



Cláusula contratual que altera percentual combinado é nula

A 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve, por unanimidade, a anulação da cláusula contratual no financiamento de imóveis pelo Sistema Financeiro de Habitação no Parque dos Coqueiros, no Rio Grande do Norte. A cláusula permitia realinhamento de preços e alteração de percentuais diferentes do pactuado. A Turma não conheceu os recursos da Caixa Econômica Federal e da EC Engenharia e Consultoria Ltda.

Os mutuários alegaram que os imóveis adquiridos por eles, além de não terem correspondência com as condições firmadas, foram avaliados acima da capacidade de pagamento. Em primeira instância, a ilegalidade foi reconhecida.

A CEF e a EC apelaram. O Tribunal Regional Federal da 5ª Região rejeitou as apelações. “A sentença que se baseia em laudo devidamente fundamentado para demonstrar a tese prevalescente não pode receber a pecha de nula por desmotivação”, afirmou o TRF-5.

Para o tribunal, não é razoável pretender repassar aos mutuários de programa social de financiamento para aquisição de imóvel percentuais acertados ao talante do agente financeiro e das empreiteiras. “Mormente quando se sabe da impraticabilidade dos contratos decorrentes, em face da vertiginosa ascensão do preço final do imóvel e das prestações, condições que torna o pacto insolvível desde o nascedouro”, ressaltou o TRF-5.

Em parecer, o Ministério Público Federal opinou favoravelmente aos mutuários. Afirmou que a sentença não decidiu fora do pedido, tendo se baseado na causa que motivou a ação, ou seja, nos fatos que ensaiaram a avaliação dos imóveis adquiridos pelos recorrentes.

“Ademais, a CEF não afirmou desconhecer o relatório elaborado pelo Ministério do Bem-Estar Social, o qual veio de encontro aos argumentos dos recorridos no tocante à excessiva oneração dos valores dos contratos de mútuo imobiliário celebrados entre as partes, o que justificaria a inadimplência dos adquirentes dos aludidos imóveis”, afirmou o MPF.

A 2ª Turma não conheceu os recursos. Aplicou as Súmulas 5 e 7 do STJ. “É inviável reexaminar, em sede de recurso especial, decisão que, com fundamento em elementos fático-probatórios e na interpretação de contrato de mútuo, anulou cláusula contratual que onerou excessivamente as prestações dos mutuários de programa social de financiamento, bem como aumentou o preço final do imóvel objeto da avença”, afirmou o ministro Humberto Martins, relator do caso. **Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Date Created

13/04/2009