

Justiça manda banco devolver prestações a mutuário

Se as prestações se tornaram excessivas para adquirir um imóvel, o consumidor pode desfazer o negócio e receber a quantia já paga. O entendimento é da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás.

Os desembargadores condenaram o Banco de Brasília a devolver ao casal de aposentados Marlene Gomes Vieira e Altair Lopes Vieira parte dos valores pagos em um imóvel adquirido por meio de contrato com a instituição bancária.

O relator, desembargador Walter Carlos, explicou que, com base no Código de Defesa do Consumidor “se o encargo mensal se revela excessivo para o consumidor-adquirente, ele poderá desfazer o negócio, recebendo, em termos, a quantia já paga e arcando com as despesas e ônus decorrentes, ainda que se trate de mútuo cuja natureza remeta ao SFH — Sistema Financeiro de Habitação”.

O desembargador lembrou que o SFH foi elaborado durante a ditadura militar como modelo capaz de permitir aos menos favorecidos a aquisição da casa própria e em se mostrado perverso ao longo dos anos, uma vez que os mutuários pagam e continuam devendo o ponto de a inadimplência ser inevitável. “O mais cruel em tudo isso é que as instituições financeiras foram sempre resguardadas por leis ‘especiais’ que lhes conferem posição processual muito vantajosa em relação ao mutuário.”

Quanto à argumentação dos aposentados de que teriam direito à indenização por promoverem diversas benfeitorias no imóvel, como a colocação de grades de segurança, construção da sala de TV e de despensa, e instalação de calha, o relator considerou que o contrato estipulado entre as partes só permitia modificações no imóvel mediante autorização por escrito da instituição financeira. “As benfeitorias foram edificadas por iniciativa exclusiva dos adquirentes. Por esse motivo, não se pode impor ao banco as despesas que a apelante realizou em desacordo com o contrato.” Por isso, a indenização foi negada.

Leia a ementa

A ementa recebeu a seguinte redação: “Apelação Cível. Compra e Venda de Imóvel à Prestação. SFH. CDC. Aplicabilidade. Rescisão. Restituição de Parcelas Pagas.

1 – O CDC aplica-se aos contratos de aquisição de imóvel à prestação, ainda que inspirados pelo SFH. Precedentes do STJ.

2 – A rescisão do contrato com a devolução das parcelas pagas tem previsão legal e coaduna-se com a direção do direito civil contemporâneo, em que se privilegia a boa-fé, a função social do contrato e comutatividade contratual.

3 – A devolução das parcelas há de sofrer desconto relativo à eventual débito fiscal, bem como à depreciação do bem, em razão do uso, e, também, o prejuízo sofrido pelo credor.

4 – A adjudicação do imóvel dado em garantia do contrato de mútuo tem o condão de liquidar a obrigação e consequente hipoteca.

5 – Não é abusiva a cláusula que dispõe sobre a prévia autorização do banco na realização de benfeitorias. Feitas estas em a permissão contratural, não pode o mutuário pretender qualquer indenização.

6 – Havendo sucumbência recíproca, aplica-se o art. 21 do CPC. Apelo conhecido e parcialmente provido”.

Apelação Cível 101178-4/188 (200602314393), de Goiânia. Acórdão de 3.10.06.

Visite o blog [Consultor Jurídico nas Eleições 2006](#).

Date Created

09/10/2006