CONSOANTE DISPÕE A ALÍNEA “C” DO ART. 6º DA LEI Nº 4.380/64. (...)” (APC 20030110263118 – Relª Desª Carmelita Brasil – DJU 17.02.2005)

Portanto, entendo que deve ser efetuada a amortização para depois se proceder à atualização do saldo devedor, sob pena de estar havendo adicionamento de juros e correção monetária, e, em consequência, enriquecimento sem causa.

TR + 0,5%

A r. sentença guerreada determinou a ilegalidade da aplicação da TR + 0,5% cumulada com os juros remuneratórios.

Com efeito, a TR é o índice que deve ser utilizada para correção do saldo devedor, vez que há previsão contratual estipulando que a atualização monetária deve seguir o mesmo índice aplicável às cadernetas de poupança. Ou seja, a TR de forma simples apenas atualiza o capital, portanto, perfeitamente cabível sua cumulação com os juros remuneratórios, pois estes visam compensar a quantia emprestada.

Vale ressaltar que a incidência da TR + 0,5% cumulada com os juros remuneratórios se mostra ilegal, por isso a r. decisão monocrática decotou a percentagem mencionada.

Por oportuno, cabe ressaltar que se a recorrente sempre aplicou a TR de forma simples, ou seja, sem a



incidência de juros no patamar de 0,5%, para a atualização do saldo devedor, a determinação judicial se mostra inócua, além de inexistir interesse recursal nesse particular.

FUNDHAB

A contribuição para o FUNDHAB, nos termos do Decreto-Lei n. 2.240/85, é de responsabilidade do agente financeiro, não podendo resolução do extinto BNH inverter a titularidade em relação à obrigação decorrente de lei ordinária. Como se vê, a modificação da responsabilidade pelo recolhimento da contribuição para o FUNDHAB está viciada desde a origem, uma vez que tais inovações no SFH somente poderiam implementar-se mediante lei, e não por meros atos administrativos.

Assim, ainda que conste no contrato em sua cláusula 5ª a previsão de que o mutuário deve arcar com a contribuição, deve ser eliminada do contrato ora analisado, sob pena de enriquecimento sem causa, vez que ao contrato em análise não há o Fundo de Compensação Salarial.

Nesse sentido:

“(…)

6 – MOSTRA-SE, OUTROSSIM, PATENTE A INEXIGIBILIDADE DO RECOLHIMENTO DA CONTRIBUIÇÃO AO FUNDHAB, MORMENTE COM RELAÇÃO AOS MUTUÁRIOS QUE NÃO SE BENEFICIAM DO FCVS, POIS DO CONTRÁRIO, ESTAR-SE-IA PROPICIANDO INJUSTO ENRIQUECIMENTO DO SFH. (...)” (TRF 3ª Região – AC 39239-1/96 – Rel. Juiz Pedro Rotta – DJU 05.08.97).

No que tange ao recurso dos segundos recorrentes, entendo assistir parcial razão, consoante as ponderações que passo a expor.

SEGURO

O seguro previsto no contrato é acessório do principal, sendo assim deve ser corrigido segundo as regras do Plano de Correção Salarial, eis que esta delimita a forma de correção das prestações.

Constato que a r. sentença atacada determinou que a ré recalculasse as prestações, observando-se a equivalência salarial dos autores, bem como os prêmios relativos ao seguro por invalidez e morte. Sendo assim, o pleito foi atendido, motivo pelo qual não é necessária a sua análise.

TABELA PRICE E ANATOCISMO

Não se aplica, em contratos da espécie, a Tabela Price, pois os juros compostos estão embutidos nos referidos cálculos, elevando, sobremaneira as prestações, com a conseqüente quebra da comutatividade do contrato.



E este tem sido o entendimento desta Corte, confira-se:

“CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR E DAS PRESTAÇÕES PELA TR. PREVISÃO CONTRATUAL. LEGALIDADE. SALDO DEVEDOR. ATUALIZAÇÃO APÓS A AMORTIZAÇÃO. EM SENDO A TR O ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DOS SALDOS DAS CADERNETAS DE POUPANÇA, DESDE A ENTRADA EM VIGOR DA LEI 8.177/91, SUA ADOÇÃO, NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO PELO SFH, FIRMADOS POSTERIORMENTE À EDIÇÃO DA REFERIDA LEI, NÃO ENCONTRA ÓBICE, EIS QUE OS RECURSOS DESTINADOS AOS MESMOS SÃO CAPTADOS NOS DEPÓSITOS DAS CADERNETAS DE POUPANÇA, QUE POR SUA VEZ, TÊM SEUS SALDOS CORRIGIDOS PELA TR. A ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR DO FINANCIAMENTO DEVE SER PROCEDIDA APÓS A SUA AMORTIZAÇÃO MENSAL, CONSOANTE DISPÕE A ALÍNEA “C” DO ART. 6º DA LEI Nº 4.380/64. O SISTEMA “PRICE” DE AMORTIZAÇÃO MASCARA, NA VERDADE, A CAPITALIZAÇÃO DE JUROS, VEDADA PELO DIREITO PÁTRIO, JÁ QUE OS JUROS, NA ALUDIDA TABELA, SÃO COMPOSTOS CONFIGURANDO, ASSIM, O ANATOCISMO. DIANTE DO ACOLHIMENTO DA ALEGAÇÃO DE INVIABILIDADE DA SUBSTITUIÇÃO DA TR PELO INPC, AMPLIOU-SE MAIS A SUCUMBÊNCIA DA AUTORA, IMPONDO-SE O RATEAMENTO DAS CUSTAS E DOS HONORÁRIOS ENTRE AS PARTES, RESTANDO PREJUDICADO O PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. RECURSO DO RÉU PROVIDO PARCIALMENTE. RECURSO ADESIVO IMPROVIDO.”(Classe do Processo : APELAÇÃO CÍVEL 20010110990920APC/DF; Registro do Acórdão Número : 189503; Data de Julgamento : 15/12/2003; Órgão Julgador : 2ª Turma Cível; Relatora: CARMELITA BRASIL; Publicação no DJU: 05/05/2004 Pág. : 37).

Dessa forma, o sistema de amortização denominado Tabela Price alberga de forma camuflada a capitalização de juros, prática vedada pelo ordenamento jurídico, sendo assim impõe-se o seu afastamento, devendo ser substituído pelo Sistema de Amortização Constante.

CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR

É consabido que, a partir da vigência da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, o índice a ser utilizado passou a ser a TR, substituindo o IPC.

Vale frisar que o Pretório Excelso, ao se pronunciar sobre a inconstitucionalidade da referida lei, entendeu pela aplicabilidade da TR como índice de correção monetária, desde que efetivamente acordada. In casu, as partes pactuaram que a correção, das prestações e do saldo devedor, se daria pelo índice utilizado para a atualização das cadernetas de poupança, que após o advento da referida lei, passou a ser a TR.

Assim, mostra-se legal a utilização da TR para corrigir as prestações e o saldo devedor, eis que aquela é o índice que reajusta as cadernetas de poupança.

Trago à baila, excerto de acórdão que bem reflete tal assertiva:



“SFH. MÚTUO HIPOTECÁRIO. SALDO DEVEDOR. REAJUSTE. INCIDÊNCIA DA TR. SISTEMA FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO. TABELA PRICE. LEGALIDADE.

I – Prevendo o contrato a correção do saldo devedor pelos índices da caderneta de poupança, não há impedimento ao uso da TR, que é exatamente o fator utilizado para remuneração das poupanças.” (AgRg no RESP 665493/MG – Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro – DJU 01.02.2005)

Dessa forma, correta a adoção da TR como índice de correção das prestações mensais, bem como do saldo devedor, vez que há previsão contratual estipulando que a atualização monetária deve seguir o mesmo índice aplicável às cadernetas de poupança.

JUROS REMUNERATÓRIOS

No contrato, estipulou-se taxa mensal de juros no patamar de 11,9% (onze vírgula nove por cento), consoante o instrumento de fl. 67.

Vale ressaltar que é inaplicável, in casu, o art. 6º, alínea “e”, da Lei nº 4.380/1964.

O art. 6º da referida norma legal estipula regras diretivas para os contratos de financiamento imobiliário que foram pactuados sob o regime legal de que trata o artigo anterior, ou seja, o artigo 5º, que reja:

“Art. 6º. O disposto no artigo anterior somente se aplicará aos contratos de vendas, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimo que satisfaçam às seguintes condições:

(...)”

Por sua vez, o aludido art. 5º regula o contrato de empréstimo vinculado ao SFH que prevê a indexação das prestações à variação do salário mínimo. Confira-se:

“Art. 5º. Observado o disposto na presente lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda a vez que o salário mínimo legal for aumentado.”

Em outras palavras, o art. 6º, alínea “e” da Lei nº 4.380/1964, que impossibilita os juros convencionais de excederem a 10% (dez por cento) ao ano, não tratou da limitação de juros para os contratos regidos pelo SFH, mas tão-somente de condições para que fosse possível se aplicar o art. 5º da citada lei. O STJ, inclusive, já se manifestou sobre a matéria, in verbis:

“Sistema Financeiro da Habitação – SFH. Art. 6º, e), da Lei nº 4.380/64. Limitação dos juros.



1. O art. 6º, e), da Lei nº 4.380/64 não estabelece limitação da taxa de juros, mas, apenas, dispõe sobre as condições para a aplicação do reajustamento previsto no art. 5º da mesma Lei.

2. Recurso especial conhecido e provido.” (REsp nº 416780/SC, 3ª Turma, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJU de 25-11-2002)

Assim, os juros remuneratórios pactuados em 11,9% (onze vírgula nove por cento) ao mês devem prevalecer.

Nesse sentido, confira-se aresto do egrégio Superior Tribunal de Justiça:

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CONTRATO DE MÚTUO. SALDO DEVEDOR. REAJUSTE. IPC DE MARÇO/90 (84,32%). APLICAÇÃO. JUROS REMUNERATÓRIOS.

I. A Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça pacificou, em definitivo, por maioria absoluta, o entendimento de que o índice aplicável ao reajuste do saldo devedor dos contratos de financiamento habitacional, relativamente ao mês de março de 1990, é de 84,32%, consoante a variação do IPC (REsp n. 218.426/ES, Rel. Min. Vicente Leal, julgado em 10/04/2003).

II. A Egrégia Segunda Seção, por meio do REsp n. 415.588/SC, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, unânime, DJU de 1º.12.2003, tornou induvidosa a exegese de que o art. 6º, “e”, da Lei n. 4.380/64, não limitou em 10% os juros remuneratórios incidentes sobre os contratos como o ora apreciado, devendo prevalecer aquele estipulado entre as partes.

III. Agravo desprovido.” (AgRg no RESP 747244/SC – Min. Aldir Passarinho Junior – DJU 19.09.2005)

Vale ressaltar que não é aplicável ao caso em análise a Lei nº 8.692/93 que dispõe em seu art. 25 a limitação dos juros em 12% ao ano, vez que o contrato foi firmado em 1989 (fl. 65).

LEILÃO EXTRAJUDICIAL

No que respeita à impossibilidade de levar a leilão o bem financiado enquanto perdurar discussão de cláusula contratual, entendo assistir razão aos recorrentes.

O colendo Superior Tribunal de Justiça, no REsp nº 001963/CE, já se posicionou no sentido de que a preexistência de ação proposta por mutuário, discutindo os reajustes das prestações da casa própria, obsta o prosseguimento de execução extrajudicial levada a efeito pelo agente financeiro. Outro não é o entendimento desta Casa. Confira-se:

“(…)

III – HAVENDO INDÍCIOS DE IRREGULARIDADE NO CONTRATO DE MÚTUO HIPOTECÁRIO, É A CAUTELAR, INILUDIVELMENTE, PROCEDIMENTO ADEQUADO PARA SUSTAR A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL, REGIDA PELO DECRETO-LEI Nº 70/66, SENDO EVIDENTE QUE A CONFIRMAÇÃO DE VÍCIOS, NA AÇÃO PRINCIPAL RESPECTIVA, IMPÕE



A PROCEDÊNCIA DO INSTRUMENTO ACAUTELATÓRIO, DO QUE DECORRE NATURALMENTE A SUCUMBÊNCIA.(...)” (APC 20000110277922 – Rel. Des. Nívio Gonçalves – DJU 05.11.2003)

Conquanto os autores tenham logrado êxito de forma parcial em seu apelo, entendo que a forma delimitada pela MMª Juíza sentenciante nas despesas processuais, bem como nos honorários advocatícios, ainda atende os pressupostos para demarcar a sucumbência, razão por que os mantenho na forma fixada.

Pelas razões expendidas, **NEGO PROVIMENTO AO APELO DA RÉ E DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES**, apenas para determinar a substituição da Tabela Price pelo Sistema de Amortização Constante e para obstar a execução extrajudicial do imóvel enquanto perdurar discussão judicial de cláusula contratual. No mais, mantenho os termos da r. sentença hostilizada.

É o meu voto.

A Senhora Desembargadora **NÍDIA CORRÊA LIMA** – Vogal

Com o Relator.

DECISÃO

Conhecido. Negou-se provimento ao apelo da ré. Deu-se parcial provimento ao recurso dos autores. Unânime.

Date Created

14/04/2006