

VÂNIA KAREN TRENTINI

**A REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS NO SISTEMA FINANCEIRO DA
HABITAÇÃO**

Monografia apresentada no Curso de pós-graduação em Direito, do Setor de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do grau de Especialista.

Orientador: Prof. Rodrigo Xavier Leonardo.

Curitiba

2004

TERMO DE APROVAÇÃO

VÂNIA KAREN TRENTINI

A REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

Monografia aprovada no Curso de pós-graduação em Direito, do Setor de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade Federal do Paraná, como requisito parcial à obtenção do grau de Especialista, pela seguinte banca examinadora:

Orientador: Prof. Rodrigo Xavier Leonardo
Universidade Federal do Paraná

Prof. Eroulths Cortiano Junior
Universidade Federal do Paraná

Profª. Daniela Ballão Emlund
Universidade Federal do Paraná

Curitiba, 23 de novembro de 2004

LISTA DE ABREVIATURAS

ADin	- Ação Direta de Inconstitucionalidade
BNH	- Banco Nacional da Habitação
BTNF	- Bônus do Tesouro Nacional Fiscal
CDC	- Código de Defesa do Consumidor
CEF	- Caixa Econômica Federal
CODECON	- Código de Defesa do Consumidor
DFI	- Danos Físicos do Imóvel
DJU	- Diário da Justiça da União
DL	- Decreto-Lei
FCP	- Fundação da Casa Popular
FCVS	- Fundo de Compensação das Variações Salariais
FGTS	- Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
IBGE	- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INPC	- Índice Nacional de Preços ao Consumidor
IPC	- Índice de Preços ao Consumidor
MIP	- Morte e Invalidez Permanente
PCR	- Plano de Comprometimento de Renda
PES/CP	- Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional
PIB	- Produto Interno Bruto
PRT	- Plano de Repactuação Trimestral
REsp	- Recurso Especial
SAC	- Sistema de Amortização Constante
SACRE	- Sistema de Amortização Crescente
SAM	- Sistema de Amortização Misto
SBPE	- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos
SFA	- Sistema Francês de Amortização
SFH	- Sistema Financeiro da Habitação
STF	- Supremo Tribunal Federal
STJ	- Superior Tribunal de Justiça

SUSEP - Superintendência de Seguros Privados
TAPR - Tribunal de Alçada do Paraná
TR - Taxa Referencial de Juros

RESUMO

O presente trabalho apresenta ao leitor, inicialmente, o momento histórico, econômico e social em que se deu a criação do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, por meio da Lei nº 4.380/64. Discorre-se, em um segundo momento, sobre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos do SFH, bem como, sobre as teorias revisionais que podem embasar os pedidos judiciais de revisão destes contratos: teoria da imprevisão, da quebra da base do negócio jurídico e da lesão, registrando, também, a não observância ao princípio da boa-fé objetiva como causa ensejadora da revisão contratual. O trabalho segue com a explanação dos pedidos de revisão mais freqüentemente levados à apreciação do Judiciário, quais sejam: a) substituição do IPC de 84,32% (Plano Collor) pelo BTNf, incidente sobre o saldo devedor de abril de 1990; b) a substituição da TR por outros índices de atualização monetária; c) a redução da taxa de juro; d) a alteração no momento de amortização do saldo devedor; e) pedido de expurgo do anatocismo decorrente do uso da Tabela *Price* e das “amortizações negativas”; f) adequação dos índices em conformidade com o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP ou com relação ao Plano de Comprometimento de Renda - PCR; g) revisão dos prêmios do seguro habitacional. O trabalho apresenta, ainda, os entendimentos jurisprudenciais mais atuais e predominantes acerca de cada assunto tratado.

SUMÁRIO

LISTA DE ABREVIATURAS.....	3
RESUMO.....	4
INTRODUÇÃO.....	8
1. A CRIAÇÃO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO.....	10
1.1. HABITAÇÃO: CONTEXTO ECONÔMICO E SOCIAL.....	10
1.2. O SURGIMENTO DA LEI Nº 4.380/64.....	12
1.3. PRINCIPAIS CONTORNOS ECONÔMICOS DOS CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO.....	16
2. FUNDAMENTOS PARA A REVISÃO DOS CONTRATOS NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO.....	21
2.1. ESCORÇO DA EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CONTRATOS.....	21
2.2. TEORIAS REVISIONAIS.....	24
2.2.1. Teoria da imprevisão.....	24
2.2.2. Teoria da lesão.	27
2.2.3. A não observância ao princípio da boa-fé objetiva como fundamento de revisão contratual.....	30
2.3. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (LEI Nº 8.078/90) AOS CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO.....	33
2.3.1. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos firmados anteriormente à vigência da Lei nº 8.078/90.....	38
3. A REVISÃO JUDICIAL DO SALDO DEVEDOR E ENCARGOS MENSAS.....	40
3.1. TEORIAS REVISIONAIS E A SUA APLICAÇÃO PELA JURISPRUDÊNCIA NAS AÇÕES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO.....	40
3.2. QUESTÕES REVISIONAIS PERTINENTES À FORMAÇÃO DO SALDO DEVEDOR.....	46

3.2.1. Do IPC de 84,32%, de março de 1990 (Plano Collor).....	47
3.2.2. Da Taxa Referencial de Juros - TR.....	51
3.2.3. Das taxas de juros.....	57
3.2.3. Amortização do saldo devedor.....	60
3.2.4. Capitalização de juros.....	64
3.2.4.1. Anatocismo e sistema <i>Price</i> de amortização.....	65
3.2.4.2. Anatocismo e "amortizações negativas".....	70
3.3. QUESTÕES PERTINENTES À FORMAÇÃO DOS ENCARGOS MENS AIS...	73
3.3.1. Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP.....	74
3.3.2. Plano de Comprometimento de Renda - PCR.....	78
3.3.3. Seguro Habitacional.....	82
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	85
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	89

INTRODUÇÃO

Este trabalho objetiva o estudo dos principais questionamentos levados ao Poder Judiciário, nas ações de revisão de contratos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

O primeiro capítulo destina-se à apresentação do contexto econômico e social em que se deu a criação do Sistema Financeiro da Habitação. A implementação da ação governamental direcionada ao setor habitacional deu-se com a edição da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, a qual constitui objeto de estudo nesta parte da obra. Finalizando este primeiro capítulo, discorre-se sobre a estrutura jurídica dos financiamentos do SFH, informando o leitor acerca dos prazos e encargos contratuais devidos pelos mutuários nesta espécie de contrato.

O segundo capítulo trata da questão da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos do SFH, bem como, de algumas teorias revisionais que fundamentam os pleitos de revisão judicial, quais sejam: a) teoria da imprevisão e da quebra da base do negócio jurídico; b) teoria da lesão; c) a não observância do princípio da boa-fé objetiva como causa de revisão contratual.

No terceiro e último capítulo, discorre-se sobre algumas das teses levadas ao Judiciário que objetivam a revisão do valor das prestações e saldo devedor dos contratos. Os temas abordados são os seguintes: a) substituição do IPC de 84,32% (Plano Collor) pelo BTNf, incidente sobre o saldo devedor de abril de 1990; b) a substituição da TR por outros índices de atualização monetária; c) a redução da taxa de juro; d) a alteração no momento de amortização do saldo devedor; e) pedido de expurgo do anatocismo decorrente do uso da Tabela *Price* e das “amortizações negativas”; f) adequação dos índices em conformidade com o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP ou com relação ao Plano de Comprometimento de Renda - PCR; g) revisão dos prêmios do seguro habitacional.

Ao final de cada explanação sobre os questionamentos enfrentados pelo Judiciário, apresenta-se os entendimentos jurisprudenciais mais atuais e predominantes, sendo que, por uma questão de melhor delimitação do estudo, a

pesquisa jurisprudencial restringiu-se ao Superior Tribunal de Justiça, Tribunal de Alçada do Paraná e Tribunal Regional Federal da Quarta Região.

1. A CRIAÇÃO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

1.1. HABITAÇÃO: CONTEXTO ECONÔMICO E SOCIAL

Importante tecer algumas considerações preliminares acerca do contexto econômico e social do país entre as décadas de 40 e 60, para que se possa compreender melhor o Sistema Financeiro da Habitação.

No período de 1946 a 1964, a única atuação federal no campo da habitação deu-se por meio da Fundação da Casa Popular - FCP criada no governo de Eurico Gaspar Dutra.

Nas palavras de José Maria Aragão,

os resultados da atuação da FCP seriam necessariamente muito limitados quando se tem em conta a escassez de recursos financeiros que marcou os seus 18 anos de vida cronológica que, em termos de produção efetiva, se reduziram a pouco mais de metade. A fundação, responsável principal pela política habitacional em cinco administrações fortemente diferenciadas no campo político (Dutra, Vargas, Kubitschek, Quadros e Goulart), constituiu, sem dúvida, um testemunho eloqüente da precariedade dos esquemas de provisão de habitação baseados exclusivamente em dotações orçamentárias. Tal fonte de recursos tem na aleatoriedade e descontinuidade suas principais características, ao variar de acordo com as convicções e conveniências políticas do governantes de turno, o que por si só compromete a eficácia e a sobrevivência mesma de um programa como o habitacional, que se traduz em projetos de execução plurianual e requer um ritmo no mínimo compatível com o atendimento de uma parte significativa do crescimento da demanda, se não se deseja agravar excessivamente as proporções do *déficit* de moradias.¹

Estatísticas sobre a habitação indicam que no início dos anos 60, na cidade do Rio de Janeiro a população favelada equivalia a 38% e a 50% em Recife, sendo que estas cifras não incluíam a população residente em cortiços ou em habitações precárias

¹ ARAGÃO, José Maria. *Sistema Financeiro da Habitação*. Curitiba: Juruá, 2000, p. 62.

em áreas deterioradas das cidades mas não classificadas como favelas (Fundação da Casa Popular - FCP, 1961:28-29).²

A população urbana no país, que em 1950 era de 18,7 milhões, mais que duplicou em 1964, com 38,3 milhões, havendo, no período, um aumento do índice de urbanização de 36 a 48,5%.

Após o crescimento do PIB de 8,4% entre 1959 e 1961, a economia começou a declinar chegando a um crescimento negativo do PIB por habitante de 1,6% e - 0,1% entre 1963 e 1964, respectivamente.

A inflação anual no país atingia 73,9% em 1963 e 91,4% em 1964, sendo que o custo de vida no Rio de Janeiro, por exemplo, elevou-se de 26,1% entre 1957 a 1961 para 70,4% no triênio seguinte.³

A indústria de construção do Brasil, por sua vez, sofria profunda recessão na década de 60, o que obrigava a paralisação dos empreendimentos imobiliários por falta de recursos. Eram raros os financiamentos destinados à construção e venda de habitações em face da resistência das instituições financeiras em conceder mútuos cujo retorno era irrisório ante a inflação. A crise da construção civil gerava profundos reflexos negativos neste mercado de trabalho que demanda intensa mão de obra não qualificada, justamente nos centros urbanos então emergentes.

Foi em meio a este quadro de recessão generalizada que uma junta militar assumiu o governo em 31 de março de 1964, comprometendo-se a sanar o déficit habitacional e o desemprego através da criação do Sistema Financeiro da Habitação.

A implementação da ação governamental direcionada ao setor habitacional deu-se com a edição da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964 objeto de considerações a seguir.

² ARAGÃO, José Maria. Idem, p. 41.

³ ARAGÃO, José Maria. Idem, p. 39-40.

1.2. O SURGIMENTO DA LEI Nº 4.380/64

O Sistema Financeiro da Habitação foi instituído pela Lei nº 4.380 de 21.8.64 que criou, ainda, o Banco Nacional da Habitação - BNH e sociedades de crédito imobiliário e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.

A redação do artigo 1º deixa transparecer o cunho social da Lei nº 4.380 ao dispor que "O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda."

O artigo 8º também explicita o interesse social da Lei ao dispor que o Sistema Financeiro da Habitação é "destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população".

José Maria Aragão cita três motivações básicas que influenciaram a opção do governo de Castello Branco em agir no setor habitacional como prioridade:

I - a necessidade de atenuar, mediante um forte impulso à indústria de construção civil, os impactos negativos, sobre o nível de emprego, das inevitáveis medidas recessivas requeridas pela política de combate a uma inflação cuja projeção anual, em março, já alcançava a casa dos três dígitos, até então sem precedentes na história econômica brasileira;

II - a conveniência política de neutralizar, ainda que em forma parcial, através do aumento da oferta de habitações populares, principalmente nos grandes centros urbanos, os efeitos perversos, para a classe trabalhadora, da política de contenção dos salários e de restrições à liberdade de organização (intervenções em sindicatos, prisões de líderes sindicais, etc.) e de mobilização (repressão às greves, cassação de mandatos e suspensão de direitos políticos de numerosos parlamentares oriundos do meio sindical, etc.), adotada pelo novo regime;

III - a busca de base mais ampla de legitimação social para a clara opção de uma economia de mercado, fundado na propriedade privada, adotada pelo novo governo em contraposição às medidas 'socializantes' que ganhavam espaço na fase final da administração de Goulart. Este objetivo seria perseguido pelo esforço no sentido de

incorporar à condição de proprietários um número crescente de assalariados de baixa renda e dos estratos inferiores da classe média.⁴

Rodrigo Xavier Leonardo descreve a criação do Sistema Financeiro da Habitação como um programa econômico direcionado à legitimação política de um governo autoritário que "objetivava o cumprimento de funções políticas e econômicas claramente delineadas. Politicamente, mostrava-se imprescindível controlar a instabilidade social e legitimar o autoritarismo até o ponto de *implodir as organizações populares*."⁵

Observa, o mencionado autor, que "a segurança propiciada pelo bem de consumo da habitação representa um dos maiores anseios das classes populares. A satisfação dessa necessidade econômica pelo governo recém instaurado, invariavelmente, provocaria a desestruturação de movimentos populares, em razão do *desaquecimento* de suas reivindicações ante uma ilusória *distribuição* de moradia pelo Estado."⁶

Laércio Becker, citado por Rodrigo Xavier Leonardo, define a funcionalidade política do Sistema Financeiro da Habitação no trinômio

legitimação da revolução, controle do acesso à propriedade privada e desmobilização dos movimentos sociais: 'Diz-se que o SFH cumpre funções políticas e econômicas. São suas funções políticas: 1) Aglutinar apoio político à revolução. (...) Serviu também para desviar a 'direção da tensão social dos verdadeiros problemas subjacentes ao problema habitacional', eis que 'não toca nos problemas fundamentais que geram o desequilíbrio econômico'. 2) Controlar o acesso à propriedade privada, o que vale dizer, em última análise, ao próprio controle do equilíbrio social desigualitário (...) 3) Desmobilizar os movimentos sociais de luta pela moradia e eventuais associações comunitárias de vizinhança.'⁷

⁴ ARAGÃO, José Maria. Ob. cit., p. 73-74.

⁵ LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: RT, 2003, p. 48.

⁶ LEONARDO, Rodrigo Xavier. Idem, ibidem.

⁷ LEONARDO, Rodrigo Xavier. Ob. cit., p. 50.

Como órgão controlador do Sistema, foi criado o Banco Nacional da Habitação⁸ que detinha as seguintes atribuições legais, dentre outras especificadas nos artigos 16 e 17 da Lei nº 4.380:

- I. orientar, disciplinar e controlar o sistema financeiro da habitação;
- II. incentivar a formação de poupança e sua canalização para o sistema financeiro da habitação;
- III. manter serviços de redesconto e de seguro para garantia das aplicações do sistema financeiro da habitação e dos recursos a ele entregues;
- IV. manter serviços de seguro de vida de renda temporária para os compradores de imóveis objeto de aplicações do sistema;
- V. financiar ou refinanciar a elaboração e execução de projetos promovidos por entidades locais de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos;
- VI. refinanciar as operações das sociedades de crédito imobiliário;
- VII. financiar ou refinanciar projetos relativos à instalação e desenvolvimento da indústria de materiais de construção e pesquisas tecnológicas, necessárias à melhoria das condições habitacionais do país;
- VIII. autorizar e fiscalizar o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário;
- IX. fixar as condições gerais quanto a limites, prazos, retiradas, juros e seguro obrigatório das contas de depósito no sistema financeiro da habitação;
- X. estabelecer as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do sistema financeiro da habitação quanto a limites de risco, prazo, condições de pagamento, seguro, juros e garantias;
- XI. fixar as condições e os prêmios dos seguros de depósito e de aplicações a que serão obrigadas as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

⁸ O Banco Nacional da Habitação foi criado inicialmente como autarquia tendo sido transformado em empresa pública com a edição da Lei n. 5.762 de 14.12.71, regulamentada pelo Decreto n. 72.512 de 23.07.73, que aprovou os novos estatutos do Banco.

Era vedado ao BNH atuar de forma direta na produção e comercialização de habitações, operando, assim, por intermédio da Caixa Econômica Federal e de bancos oficiais.

As fontes de recurso para os financiamentos provinham, inicialmente, de capital subscrito pela União e da subscrição compulsória de letras imobiliárias emitidas pelo BNH, subscrição esta devida por locadores de imóveis novos ou antigos com área superior a 160 metros quadrados, por órgãos públicos e por construtores de imóveis de valor entre mil e dois mil salários mínimos.

Com irrisórios resultados nos primeiros dois anos de sua implantação, devido em parte à insuficiência das fontes de recurso, em 1967 o Sistema Financeiro da Habitação ganhou importante impulso em razão de dois fatores, quais sejam, a criação, pela Lei 5.107 de 13.09.66, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o início do funcionamento do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), o qual agrupa entidades públicas e privadas encarregadas de captar poupanças voluntárias do público e canalizá-las para o setor habitacional.

Em 1967, primeiro ano de arrecadação do FGTS, os recursos do BNH aumentaram em 483% em termos reais e, "em julho de 1970, o FGTS representava 85,7% do passivo total do Banco (TRINDADE, 1971:65)"⁹.

As cadernetas de poupança, regulamentadas pelo BNH em 1968 (RC 29, de 31.10.68), passaram a constituir maior volume de recursos do Banco, ultrapassando o FGTS a partir de 1975¹⁰.

No período de sua existência, de 1964 a 1986, o BNH financiou uma média anual superior a 120 mil unidades habitacionais¹¹, sendo que a extinção do BNH e sua incorporação à Caixa Econômica Federal deu-se com a edição do Decreto-Lei 2.291, de 21.11.1986.

Em que pese o fato de os financiamentos do SFH serem destinados aos cidadãos de *menor renda*, nos termos dos artigos 1º e 8º antes transcritos, na prática os

⁹ ARAGÃO, José Maria. *Sistema Financeiro da Habitação*. Curitiba: Juruá, 2000, p. 97.

¹⁰ ARAGÃO, José Maria. *Idem*, p. 137.

¹¹ ARAGÃO, José Maria. *Idem*, p. 152.

números demonstram que a classe mais pobre nunca foi a mais privilegiada pelo Sistema.

Rodrigo Xavier Leonardo informa que "ao longo da existência do BNH, somente 33,5% das unidades habitacionais financiadas pelo SFH foram destinadas às populações de baixa renda"¹².

A partir da extinção do BNH a Caixa Econômica Federal sucedeu aquele Banco em todos os seus direitos e obrigações. Coube ao Conselho Monetário Nacional exercer as atribuições inerentes ao BNH, como órgão central do Sistema Financeiro da Habitação, orientando, disciplinando e controlando o Sistema. Ao Banco Central do Brasil, por sua vez, coube a fiscalização das entidades integrantes do SFH.

Demonstrou-se até aqui a dramática situação sócio-econômica do país e a motivação política que levaram à criação do SFH, além de como deu-se a implantação do Sistema com a criação do BNH, posteriormente sucedido pela Caixa Econômica Federal.

A estrutura jurídica e as características gerais dos contratos firmados sob a égide do SFH serão tratadas a seguir.

1.3. PRINCIPAIS CONTORNOS ECONÔMICOS DOS CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

Os contratos atrelados ao Sistema Financeiro da Habitação são formados por adesão, vez que o mutuário não tem a "faculdade de discutir com a outra parte sobre o conteúdo do já ordenado previamente. A ele cabe subordinar-se, aderindo às condições preestabelecidas, para ter financiada, pelos termos do sistema, a aquisição da moradia pretendida".¹³

Os saldos devedores dos financiamentos concedidos no âmbito do SFH devem ser pagos através de prestações mensais, por um prazo de até trinta anos¹⁴, com

¹² LEONARDO, Rodrigo Xavier. Ob. cit., p. 58.

¹³ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos de Crédito Bancário*. 3. ed. São Paulo: RT, 1997, p.111.

juros de até 12% (doze por cento) ao ano¹⁵. As prestações mensais são calculadas através de um determinado sistema de amortização¹⁶, sendo a Tabela *Price* o sistema mais utilizado pelos agentes financeiros¹⁷.

Agregado ao valor das prestações os mutuários pagam um seguro obrigatório contra danos físicos, morte ou invalidez e, ainda, em alguns contratos anteriores a 1993, pagam valores a título de contribuição para o Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS. O objetivo deste Fundo será explicado mais adiante.

Dado fundamental para entender-se a problemática dos contratos do Sistema Financeiro da Habitação diz respeito ao fato de que os índices de reajustes das prestações, bem como, a periodicidade dos aumentos dos encargos mensais não guardam relação com os índices de aumento do saldo devedor.

¹⁴ A Resolução n. 1.980, de 30.04.93, do Banco Central do Brasil, fixou em 20 anos o prazo máximo dos financiamentos. Antes desta Resolução os prazos eram de até 360 meses (30 anos). Com relação aos longos prazos de duração dos contratos, Eva Alterman Blay, citada por Rodrigo Leonardo Xavier, "conclui pelo que teria sido uma verdadeira *alienação prévia* da força de trabalho, efetivada por cada trabalhador no momento de ingresso ao Sistema Financeiro da Habitação, em razão da espécie de vínculo que esses contratos implicavam: 'Ao adquirir a casa própria, o trabalhador compromete a vida para saldar a sua dívida. Isto é, se considerarmos que o novo proprietário tem entre 25 a 30 anos ao conseguir comprar uma casa, terá 50 ou mesmo 60 anos quando terminar de pagá-la. Estará obrigado a trabalhar toda sua vida para saldar a dívida e provavelmente envolverá a mulher e os filhos no compromisso assumido. Em nome da aquisição da casa própria, sua força de trabalho estará previamente vendida.'" (Apud LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: RT, 2003, p. 49).

¹⁵ O artigo 6º, alínea "e" da Lei nº 4.380/64 dispõe que o limite de juro anual nos contratos do SFH deve ser de até 10%. Posteriormente, o artigo 25 da Lei 8.692 de 8.07.1993 autorizou a contratação da taxa de juro de até 12%.

¹⁶ Encontrado o valor da prestação inicial, aplica-se sobre ela, ainda, o Coeficiente de Equiparação Salarial - CES, que varia de 5 a 18%. Segundo Alcio Manoel de Sousa Figueiredo, a finalidade do CES "consiste na correção das distorções originadas entre os reajustes salariais do mutuário e a efetiva correção monetária aplicável nos financiamentos habitacionais, ou seja, tem por objetivo igualar as distorções existentes entre o Plano de Equivalência Salarial e a atualização monetária das prestações mensais" (FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa. *Cálculos no Sistema Financeiro da Habitação*. 4. ed. Curitiba: Juruá, 1999, p. 73).

¹⁷ Sobre sistemas de amortização utilizados no âmbito do SFH: RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos de Crédito Bancário*. 3. ed. São Paulo: RT, 1997. FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa, *Cálculos no Sistema Financeiro da Habitação*. 4. ed. Curitiba: Juruá, 1999.

Enquanto os saldos devedores dos financiamentos são atualizados mensalmente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, o valor das prestações pode ficar estagnado por anos, dependendo do plano de reajuste contratado.

Dentre os planos de reajustes das prestações encontrados nos contratos do SFH, o mais difundido é a Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, criado pelo Decreto-Lei nº 2.164, de 19.09.1984.

Segundo o PES/CP, as prestações mensais devem sofrer reajustes na mesma periodicidade e de acordo com os mesmos índices recebidos pela categoria profissional do mutuário. Sendo o mutuário autônomo, não se enquadrando em nenhuma categoria profissional, os reajustes se dão pelos mesmos índices de aumento do salário-mínimo.¹⁸

Um mutuário pertencente a uma determinada categoria profissional pode ficar anos sem reajustes, pagando o mesmo valor da prestação mensal enquanto não houver aumentos concedidos à sua categoria. Ocorre que, por outro lado, o saldo devedor não fica estagnado no tempo, muito pelo contrário, sofre reajustes mensais pelos mesmos índices aplicados às poupanças, mais a incidência dos juros remuneratórios.

Esta diferença de indexação gera, na prática, vultuosos saldos residuais quando do pagamento do último encargo mensal.¹⁹ Nos contratos que tiveram a

¹⁸ Neste sentido é o Enunciado n. 25, do Tribunal de Alçada do Paraná: "Nos contratos de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação, em que é previsto o plano de Equivalência salarial, sendo o mutuário trabalhador autônomo que não se enquadra em nenhuma categoria profissional, as prestações devem ser reajustadas pelos índices de majoração do salário mínimo. (art.9º, §4º, do DL 2.164/84)".

¹⁹ Diante desta constatação, o Superior Tribunal de Justiça, em alguns acórdãos, já determinou a revisão do contrato para que, a exemplo das prestações, também o saldo devedor seja reajustado pelos mesmos índices da equivalência salarial. Neste sentido: "DIREITO CIVIL - CONTRATO DE MÚTUO - SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES MENSAS E DO SALDO DEVEDOR. O Plano de Equivalência Salarial, adotado e incluído nos contratos, tem de ser respeitado e cumprido sem alterações posteriores. O Superior Tribunal de Justiça vem decidindo de acordo com o entendimento de que o reajuste das prestações da casa própria deve ser feito de acordo com o Plano de Equivalência Salarial. Não prevalece a cláusula contratual que estabelece a atualização do saldo devedor pelo coeficiente de remuneração básica aplicável às contas vinculadas do FGTS. A exemplo das prestações mensais, também o saldo devedor há de ser reajustado pelo Plano de Equivalência Salarial." (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 194.932/BA, 1ª Turma, Relator Ministro

incidência das altas taxas de inflação constatadas no país, em especial até meados de 1994, o valor das prestações atualizadas pelo PES/CP não consegue quitar, sequer, a parcela de juros incidente sobre o saldo devedor. A não ser, é claro, que a categoria profissional do mutuário tenha recebido polpidos e seguidos aumentos salariais.

Antônio Fernando de Azevedo também explica esta distorção dos cálculos:

O que se verifica, essencialmente nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, mais especificamente quando utilizado o PES – Plano de Equivalência Salarial, é que se corrige mensalmente o saldo devedor e mantém-se o mesmo valor da prestação, corrigindo-o periodicamente quando da ocorrência dos aumentos salariais. Evidentemente, neste caso, os valores monetários deixam de ser equivalentes ou proporcionais. O saldo devedor não será amortizado na proporção calculada pela aplicação da tabela Price, e, ao final, restará um saldo remanescente, resultado da correção monetária superior à aplicada nas prestações.²⁰

Com o objetivo de quitar eventual - e previsível - saldo residual, foi criado o Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS²¹ (RC 25/67, do BNH). Assim, os mutuários que contam com a cobertura do FCVS, ao pagarem a última prestação do prazo de amortização, não arcam com o resíduo, estando o saldo residual sob responsabilidade do governo federal.²²

Conforme estatísticas do Banco Central do Brasil, o déficit global líquido estimado do FCVS, em setembro de 2003, era de R\$ 73.807.603,00 (setenta e três

Garcia Vieira, DJ de 26.04.1999, p. 059. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 31 out.01).

²⁰ AZEVEDO, Antônio Fernando de. *Tabela Price: a polêmica continua*. Disponível em: <<http://www.e-juridico.com.br>>. Acesso em: 31 out. 01.

²¹ Os contratos do SFH, firmados a partir de 28.07.93 não contam com a cobertura do FCVS por força do disposto no artigo 29 da Lei n. 8.692, segundo o qual, "As operações regidas por esta lei não terão cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS".

²² A Caixa Econômica Federal é a administradora do FCVS diante da expressa previsão constante na Portaria n. 48, de 11.05.88, do extinto Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente, bem como, do disposto no artigo 14 do Decreto n. 74.378, de 2002.

bilhões, oitocentos e sete milhões e seiscentos e três mil reais), com uma estimativa de dívida de mais de 8 (oito) bilhões para os contratos que findarão até o ano de 2015.²³

Por este motivo, dentre outros mais que não configuram objeto de estudo neste trabalho, é que o Sistema Financeiro da Habitação, desde a extinção do BNH, em 1986, encontra-se em franca decadência.

Os mutuários do Sistema, por sua vez, em especial aqueles com contratos firmados no final da década de 80 e início de 90 e que não têm cobertura do FCVS, socorrem-se do Judiciário tentando minorar suas dívidas que se avolumam mês a mês sem que haja qualquer amortização a despeito das prestações pagas²⁴.

O próximo capítulo tratará da questão da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos do SFH, bem como, das teorias de revisão contratual mais invocadas para a revisão judicial das dívidas decorrentes destes contratos.

²³ BANCO CENTRAL DO BRASIL. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2003/12/quadro62.pdf>>. Acesso em: 04 mar. 2004.

²⁴ O volume de processos ajuizados por mutuários do SFH, que objetivam a revisão dos valores dos encargos mensais e saldo devedor é tão expressivo que, em dezembro de 2000, foi criada em Curitiba, a primeira Vara Federal especializada no Sistema Financeiro da Habitação.

2. FUNDAMENTOS PARA A REVISÃO DOS CONTRATOS NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

2.1. ESCORÇO DA EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS CONTRATOS

Para a análise da evolução dos contratos faz-se imprescindível considerar-se a evolução da realidade econômico-social da humanidade ocidental, uma vez que os contratos traduzem os valores de cada época.

Maria Celina Bravo registra que no Direito Romano

inicialmente o *contractum* era concebido como um vínculo jurídico – *vinculum juris* – cuja obrigação dele decorrente – *obligatio* – carecia, necessariamente, da prática de ato solene – *nexum*. A forma constituía elemento essencial do contrato, fosse ele *verbis, re* ou *litteris*. Tal concepção evoluiu na sociedade romana, abrandando-se gradativamente o rigor do formalismo, até que se aproximou da sua clássica expressão, ou seja, a plena manifestação de livre vontade que vincula os indivíduos, gerando, por consequência, direitos e deveres, *solo consensu*. (...) Pode-se afirmar, contudo, que no Direito Romano ocorreu a estruturação do contrato, haja vista que desde então foram erigidas as bases que ainda hoje subsistem, inobstante as enormes transformações ocorridas. Na verdade, foi lá, na sociedade romana, antes mesmo do período clássico, que foi superada a noção de apropriação violenta da res, fator de desencadeamento de freqüentes conflitos, estabelecendo-se através dos contratos mecanismos de pacificação social.²⁵

Enzo Roppo explica que o contrato muda a sua disciplina, as suas funções, a sua própria estrutura segundo o contexto econômico-social em que está inserido. Confrontando as funções assumidas pelo contrato na antigüidade ou na idade média – que revelam sistemas de produção arcaicos baseados no trabalho escravo, modo de produção feudal, economia de subsistência e baixo volume de trocas – com relação às funções assumidas pelo contrato especialmente após a revolução industrial que ensejou o capitalismo, constatam-se profundas diferenças quanto à incidência e à importância

²⁵ BRAVO, Maria Celina; SOUZA, Mário Jorge Uchoa. *O contrato do terceiro milênio*. Disponível em: <<http://www1.jus.com.br/doutrina/lista.asp?assunto=673>>. Acesso em: 27.07.04.

do contrato: passa de instrumento pouco utilizado para constituir-se mecanismo essencial ao funcionamento de todo o sistema econômico.²⁶

Paulo Luiz Neto Lôbo, discorrendo sobre a origem da teoria tradicional do contrato, informa que "A noção de contrato, como expressão da liberdade individual ou da autonomia da vontade, foi desenvolvida em um contexto histórico preciso: o Estado moderno. E, mais precisamente, na fase do Estado liberal. Seu ápice coincidirá com o predomínio do capitalismo industrial da segunda metade do século XIX, quando se elaborou a teoria do negócio jurídico".²⁷

O instituto do contrato torna-se a "bandeira das sociedades nascidas das revoluções burguesas e, em definitivo, um elemento de sua legitimação."²⁸ O contrato passa a refletir os princípios ideológicos da sociedade capitalista emergente, quais sejam, a liberdade e a igualdade. Afirmava-se, nas palavras de Enzo Roppo, que

a conclusão dos contratos, de qualquer contrato, devia ser uma operação absolutamente livre para os contraentes interessados: deviam ser estes, na sua soberania individual de juízo e de escolha, a decidir se estipular ou não estipular um certo contrato, a estabelecer se concluí-lo com esta ou com aquela contraparte, a determinar com plena autonomia o seu conteúdo, inserindo-lhe estas ou aquelas cláusulas, convencionando este ou aquele preço.²⁹

Consolida-se, então, o princípio do *pacta sunt servanda* cujo brocardo significa, em livre tradução do latim, que o contrato existe para ser cumprido e faz lei entre as partes. O Código Civil francês de 1804, o Código Civil italiano de 1865 e, em especial, o Código alemão (BGB) de 1896, que influenciaram decisivamente o ocidente e, inclusive, o Código Civil brasileiro de 1916, são expoentes da mentalidade

²⁶ ROPPO, Enzo. *O contrato*. Tradução de Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Livraria Almedina, 1988, p. 24-25.

²⁷ LÔBO, Paulo Luiz Neto. *O contrato – exigências e concepções atuais*. São Paulo: Saraiva, 1986, p. 13.

²⁸ ROPPO, Enzo. Ob. cit., p. 28.

²⁹ ROPPO, Enzo. Ob. cit., p. 32.

burguesa do século XIX e privilegiam, nas contratações, a autonomia da vontade das partes. Neste diapasão, nem mesmo judicialmente poderia pretender-se qualquer modificação nas cláusulas, salvo quando invocada a nulidade do contrato ou a sua resolução.

As sucessivas transformações sócio-econômicas verificadas em épocas posteriores, repercutiram em uma desigualdade material cada vez maior entre as partes, a ponto de a força obrigatória dos contratos e a imutabilidade dos mesmos passar a ser fonte de grandes injustiças sociais e de opressão da parte economicamente mais forte.

Enzo Roppo observa as desigualdades geradas a partir da concepção contratual ditada pela sociedade capitalista, afirmando que

na ideologia agora em discussão, a liberdade de contratar assegura também a 'justiça' de cada relação contratual, em virtude da igualdade jurídica entre os contraentes. Mas desta forma esquece-se que a igualdade jurídica é só igualdade de possibilidades *abstractas*, igualdade de posições *formais*, a que na realidade podem corresponder – e numa sociedade dividida em classes correspondem necessariamente – gravíssimas desigualdades substanciais, profundíssimas disparidades das condições concretas de força económico-social entre contraentes que detêm riqueza e poder e contraentes que não dispõem senão da sua força de trabalho.³⁰

A fim de evitar a exploração da parte mais forte para com o mais fraco e impedir a continuidade de um desequilíbrio contratual cada vez mais acentuado, o Estado principia a intervir no acordo das partes assinalando nova época na história do direito: a do "dirigismo contratual", na expressão consagrada por Louis Josserand.

O dirigismo contratual surge, portanto, da constatação da desigualdade material entre os sujeitos, preocupando-se, o Estado, em intervir nas relações jurídicas consideradas como merecedoras de controle estatal para que seja mantido o desejado equilíbrio entre as partes contratantes.

³⁰ ROPPO, Enzo. Ob. cit., p. 37.

Maria Celina Bravo informa que "essa abertura na rigidez do império da vontade surgiu inicialmente na França, através da chamada Lei Failliot, de 21 de maio de 1918, que inseriu no ordenamento jurídico o princípio da imprevisão, quando estabeleceu que as cláusulas contratuais poderiam ser revistas em decorrência das circunstâncias advindas do estado de guerra."³¹

Hodiernamente o princípio do *pacta sunt servanda* é tido de forma relativizada, ou seja, conjugado com outros princípios que ganharam relevo diante da constatação de que a autonomia absoluta da vontade não atende à justiça social.

A intervenção do Estado, através do Poder Judiciário, nas relações jurídicas dos particulares, decretando a resolução ou a revisão dos contratos, depende da verificação de certos requisitos para tanto, conforme passa-se a expor a seguir.

2.2. TEORIAS REVISIONAIS

2.2.1. Teoria da imprevisão

Embora amplamente acatada pela doutrina e jurisprudência pátrias, até o advento da Lei nº 10.406, de 10.01.2002, que instituiu o novo Código Civil, a teoria da imprevisão não era tratada em texto expresso da lei civil. O estudo que se faz desta teoria parte, agora, dos artigos 317 e 478 do novo Código Civil.

O artigo 478 do novo Código Civil estabelece que "Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação."

Consoante Caio Mário da Silva Pereira, citado por José Costa Loures, as condições necessárias à resolução do contrato sob o fundamento desta teoria, são extraídas do próprio texto legal, quais sejam: "a) vigência de um contrato de execução

³¹ BRAVO, Maria Celina; SOUZA, Mário Jorge Uchoa. *O contrato do terceiro milênio*. Disponível em: <<http://www1.jus.com.br/doutrina/lista.asp?assunto=673>>. Acesso em: 27.07.04.

diferida ou sucessiva; b) alteração radical das condições econômicas objetivas no momento da execução, em confronto com o ambiente objetivo no da celebração; c) onerosidade excessiva para um dos contratantes e benefício exagerado para o outro; d) imprevisibilidade daquela modificação".³²

A teoria da imprevisão consolida a cláusula *rebus sic stantibus*³³ no direito brasileiro e é tratada, pelo artigo 478, como causa de *resolução* de contratos por onerosidade excessiva, não contemplando expressamente, o artigo 478, a possibilidade de *revisão* do pacto pelo prejudicado. Segundo o Código, caberá ao *réu* propor o restabelecimento do equilíbrio rompido, como forma de se evitar a resolução do pacto, nos termos do artigo 479: "A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato".

A possibilidade de *revisão* contratual com base na teoria da imprevisão é tratada no artigo 317 do novo Código Civil, que conta com a seguinte redação: "Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação."

Muito antes da codificação da teoria pelo novo Código Civil, a imprevisão vinha sendo acatada pela doutrina e jurisprudência brasileira, tanto como causa de resolução como de revisão dos contratos. Conforme Luís Renato Ferreira da Silva,

Em que pese o campo mais restrito em que incide esta teoria, vinculando-se à vontade das partes, a sua aplicação, em sede de revisão, dá-se pelo recurso hermenêutico do art. 85 do Código Civil. Ao ordenar que se considere mais à vontade das partes que à literalidade do pacto, faz-se remissão à vontade final. Com isso, o respeito a essa vontade importa em

³² LOURES, José Costa; GUIMARÃES, Taís M. L. Dolabela. *Novo Código Civil Comentado*. Belo Horizonte: Del Rey, 2002, p. 208.

³³ Como explica Sílvio Rodrigues, "A cláusula *rebus sic stantibus*, elaborada pelos pós glosadores, esposa a idéia de que todos os contratos dependentes de prestações futuras incluíam cláusula tácita de resolução, se as condições vigentes se alterassem profundamente. *Contractus qui habent tractum sucessivum et dependentiam de futuro, rebus sic stantibus intelliguntur*." (RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 1995, vol. 3, p. 21).

afastarem-se as circunstâncias excessivamente onerosas que podem romper a comutatividade do pacto.³⁴

Visando solucionar o mesmo problema – a onerosidade excessiva decorrente de fato superveniente – dispõe o Código de Defesa do Consumidor, na segunda parte do inciso V do artigo 6º, ser direito básico do consumidor a revisão de cláusulas "em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas", o que convencionou-se chamar de teoria da quebra da base do negócio jurídico.

Nas palavras de João Batista de Almeida,

para acolher-se pleito fundado nessa teoria é preciso analisar-se se foi atingida a base do negócio, se ocorreu situação anormal (não corriqueira), se a economia contratual foi afetada (tornando insuportável o cumprimento para uma das partes), se a situação adversa não é imputável ao contratante e, finalmente, se a contratação não imputou a uma das partes o ônus do evento futuro, de tal sorte que a ela caberá suportar-lhe, sem alegar quebra da base do negócio. E, por último, se ocorreu a onerosidade excessiva.³⁵

Segundo Luís Renato Ferreira Silva, citado por João Batista de Almeida, a teoria da quebra da base do negócio jurídico difere da teoria da imprevisão em face, fundamentalmente, de dois fatores: a) além da presença da onerosidade excessiva, deve se verificar a frustração do contrato, ou seja, a perda do sentido de sua existência pelo rompimento de sua base; b) prescinde esta teoria, da imprevisibilidade do evento futuro. Além destes elementos diferenciadores, para que a teoria da quebra da base negocial se configure exige-se, também, segundo Luís Renato Ferreira da Silva: (a) tratar-se de um contrato de execução continuada ou diferida; (b) colocar-se o dano fora da álea normal do contrato; e (c) a inexistência de culpa ou mora do que alega a quebra da base."³⁶

³⁴ ALMEIDA, João Batista de. *A revisão dos contratos no Código do Consumidor*. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 33, p. 146, jan./mar. 2000.

³⁵ ALMEIDA, João Batista de. *Idem*, p. 147.

³⁶ SILVA, Luís Renato Ferreira da. *Ob. cit.* p. 604-605.

Conforme Luís Renato Ferreira da Silva, o direito brasileiro considera a base *objetiva* do negócio, sendo que não se pode considerar a visão *subjetiva* da base "porque esta encontra tratamento legal diverso (considerando os moldes em que K. LARENZ a versou), eis que consiste no chamado erro sobre motivo e na garantia dos vícios ocultos.³⁷

Conclui, Luís Renato Ferreira da Silva, que:

a base objetiva se liga ao desaparecimento do fim essencial do contrato ou à destruição da relação de equivalência. Estas diferenças vão-se refletir tanto nas condições para a aplicação quanto nos efeitos. A interpretação, à luz da boa-fé, será o elemento essencial para a superação do impasse criado pela superveniência e o rastreador dos elementos componentes da base. A adoção desta teoria pelo dispositivo supracitado do Código de Defesa do Consumidor enseja (a) uma visão que desconsidere subjetivismos nos fatos ensejadores da revisão; (b) uma abrangência para situações onde houve a onerosidade excessiva ou, ainda que não-onerosa, a perda da utilidade do pactuado; e (c) permite que se faça um balanço casuístico, mas dentro de regras fixas (escapando-se de qualquer arbítrio judicial que extrapole a discricionariedade inerente ao tema), dos riscos inerentes a cada contrato e a cada situação concreta. Ademais, (d) não se exige um fato de caráter genérico, senão que se debruça sobre fatos pertinentes a um ou alguns contratos.³⁸

2.2.2. Teoria da lesão

A teoria da lesão ou lesão enorme, como causa de revisão de contratos foi inicialmente tratada no direito brasileiro pela Lei nº 8.078/90,³⁹ através da primeira parte do inciso V do artigo 6º que dispõe ser direito básico do consumidor "a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais."

³⁷ SILVA, Luís Renato Ferreira da. *Idem*, p. 610.

³⁸ SILVA, Luís Renato Ferreira da. *Idem*, p. 610-611.

³⁹ José Costa Loures informa que mesmo antes do advento da Lei 8.078, o instituto da lesão já era tratado "em legislação esporádica e extravagante, como no Decreto n. 22.626 (Lei da Usura); Decreto n. 24.150/34 (Lei de Luvas); Decreto n. 4.598/42 (Lei do Inquilinato e subseqüentes); Lei n. 1.521 (Lei da Economia Popular). (LOURES, José Costa; GUIMARÃES, Taís M. L. Dolabela. *Novo Código Civil Comentado*. Belo Horizonte: Del Rey, 2002, p. 69).

Abarca, também, o instituto da lesão, o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor, que veda ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas, "exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva".

A Lei nº 8.078/90, no § 1º do artigo 51, tratou de presumir exagerada, dentre outros casos, a vantagem que:

- I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;
- II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;
- III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

O novo Código Civil, por sua vez, contemplou o instituto da lesão no artigo 157, *caput*, que conta com a seguinte redação: "Ocorre a lesão quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação oposta."

Caio Mário da Silva Pereira, citado por José Costa Loures, justifica a teoria da lesão a partir dos seguintes fundamentos:

Quando duas pessoas ajustam um negócio, pode acontecer que ambas sejam iguais civil e economicamente, por isso mesmo capazes de autolimitação de suas vontades, e então a avença que cheguem a concluir participa da natureza livre dos contratantes; mas pode também ocorrer que elas se achem em desigualdade manifesta, de tal forma que uma está em posição de inferioridade em relação à outra, ensanchando a esta aproveitar-se para tirar proveito exagerado de sua condição, e sacrificar-lhe o patrimônio. Analisando esse ajuste, não à luz dos princípios comuns do direito positivo, mas sob o foco ideal daquele anseio de justiça, ou, mais precisamente, da regra de conduta moral que deve nortear as ações humanas, chega-se à conclusão de que o negócio pode ser juridicamente perfeito, mas será moralmente repugnante.⁴⁰

⁴⁰ LOURES, José Costa; GUIMARÃES, Taís M. L. Dolabela. Ob. cit., p. 185.

O Código Civil contempla as hipóteses de lesão *objetiva* e *subjetiva*, explicadas por Luís Renato Ferreira da Silva, quando afirma que na lesão objetiva

a simples desproporção entre o preço de mercado e o objeto negociado importaria em prejuízo presumivelmente ocasionado ao lesado, que optaria pela revisão ou pelo desfazimento do contrato. (...) Na lesão subjetiva, além da desproporção, há um elemento anímico naquele que lesa e que é lesado. É que o autor da lesão se vale do *chamado dolo de aproveitamento*. Conhecedor das necessidades, das premências, da inexperiência do lesado, aproveita-se destas circunstâncias para obter a vantagem excessiva.⁴¹

Ainda segundo Luís Renato Ferreira da Silva, nas relações submetidas ao crivo do Código de Defesa do Consumidor deve-se considerar a lesão na sua forma objetiva, dada a presunção constante da hipossuficiência e da vulnerabilidade do consumidor. Nas demais relações de que trata o Código Civil, para que se autorize a revisão contratual deve-se provar a existência da lesão tanto objetiva como subjetiva. Neste sentido, e com amparo na lição de Henri de Page, esclarece Caio Mário, citado por José Costa Loures,

não bastar que um contrato seja lesionário, sendo mister que, além da vantagem que um contratante aufera, se verifique a especulação em torno da situação particular que levou o outro a celebrar o contrato, que lhe é tão desfavorável, apurando-se que o contratante beneficiado praticou um ato consciente, positivo, ao se aproveitar daquelas condições desfavoráveis do lesado.⁴²

Importante a observação de João Batista de Almeida no sentido de que "A lesão, neste caso, é estabelecida concomitantemente, a dizer, já vem embutida no contrato que prevê a prestação desproporcional, ou seja, não surge superveniente à celebração",⁴³ pelo que, pode-se concluir que a onerosidade excessiva *superveniente*

⁴¹ SILVA, Luís Renato Ferreira da. *Causas de Revisão Judicial dos Contratos Bancários*. Ajuris, Porto Alegre: Edição da Diretoria da Revista de Jurisprudência e Outros Impressos do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Edição Especial, v. II, p. 604-605, mar. 1998.

⁴² LOURES, José Costa; GUIMARÃES, Tais M. L. Dolabela. Ob. cit., p. 70.

não precisa estar, necessariamente, presente para se pleitear a revisão contratual com base na teoria da lesão.

Registra-se, por fim, que o novo Código Civil, no artigo 171, inciso II, que trata da anulabilidade dos negócios jurídicos, elenca a lesão como defeito que macula o negócio de modo a tornar possível, inclusive, a rescisão contratual.

2.2.3. A não observância ao princípio da boa-fé objetiva como fundamento de revisão contratual

Dispõe o novo Código Civil, no artigo 422, que "Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé." Além de um princípio norteador de toda relação contratual, a boa-fé objetiva é tida no novo Código Civil como uma cláusula geral.

As denominadas cláusulas gerais, como nova técnica legislativa desenvolvida a partir da metade do século XX, estão em contraposição com a técnica da casuística, a qual "não significa outra coisa senão a determinação por meio de uma concreção especificativa, isto é, regulação de uma matéria mediante a delimitação e determinação jurídica em seu caráter específico de um número amplo de casos bem descritos, evitando generalizações amplas como as que significam as cláusulas gerais".⁴⁴

Segundo a casuística, o magistrado aplica a norma orientado pela subsunção dos fatos ao direito. A atividade criadora do juiz é limitada, uma vez que a lei pressupõe dar resposta a todos os problemas da sociedade. Os códigos elaborados a partir da técnica da casuística, por sua vez, têm a desvantagem de envelhecer rapidamente dada sua rigidez e nenhuma ou mínima flexibilidade das normas.

⁴³ ALMEIDA, João Batista de. *A revisão dos contratos no Código do Consumidor*. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 33, p. 145, jan./mar. 2000.

⁴⁴ COSTA, Judith Martins. *O Direito Privado como um 'Sistema em Construção'* - As cláusulas Gerais no Projeto do Código Civil Brasileiro. Revista da Faculdade de Direito da UFRGS, v. 15, p. 133, 1998.

Os doutrinadores, de modo geral, têm preferido não formar um conceito acabado acerca das cláusulas gerais, assinalando, por outro lado, suas várias características para fins de compreensão do que esta nova técnica legislativa vem significar.

Judith Martins Costa explica que

estes novos tipos de normas buscam a formulação da hipótese legal mediante o emprego de conceitos cujos termos têm significados intencionalmente vagos e abertos, os chamados 'conceitos jurídicos indeterminados'. Por vezes — e aí encontraremos as cláusulas gerais propriamente ditas - o seu enunciado, ao invés de traçar punctualmente a hipótese e as suas conseqüências, é desenhado como uma vaga moldura, permitindo, pela vagueza semântica que caracteriza os seus termos, a incorporação de princípios, diretrizes e máximas de conduta originariamente estrangeiros ao *corpus* codificado, do que resulta, mediante a atividade de concreção destes princípios, diretrizes e máximas de conduta, a constante formulação de novas normas.⁴⁵

São, pois, características marcantes das cláusulas gerais, a mobilidade, a intencional imprecisão a ser suprida pelo aplicador da lei, a grande abertura semântica para que as respostas aos problemas sejam dadas pela jurisprudência, a flexibilidade e, enfim, a despretensão de exaurir o assunto tratado. Neste sentido, "Ao intérprete incumbirá, pois, em virtude de verdadeira cláusula geral de tutela dos direitos da pessoa humana, privilegiar os valores existenciais sempre que a eles se contrapuserem os valores patrimoniais."⁴⁶

Feitas estas considerações, retoma-se à análise do princípio da boa-fé objetiva que, quando não observada, enseja a revisão contratual.

José Costa Loures afirma que "sob a inspiração de ordem moral, segue o Código estimulando as pessoas a que ajam sempre de boa-fé, indicativo seguro de

⁴⁵ COSTA, Judith Martins. *Idem*, *ibidem*.

⁴⁶ TEPEDINO, Maria Celina B.M. *A caminho de um direito civil constitucional*. Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 17, n. 65, p. 28, jul./set. 1993.

inteireza de caráter, ou de probidade." ⁴⁷ A boa-fé objetiva exige dos contratantes uma conduta norteada pela honestidade, probidade e lealdade. Estes critérios são identificáveis no caso concreto, na realidade contextualizada, daí o caráter aberto e dinâmico desta cláusula geral.

Agathe E. Schmidt da Silva registra que a boa-fé objetiva pressupõe:

1º) a existência de duas pessoas ligadas por uma determinada relação jurídica, que lhes imponha especiais deveres de conduta, de cada uma em relação à outra, ou, pelo menos, de uma delas em relação à outra; 2º) padrões de conduta exigíveis do bom cidadão, do profissional competente, enfim, o que costuma ser traduzido pela noção de *bonus pater familias*; e 3º) reunião de condições suficientes para criar na outra parte - contratante - um estado de confiança no negócio celebrado, e só então a expectativa desta será tutelada, ou seja, considera-se a posição de ambas as partes que estão em relação. ⁴⁸

Da boa-fé objetiva derivam os chamados deveres laterais de conduta, ou seja, deveres que não constam expressamente dos contratos mas devem ser observados pelas partes antes, durante e após o pacto. Como principais deveres laterais de conduta, cita-se os seguintes: dever de transparência, de informação, dever de recíproca cooperação para garantir a realização dos fins do contrato, deveres de proteção evitando-se que as partes inflijam danos mútuos, deveres de lealdade que impõem comportamentos tendentes à realização do objetivo do negócio, proibindo falsidades ou desequilíbrios.

O novo Código Civil não traz sanções para o descumprimento da boa-fé objetiva. Assim, poder-se ia cogitar, em um primeiro momento, da possibilidade de se pleitear a nulidade do contrato com fulcro no inciso VII do artigo 166 do novo Código Civil, que dispõe ser nulo o negócio jurídico quando "a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção."

⁴⁷ LOURES, José Costa; GUIMARÃES, Taís Maria Loures Dolabela. Ob. cit., p.185.

⁴⁸ SILVA, Agathe E. Schmidt da. *Cláusula geral da boa-fé nos contratos de consumo*. Ajuris, Porto Alegre: Edição da Diretoria da Revista de Jurisprudência e Outros Impressos do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, n. 67, ano XXIII, p. 143, jul. 1996.

Em face, todavia, do princípio da conservação dos negócios jurídicos, pensa-se que a posição mais acertada é tomar a não observância à boa-fé como fundamento para a revisão contratual de modo a expurgar apenas as cláusulas abusivas.

No direito do consumidor, o desrespeito ao princípio da boa-fé objetiva está intimamente ligado à existência de cláusulas abusivas. Em outras palavras, as cláusulas abusivas têm por fundamento, justamente, a boa-fé.

O artigo 4º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, dispõe que a "Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades do consumidores (...), atendidos os seguintes princípios: (...) III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo (...) sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores."

Dispõem, ainda, os incisos IV e XV do artigo 51, que são nulas, entre outras, as cláusulas que sejam incompatíveis com a boa-fé e que estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor. Diante destas normas não haveria, sequer, a necessidade de a Lei nº 8.078/90 estabelecer o rol de cláusulas abusivas que constam dos demais incisos do artigo 51, pois toda cláusula que ofender a boa-fé é tida como abusiva.

Conclui-se, portanto, que o princípio da boa-fé deve ser observado em todas as relações jurídicas, sejam elas de consumo ou não e, sendo as cláusulas abusivas ilimitadas, esta causa de revisão contratual encontra maior amplitude de aplicação com relação às demais teorias revisionais estudadas anteriormente.

2.3. APLICABILIDADE DO CODIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (LEI Nº 8.078/90) AOS CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

O fato de os contratos atrelados ao SFH serem regulados por legislação especial tem gerado, ainda, alguma controvérsia acerca da incidência do Código de Defesa do Consumidor a estes pactos.

A tese que procura elidir a aplicação do CDC utiliza do argumento de que as normas do Sistema Financeiro da Habitação, instituído para suprir a necessidade social da aquisição de moradia, já estariam, por si só, a tutelar diretamente a vulnerabilidade dos mutuários.

Sustenta-se, neste sentido, que no SFH não existe a fragilidade do contratante uma vez que a matéria, por envolver questão de interesse público, é regulada pelo próprio governo através de leis emanadas pelo Legislativo e Resoluções e Circulares do Banco Central que asseguram a igualdade de contratação entre mutuantes e mutuários, tutelando sempre os interesses destes últimos a quem se destinam os financiamentos de cunho social.

Acatando este entendimento, o Tribunal Regional Federal da Quarta Região tem oferecido resistência à declaração de incidência do CDC aos contratos do SFH, como se infere da seguinte decisão:

O Código de Defesa do Consumidor não é aplicável (...), pois o SFH já é inspirado por considerações de cunho social. Os objetivos deste tipo específico de contrato transcendem às simples relações de consumo, não havendo motivo para se falar, portanto, em relações entre fornecedores e consumidores. Ao ingressar em juízo, aplicam-se aos mutuários as regras do Código de Processo Civil, pois, do contrário, o programa de habitação popular restaria onerado e até inviabilizado.⁴⁹

Decisão ainda mais recente daquele Tribunal Regional Federal afasta a incidência do CDC aos financiamentos imobiliários do SFH sob o argumento de que "Não incidem as normas do CDC nos contratos de financiamento habitacional porque a ação protetiva do Estado sobre o contrato descaracteriza a relação de consumo."⁵⁰

⁴⁹ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO, Agravo de Instrumento nº 2000.04.01.015634-3/RS, 3ª Turma, j. 18.05.2000, Relatora Desembargadora Federal Marga Inge Barth Tessler, DJU 05.07.2000, in *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 38, p. 332, abr./jun. 2001.

⁵⁰ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIAO. Agravo de Instrumento nº 200304010262259/PR, 4ª Turma, Relator Amaury Chaves de Athayde, data da decisão: 26/11/2003, DJU 14/01/2004, p. 330. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 12 mar. 2004.

As decisões acima transcritas representam posição isolada pois o entendimento jurisprudencial que tem prevalecido é no sentido de conferir-se a aplicabilidade do CDC a todos os contratos bancários, inclusive àqueles do SFH.

O enquadramento das instituições financeiras na qualidade de fornecedores decorre expressamente do texto legal, considerando-se que o parágrafo 2º artigo 3º, da Lei nº 8.078/90, define “serviço” como “qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária...”.⁵¹

Segundo Cláudia Lima Marques, “O produto da empresa de banco é o dinheiro ou o crédito, bem juridicamente consumível, sendo, portanto, fornecedora; e consumidor o mutuário ou creditado.”⁵²

Em especial nos contratos de mútuo, há uma certa dificuldade na caracterização da figura do consumidor, uma vez que o tomador do empréstimo, embora seja destinatário *fático* do bem (dinheiro), pode não ser o destinatário final *econômico*.⁵³

Sobre destinatário *fático* e *econômico*, Adalberto Pasqualotto explica que

A expressão destinatário *fático* é usada como oponente de destinatário *econômico*. O primeiro seria o adquirente ou o usuário que retira o bem de circulação, independentemente da finalidade que particularmente vai atribuir-lhe. Realiza, portanto, o fato da retirada do bem de circulação. Para a teoria maximalista, esse ato é de consumo, mesmo que o praticante seja uma empresa que venha a utilizar o produto como insumo de sua produção. Já na expressão destinatário *econômico* só é compreendido como consumidor quem se encontra na etapa derradeira da atividade econômica. Esta corrente

⁵¹ Neste sentido: "Tratando-se de empréstimo tomado por consumidor final, a operação creditícia realizada pelo banco submete-se às disposições do Código de Defesa do Consumidor, na qualidade de prestador de serviços especialmente contemplado no art. 3º, § 2º, do citado diploma legal." (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 213.825/RS, Relator Ministro Barros Monteiro, DJ 27.11.2000, p. 167). Disponível em: <<http://www.stj.gov.br/webstj/>>. Acesso em: 12 mar.2004.

⁵² MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4. ed., São Paulo: RT, 2002, p. 460.

⁵³ MARQUES, Cláudia Lima. *Ob. cit.*, p. 452.

aproveita conceitos da teoria econômica, segundo a qual as atividades econômicas compreendem produção, distribuição e consumo. Portanto, só seria protegido pelo CDC o destinatário final da produção, um consumidor *stricto sensu*. Os seguidores desse pensamento são identificados na doutrina do direito do consumidor como finalistas.⁵⁴

Cláudia Lima Marques registra que a jurisprudência do STJ

ensina que na complexidade da prestação múltipla bancária e na abstração do crédito há uma espécie de vulnerabilidade dos clientes bancários (pessoas físicas) e aceita uma fácil prova da vulnerabilidade concreta dos clientes profissionais (pessoas jurídicas, se pequenos comerciantes, firmas individuais, taxistas, empresários de porte médio etc.), como se a destinação final importante aqui fosse sempre a fática. (...) Mas a visão finalista, a importância da destinação final e da vulnerabilidade, antes explicitada está também presente como ensina o REsp. 264126/RS, o importante para a classificação como consumidor *stricto sensu* é a destinação final econômica: (...) Repita-se que em se tratando de pessoa física, há presunção reconhecida pelo STJ que se trata de destinatário final dos serviços bancários e do mútuo.⁵⁵

Um dos requisitos para a formalização de mútuo no âmbito do SFH é que o tomador do empréstimo seja uma pessoa física. O dinheiro emprestado, por sua vez, tem destinação certa uma vez que é vinculado à aquisição (reforma ou construção) de unidade habitacional destinada à moradia do mutuário e sua família.

O mutuário revela-se, assim, um consumidor *stricto sensu*, pois é destinatário final fático e econômico do dinheiro utilizado para a satisfação de sua necessidade pessoal básica: a moradia.

Ruy Rosado de Aguiar Júnior, discorrendo sobre os contratos bancários e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, afirma que as operações bancárias estão submetidas ao Código de Defesa do Consumidor, nos seguintes termos:

⁵⁴ PASQUALOTTO, Adalberto. *O Código de Defesa do Consumidor em face do novo código civil*. Revista de Direito do Consumidor, ano 11, n. 43, p. 99, jul./set. 2002.

⁵⁵ MARQUES, Cláudia Lima. Ob. cit., p. 453-455.

De acordo com a nomenclatura usada no Código de Defesa do Consumidor, o banco, por expressa disposição, é um fornecedor de serviços e estes consistem exatamente na intermediação do crédito. O produto que ele oferece nessas operações é o crédito, e a coisa que dá ou restitui é o dinheiro. A atividade bancária encontra-se no âmbito do Código de Defesa do Consumidor, seja por força do que dispõe o art. 2º (a atividade bancária é um serviço), seja por aplicação da regra extensiva do art. 29 (o Código de Defesa do Consumidor regula as relações das pessoas expostas às práticas comerciais nele previstas).⁵⁶

Especificamente com relação à aplicabilidade do CDC aos contratos do SFH, os julgados a seguir transcritos revelam o atual entendimento do Superior Tribunal de Justiça: "Há relação de consumo entre o agente financeiro do SFH, que concede empréstimo para aquisição de casa própria, e o mutuário. Ao operar como os demais agentes de concessão de empréstimo do SFH, a associação age na posição de fornecedora de serviços aos seus associados, então caracterizados como consumidores."⁵⁷

Firmou o STJ o entendimento no sentido de que o CDC é aplicável aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, e, nesse contexto, incidente a norma protetiva que assegura à parte hipossuficiente na relação jurídica, no caso o mutuário, o direito de ser acionado, na execução hipotecária, no foro do seu domicílio, ainda que haja cláusula, no particular nula, elegendo foro diverso.⁵⁸

⁵⁶ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Os contratos bancários e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça*. Revista dos Tribunais, ano 92, n. 811, p. 108, maio de 2003.

⁵⁷ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial 436.815, Terceira Turma, Relatora Nancy Andrichi, data da decisão: 17/09/2002, DJ 28/10/2002, p 313. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 12 mar. 2004.

⁵⁸ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 465.114, Quarta Turma, Relator Ministro Aldir Passarinho Junior, data da decisão: 20/02/2003, DJ 31/03/2003, p. 232. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 12 mar. 2004.

2.3.1. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos firmados anteriormente à vigência da Lei nº 8.078/90

Como restou demonstrado acima, a aplicação do CDC aos contratos do SFH não é tema que demanda hodiernamente acirrada controvérsia, estando já pacificada a jurisprudência da Corte Superior pela incidência da Lei nº 8.078/90.

Suscita dúvidas, contudo, a questão relativa à aplicação do CDC aos contratos assinados anteriormente à edição da Lei nº 8.078/90 uma vez que, como explicado no Capítulo 1, os contratos do SFH são de longa duração, com prazos de amortização que variam de dez a trinta anos.

Aqueles que pretendem afastar a incidência do CDC aos mútuos firmados anteriormente à Lei nº 8.078/90, invocam o princípio da irretroatividade extraído do artigo 5º, inciso XXXVI da Constituição Federal, segundo o qual "a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada". Neste sentido, decidiu o Superior Tribunal de Justiça que "O CODECON não incide sobre os contratos celebrados antes de sua vigência, conforme o entendimento predominante...".⁵⁹

Há que se considerar, todavia, que mesmo firmados anteriormente ao advento do CDC estes contratos são de execução continuada com produção de efeitos após a Lei nº 8.078, fato este que deve ser tomado em consideração para se averiguar a aplicabilidade do direito consumerista, como o fez o Superior Tribunal de Justiça ao definir que "Nos contratos de execução continuada aplica-se o Código de Defesa do Consumidor...".⁶⁰

O fato de o artigo 1º da Lei nº 8.078/90 dispor que as normas de proteção e defesa do consumidor são de ordem pública e interesse social também é de extrema

⁵⁹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 111.091/AM, Quarta Turma, Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, data da decisão: 25/02/1997, DJ 07/04/1997, p. 11129. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 12 mar. 2004.

⁶⁰ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 331.860/RJ, Terceira Turma, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, data da decisão: 28/05/2002, DJ 05/08/2002, p. 0331. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 12 mar. 2004.

importância para se concluir pela incidência do CDC aos pactos anteriores à edição da referida lei.

Reforça a tese da aplicabilidade do CDC aos contratos anteriores à Lei nº 8.078/90, em especial àqueles que continuaram a gerar efeitos após a edição da referida lei, o disposto no artigo 2.035 *caput* e parágrafo único do novo Código Civil:

Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no artigo 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.

Parágrafo único – nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

Ressaltando a característica de norma de ordem pública do CDC, o Tribunal de Alçada do Paraná proferiu a seguinte decisão:

O Código de Defesa do Consumidor veio para cumprir um preceito constitucional, sendo que a sua relação jurídica se aplica a todos os contratos que geram relação de consumo. A lei é de ordem pública e interesse social. Sendo de ordem pública e estando em grau de igualdade com as demais regras constitucionais, a sua aplicação é imediata, incidindo, inclusive, sobre cláusulas contratuais tidas como inatingíveis pelo império do ato jurídico perfeito, podendo, inclusive, ser aplicado de ofício.⁶¹

É de se concluir, pois, pela aplicação do direito consumeirista aos contratos de execução continuada cujos efeitos continuam a se operar após a vigência da Lei nº 8.078/90 que, ressalta-se, estabelece normas de ordem pública e aplicação imediata.

⁶¹ TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ. Apelação Cível n. 200.910-5, Oitava Câmara Cível, Relator Juiz Manassés de Albuquerque, julgamento: 23 de setembro de 2002. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 12 mar. 2004.

3. A REVISÃO JUDICIAL DO SALDO DEVEDOR E DOS ENCARGOS MENSAIS

3.1. TEORIAS REVISIONAIS E A SUA APLICAÇÃO PELA JURISPRUDENCIA NAS AÇÕES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

No que tange especificamente aos pedidos de revisão de cláusulas de contratos do SFH, observa-se, do estudo jurisprudencial realizado, que a teoria da imprevisão não tem sido invocada ou aplicada. Talvez porque os aspectos que ensejam a onerosidade excessiva destes contratos não sejam extraordinários ou imprevisíveis, talvez, ainda, porque os fatos ensejadores da onerosidade excessiva já se encontram presentes no momento da formação do contrato.

Com relação às demais teorias revisionais anteriormente estudadas, observa-se que raramente constituem o único fundamento para a modificação das cláusulas dos contratos do SFH. A revisão das cláusulas é mais freqüentemente decretada em virtude da constatação de ilegalidades em face da legislação específica que regula o SFH.

Muitas vezes os magistrados remetem-se à aplicabilidade do CDC, à onerosidade excessiva, à lesão, à boa-fé – e também ao direito constitucional à moradia e à função social do contrato – a título de digressões prefaciais de sentenças e acórdãos, definindo, com base nestes princípios, os critérios norteadores do julgamento das ações. Todavia, na análise do mérito, ou seja, na análise da validade das cláusulas contratuais, as teorias revisionais não são utilizadas, normalmente, como o único fundamento para decretar-se a revisão.

Exemplo do exposto é o trecho do acórdão do Tribunal de Alçada do Paraná, a seguir transcrito, em que, antes de julgar o mérito, a Relatora procede à análise da aplicação do CDC ao contrato do SFH, à função social do contrato e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, a fim de delinear os critérios de interpretação do contrato habitacional posto à apreciação. Para o julgamento do

mérito, contudo, as teorias e princípios analisados pela Relatora não constituem fundamento da revisão concedida, como se extrai da ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO - SFH - CONTRATO DE ADESÃO - FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO - INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR À RELAÇÃO EM APREÇO - SENTENÇA EXTRA-PETITA - AFASTA-DA - SISTEMA PRICE ENSEJA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - AMORTIZAÇÃO - INCIDÊNCIA DA LEI 4.380/64 - ART. 6º LETRA "C" - TR NÃO SERVE DE CRITÉRIO DE REAJUSTE DEVENDO SER SUBSTITUÍDA PELO INPC - LIMITAÇÃO DOS JUROS AO PATAMAR DE 10% CONSOANTE AO ESTABELECIDO NO ART. 6, "E" DA LEI 4.380 - CLÁUSULA DE SEGURO HABITACIONAL - VALIDADE - DEVOLUÇÃO DE VALORES - POSSIBILIDADE.

1. O princípio da boa-fé objetiva configura-se como uma das principais ferramentas a concretizar a função social do contrato. E, deste modo, emergem valores que devem orientar a interpretação contratual - no caso, do mútuo que objetiva a aquisição da casa própria, perfazendo-se o direito à moradia, garantido pelo artigo 6º da Constituição Federal.
2. As operações bancárias submetem-se às normas do Código de Defesa do Consumidor, normas estas que impõe (em conformidade com a teoria contratual hodierna, consentânea com os princípios albergados pela Constituição Federal) a observância aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual.
3. Não é *ultra petita* a sentença que analisa adequadamente e nos limites da lide o pedido formulado na inicial.
4. Necessário que o agente financeiro reajuste as parcelas mensais segundo a regra estabelecida no Plano de Equivalência Salarial, que estabelece o reajustamento dessas segundo a variação da categoria profissional do mutuário.
5. A utilização da Tabela *Price* enseja necessariamente a capitalização de juros, cuja prática é vedada por lei, bem como o reajuste das prestações antes de descontado o valor pago desnatura e desvia a real finalidade da atualização que é tão somente a de corrigir monetariamente o valor do débito.
6. A TR não é índice de atualização monetária, mas uma taxa vinculada aos valores de mercado, contrariando o disposto no artigo 5º, §1º, da Lei 4.380/64, que determina que o reajuste das prestações reflita as 'variações do poder aquisitivo da moeda nacional'.
7. Face ao contido no artigo 6º, "e" da lei 4.380/64, a qual regula o sistema financeiro nacional, o juro aplicável ao caso em tela deve ser limitado a 10% ao ano.

8. O seguro habitacional é instituído em favor do mutuário, porém deve obedecer aos critérios legais de cobrança.

9. O abatimento ou a restituição de valores pagos a mais é um direito do mutuário, sob pena de gerar locupletamento indevido da instituição financeira.

RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

(...)1. Do Código de Defesa do Consumidor

Sem razão o Apelante quando argumenta que nos contratos de financiamento habitacional o Código de Defesa do Consumidor não tem aplicação.

Em primeiro lugar, cumpre destacar que os contratos de mútuo pactuados no âmbito do sistema financeiro da habitação estão sujeitos, como qualquer outro, ao princípio da função social do contrato, caracterizado por GISELDA HIRONAKA: ‘A doutrina da função social emerge, assim, como uma dessas matizes, importando em limitar institutos de conformação nitidamente individualista, de modo a atender os ditames do interesse coletivo, acima daqueles do interesse particular, e , importando, ainda, em igualar os sujeitos de direito, de modo que a liberdade que a cada um deles cabe, seja igual para todos.’

A função social do contrato é princípio constitucional, decorrente de outros ditames expressos na Constituição Federal, como a dignidade da pessoa humana (artigo 1º), a solidariedade social (artigo 3º, III), bem como do artigo 170, ao disciplinar a ordem econômica e social. Trata-se de sua perspectiva intrínseca, destacada por PAULO NALIN: ‘... é relativa à observância de princípios novos ou redescritos (igualdade material, equidade e boa-fé objetiva) pelos titulares contratantes, todos decorrentes da grande cláusula constitucional de solidariedade, sem que haja um imediato questionamento acerca do princípio da relatividade dos contratos...’

É nessa perspectiva constitucional que o princípio da boa-fé objetiva configura-se como uma das principais ferramentas a concretizar a função social do contrato. E, deste modo, emergem valores que devem orientar a interpretação contratual - no caso, do mútuo que objetiva a aquisição da casa própria, perfazendo-se o direito à moradia, garantido pelo artigo 6º da Constituição Federal.

Com vistas a realizar os valores constitucionais, verifica-se a edição de leis especiais, como o Código de Defesa do Consumidor, cujas normas incidem nos contratos de financiamento habitacional, devendo-se aplicar os princípios do equilíbrio nas relações de consumo, previsto nos artigos 4º, III e 51, § 1º, II, e a boa-fé objetiva, prevista nos artigos 4º, III e 51, IV.

Consentânea com a Carta Constitucional as operações bancárias se submetem aos princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual, para que em conformidade com a Lei

8078/90, se restabeleça a equação econômica-financeira do contrato. Tais proposições já estão pacificadas pela doutrina, como aponta CLÁUDIA LIMA MARQUES: ‘Muitas preocupações têm surgido no Brasil quanto ao contrato de financiamento, com garantia hipotecária, e os contratos de mútuo para a obtenção de unidades de planos habitacionais. Nestes casos o financiador, o órgão estatal ou o banco responsável, caracteriza-se como fornecedor. As pessoas físicas, as pessoas jurídicas, sem fim de lucro, enfim todos aqueles que contratam para benefício próprio, privado ou de seu grupo social, são consumidores. Os contratos firmados regem-se, então, pelo novo regime imposto aos contratos de consumo, presente no CDC.’

Em tais contratos a liberdade contratual dos mutuários resta reduzida, bastando-lhes apenas aderir às cláusulas pré-redigidas pela instituição financeira. Trata-se de verdadeiro contrato de adesão, caracterizado pela ausência de discussão de suas cláusulas em sua fase preliminar, sendo de se impor as normas protetivas do sistema consumerista ao caso, como expõe ANDRÉ LUIZ MENDONÇA DA SILVA: ‘Os contratos de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação são verdadeiros contratos de adesão. Dúvida não paira a respeito. De efeito, nenhum mutuário, em todo País, quando em contato com os bancos à obtenção de financiamento para a compra da casa própria, discute quaisquer cláusulas contidas no contrato que, de resto, já estão previamente elaboradas e padronizadas. Assim, não é dado a nenhum tomador negociar, por exemplo, o patamar de juros, que incidirá sobre o valor emprestado, os demais encargos financeiros que são e serão aplicados. Enfim, nenhuma liberdade tem o contratante em relação ao contrato de financiamento habitacional.’

Em suma, considerando a hipossuficiência do mutuário contratante, verifica-se a incidência imediata do ordenamento consumerista a fim de possibilitar o reequilíbrio da equação econômico financeira do contrato.

Uma vez delineados os critérios de interpretação do contrato de financiamento habitacional realizado entre as partes, com base no qual se estabeleceu a demanda, passa-se à análise das razões de apelação.⁶²

⁶² TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ. Autos n. 0245857-5, Oitava Câmara Cível, Relatora Rosana Fachin, julgamento: 09 de março de 2004. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 25.07.2004. Também neste sentido: Tribunal de Alçada do Paraná, Acórdão n. 18104, Oitava Câmara Cível, Relator: Rosana Fachin Revisor: Paulo Roberto Vasconcelos Julgamento: 11/5/2004, Publicação: DJ: 6631.

São poucos os julgados que decretam a revisão contratual apenas com base em alguma teoria revisional, podendo-se citar neste sentido, os seguintes acórdãos que determinam a substituição da TR por outro índice, unicamente em virtude da onerosidade excessiva que este índice estaria a inculcar no contrato:

...No âmbito das relações de consumo, é princípio certo que são nulas as obrigações excessivamente onerosas impostas ao consumidor, nos termos do art. 51, inciso IV, da Lei nº 8.078.

Esse, efetivamente, é o caso da aplicação da Taxa Referencial. Como é de conhecimento correntio, esse indexador não se presta apenas para atualizar o valor da dívida em função da inflação ocorrida em determinado período. Serve, também, como instrumento de remuneração do capital representado pelo contrato, assim, contendo juros embutidos.

Considerando que a apelante já está obrigada a pagar a título de remuneração os juros ordinários, naturalmente que a cobrança da TR, que se presta à mesma finalidade, ou seja, remuneração do capital, constitui um plus injustificável que onera sobremaneira a dívida assumida.

Portanto, a cláusula que prevê a incidência da TR é nula de pleno direito, na forma do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, devendo a correção do débito ser feita na forma prevista em lei...⁶³

...Nestas circunstâncias o contrato celebrado entre as partes está sob o amparo das normas de direito consumista.

(...)

Conforme cláusula 2ª, parágrafo 3º do contrato, fls. 38, foi pactuado o reajuste do saldo devedor, através do mesmo índice utilizado pelas cadernetas de poupança, qual seja a TR. Porém, no caso dos autos não é possível a aplicabilidade da TR como índice de correção monetária, pois na composição desta incide forma de remuneração do capital que acaba por ser aplicada cumulativamente com os juros remuneratórios contratados, o que caracteriza a onerosidade excessiva.

Portanto, inadmissível a utilização da TR como fator de correção monetária, devendo o índice pactuado ser substituído pelo INPC que melhor reflete a atualização monetária....⁶⁴

⁶³ TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ. Autos n. 0209547-8, Oitava Câmara Cível, Relatora Maria A. Blanco de Lima, julgamento: 01 de abril de 2003. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 25.07.2004.

Interessante é o trecho do acórdão transcrito abaixo, também do Tribunal de Alçada do Paraná, o qual indefere o pedido de substituição da TR por não verificar onerosidade excessiva:

Note-se, entretanto, que a intervenção do Judiciário na vontade das partes é perfeitamente admissível para a modificação de cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais, ou a sua revisão, em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas, porque isto se constitui em direito básico do consumidor, consoante expressamente estabelece o artigo 6º, inciso V, ou mesmo declarando-as nulas de pleno direito como, por exemplo, no artigo 25, artigo 51, caput, artigo 52, parágrafo 1º, artigo 53, todos da Lei nº 8.078/90, preceitos cogentes por se constituírem em normas de ordem pública, sendo certo ser aplicável o Código do Consumidor aos contratos bancários porque os Bancos, especialmente contemplados em seu artigo 3º, parágrafo 2º, são qualificados como fornecedores nas relações com seus correntistas e as operações bancárias legalmente consideradas como serviços para efeito de sua caracterização como sendo objeto das relações de consumo.

No caso, há que se concluir inexistirem tais pressupostos tendo em vista que a aplicação do índice pretendido pela parte lhe seria mais gravoso, pois a TR tem se mantido em patamar em muito inferior ao INPC.⁶⁵

Verificam-se, outrossim, julgados que decretam a revisão – ou até a nulidade – de cláusulas contratuais, utilizando como fundamentos tanto uma ilegalidade (afrenta à lei do SFH), como a onerosidade excessiva causada pela ilegalidade constatada:

Buscam os apelantes a reforma da sentença monocrática alegando ilegalidade na forma de amortização da dívida. Segundo afirmam, o saldo devedor deveria ser amortizado antes

⁶⁴ TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ. Autos n. 0212533-9, Terceira Câmara Cível, Relator Lídio J. R. de Macedo, julgamento: 25 de março de 2003. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 25.07.2004.

⁶⁵ TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANA. Autos n. 0182358-5, Terceira Câmara Cível, Relator Lídio J. R. de Macedo, julgamento: 19 de março de 2002. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 25.07.2004.

do reajustamento, como determina o art. 6º, alínea 'c', da Lei nº 4.380/64. Assiste-lhe razão.

É inequívoco que o art. 6º, alínea 'c', da Lei nº 4.380/64 determina que o saldo devedor seja corrigido após a amortização.

Neste passo, tratando-se de norma de ordem pública, apresenta-se ilegal qualquer ato normativo que disponham em sentido contrário, uma vez que no direito brasileiro inexistente o denominado 'decreto autônomo', assim entendido como aquele que não se dispõe a regulamentar matéria não prevista em lei formal ou na constituição. E, como se sabe, também a vontade das partes não tem o condão de revogar norma legal de ordem pública.

Além da disposição expressa da Lei nº 4.380/64 acerca da forma de amortização, a nulidade da cláusula contratual que determina que a amortização fosse procedida após o reajustamento do saldo devedor se justificaria por ser excessivamente onerosa ao consumidor, nos termos do art. 51, inciso IV, da Lei nº 8.078.⁶⁶

Conclui-se, assim, que as teoria revisionais antes estudadas não constituem, normalmente, fundamento exclusivo para a decretação da revisão de cláusulas dos contratos do SFH. A revisão das cláusulas tem sido determinada, mais pela constatação de alguma afronta à Lei do SFH, que pela verificação de lesão decorrente da onerosidade excessiva dos termos pactuados.

3.2. QUESTÕES REVISIONAIS PERTINENTES À FORMAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

A Lei nº 4.380/64, em sua origem, dispunha ser facultativa a correção monetária das prestações e dos saldos devedores dos financiamentos. A obrigatoriedade de inclusão de cláusula de correção monetária nas operações do Sistema Financeiro da Habitação deu-se somente a partir da edição do Decreto-Lei nº 19, de 30.08.66.

⁶⁶ TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ. Autos n. 0209547-8, Oitava Câmara Cível, Relatora Maria A. Blanco de Lima, julgamento: 01 de abril de 2003. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 25.07.2004.

Assim, todos os contratos mais recentes,⁶⁷ vinculados ao SFH, contêm cláusula dispondo que o saldo devedor será atualizado mensalmente, mediante a aplicação de coeficiente de atualização monetária idêntico ao utilizado para o reajustamento dos depósitos de poupança mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE.⁶⁸

As sucessivas mudanças de índices de correção monetária utilizados para a atualização das poupanças e as altas taxas de inflação verificadas no país em meados dos anos 80 até meados da década de 90, constituem uma das causas do desequilíbrio econômico dos contratos do SFH, pelo que, há milhares as ações em trâmite, que objetivam a revisão dos índices de atualização monetária aplicados a estes financiamentos. As mais corriqueiras teses suscitadas sobre o tema serão tratadas a seguir.

3.2.1. Do IPC de 84,32%, de março de 1990 (Plano Collor)

Um dos pleitos judiciais mais freqüentes, de mutuários titulares de contratos firmados anteriormente a março de 1990, diz respeito ao expurgo do índice do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, de 84,32%, aplicado pelos agentes financeiros na correção dos saldos devedores, no mês de abril de 1990.

A discussão que se trava em torno do índice aplicável em abril de 1990 decorre da Medida Provisória nº 168 de 15.03.90, convertida na Lei nº 8.024 de 12.04.1990, instituidora do "Plano Collor". Dentre outras medidas, a Lei nº 8.024/90 determinou que os valores de cadernetas de poupança, excedentes a NCZ\$ 50.000,00, fossem indisponibilizados aos titulares e transferidos ao Banco Central na primeira

⁶⁷ Entenda-se aqui como "contratos mais recentes", aqueles firmados a partir da segunda metade da década de 80, em virtude de que muitos destes mútuos ainda encontram-se em vigor considerando-se os longos prazos de amortização.

⁶⁸ Estas cláusulas são inseridas em observância ao artigo 19 da Resolução n. 1.980, de 30.04.1993, do Banco Central do Brasil: "Art. 19 – Os saldos Devedores dos contratos de financiamento, empréstimo, refinanciamento e repasses concedidos por entidades integrante do SFH serão ajustados pela remuneração básica dos depósitos de poupança, efetuadas na mesma data e com a periodicidade contratualmente estipulada para o pagamento das prestações, aplicando-se o critério 'pro rata die' para eventos que não coincidam com aquela data."

data de crédito de rendimentos após a edição do plano, ou seja, durante o transcorrer dos trinta dias imediatamente posteriores a 15.03.1990.

Os recursos de poupanças bloqueadas, excedentes a NCZ\$ 50.000,00, permaneceram sob custódia do Banco Central por dezoito meses, após os quais, foram devolvidos aos poupadores em doze parcelas mensais consecutivas. No período de indisponibilidade dos recursos, a correção monetária foi paga pelo Banco Central com base no Bônus do Tesouro Nacional Fiscal -BTNf, como determinado pelos artigos 5º e 6º da Lei nº 8.024/90.

Por outro lado, explica Luiz Carlos Sturzenegger que

sobre a totalidade dos depósitos em poupança existentes em 15.03.1990 que tinham a data do primeiro crédito de rendimento após a edição do plano *no mês de abril* (na primeira quinzena de abril, portanto), bem assim sobre os valores que permaneceram em poder das instituições financeiras após a transferência do excedente a NCZ\$ 50.000,00, as instituições financeiras pagaram, *durante todo o referido mês (abril)*, a correção monetária correspondente ao IPC de março do mesmo ano (84,32%), como determinado pela Lei 7.730, de 31.01.1989 (art. 17, III)⁶⁹.

Com relação à disparidade dos índices, informa Alcio Manoel de Sousa Figueiredo que "publicou-se em abril o IPC atribuível ao mês de março, no patamar de 84,32% enquanto a evolução do BTN foi de 41,28%."⁷⁰

Na medida em que os saldos devedores dos contratos de mútuo do SFH são reajustados com base nos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, os mutuários pedem ao Judiciário a declaração de inaplicabilidade do IPC de 84,32% e a condenação dos agentes financeiros a substituir tal índice pelo BTNf de 41,28%, uma vez que as poupanças – com saldos superiores a NCZ\$ 50.000,00, bloqueados – foram corrigidas pelo Banco Central, com base neste último índice.

⁶⁹ STURZENEGGER, Luiz Carlos. *Expurgo da correção monetária no Plano Collor e situação dos mutuários*. Revista de Direito Bancário do Mercado de Capitais e da Arbitragem. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 1, n. 1, p. 85-86, jan./abr. 1998.

⁷⁰ FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa. Ob. cit., p. 101.

Argumentam, os devedores, que a atualização de suas dívidas pelo IPC de 84,32% causa enriquecimento ilícito do agente financeiro, uma vez que a fonte de recursos dos financiamentos (poupanças) foi corrigida, à época, pelo BTNf de 41,28%.

Os agentes financeiros, por sua vez, justificam a aplicação da correção de 84,32%, em abril de 1990, na medida em que atualizaram as poupanças – com saldo liberado, inferior a NCZ\$ 50.000,00 – pelo IPC. Segundo as instituições financeiras,

tendo sido obrigadas, por força de lei, a pagar, sobre suas operações passivas, um determinado índice de correção monetária (a variação do IPC, correspondente a 84,32%), o mesmo tratamento devem sofrer, naquele período, suas operações ativas, sob pena de ruptura do equilíbrio que é a base do regular funcionamento do sistema financeiro nacional como um todo e, de resto, de qualquer outro sistema financeiro, aqui ou alhures.⁷¹

Argumenta-se, ainda, neste sentido, que os valores transferidos ao Banco Central ficaram indisponíveis tanto para os poupadores quanto para os próprios bancos, deixando de constituir fonte de custeio de financiamentos, pelo que, a incidência do BTNf ou do IPC sobre os recursos indisponíveis constitui fato irrelevante.

Como se percebe, "um mesmo princípio serve de base para as duas linhas de argumentação que nesse caso se confrontam: a da necessidade de preservação de equilíbrio entre o custo de captação das instituições financeiras e os encargos por elas cobrados, em suas operações ativas, a título de correção monetária."⁷² Ambas as partes partem, pois, da premissa de que os saldos devedores devem ser atualizados pelo mesmo índice de correção monetária aplicado às poupanças em abril de 1990.

Com relação às poupanças bloqueadas, em 15.08.2001, o Supremo Tribunal Federal julgou ser constitucional a Lei nº 8.024/90, definindo que os saldos de todos os ativos financeiros transferidos ao Banco Central do Brasil (BC) devem ser corrigidos

⁷¹ STURZENEGGER, Luiz Carlos. Ob. cit., p. 86.

⁷² STURZENEGGER, Luiz Carlos. Ob. cit., p. 86-87.

pelo BTNf.⁷³ Seguindo esta orientação, a jurisprudência do "Superior Tribunal de Justiça já está pacificada no sentido de que o BTNf é o índice a ser aplicado aos depósitos de caderneta de poupança que ficaram retidos por ocasião do 'Plano Collor'."⁷⁴

A partir do entendimento do STF, que definiu ser devida a atualização das poupanças bloqueadas pelo BTNf, o Superior Tribunal de Justiça, revendo entendimento anterior, começou a julgar pela aplicabilidade do BTNf (e não o IPC) para o reajuste dos saldos devedores dos mútuos atrelados ao SFH, como se infere da seguinte decisão proferida pela Corte Especial, em 04 de setembro de 2002, nos Embargos de Divergência n. 268.707: "Se o Supremo Tribunal Federal já decidiu que se aplica aos depósitos bloqueados relativos a cadernetas de poupança o índice de atualização pelo BTNf, igual índice deve ser observado quanto aos financiamentos regidos pelo Sistema Financeiro de Habitação. A correção monetária em tal caso, nada mais é do que o verso e o reverso de uma mesma moeda."⁷⁵

Contudo, em 10 de abril de 2003, a Corte Especial, em julgamento dos Embargos de Divergência no Recurso Especial 218.426/SP, alterou o entendimento anterior, julgando ser correta a aplicação do IPC de 84,32% como índice de atualização dos saldo devedores dos contratos do SFH, em abril de 1990.

O STJ justifica a aplicação do IPC, seja porque era o indexador que atualizava a poupança antes da indisponibilidade das quantias transferidas ao Banco

⁷³ "EMENTA: Constitucional. Direito Econômico. Caderneta de poupança. Correção Monetária. Incidência de Plano Econômico (Plano Collor). Cisão da caderneta de poupança (MP 168/90). Parte do depósito foi mantido na conta de poupança junto à instituição financeira, disponível e atualizável pelo IPC. Outra parte - excedente de NCz\$ 50.000,00 - constituiu-se em uma conta individualizada junto ao BACEN, com liberação a iniciar-se em 15 de agosto de 1991 e atualizável pelo BTN Fiscal. A MP 168/90 observou os princípios da isonomia e do direito adquirido. Recurso não conhecido." (SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, Recurso Extraordinário n. 206.048/RS, Relator do acórdão Ministro Nelson Jobim, Órgão Julgador: Tribunal Pleno, DJ de 19.10.01, p. 049. Disponível em: <<http://www.stf.gov.br>>. Acesso em: 06 abr.04).

⁷⁴ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 2ª Turma, Agravo Regimental no Recurso Especial n. 283.596/RJ, Relator Ministro Franciulli Netto, DJ 29.03.2004, p. 182. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 06 abr.04.

⁷⁵ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Embargos de Divergência do Recurso Especial n. 268.707/RS, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ de 12/08/2003, p. 184. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 06 abr. 04.

Central, seja em virtude de ser o índice que continuou a corrigir os saldos liberados das cadernetas de poupança até o montante liberado de NCZ\$ 50.000,00. No mesmo sentido, em 04 de junho de 2003, a Corte Especial reafirmou o entendimento de que "no mês de março/90, o saldo devedor e a prestação do contrato para aquisição de imóvel devem ser corrigidos pelo índice do IPC daquele período".⁷⁶ Este último entendimento é, hoje, o predominante em todas as Turmas do Superior Tribunal de Justiça, competentes para o julgamento da matéria.⁷⁷

3.2.2. Da Taxa Referencial de Juros - TR

A utilização, pelos agentes financeiros, da Taxa Referencial de Juros - TR, como índice de atualização monetária das dívidas dos contratos de financiamento habitacional, constitui outro assunto comumente debatido nas demandas revisionais dos contratos do Sistema Financeiro da Habitação.

Como anteriormente explicado, o saldo devedor dos contratos do SFH é sempre atualizado mensalmente, mediante a aplicação de coeficiente de atualização monetária idêntico ao utilizado para o reajustamento dos depósitos de poupança mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE. A Lei nº 4.380/64, por sua vez, dispõe no parágrafo primeiro do artigo 5º, que o reajustamento das dívidas "será baseado em índice geral de preços mensalmente apurado ou adotado pelo conselho nacional de economia que reflita adequadamente as variações no poder aquisitivo da moeda nacional".

Até a edição da Medida Provisória nº 294, de 1º de fevereiro de 1991, convertida na Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, que instituiu a TR como

⁷⁶ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, Embargos de Divergência do Recurso Especial n. 218.845/SP, Relator Ministro Garcia Vieira, Relator para o acórdão Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 29/09/2003, p. 135. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 06 abr.04.

⁷⁷ Neste sentido são os seguintes julgados do Superior Tribunal de Justiça: REsp 260.852/SP, 2ª Turma, Relator Ministro Francisco Peçanha Martins, DJ 13.10.2003, p. 315; REsp 504.654/PR, 3ª Turma, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 02.02.2004, p. 334. AGREsp 437.258/RS, 3ª Turma, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 13.10.2003, p. 359; REsp 401.213/PR, 4ª Turma, Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ 04.08.2003, p. 308.

indexador das poupanças, os índices aplicados às contas dos poupadores refletiam, com veracidade, a perda do poder aquisitivo da moeda, em fiel cumprimento ao disposto na Lei do SFH.

A TR, em virtude de sua base de cálculo, não reflete a perda do custo da moeda. Sua metodologia de cálculo indica, por outro lado, as variações do mercado financeiro, como se infere do caput do artigo 1º da Lei nº 8.177/91:

Art. 1º - O Banco Central do Brasil divulgará taxa referencial – TR, calculada a partir da remuneração mensal média líquida de impostos, dos depósitos a prazo fixo captados nos bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimentos, caixas econômicas, ou dos títulos públicos federais, estaduais e municipais, de acordo com a metodologia a ser aprovada pelo conselho monetário nacional, no prazo de 60 (sessenta) dias, e enviada ao conhecimento do senado federal.

As disposições da Lei nº 8.177/91, em especial os artigos 18, 20, 21, 23 e 24, que introduziram a TR como fator de correção dos contratos do SFH, foram objeto da Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADIn 493, a qual examinou duas questões básicas, segundo Cassio M. C. Penteado Jr: "a natureza da TR e se a norma legal poderia incidir sobre os contratos do SFH em andamento"⁷⁸, considerando-se o princípio da irretroatividade das leis e o ato jurídico perfeito. Por maioria, a Suprema Corte julgou inconstitucionais as disposições dos artigos 18 caput e parágrafos 1º e 4º, 20, parágrafo único, 23 e parágrafos e 24 e parágrafos da Lei nº 8.177/91.⁷⁹

⁷⁸ PENTEADO JÚNIOR, Cássio M. C. *A taxa referencial. Essa incompreendida*. Revista de Direito Bancário do Mercado de Capitais e da Arbitragem. São Paulo: RT, ano 3, n. 9, p. 275, jul./set. 2000.

⁷⁹ Ementa: "(...) Ocorrência, no caso, de violação de direito adquirido. A taxa referencial (TR) não é índice de correção monetária, pois, refletindo as variações do custo primário da captação dos depósitos a prazo fixo, não constitui índice que reflita a variação do poder aquisitivo da moeda. Por isso, não há necessidade de se examinar a questão de saber se as normas que alteram índice de correção monetária se aplicam imediatamente, alcançando, pois, as prestações futuras de contratos celebrados no passado, sem violarem o disposto no artigo 5, XXXVI, da Carta Magna. - Também ofendem o ato jurídico perfeito os dispositivos impugnados que alteram o critério de reajuste das prestações nos contratos já celebrados pelo sistema do Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP). Ação direta de inconstitucionalidade julgada procedente, para declarar a inconstitucionalidade dos artigos 18, "caput" e parágrafos 1 e 4; 20; 21 e parágrafo único; 23 e parágrafos; e 24 e parágrafos, todos da Lei n. 8.177, de 1 de maio de 1991." (SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, ADIN n. 493, Relator Min. Moreira Alves, DJ 04.09.92, p 14089, Tribunal Pleno).

Refletindo acerca da ADIn 493, Cassio M. C. Penteado Jr, observa que

não se colocou em debate a própria TR, ou seja, a consideração *de per se* de sua incompatibilidade constitucional, mas, de dispositivos da norma legal que, ao cabo, pretendiam - tendo efeito imediato - a modificação de indexadores dos contratos no âmbito do SFH. Neste sentido, tanto o STF quanto o STJ assentaram que se deveria admitir *a prevalência da convenção entre as partes sobre correção monetária* no sentido de que, assim, a questão decidida na ADIn 493 apenas ter-se-ia referido à aplicação retroativa da TR nos contratos regidos pelo SFH.⁸⁰

É, portanto, com base na ADIn 493 e no parágrafo primeiro do artigo 5º da Lei nº 4.380/64, que os mutuários questionam a legalidade do uso da TR, defendendo a tese de que este índice deve ser substituído por outro que reflita adequadamente as variações no poder aquisitivo da moeda.

Por outro lado, os argumentos contrários à substituição da TR por outros índices, são os seguintes: a) a vinculação do índice de atualização do saldo devedor ao das fontes de custeio (poupanças) é necessária e fundamental para manter-se o equilíbrio econômico-financeiro entre as operações ativas e passivas e eventual desequilíbrio pode comprometer o próprio Sistema Financeiro Nacional; b) as cláusulas que determinam as atualizações pelos mesmos índices aplicados às poupanças observam o contido no artigo 3º Decreto-Lei nº 2.406, no item XVI da Resolução nº 1.446 do Conselho Monetário Nacional e artigo 15 da Lei nº 8.692/93; c) argumenta-se, ainda, não haver direito adquirido a um determinado índice de correção monetária, uma vez que os contratos determinam que os reajustes se dão pelos mesmos índices aplicados às poupanças, sejam eles quais forem.

A jurisprudência não se encontra pacificada com relação ao assunto. O Tribunal Regional Federal da Quarta Região tem reiteradamente determinado a substituição da TR pelos índices do INPC, nos contratos firmados anteriormente à edição da Lei nº 8.177/91, como se infere da seguinte decisão:

⁸⁰ PENTEADO JÚNIOR, Cássio M. C. Ob. cit., p. 277.

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TR. INAPLICABILIDADE. 1. Nos contratos firmados anteriormente a publicação da Lei nº 8.177/91, no período em que a poupança ficou atrelada à TR, esta deverá ser substituída pelo INPC, por melhor refletir as variações do poder aquisitivo da moeda nacional.(...)"⁸¹ Outra decisão, do mesmo Tribunal, fundamenta a substituição da TR com amparo na ADIn 493: "Inviável o uso da TR como indexador de correção monetária dos saldos devedores dos contratos do SFH celebrados antes da Lei n. 8.177/91, nos termos da ADIn 493/DF, do STF, devendo o indexador se substituído pelo INPC. Precedentes deste Tribunal."⁸²

Algumas Câmaras Cíveis do Tribunal de Alçada do Estado do Paraná também têm declarado a inaplicabilidade da TR, seja em contratos anteriores ou posteriores à Lei nº 8.177/91, sob os seguintes fundamentos:

(...) Sabe-se que a Lei e o próprio contrato determinam que o reajuste das prestações dos financiamentos através do SFH obedeçam à sistemática de remuneração das cadernetas de poupança, cujo índice é a TR. No entanto, muito embora haja divergências de entendimento acerca do índice de correção monetária a ser adotado em casos de financiamentos concedidos no âmbito do SFH, entendo pela inadmissibilidade da Taxa Referencial. A legislação sobre o Sistema Financeiro de Habitação (Lei 4.380/64, art. 5º), estabelece que os valores decorrentes dos contratos celebrados no âmbito do SFH poderão ser reajustados de forma que o valor monetário da dívida seja mantido e, seu § 1º dispõe que o reajustamento deverá ser feito com base em índice que recomponha adequadamente o poder aquisitivo da moeda. O Decreto-Lei 19/66 prevê que todas as operações do Sistema Financeiro da Habitação deverão ter como critério a cláusula de correção monetária e com o advento da Lei 8.177/91 a TR ficava vinculava ao reajuste dos depósitos da poupança. Não assiste razão o Recorrente, pois a Taxa Referencial tem natureza de taxa de juros e não de correção monetária. O Supremo Tribunal Federal, ao decidir a Ação Direta de

⁸¹ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO, 4ª Turma, Rel. Des. Federal João Pedro Gebran Neto, Apelação Cível n. 2001.04.01.078214-3/PR, julgamento proferido em 02.05.2002 e publicado no DJ nº 121, de 26.06.2002, p. 038.

⁸² TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO, 4ª Turma, Rel. Des. Federal Edgard Lippman Jr, Apelação Cível n. 2000.70.02.003157-0/PR, julgamento proferido em 21.03.2002 e publicado no DJ nº 83, de 02.05.2002, p. 691.

Inconstitucionalidade nº 493-0, declarou que a Taxa Referencial, criada pela Lei nº 8.177/91, não é fator de indexação, não servindo para corrigir monetariamente débitos de qualquer natureza, porque ela não mede a inflação passada, mas é índice que exprime o custo de captação do dinheiro. (...) Conclui-se, desta forma, ser inadmissível a pactuação no sentido da utilização da TR como fator de correção monetária, devendo incidir sobre o contrato o índice oficial de atualização da expressão monetária, qual seja o INPC.⁸³

Em outras Câmaras daquele Tribunal de Alçada, todavia, prevalece o entendimento defendido pelos agentes financeiros, como se depreende da seguinte decisão:

No pertinente à substituição da TR pelo INPC como índice de correção monetária o apelante tem razão ao afirmar ser indevida a modificação na medida em que se pactuou para o reajuste do saldo devedor a aplicação dos mesmos índices de atualização utilizados para os depósitos em cadernetas de poupança livre mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, particularidade que legitima a conclusão de estarem ausentes os pressupostos que autorizariam a intervenção do judiciário para modificar o pactuado no contrato. Ocorre que, por ausência de qualquer vedação legal, a TR pode ser utilizada como indexador do contrato sob exame porque, na essência, é o índice que remunera a caderneta de poupança cuja captação, além do FGTS, é a origem dos recursos utilizados para os financiamentos habitacionais pelo Sistema Financeiro da Habitação.⁸⁴

No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, as decisões mais recentes inclinam-se pela aceitação da TR como índice de atualização do saldo devedor, uma vez que é o índice que atualiza as poupanças desde março de 1991. Citam-se, neste sentido, as seguintes decisões:

⁸³ TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ, Apelação Cível n. 223.832-4, Oitava Câmara Cível, Relator Juiz Dimas Ortêncio de Melo, julgamento proferido em 10.02.2004, DJ de 05.03.2004, p. 111.

⁸⁴ TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ, Apelação Cível n. 0239324-4, Terceira Câmara Cível, Relator Juiz Rogério Coelho, julgamento proferido em 30.09.1993, DJ de 10.10.2003, p. 65.

Havendo o pacto, possível a utilização da TR em contrato de financiamento habitacional, vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, estando devidamente esclarecido no despacho que a hipótese em tela não trata de financiamento vinculado ao Plano de Equivalência Salarial (PES). 2. (...) Além disso, admissível a utilização da TR se há no contrato previsão de correção monetária, nos moldes da caderneta de poupança.⁸⁵

Ausência de vedação legal para utilização da TR como indexador do contrato sob exame, desde que seja o índice que remunera a caderneta de poupança livremente pactuado. Precedentes. II. Representando a indexação monetária do contrato e os juros remuneratórios parcelas específicas e distintas, não se verifica o anatocismo na adoção da TR de forma concomitante nos contratos de mútuo hipotecário.⁸⁶

Encontram-se, todavia, vários acórdãos decidindo que o saldo devedor, a exemplo das prestações, deve ser atualizado pelos mesmos índices da categoria profissional dos mutuários, expurgando-se, assim, a atualização mensal pela TR. Neste sentido, "Já decidiu a Corte que aplicado ao contrato o critério de reajustamento pelo Plano de Equivalência Salarial, não é possível aplicar-se critério diverso para o reajustamento do saldo devedor."⁸⁷ E, ainda, "Declarada pelo STF a inconstitucionalidade da TR como fator de correção monetária (ADIN 493-0), o reajustamento do saldo devedor e das prestações mensais deve obedecer ao Plano de Equivalência Salarial."⁸⁸ O trecho da ementa proferida no Agravo Regimental no Recurso Especial 209.587/DF é incisivo: "O entendimento jurisprudencial assente no âmbito desta Colenda Corte afasta a aplicação da TR como índice de reajustamento de

⁸⁵ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 501.130/PR, 3ª Turma, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 13.10.2003, p. 362. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 14 abr. 04.

⁸⁶ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 442.777/DF, 4ª Turma, Relator Ministro Aldir Passarinho Junior, DJ 17.02.2003, p. 290. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 14 abr. 04.

⁸⁷ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 335.171/SC, 3ª Turma, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 05.08.2002, p. 332. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 06 abr. 04.

⁸⁸ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial 150.347/SE, 2ª Turma, Relator Ministro Francisco Peçanha Martins, DJ 10.04.2000, p. 074. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 06 abr.04.

prestações e do saldo devedor relativos a mútuo hipotecário, em razão da inconstitucionalidade da observância da TR para tal finalidade, declarada pelo Excelso Pretório, nos autos da ADIN n. 493-0."

A par de toda a discussão acerca da legalidade da TR em face do julgamento proferido na ADIn 493, e em face do disposto no parágrafo 1º do artigo 5º da Lei 4.380/64, há um outro importante aspecto, de ordem financeira, que deve ser considerado antes de se pleitear a substituição da TR por outro índice de atualização monetária.

Consoante informações fornecidas pelo Banco Central do Brasil, nos últimos anos, em especial a partir de 1999, os índices da TR têm sido muito inferiores a outros índices de atualização monetária. Entre os meses de janeiro de 1999 a janeiro de 2004, por exemplo, a correção pela TR correspondeu a 18,73%, o INPC a 59,53% e o IPC-A (IBGE) a 54,05%.⁸⁹

Conclui-se, pois, que a discussão acerca da substituição da TR por outros índices de correção monetária, como o INPC, em contratos recentes, tende a prejudicar o mutuário devedor.

3.2.3. Das taxas de juros

Importante discussão diz respeito às taxas de juros praticadas pelos agentes financeiros, incidentes sobre o saldo devedor dos contratos do SFH. As teses giram em torno do disposto no artigo 6º, alínea "e" da Lei nº 4.380/64 e no artigo 25 da Lei nº 8.692, de 28.07.93.

Argumenta-se, de um lado, que nos contratos firmados até 28.07.93, os juros anuais não podem exceder a taxa de 10%, com base no que dispõe o artigo 6º, alínea "e" da Lei 4.380/64: "Art. 6º – O disposto no artigo anterior somente se aplicará aos contratos de vencimento, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou

⁸⁹ BANCO CENTRAL DO BRASIL. Disponível em: <<http://www4.bcb.gov.br/pec/correcao/indexCorrige.asp?u=corrige.asp&id=CORRECAO>>. Acesso em: 15 abr. 2004.

empréstimos que satisfaçam as seguintes condições: (...) e) Os juros convencionais não excedam de 10% ao ano."⁹⁰

Segundo tese contrária, a alínea "e" do artigo 6º da Lei nº 4.380/64 não estaria a prever, expressamente, a limitação da taxa de juro, sendo incabível e equivocada a interpretação extensiva atribuída ao referido dispositivo legal.

Sustenta-se, também, que o artigo 6º da Lei nº 4.380/64 estaria revogado pelo Decreto-Lei 19/66, o que, todavia, tem sido rechaçado pela jurisprudência, como se infere da seguinte decisão do Tribunal Regional Federal da Quarta Região:

(...) Do contrato observo que a taxa anual de juros nominal foi fixada em 10,5%, e a efetiva em 11,02%. Todavia, de acordo com a Lei n.º 4.380/64, que instituiu a correção monetária nos contratos vinculados ao SFH, a taxa de juros aplicável ao financiamento habitacional é de 10% ao ano, consoante o disposto no art. 6º, 'e'. Tampouco há que se falar que o DL 19/66 revogou tal dispositivo legal, vez que aquele diploma apenas revogou as disposições a ele contrárias e com ele incompatíveis em relação à Lei n.º 4.380/64. Entretanto, nenhum de seus dispositivos refere-se às taxas de juros relativas aos contratos do SFH, pela que não há de se falar em incompatibilidade em relação a este ponto, devendo prevalecer o disposto na Lei n.º 4.380/64 quanto à fixação das taxas de juros, tal como decidiu o d. magistrado de origem. Deve, portanto, a taxa de juros cobrada pelo agente financeiro no contrato em questão limitar-se a 10% a.a., tendo em vista ser este o limite estipulado pela Lei n.º 4380/64, a qual regulamenta os contratos de financiamento habitacional sob a égide do SFH.(...)⁹¹

⁹⁰ Acatando o argumento: "Correta a decisão do juiz *a quo* limitando os juros à 10% uma vez que o contrato em apreço foi entabulado sob a égide da lei 4.380/64 a qual prevê, em seu artigo 6º, 'e', que os juros convencionados para os contratos de financiamento habitacional não podem exceder de 10%." (TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ, Apelação Cível n. 0245857-5, Oitava Câmara Cível Relatora Juíza Rosana Fachin, julgamento proferido em 17.02.2004, DJ de 19.03.2004, p. 71).

⁹¹ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO. Apelação Cível nº 2001.70.00.003973-7/PR, julgamento unânime, proferido em 02.05.02, Relator Desembargador Federal João Pedro Gebran Neto, 4ª Turma, DJ de 26.06.2002.

Com relação aos contratos firmados a partir da edição da Lei nº 8.692, de 28.07.93, não há maiores discussões, uma vez que o artigo 25 dispõe que nos contratos do SFH, "a taxa efetiva de juros será de, no máximo, doze por cento ao ano".⁹²

A averiguação da data de assinatura do contrato é, portanto, essencial para se definir o limite de juros aplicável, conforme se infere do seguinte acórdão do Tribunal de Alçada do Paraná: "Nos contratos de financiamento imobiliário sob a égide do Sistema Financeiro Habitacional celebrados após a vigência da Lei 8.692/93, terão a taxa de juros limitada a 12% a.a. Aos contratos firmados em data anterior à vigência desta lei, aplica-se a limitação de 10% a. a., conforme preceitua a Lei 4.380/64."⁹³

Mais esclarecedora é a parte da sentença, a seguir transcrita, da lavra do Juiz Federal Márcio Antônio Rocha, da Vara Federal do Sistema Financeiro da Habitação, quando afirma que

... há duas leis que dispõem sobre o assunto no âmbito dos contratos firmados sob as regras do Sistema Financeiro da Habitação: a Lei 4.380/64, que limita os juros em 10% ao ano e a Lei 8.692/93, que limita os juros em 12% ao ano. Há de ser verificado, então, a data de assinatura do contrato para se saber qual das leis vigerá. Nos contratos firmados antes de 28 de julho de 1993, o limite da taxa de juros efetiva será de 10% ao ano, já nos contratos firmados após esta data, será de 12% ao ano.⁹⁴

Analisando a questão, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, pela sua Primeira Turma, que "Se o contrato de compra e venda do imóvel financiado pelo SFH foi assinado sob a vigência da Lei 4380/64, segundo a qual os juros convencionais para empréstimos na aquisição de habitação não poderia exceder de 10% (dez por

⁹² Neste sentido é o Enunciado n. 26 do Tribunal de Alçada do Paraná: "Nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, celebrados após a vigência da Lei nº 8.692, de 28/07/93, a taxa nominal de juros será, no máximo, de 12% ao ano."

⁹³ TRIBUNAL DE ALÇADA DO PARANÁ, Apelação Cível n. 021.8861-2, 5ª Câmara Cível, Relator Juiz Jurandyr Souza Junior, julgamento proferido em 09.04.2003, DJ de 02.05.2003, p. 44.

⁹⁴ Vara Federal do Sistema Financeiro da Habitação, Paraná, sentença proferida nos autos de revisão contratual nº 2001.70.00.007150-5, publicada no DJ de 10.06.2002.

cento) ao ano (art. 6º, letra e), não de ser reduzidas as taxas de juros cobradas acima deste teto (10%)."⁹⁵

Em que pese a aparente pacificação do assunto junto ao Tribunal de Alçada do Paraná e ao Tribunal Regional Federal da Quarta Região, além da posição do Superior Tribunal de Justiça acima transcrita, no sentido de determinar-se a limitação dos juros à taxa anual de 10% nos contratos firmados até o advento da Lei nº 8.692/93, as decisões mais recentes da Corte Superior têm acatado a tese dos agentes financeiros.

Em 24 de setembro de 2003, a Segunda Seção da Corte Superior deu provimento aos Embargos de Divergência n. 415.588/SC, que conta com a seguinte ementa:

Embargos de divergência. Interpretação do art. 6º, e), da Lei nº 4.380/64. Sistema Financeiro da Habitação. 1. Induvidosa a divergência entre o acórdão embargado e o paradigma sobre o alcance do artigo 6º, e), da Lei nº 4.380/64. 2. O referido dispositivo não estabelece limitação da taxa de juros, apenas dispõe sobre as condições para a aplicação do reajuste previsto no artigo 5º da mesma Lei. 3. Embargos de divergência conhecidos e providos.⁹⁶

3.2.3. Amortização do saldo devedor

Outra questão freqüentemente posta à apreciação do Judiciário, diz respeito ao momento em que o saldo devedor deve sofrer a amortização: antes ou após a atualização mensal.

Ao se promover o pagamento de uma prestação, os agentes financeiros primeiramente atualizam o saldo devedor para, então, imputar-lhe a parcela de amortização mensal contida na prestação o que, segundo os mutuários, é ilegal.

⁹⁵ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 410.197/SC, 1ª Turma, Rel. Ministro Garcia Vieira, DJ 18.11.2002, p. 162. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 14 abr. 04.

⁹⁶ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Embargos de Divergência no Recurso Especial n. 415.588/SC, Segunda Seção, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 01.12.2003, p. 257. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 14 abr.04. No mesmo sentido: Embargos de Divergência no REsp n. 464.191/SC, Segunda Seção, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 24.11.2003, p. 214. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 14 abr. 04.

Os devedores defendem a tese de que o saldo devedor deve ser mensalmente atualizado somente após proceder-se a amortização mensal decorrente das prestações mensais pagas. O fundamento para este pedido estaria na alínea "c" do artigo 6º da Lei 4.380/64, que 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 incluem amortização e juros".

Fato é que os agentes financeiros têm sua conduta respaldada no artigo 20 da Resolução nº 1.980 do Banco Central, que dispõe que "a amortização decorrente do pagamento de prestações deve ser do saldo devedor do financiamento depois de sua atualização monetária, ainda que os dois eventos ocorram na mesma data."

Argumentam, os bancos mutuantes, também, que o critério do cômputo das amortizações que os mutuários pretendem ver aplicado, fere a lógica matemática uma vez que deturpa o instituto da correção monetária. Por exemplo, se "A" empresta para "B" uma quantia "X", para ser paga em parcela única, no prazo de 30 (trinta) dias, com a atualização monetária de 1% (um por cento) referente àquele dado mês, tem-se que, ao decurso dos trinta dias, o principal "X" deve ser primeiramente corrigido para, somente então, promover-se o pagamento da prestação. Alegam, os bancos, que, se fosse permitido que o devedor primeiro amortizasse o capital para depois corrigi-lo, não haveria, sequer, o que corrigir, já que, após o término dos trinta dias, com o pagamento do principal, não restaria base de cálculo para aplicar-se a atualização monetária devida.

Defende-se, ainda, que a interpretação atribuída pelos devedores à alínea "c" do artigo 6º da Lei 4.380/64 seria equivocada, não havendo, neste dispositivo legal, qualquer determinação no sentido de que as amortizações mensais devem anteceder a atualização monetária. Afirmam os credores que o alcance daquela norma depende de uma interpretação sistemática, analisando-se o contexto em que está inserido.

A partir de uma interpretação sistemática, alega-se que o artigo 6º da Lei nº 4.380/64 não estabeleceria nenhuma obrigação aos agentes financeiros, sendo que este artigo somente estaria a regulamentar a aplicação do artigo 5º, segundo o qual "(...) os contratos de vendas ou construções de habitações para pagamento a prazo ou de

empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização a juros, com a conseqüente correção do valor da dívida toda a vez que o salário- mínimo legal for alterado".

Em outras palavras, o disposto nas alíneas do artigo 6º da Lei nº 4.380/64 representa nada mais que algumas condições necessárias para se definir a aplicação (ou não) da modalidade de reajustamento prevista no artigo 5º, mesmo porque, dispõe o *caput* do artigo 6º que "o disposto no artigo anterior somente se aplicará aos contratos de vencimento, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimos que satisfaçam as seguintes condições:...".

O entendimento pacificado do Tribunal de Alçada do Estado do Paraná pode ser aferido a partir da leitura do julgado abaixo transcrito:

Quanto à possibilidade da instituição financeira inverter o critério de amortização estabelecido no art. 6, 'c', da Lei 4.380/64, não merece reforma a r. sentença. Com efeito, o citado art. 6º, 'c,' dispõe que o saldo devedor deve ser amortizado em prestações mensais sucessivas, de igual valor, antes do reajustamento, que incluam amortização de juros. Muito embora o ora Apelante pretenda a não aplicação do citado artigo ao caso em tela, merece ser mantido o julgado neste aspecto, impossibilitando ao Banco que proceda a amortização do saldo devedor nos moldes do contrato. Isto porque, o reajustamento do saldo devedor anteriormente à amortização das prestações, gera, inegavelmente, o aumento do saldo devedor antes mesmo do pagamento das prestações, o que torna praticamente impossível o adimplemento contratual por parte do financiado. O reajustamento não deve representar ganho, lucro ou enriquecimento, mas apenas recompor a defasagem em determinado período. A cláusula que prevê o reajuste do saldo devedor antes da amortização da prestação é abusiva e onerosa, porque além de não assegurar amortização efetiva e positiva do saldo devedor, desnatura e desvia a sua finalidade, de tão somente corrigir monetariamente o valor do débito. Note-se que as quotas mensais de amortização devem ser calculadas em valor suficiente para a extinção da dívida no prazo contratado.⁹⁷

⁹⁷ TRIBUNAL DA ALÇADA DO PARANÁ, Apelação Cível n. 189.125-4, 8ª Câmara Cível, Relator Juiz Manassés de Albuquerque, julgamento proferido em 24.06.2002, DJ 02.08.2002.

Após reiteradas decisões no mesmo sentido, o Tribunal de Alçada do Estado do Paraná, através de seu Centro de Estudos, buscando a uniformização da jurisprudência, aprovou, em 26 de setembro de 2003, o Enunciado n. 33, que conta com a seguinte redação: "Nos financiamentos imobiliários a amortização da prestação, incluindo os juros, deve ser feita antes da correção do saldo devedor. (TAPR – Ac. n° 15.532, 3ª Câm. Cível)."

Contudo, este não tem sido o entendimento verificado junto ao Superior Tribunal de Justiça. Em sentido oposto à tese dos mutuários, a Corte Superior, pela sua Terceira Turma, decidiu, no Recurso Especial 504.654/PR, que "O art. 6º, c, da Lei nº 4.380/64, não estabelece procedimento para o reajustamento do saldo devedor, estando vinculado ao que dispõe o art. 5º da mesma Lei."⁹⁸ Em outro Recurso Especial, também a Terceira Turma, acatando a defesa dos agentes financeiros, julgou que "O sistema de prévio reajuste e posterior amortização do saldo devedor não fere a comutatividade das obrigações pactuadas no ajuste, uma vez que, de um lado, deve o capital emprestado ser remunerado pelo exato prazo em que ficou à disposição do mutuário, e, de outro, restou convencionado no contrato que a primeira parcela será paga apenas no mês seguinte ao do empréstimo do capital."⁹⁹

Assim, ao que as recentes decisões já proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça indicam, assiste razão aos agentes financeiros, ao procederem a amortização do saldo devedor somente após à atualização mensal da dívida e não previamente, como têm pleiteado os mutuários.

⁹⁸ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 504.654/PR, Terceira Turma, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 02.02.2004, p. 334. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

⁹⁹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 427.329/SC, Terceira Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJ 09.06.2003, p. 266. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

3.2.4. Capitalização de juros

Uma das discussões mais freqüentes nas lides que versam sobre os contratos Sistema Financeiro da Habitação e, talvez, a mais polêmica, diz respeito ao pedido de revisão dos contratos para que se afaste a ilegal capitalização de juros.

Alcio Manoel de Sousa Figueiredo explica que

Existem dois regimes de capitalização: o primeiro denominado de juros simples e o segundo de juros compostos. No regime de capitalização de juros compostos, o juro formado em cada período de capitalização é incorporado ao capital inicial, passando a totalização do '**capital + juro**' (montante) a render juros no período seguinte, prática esta conhecida como '**anatocismo**' ou de '**juros sobre juros**'. Por sua vez, no regime de capitalização de juros simples, somente o capital inicial rende juros, ou seja, o juro formado em cada período não é incorporado ao capital, não rendendo juros no período seguinte.¹⁰⁰

Ruy Rosado de Aguiar Júnior especifica os casos em que se admite a capitalização dos juros, quais sejam:

A capitalização anual é permitida sobre o saldo apurado nos contratos de conta corrente; admite-se nos contratos de crédito rural, industrial e comercial, regulados em leis especiais (Dec.-lei 167/67 (rural); Dec.-lei 413/69 (industrial) e Lei 6.840/80 (comercial), que autorizam a capitalização semestral, trimestral ou mensal, desde que pactuada (Súm. 93/STJ). Para os contratos de financiamento em geral, entre eles os resultantes de contratos de abertura de crédito, não se defere a capitalização, incidindo o disposto na Súm. 121/STF, uma vez que a lei ordinária não permite a capitalização para casos tais (Dec. 22.626/33, art. 4º: 'É proibido contar juros dos juros, salvo dos juros dos saldos líquidos das contas correntes, de ano a ano').¹⁰¹

A proibição da contagem de juros sobre juros, especificamente nos contratos do SFH, foi expressamente declarada no julgamento do Recurso Especial nº

¹⁰⁰ FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa. Ob. cit., p. 127.

446.916: "A capitalização dos juros é proibida (Súmula 121/STJ), somente aceitável quando expressamente permitida em lei (Súmula 93/STJ), o que não acontece no SFH."¹⁰²

A existência de capitalização de juros nos contratos do SFH, reside, segundo argumentos dos mutuários, no sistema de amortização utilizado para o cálculo da dívida, no caso, a Tabela *Price* ou Sistema Francês de Amortização - SFA, que é o sistema mais empregado por todas as instituições financeiras que operam com o SFH¹⁰³. A partir da constatação de que o sistema *Price* de amortização implica capitalização de juros, os mutuários pedem a substituição deste sistema por outro que contemple juros na forma simples.

Este tema é deveras controverso no âmbito do conhecimento científico específico (matemática financeira), repercutindo, naturalmente, no plano judicial. Fato é que existem doutrinas e laudos periciais nos dois sentidos das teses existentes: que o uso da Tabela *Price* implica anatocismo e que não implica, necessariamente. Esta discussão será melhor detalhada no tópico a seguir.

3.2.4.1. Anatocismo e sistema *Price* de amortização

Informa o Professor Mário Geraldo Pereira, em sua dissertação de Doutorado na Universidade de São Paulo - USP, que o sistema *Price* de amortização "foi criado no século XVIII pelo filósofo, teólogo e matemático inglês *Richard Price*, incorporando a teoria de juros compostos nos empréstimos de

¹⁰¹ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Os contratos bancários e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça*. Revista dos Tribunais, ano 92, n. 811, p. 132, maio 2003.

¹⁰² SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 446.916/RS, Quarta Turma, Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ 28.04.2003, p. 205. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22 abr.04.

¹⁰³ As prestações dos contratos do SFH são calculadas pelo emprego da Tabela *Price*, cuja fórmula é a seguinte: $EM = C \times \frac{i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$

onde: EM = valor do encargo mensal; C = valor do financiamento habitacional; i = valor da taxa de juro mensal; n = prazo em meses do financiamento. (FIGUEIREDO, A. M. S.. *Cálculos no Sistema Financeiro da Habitação*. 4. ed. Curitiba: Juruá, 1999, p. 90).

pagamentos iguais e sucessivos. Segundo este mesmo estudioso a denominação 'Tabela Price' é utilizada somente no Brasil, visto que em outros países é conhecido por 'Sistema Francês de Amortização', devido ao fato de ter se desenvolvido efetivamente na França, no século XIX."¹⁰⁴

Segundo Gilberto da Silva Melo, a

Tabela *Price* nada mais é que uma tábua de fatores através dos quais se pode calcular, mediante simples operações matemáticas de multiplicação, o valor da prestação, assim como o valor de cada parcela de juros e amortização e o saldo devedor (estado da dívida) a qualquer momento durante a evolução da série de pagamentos. (...) na época em que foi criada a Tabela Price, no século XVIII, não existiam nem mesmo calculadoras, sendo os cálculos realizados por instrumentos rudimentares que não permitiriam o cálculo exponencial dos juros compostos. Esta tábua de fatores chamada Tabela Price veio possibilitar que os cálculos fossem feitos com simples operações matemáticas, adequadas aos instrumentos disponíveis à época, caso contrário seriam necessárias calculadoras científicas que não existiam àquele tempo.¹⁰⁵

Valdemar Capeletti, Desembargador Federal do Tribunal Regional Federal da Quarta Região, registra que "O Sistema Price tem como característica principal a amortização da dívida por meio de prestações periódicas, iguais e sucessivas, em que o valor da prestação, além dos acessórios, é composto por uma parcela de juros, que decresce ao longo do período, e outra de amortização, que cresce de forma exponencial."¹⁰⁶

O fato de a fórmula da Tabela *Price* utilizar-se de juros compostos para o cálculo das prestações é consignado por inúmeros *experts*. Em matéria publicada na Revista do Conselho Regional de Contabilidade do Paraná, afirma-se que "Pela

¹⁰⁴ MELO. Gilberto da Silva. *Juros simples ou compostos?* Disponível em: <<http://www.gilbertomelo.com.br/tabelaprice.php>>. Acesso em: 23 abr. 2004.

¹⁰⁵ MELO. Gilberto da Silva. *Juros simples ou compostos?* Disponível em: <<http://www.gilbertomelo.com.br/tabelaprice.php>>. Acesso em: 23 abr. 2004.

¹⁰⁶ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO, Apelação Cível n. 2001.72.08.002131-0/SC, julgamento proferido em 18.06.2003, DJ 02.07.2003, p. 647.

explicação genérica e o exemplo numérico fica demonstrado que a Tabela Price é elaborada com base em Capitalização Composta (juros compostos)."¹⁰⁷ Alcio Manoel de Souza Figueiredo também registra que "Os sistemas adotados pelos agentes financeiros (SFA, SACRE, SAM E SAC) adotam o regime de juros capitalizados (**juros de juros**), isto é, os juros são compostos, variando a taxa de juros exponencialmente em função do tempo no valor de cada prestação."¹⁰⁸

Em 23.11.2000, o Professor Luiz Alberto Esteves, do Departamento de Economia da Universidade Federal do Paraná, a pedido do Senhor Diretor da Escola da Magistratura do Estado do Paraná, o eminente Juiz Noeval de Quadros, elaborou um parecer técnico acerca da Tabela Price, apresentando a seguinte conclusão: "A Tabela Price é um sistema de amortização de dívidas originado ao que se denomina 'método francês' de amortização. Tanto o 'método francês' de amortização, quanto qualquer uma de suas derivações, implica necessariamente na capitalização dos juros."

A par destas considerações, a pergunta que se faz a fim de se verificar a legalidade do uso da Tabela *Price*, é no seguinte sentido: o conceito de "juros compostos" (que, de fato, existem na fórmula do sistema Price, como visto acima) coincide com o conceito de "juros capitalizados" que são os reprimidos pela legislação em contratos desta espécie?

Aderbal Nicolas Müller, coloca a questão nos seguintes termos:

Voltemos à nossa pergunta inicial: A Tabela Price capitaliza juros? Vimos que sim. Se a pergunta (quesito normalmente questionado em processos judiciais) fosse: A Tabela Price faz com que a cobrança do mutuário causasse juro sobre juro? A resposta agora seria não, pois em nosso exemplo, o juro foi pago em cada prestação."¹⁰⁹ Em outras palavras, entende o referido *expert* que, a despeito de o sistema *Price* contemplar juros

¹⁰⁷ MÜLLER, Aderbal Nicolas; OVERCENKO, Alex; CALIL, Vera Lúcia Lelis Oliveira. *Parâmetros para análise do uso da Tabela Price na prática pericial*. Revista do Conselho Regional de Contabilidade do Paraná, ano 27, n. 132, p. 11, 1º quadrimestre de 2002.

¹⁰⁸ FIGUEIREDO. Alcio Manoel de Sousa. Ob. cit., p. 127.

¹⁰⁹ MÜLLER, Aderbal Nicolas; OVERCENKO, Alex; CALIL, Vera Lúcia Lelis Oliveira. Ob. cit., p. 12.

capitalizados ou compostos em sua fórmula, isto não é o mesmo que dizer que o sistema *Price* implica na vedação legal de capitalização de juros. Daí a conclusão apresentada, no sentido de que o uso da Tabela *Price* não implica anatocismo: "Entendamos que o juro de cada parcela foi calculado de forma capitalizada (juros compostos), no entanto, o juro correspondente a cada prestação é liquidado dentro do período, não ensejando juro sobre juro."¹¹⁰

Várias decisões judiciais, em especial, no âmbito do Tribunal Regional Federal da Quarta Região, filiam-se ao entendimento acima exposto, validando o uso da Tabela *Price*, a despeito dos juros compostos contidos em sua fórmula. Neste sentido: "O sistema de amortização francês (Tabela *Price*), bem como a existência de previsão de incidência de uma taxa de juros nominal e outra efetiva, por si só, não significam prática de anatocismo (...)".¹¹¹

Outra interessante decisão, também do Tribunal Regional Federal da Quarta Região, julga que a legislação do SFH está a autorizar a cobrança dos juros compostos embutidos na fórmula da Tabela *Price*, decorrentes do uso de uma taxa de juro nominal e outra efetiva, como se depreende da ementa que se transcreve:

SFH. CONTRATO COM CLÁUSULA DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL (PES-CP). ADITIVO ADOTANDO O PLANO DE COMPROMETIMENTO DE RENDA (PCR). NULIDADE INEXISTENTE. ALTERAÇÃO QUE NÃO SE MOSTRA ABUSIVA NEM EXCESSIVAMENTE ONEROSA PARA O MUTUÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS: ADMISSIBILIDADE, DESDE QUE NÃO ULTRAPASSADA A TAXA EFETIVA DE 12% AO ANO (LEI 8.692/93, ART. 25).

(...)

O pagamento mensal das prestações do mútuo, determinado pelas próprias regras do SFH (Lei 4.380/64, art. 6º, "c"), com amortização de parcela do capital e dos juros, importa por si mesmo em capitalização dos juros, razão pela qual os contratos prevêem suas taxas nominal e efetiva. A capitalização, nesses limites, é lícita, e encontra-se implícita sua

¹¹⁰ MÜLLER, A. N.; OVERCENKO, A.; CALIL, V. L. L. O. Ob. cit., p. 12.

¹¹¹ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO, Apelação Cível n. 2001.72.08.002131-0/SC, Relator Desembargador Federal Valdemar Capeletti, julgamento proferido em 18.06.2003, DJ 02.07.2003, p. 647.

autorização no art. 25 da Lei 8.692/93, que limita a taxa efetiva de juros, nos contratos do SFH, em 12% ao ano. Não se admite, porém, a capitalização mensal dos juros que não forem integralmente amortizados pelas prestações, quando o valor destas for menor que o daqueles. 3 — Apelo parcialmente provido.¹¹²

O Tribunal de Alçada do Paraná, por outro lado, tem reiteradamente julgado pela ilegalidade do uso da Tabela *Price* nos contratos do SFH, em virtude da existência dos juros compostos na sua fórmula, o que evidencia anatocismo. Sobre a matéria, aquele Tribunal de Alçada aprovou os seguintes Enunciados: Enunciado n. 24. "O uso da Tabela Price implica na capitalização de juros. (TAPR, Ac. nº 13.961, 4ª Câm. Cível)." Enunciado n. 32. "Evidenciada a capitalização pela simples previsão de taxa nominal e taxa efetiva diversa de juros, impõe-se a cobrança de juros na forma simples. (STJ – REsp nº446916-Rs; TAPR – Ap. Cível nº 216.904-4, 3ª Câm. Cível)."¹¹³

A questão, por demandar a análise das provas dos autos - normalmente, uma perícia contábil - dificilmente será analisada com profundidade, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, visto que encontra óbice na Súmula 7, segundo a qual, "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."¹¹⁴

Há, todavia, um acórdão do Superior Tribunal de Justiça que, embora não mencione expressamente o sistema *Price* de amortização, mantém a decisão recorrida que decidiu por afastar o "efeito-capitalização" do sistema de amortização usado em

¹¹² TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO. Apelação Cível n. 2000.04.01.082164-8/SC, Relator Desembargador Federal A. A. Ramos de Oliveira, julgamento proferido em 19.06.2001, DJ 15.08.2001, p. 2198. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

¹¹³ Outros acórdãos do Tribunal de Alçada do Paraná, no mesmo sentido: Apelação Cível n. 197.315-3, 2ª Câmara Cível, Relator Juiz Fernando Vidal de Oliveira, j. em 07.08.2002; Apelação Cível n. 205.270-6, 3ª Câmara Cível, Rel. Juiz Noeval de Quadros, j. em 15.10.2002; Apelação Cível n. 201.111-6, 8ª Câmara Cível, Rel. Juiz Manassés de Albuquerque, j. em 21.10.2002; Apelação Cível n. 182.326-3, 3ª Câmara Cível, Rel. Juiz Rogério Coelho, j. em 19.03.2002.

¹¹⁴ Em 05.04.2004, o Min. Aldir Passarinho Junior não conheceu do REsp n. 571.705/PR, que questionava a violação ao Dec. Lei 22.626/33, ao permitir o uso da Tabela Price. Decidiu o Min., com fulcro no artigo 557, *caput*, do CPC, que: "Posta nestas bases a controvérsia, a conclusão só poderia ser revertida com o exame pericial aprofundado da Tabela Price e das amortizações negativas, o que é defeso a esta Corte, nos termos da Súmula n. 7/STJ." (DJ de 23.04.2004, p. 339).

um contrato do SFH, sistema este, que, ao que tudo indica, é a Tabela *Price*. Conta a decisão, com o seguinte trecho do voto, que merece destaque:

Posta nessas bases a controvérsia, tendo a própria CEF afirmado, em suas contra-razões, que inexistente capitalização no SFH (fl. 151), e ficando reconhecido no r. acórdão que há 'um efeito-capitalização' no modo pelo qual está sendo calculado o valor do débito, tenho que a solução encontrada, ao admitir esse efeito, ofende o enunciado que veda a capitalização dos juros (Súmula 121/STF). A capitalização é proibida pelo seu efeito, e toda modalidade de cobrança de juros que implique esse efeito é capitalização, pouco importando o nome que se atribua à operação, ou o modo como é feito o cálculo. Fazer incidir a taxa de juros sobre juros anteriormente calculados e embutidos na base de cálculo é procedimento que eleva o valor da prestação, daí que não pode ser aceito. Admitido pela r. instância ordinária que o efeito do 'mecanismo de amortização mensal de juros, embutidos no valor de amortização do capital gera efeito idêntico ao da capitalização', é de se conhecer do recurso, pela divergência com a Súmula 121, e dar-lhe provimento a fim de que sejam reelaborados os cálculos, sem esse 'efeito-capitalização'.¹¹⁵

Além das discussões acerca da legalidade do uso da Tabela *Price* nos contratos do SFH, há, ainda, nestes contratos, a apuração de anatocismo em virtude de outros fatores, quais sejam, as denominadas "amortizações negativas", tratadas no item seguinte.

3.2.4.2. Anatocismo e "amortizações negativas"

Na grande maioria dos contratos do SFH, em que se pactua o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, as prestações dos financiamentos são atualizadas na mesma periodicidade e pelos mesmos índices aplicados à categoria profissional dos mutuários. Em outras palavras, as prestações sofrem reajustes somente quando a categoria profissional do mutuário recebe aumento

¹¹⁵ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 446.916/RS, Quarta Turma, Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ 28.04.2003, p. 205. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

salarial. Por outro lado, o saldo devedor recebe a remuneração dos juros mensais e a atualização, também mensal, pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. Isto significa que, enquanto o valor da prestação pode ficar estagnado por anos, o saldo devedor não sofre a mesma limitação de reajustes, pelo que, é comum que em um dado momento as baixas prestações pagas não são suficientes para amortizar, sequer, os juros aplicados sobre o saldo devedor. Ocorrem, então, as chamadas "amortizações negativas".¹¹⁶

Nos meses em que o valor das prestações pagas não é suficiente para quitar os juros do mês, os agentes financeiros integram os juros não pagos ao saldo devedor, fazendo incidir, no mês seguinte, mais juros, o que evidencia a prática de anatocismo. Este fato normalmente pode ser verificado, até mesmo sem a necessidade de perícia contábil, uma vez que as planilhas evolutivas da situação da dívida, expedidas pelos credores, contemplam as "amortizações negativas" (juros não pagos no mês) em uma coluna específica, bastando uma simples operação de adição para se verificar que estes juros não pagos foram incorporados ao principal (saldo devedor).

O anatocismo, nestas situações, tem sido reprimido com a condenação dos agentes financeiros a contabilizar os juros não pagos à parte, sem incorporá-los ao saldo devedor, fazendo incidir sobre estes juros não pagos, somente a atualização monetária.

Neste sentido é a seguinte decisão do Tribunal Regional Federal da Quarta Região, cuja ementa transcreve-se:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS INFRINGENTES. SFH. TABELA PRICE. AMORTIZAÇÕES NEGATIVAS. ANATOCISMO. INEXISTÊNCIA DE PERÍCIA. DESNECESSIDADE DE PERÍCIA. EMBARGOS PROVIDOS. (...) 2.

¹¹⁶ O descompasso entre os índices de reajustes aplicados às prestações e ao saldo devedor é uma das causas que geram os altos saldos residuais verificados nos contratos do SFH, como afirma o Professor Aderbal Nicolas Müller: "Normalmente, os contratos de financiamentos habitacionais promovem a atualização do saldo devedor através da variação de um indexador (índice de inflação ou referencial) e pela Equivalência Salarial, que atualiza a prestação anualmente, para o valor das prestações. A utilização de duas modalidades diferentes para a atualização dos valores das prestações e para a atualização do saldo devedor acaba por ocasionar, inúmeras vezes, a impossibilidade de liquidação do contrato no período inicialmente contratado." (MÜLLER, Aderbal Nicolas; OVERCENKO, Alex; CALIL, Vera Lúcia Lelis Oliveira. Ob. cit., p. 10).

Examinando o caso em apreço, constata-se ter ocorrido capitalização de juros em diversos meses apresentados na planilha de evolução de financiamento elaborada pela CEF (fls. 44/53), ocasiões em que, mesmo pago o encargo mensal, houve acréscimo e não diminuição do valor da dívida. 3. A simples observância da planilha fornecida pela agravada é suficiente para a verificação das amortizações negativas, não sendo necessária, para esse fim, a perícia técnica. 4. Deve ser afastada a cobrança capitalizada de juros, vendando-se a incorporação, ao montante principal da dívida, dos valores que, a este saldo formado por valores exclusivamente dessa natureza (juros remuneratórios impagos) sobre o qual deverá incidir, apenas, correção monetária e juros de mora.¹¹⁷

Conforme o Desembargador Federal, Edgard Lippman Junior, "A amortização negativa representa anormalidade na matemática da Tabela Price, o que impede a quitação do mútuo no prazo convencionado, devendo o contrato ser submetido à revisão para fim de apuração irregularidades na sua condução".¹¹⁸

Segundo Pascual Ariel Arrechea, perito contador designado em inúmeros processos que tramitam na Vara Federal do Sistema Financeiro da Habitação,

... a própria sistemática da Price prevê a incorporação desta diferença sob forma de 'amortização negativa', já que amortização é a prestação menos os juros. Sendo assim, será claro perceber que o valor do juro devido e não pago foi incorporado ao saldo devedor via 'amortização negativa'. É possível visualizar que, exercendo o papel de 'amortização negativa', esta não passa de juros não pagos e incorporados ao saldo devedor. Uma vez este juro incorporado, todo e qualquer juro proveniente deste novo saldo devedor terá em sua composição aquela parcela de juro não pago do período anterior.¹¹⁹

¹¹⁷ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Embargos Infringentes em Apelação Cível n. 2001.70.00.012819-9/PR, Órgão Julgador: Segunda Seção do Tribunal Regional Federal da Quarta Região, Relator Desembargador Federal Valdemar Capeletti, DJ de 30.10.2003, p. 391. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

¹¹⁸ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO. Apelação Cível n. 2000.70.02.003157-0/PR, 4ª Turma, julgamento proferido em 21.03.2002, DJ de 02.05.2002, p. 691, nº 83. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

Assim, as mais recentes decisões do Tribunal Regional Federal da Quarta Região identificam o anatocismo em contratos do SFH apenas quando da existência de amortizações negativas, entendendo não haver a contagem de juros sobre juros pelo simples fato de se utilizar o sistema *Price* de amortização. O trecho do voto a seguir transcrito, reflete o entendimento daquele Tribunal Regional Federal: "Conquanto admita que o Sistema de Amortização Francês – Tabela Price, bem como a existência de previsão de incidência de uma taxa de juros nominal e outra efetiva, por si só, não significam prática de anatocismo, tenho que esta se concretiza quando o valor do encargo mensal revela-se insuficiente para liquidar até mesmo a parcela de juros, dando causa às chamadas 'amortizações negativas'."¹²⁰

3.3. QUESTÕES PERTINENTES À FORMAÇÃO DOS ENCARGOS MENSAIS

Os financiamentos do SFH são pagos através de prestações mensais, cujos índices e periodicidade de reajustes dependem do plano contratado.

Os planos de reajustes de prestações que vigoraram no decorrer da existência do SFH foram: 1) reajustamento segundo o Plano de Equivalência Salarial - PES (Resolução nº 36, de 11.11.1969, do Conselho de Administração do BNH); 2) reajustes pelo Salário Mínimo Habitacional (Resolução nº 1, de 1973, do BNH); 3) reajustamento de acordo com a Unidade Padrão de Capital (Resolução nº 1, de 1977, do BNH); 4) reajustes pelos índices das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (Lei nº 6.423, de 17.06.1977); 5) vinculação dos reajustes ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC (Lei nº 6.708, de 30.08.1979); 6) reajustamento de acordo com o maior salário mínimo vigente no País (Decreto-Lei nº 2.065); 7) Equivalência salarial plena e equivalência salarial parcial (Resoluções nº 46/85 e nº 47/85, do BNH); Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP

¹¹⁹ Perícia contábil realizada na ação revisional n. 2002.70.00.015176-1, em trâmite na Vara Federal do Sistema Financeiro da Habitação, em que são partes Gilberto Ismael Kachinski e CEF. Perito: Pascual Ariel Arrechea, Corecon/PR 6.094-1.

(Decreto-Lei nº 2.164, de 19.09.1984) 8) Plano de Comprometimento de Renda - PCR (Lei nº 8.692, de 28.07.93).¹²¹

Em que pese a farta legislação sobre o assunto, este trabalho se dedicará à explanação do funcionamento e das questões relativas, tão somente, ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional e ao Plano de Comprometimento de Renda, por serem os planos mais utilizados na atualidade.

3.3.1. Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP

O Decreto-Lei nº 2.164, de 19.09.1984, instituiu, através do artigo 9º, o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, nos seguintes termos: "Os contratos para aquisição de moradia própria, através de SFH, estabelecerão que, a partir do ano de 1985, o reajuste das prestações neles previsto corresponderá ao mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional a que pertencer o adquirente".

Pelo PES/CP, os reajustes das prestações ocorrem no mês subsequente à data da vigência salarial decorrente de lei, acordo ou convenção coletivos de trabalho ou sentença normativa de categoria profissional do mutuário. Os mutuários que não pertencerem a categoria profissional específica, bem como os classificados como autônomos, profissionais liberais e comissionistas, com contratos firmados a partir de 1º de janeiro de 1985, têm suas prestações reajustadas na mesma proporção da variação do salário mínimo.

Ainda, pelo PES/CP, a alteração da categoria profissional ou a mudança de local de trabalho acarreta a adaptação dos critérios de reajuste das prestações previstos no contrato à nova situação do mutuário, mediante prévia comunicação ao agente financeiro.

¹²⁰ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO. Apelação Cível n. 2001.70.00.026757-6/PR, Relator: Desembargador Federal Valdemar Capeletti, 4ª Turma, j. 10.12.2003, DJ 28.01.2004, p. 259. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

¹²¹ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos de Crédito Bancário*. 3. ed. São Paulo: RT, 1997, p. 115-133 e 142.

A despeito de a lei ser expressa em determinar que os percentuais de aumento salarial dizem respeito à "categoria profissional" do mutuário, os bancos mutuantes, não raro, aplicam aumentos superiores aos recebidos pela categoria profissional, pretendendo incorporar vantagens pessoais e promoções alcançadas pelo devedor. Tanto é que, normalmente, ao se pleitear a revisão administrativa dos valores das prestações, os bancos exigem cópia dos contra-cheques e carteiras de trabalho dos mutuários, com o intento de repassar às prestações, percentuais de aumentos salariais *nominais* dos mutuários.¹²²

A partir da análise da jurisprudência sobre o PES/CP, tem-se que as discussões judiciais giram em torno do pedido de revisão dos valores das prestações, considerando o desrespeito, pelos agentes financeiros, ao plano contratado.

Após anos de discussão, pode-se dizer que, hoje, a jurisprudência é uniforme no sentido de se declarar que nos contratos regidos pelo PES/CP, os índices de aumentos aplicáveis são aqueles específicos da "categoria profissional" eleita no contrato, não podendo incidir reajustes obtidos pelo mutuário a outro título.

Dada a importância e a controvérsia sobre o tema, o Tribunal Regional Federal da Quarta Região, sumulou a questão nos seguintes termos: "Aplica-se o índice de variação do salário da categoria profissional do mutuário para o cálculo do reajuste dos contratos de mútuo habitacional com cláusula PES, vinculados ao SFH." DJ (Seção 2) de 28-10-96, p. 81959". (Súmula 39).

O Centro de Estudos do Tribunal de Alçada do Paraná, buscando a uniformização da jurisprudência, realizou pesquisa e debate entre os membros desta Corte sobre o posicionamento adotado nas teses jurídicas peculiares às Câmaras Cíveis, cujos trabalhos resultaram na aprovação de três Enunciados que ressaltam a aplicação do PES/PC:

Enunciado nº 29. Em se tratando de financiamento para aquisição de casa própria, celebrado através do Sistema Financeiro de Habitação, o reajuste das prestações não

¹²² SILVA, André Luiz Mendonça da. *Questões do Sistema Financeiro da Habitação*. Curitiba: Juruá, 2000, p. 30.

pode, por imposição legal, ser superior à equivalência salarial da categoria profissional do mutuário. (STJ – REsp nº157.841-BA).

Enunciado nº 30. Em se tratando de financiamento para aquisição de casa própria, celebrado através do Sistema Financeiro de Habitação, ainda que pactuado pelo PRT (Plano de Repactuação Trimestral), o reajuste das prestações não pode, por imposição legal, ser superior, no trimestre, ao reajuste salarial da categoria profissional do mutuário. (TAPR – Ac. nº16.065, 3ª Câmara Cível).

Enunciado nº 31. Ainda que se tenha pactuado o Plano de Atualização Misto, com reajuste das prestações pelo mesmo índice de correção das cadernetas de poupança, se o contrato também foi realizado segundo a Lei nº 4.380/64, ou seja, sob a égide do Sistema Financeiro de Habitação, há de prevalecer o Plano de Equivalência Salarial. (Ap. Cível nº 223.565-8).

No âmbito do Superior Tribunal de Justiça, o julgamento proferido no Recurso Especial nº 157.841/SP é paradigmático, a uma razão porque ressalta os princípios aplicáveis aos contratos do SFH e a outra, porque ressalta a prevalência do PES/CP como indexador tanto das prestações, como do saldo devedor:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. VINCULAÇÃO AOS VENCIMENTOS DA CATEGORIA PROFISSIONAL DO MUTUÁRIO. (...) 2. As Primeira e Segunda Turmas desta Corte Superior já consagraram entendimento de que a União é parte passiva ilegítima 'ad causam' para figurar em ações em que se discute o reajustamento da casa própria em face de infringência ao decantado Plano de Equivalência Salarial (PES). 3. Nos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação há de se reconhecer a sua vinculação, de modo especial, além dos gerais, aos seguintes princípios específicos: a)- o da transparência, segundo o qual a informação clara e correta e a lealdade sobre as cláusulas contratuais ajustadas, deve imperar na formação do negócio jurídico; b)- o de que as regras impostas pelo SFH para a formação dos contratos, além de serem obrigatórias, devem ser interpretadas com o objetivo expresso de atendimento às necessidades do mutuário, garantindo-lhe o seu direito de habitação, sem afetar a sua segurança jurídica, saúde e dignidade; c)- o de que há de ser considerada a vulnerabilidade do mutuário, não só decorrente da sua fragilidade

financeira, mas, também, pela ânsia e necessidade de adquirir a casa própria e se submeter ao império da parte financiadora, econômica e financeiramente muitas vezes mais forte; d)- o de que os princípios da boa-fé e da equidade devem prevalecer na formação do contrato. 4. Há de ser considerada sem eficácia e efetividade cláusula contratual que implica em reajustar o saldo devedor e as prestações mensais assumidas pelo mutuário, pelos índices aplicados as cadernetas de poupança, adotando-se, conseqüentemente, a imperatividade e obrigatoriedade do Plano de Equivalência Salarial, vinculando-se aos vencimentos da Categoria Profissional do mutuário. 5. Recurso improvido.¹²³

Há, contudo, outros julgados da Corte Superior, que declaram ser legítimo o aumento das prestações de acordo com o aumento individual do mutuário, no caso de o ganho incorporar-se definitivamente ao salário:

SFH - EQUIVALÊNCIA SALARIAL - PES - REAJUSTE DE PRESTAÇÃO - LEI N. 8.004/1990. (...) 2. O Sistema da Equivalência Salarial enseja o aumento da prestação na mesma proporção do aumento salarial da categoria funcional do servidor. 3. A Lei n. 8.004/1990 estabeleceu que enseja majoração não apenas o aumento da categoria, mas também o aumento individualmente concedido ao mutuário. 4. Se o aumento salarial incorporou-se em definitivo aos ganhos do mutuário, é legal o seu reflexo no valor das prestações. 5. Recurso parcialmente provido.¹²⁴

Ainda, no mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO - SFH - REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES - LEGITIMIDADE - INTERESSE DA CEF - EXCLUSÃO DA UNIÃO FEDERAL - DECRETO-LEI 2.291/86, ART. 1º, § 1º - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL (PES) - VANTAGENS PESSOAIS - INCORPORAÇÃO DEFINITIVA AO SALÁRIO - INCLUSÃO NO CÁLCULO. (...) - Nos contratos vinculados ao PES, o

¹²³ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 157.841/SP, Primeira Turma, Relator Ministro José Delgado, DJ 27.04.1998, p. 107. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

¹²⁴ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 150.426/CE, Segunda Turma, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ 09.10.2000, p. 129. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

reajustamento das prestações deve obedecer à variação salarial dos mutuários, a fim de preservar a equação econômico-financeira do pactuado. - As vantagens pessoais incorporadas, definitivamente, ao salário ou vencimento do mutuário, incluem-se na verificação da equivalência para fixação das parcelas. - Recurso conhecido e provido, nos termos do voto do Relator.¹²⁵

3.3.2. Plano de Comprometimento de Renda - PCR

A Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1.993, estabeleceu, dentre outras providências, o Plano de Comprometimento de Renda, pelo qual, os contratos de financiamento habitacional celebrados em conformidade com este plano, estabelecerão percentual de no máximo trinta por cento da renda bruta do mutuário destinado ao pagamento dos encargos mensais (artigo 1º).

A Lei nº 8.692/93 fixou, ainda, as seguintes regras para os contratos do Sistema Financeiro da Habitação:

a) Estipulou nova modalidade de Plano de Equivalência Salarial - PES (artigo 6º), determinando que o percentual máximo de comprometimento de renda do mutuário nestes casos, correspondente à relação entre o valor do encargo mensal e a renda bruta do mutuário verificada no mês imediatamente anterior da assinatura do contrato, não poderá ser superior a trinta por cento (artigo 11).¹²⁶

b) Os saldos devedores dos financiamentos serão atualizados monetariamente na mesma periodicidade e pelos mesmos índices utilizados para a atualização: I - das contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, quando a operação for lastreada com recursos do referido Fundo; e II - dos depósitos em caderneta de poupança, nos demais casos (artigo 15).

¹²⁵ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 150.847/PE, Segunda Turma, Relator Ministro Francisco Peçanha Martins, DJ 02.05.2000, p. 129. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

¹²⁶ De acordo com o artigo 23, quando da assinatura do contrato, o mutuário poderá optar por uma das modalidades de planos estipulados pela Lei 8.692/93, apenas nos financiamentos que não ultrapassem a 2.800 UPF (Unidades-Padrão de Financiamento).

c) O reajustamento dos encargos mensais, nos contratos regidos pelo Plano de Comprometimento da Renda, terá por base o mesmo índice e a mesma periodicidade de atualização do saldo devedor dos contratos, mas a aplicação deste índice não poderá resultar em comprometimento de renda em percentual superior ao máximo estabelecido no contrato (artigo 4º).

d) Permite-se realizar, anualmente, a verificação do equilíbrio do contrato com relação às amortizações havidas, processando-se, o recálculo do encargo mensal com base no saldo devedor atualizado (art. 13, § 1º).

e) A "taxa efetiva" de juros será de, no máximo, doze por cento ao ano (art. 25).

f) O parágrafo 3º do artigo 4º veda a revisão do valor do encargo mensal, quando o novo valor da prestação resultar em comprometimento da renda do mutuário em percentual superior ao estabelecido em contrato, nas situações em que este comprometimento de renda "tenha-se verificado em razão da redução da renda ou por alteração na composição da renda familiar, inclusive em decorrência da exclusão de um ou mais coadquirentes".

g) Por fim, conforme o artigo 29, "As operações regidas por esta lei não terão cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS"¹²⁷.

Uma primeira questão que se põe, com relação ao Plano de Comprometimento de Renda, diz respeito ao cômputo, ou não, das verbas salariais de natureza transitória, eventual ou excepcional, para fins de cálculo do percentual de comprometimento da renda do mutuário.

Conforme entendimento do Tribunal Regional Federal da Quarta Região, estas verbas excepcionais não devem integrar o cálculo:

¹²⁷ André Luiz Mendonça da Silva faz o seguinte comentário sobre a extinção do FCVS pela Lei 8.692/93: "Em verdade, a lei 8.692, apresentada ao público como benéfica para os mutuários, foi, ao contrário, altamente prejudicial. Veio ela com o intento de retirar dos contratos do SFH a cobertura do FCVS, estabelecendo, em decorrência, a responsabilidade do mutuário pela quitação do saldo residual ao final do contrato. Seu escopo foi tentar minimizar o rombo do FCVS que atualmente beira à casa dos seis bilhões de dólares." (SILVA, André Luiz Mendonça da. *Questões do Sistema Financeiro da Habitação*. Curitiba: Juruá, 2000, p. 51).

MANDADO DE SEGURANÇA - IMPETRAÇÃO PARA DISCUTIR REAJUSTES DE PRESTAÇÕES DE FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA - ADMISSIBILIDADE. II - PLANO DE COMPROMETIMENTO DE RENDA - PCR - COMPOSIÇÃO DA RENDA BRUTA - EXCLUSÃO DE VERBAS DE NATUREZA TRANSITÓRIA OU EXCEPCIONAL. (...) 2 - No Plano de Comprometimento de Renda, previsto na Lei nº 8.692/93, o percentual máximo de 30%, destinado ao pagamento dos encargos mensais, incidirá sobre a renda bruta do mutuário, como tal considerada aquela por ele percebida no mês imediatamente anterior, antes de quaisquer descontos, não computadas, porém, verbas de natureza transitória, eventual ou excepcional, como as horas-extras. Na interpretação da lei deve-se ter em vista a finalidade de suas normas que, no caso, é garantir a estabilidade econômico-financeira do contrato, que ficaria comprometida caso tais verbas fossem computadas. 3 - Alegando o agente financeiro que no cálculo do comprometimento de renda foram consideradas as horas-extras, e que o mutuário comprometera mais de uma fonte de renda, era ônus seu comprová-lo, pois os documentos respectivos ficam em sua posse, quando da contratação. 4 - Apelo e remessa oficial desprovidos.¹²⁸

Outro problema concernente aos contratos firmados sob a égide da Lei nº 8.692/93, refere-se à vedação legal de se revisar o valor do encargo mensal, quando este resultar em comprometimento da renda do mutuário em percentual superior ao estabelecido em contrato, em virtude da redução da renda ou por alteração na composição da renda familiar.

Nestes casos, os agentes financeiros defendem a impossibilidade de readequação do comprometimento de renda, sob o argumento da vedação constante no parágrafo 3º do artigo 4º da Lei 8.692/93.

Antônio Carlos Efig, tratando do assunto sob a ótica do direito consumeirista, afirma que

Quanto à falta de adequação da relação valor da prestação e rendimentos do mutuário, decorrente de fato alheio à vontade do financiado, em atendimento ao preceituado pelo

¹²⁸ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO. Apelação em Mandado de Segurança n. 199971000065596/RS, 4ª Turma, Relator Juiz A. A. Ramos de Oliveira, julgamento proferido em 22.05.2001, DJ de 27.06.2001, p. 648. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

art. 6º, inc. V, do CDC, deverá ocorrer a revisão de tais prestações, buscando-se dar condições ao mutuário de concluir a avença, vindo, ao final, a adquirir a sua casa própria. Não pode o agente financeiro posicionar-se de forma inflexível diante da realidade do mutuário, ainda mais que negar a possibilidade de readequação do financiamento, além de negar a própria finalidade do financiamento imobiliário, afronta o direito básico do consumidor.¹²⁹

O Superior Tribunal de Justiça e o Tribunal Regional Federal da Quarta Região têm garantido aos devedores, a revisão dos valores dos encargos mensais, conforme as decisões a seguir transcritas:

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. ILEGITIMIDADE DE PARTE DA UNIÃO. COMPROMETIMENTO DA RENDA DO MUTUÁRIO. RELAÇÃO PRESTAÇÃO/RENDIMENTO. MANUTENÇÃO, MESMO DEPOIS DE MUDANÇA DE EMPREGO DO DEVEDOR. (...) - É assegurada ao mutuário, que sofreu a redução de seus rendimentos em virtude da mudança de emprego, a manutenção da relação prestação/renda pactuada quando da assinatura do contrato. Incidência da Lei nº 4.380, de 21.08.64 (art. 5º, § 5º), e do Dec. Lei nº 2.164, de 19.09.84 (art. 9º, § 6º, em sua redação original). Recurso especial não conhecido.¹³⁰

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PLANO DE COMPROMETIMENTO DE RENDA. MUTUÁRIO AUTÔNOMO. REDUÇÃO DE RENDA. DIREITO À RENEGOCIAÇÃO. EXECUÇÃO DO IMÓVEL. 1. Nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, que contam com a cláusula de Comprometimento de Renda (PCR), os mutuários autônomos, ou que sofreram diminuição de renda, embora não tenham direito à revisão das prestações, têm direito à renegociação da dívida, de forma a compatibilizar o encargo mensal ao novo comprometimento de renda. Este direito não é absoluto, pois deve ser respeitado o prazo máximo de dilatação do financiamento. 2. No caso dos autos, ficou comprovado que a dilatação do contrato ao prazo máximo permitido gera a redução da prestação, devendo ser reconhecido este direito aos autores. 3. Ante a procedência da

¹²⁹ EFING, Antônio Carlos. *Contratos e Procedimentos Bancários à Luz do Código de Defesa do Consumidor*. 1. ed. 3. tir., São Paulo: RT, 2000, p. 159-160.

¹³⁰ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial n. 253.027/AL, 4ª Turma, Relator Ministro Barros Monteiro, j. em 29.05.2001, DJ de 27.08.2001, p. 343. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

ação principal, não é lícito ao agente financeiro prosseguir na execução extrajudicial do imóvel. 4. Apelação desprovida.¹³¹

3.3.3. Seguro Habitacional

No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a contratação de seguro, pelo mutuário, é obrigatória. Para tanto, foi criada a Apólice de Seguro Habitacional do SFH, que, atualmente, garante as seguintes coberturas: a) MIP (Morte e Invalidez Permanente) - concede-se a quitação total ou parcial do saldo devedor dos financiamentos, nos casos de morte e invalidez permanente do mutuário causada por acidente ou doença, desde que o acidente ou a doença ocorram posteriormente à assinatura do contrato; b) DFI (Danos Físicos do Imóvel): indeniza os prejuízos decorrentes de danos materiais sofridos em virtude de incêndio, explosão, desmoronamento, desabamento, destelhamento, inundações e outros.

A seguradora contratada é, via de regra, a mesma seguradora pertencente ao grupo econômico do banco concedente do financiamento. Como os prêmios são pagos juntamente com as prestações, diretamente ao agente financeiro, que age como mandatário da seguradora, a jurisprudência tem sido unânime no sentido de julgar que o banco mutuante é a parte legítima para responder às ações que visam a revisão dos prêmios, não acatando, inclusive, a argüição de litisconsórcio passivo necessário da seguradora.¹³²

O valor e as condições do seguro habitacional são previstos nos contratos, de acordo com as normas editadas pela Superintendência de Seguros Privados -

¹³¹ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO. Apelação Cível n. 200071040009808/RS, 3ª Turma, Relatora Juíza Tais Schilling Ferraz, julgamento proferido em 25.06.2002, DJ de 17.07.2002, p. 546. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

¹³² Neste sentido: "Em sendo a CEF parte legítima para figurar no pólo passivo da demanda, está dispensada a intimação do SASSE como litisconsorte necessário, uma vez que, em contratos gêmeos, como é o caso do contrato de mútuo, a CEF funciona como preposta da companhia de seguro, sendo sua intermediária." (Tribunal Regional Federal da Quarta Região, Apelação Cível n. 1999.04.01.116092-1, Relatora Desembargadora Federal Vivian Josete Pantaleão Caminha, 3ª Turma, Data da decisão: 30/11/2000, DJU de 07/02/2001, p. 132).

SUSEP. Na prática, os mutuários pagam pelo seguro habitacional, valores bem superiores aos valores de mercado, o que enseja a propositura de ações tendentes a revisar a cláusula que institui o seguro obrigatório com a seguradora imposta pelo credor. Pleiteia-se, nestas ações, a autorização judicial para contratar outra empresa seguradora que preste as mesmas coberturas da apólice habitacional do SFH, em valores de mercado.

Em julgamento de pedidos desta espécie, o Tribunal Regional Federal da Quarta Região tem reiteradamente negado acolhida aos pleitos dos mutuários. A leitura de parte da ementa a seguir transcrita demonstra a posição daquele Tribunal Regional Federal sobre o assunto:

CIVIL. SFH. SALDO DEVEDOR. TR. SEGURO. RESCISÃO. VALOR DO IMÓVEL. (...) 2. É legítima a cláusula contratual que vincula o mútuo ao seguro obrigatório, na medida em que inserida no Sistema Financeiro da Habitação, como regra impositiva. 3. Deixar ao segurado 'liberdade' para escolher outra seguradora, conspira contra a cláusula securitária e dificulta a operacionalização do sistema. 4. A comparação feita com valores do mercado não impressiona, na medida em que, inclusive, trata-se o seguro questionado de espécie *sui generis*. 5. Não há qualquer causa a justificar a pretendida rescisão contratual pelos autores. 6. Apelo improvido.¹³³

Também os pedidos de revisão dos valores dos prêmios do seguro habitacional para adequá-los aos valores de mercado, têm sido negados pelo Tribunal Regional Federal da Quarta Região, sob o fundamento de que "A taxa de seguro nos contratos do SFH sempre teve fonte legal expressa, independente dos valores de mercado. A revisão dos valores cobrados a este título depende de prova minuciosa do excesso com base estrita nos dispositivos regulamentares."¹³⁴

Em sentido contrário, ressaltando a liberdade de contratar, pronunciou-se o Tribunal de Alçada do Paraná, nos seguintes termos:

¹³³ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO. Apelação Cível n. 2000.70.02.0019636, 3ª Turma, Relatora Juíza Marga Inge Barth Tessler, julgamento em 18/03/2003, DJU:18/06/2003, p. 588. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

... A sentença de mérito definiu duas coisas acerca do tema. (...) Em segundo lugar, permitiu que os Apelados contratem o seguro (obrigatório por lei) com qualquer empresa (dentro dos limites da sentença, que acompanham os limites da lei do Sistema Financeiro da Habitação) que escolherem, não vinculando o contrato em questão com o seguro do próprio Apelante. Ora, nada de errado com a determinação, já que é do pressuposto da liberdade de contratar que os Apelados possam negociar com quem bem entenderem. O Juízo apenas desvinculou o contrato de financiamento do contrato de seguro, o que é perfeitamente possível.

Note-se: a decisão não quebrou o contrato de seguro existente. Apenas permitiu que, se assim quiserem os Apelados, poderão rescindir o contrato de seguro que têm com o BANCO ITAÚ e contrata-lo com outra empresa que lhes pareça mais vantajosa. Logo, exatamente por ser medida salutar e perfeitamente adequada ao direito, a sentença deve ser mantida quanto a essa questão.¹³⁵

Verifica-se, assim, que também com relação a esta matéria o entendimento do Tribunal de Alçada do Paraná diverge frontalmente do entendimento do Tribunal Regional Federal da Quarta Região, em favor dos mutuários.

¹³⁴ TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA QUARTA REGIÃO. Apelação Cível n. 2001.04.01.070652-9, 4ª Turma, Relator Juiz João Pedro Gebran Neto, Data da decisão: 26/09/2002, DJU: 23/10/2002, p. 731. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

¹³⁵ TRIBUNAL DE ALÇADA DO PARANÁ. Apelação Cível n. 0183255-3, Relator Juiz Edson Vidal Pinto, DJ n 6348, de 11/04/2003. Disponível em: <<http://www.ta.pr.gov.br>>. Acesso em: 22 abr. 04.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Demonstrou-se, neste trabalho, que a criação do Sistema Financeiro da Habitação, através da edição da Lei nº 4.380, foi pautada por motivações sociais e, sobretudo, políticas. O governo autoritário de 1964, liderado pelo Presidente Castello Branco, direcionou esforços prioritários ao setor habitacional, em vista da necessidade de atenuar os impactos negativos das medidas recessivas requeridas pela política de combate à altíssima inflação então verificada no país e a fim de atenuar os efeitos perversos, para a classe trabalhadora, da política de contenção dos salários e de restrições à liberdade de organização adotada pelo novo regime. Prestou-se, a criação do SFH, em última análise, a legitimar a política de um governo autoritário.

A implementação da ação governamental direcionada ao setor habitacional deu-se com a edição da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, a qual criou o Banco Nacional da Habitação-BNH que detinha a atribuição legal de orientar, disciplinar e controlar o SFH. Em 1986, quando da extinção do BNH, estas atribuições foram repassadas ao Conselho Monetário Nacional, cabendo ao Banco Central do Brasil a tarefa de fiscalização das entidades do SFH, tendo a Caixa Econômica Federal, por sua vez, sucedido o BNH assumindo todos os seus direitos e obrigações.

Fatores fundamentais para o desenvolvimento do SFH foram a criação do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, o que proporcionou farta fonte de recursos para a concessão dos financiamentos habitacionais.

Já a partir da leitura do primeiro capítulo deste estudo, percebe-se que o propagado cunho social do Sistema Financeiro da Habitação existiu apenas em parte, uma vez que os únicos contratos realmente benéficos aos mutuários foram aqueles que contaram com a cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, Fundo este, responsável pela quitação dos resíduos das dívidas. A partir da extinção do FCVS, pela Lei nº 8.692/93, os próprios mutuários têm a responsabilidade de quitação dos altos valores residuais normalmente existentes nesta espécie de contrato, de longa duração.

A onerosidade excessiva dos contratos do SFH constitui fato notório, corriqueiramente divulgado pela mídia. Em face da impagabilidade de suas dívidas, o Poder Judiciário vem-se sobrecarregando de ações ajuizadas pelos mutuários, tendentes a revisar os contratos de mútuo a fim de se restabelecer o equilíbrio econômico perdido em decorrência, sobretudo, dos sucessivos planos econômicos que assolaram o país nas últimas décadas. As teorias revisionais que, normalmente, amparam a pretensão dos mutuários, foram explicitadas no segundo capítulo.

A partir da análise da jurisprudência mais atual do Superior Tribunal de Justiça - STJ, em especial, pode-se concluir que a maioria dos pleitos judiciais dos mutuários vem sendo inacolhidos.

Quanto às discussões acerca dos índices de correção monetária aplicáveis nestes contratos, demonstrou-se, no terceiro capítulo, que o STJ tem considerado válida a aplicação do IPC de 84,32% (Plano Collor), em abril de 1990. Salvo raras exceções, a Corte Superior tem, também, considerado legal a atualização das dívidas pelos índices da Taxa Referencial de Juros - TR, uma vez que é este índice que atualiza as fontes de custeio dos financiamentos habitacionais, a partir de março de 1991.

Com relação ao pedido de redução das taxas de juros, contrariando a jurisprudência pacífica do Tribunal de Alçada do Paraná e do Tribunal Regional Federal da Quarta Região, o STJ tem decidido que a alínea "e", do artigo 6º da Lei 4.380/64, não estaria a limitar os juros à taxa de 10% ao ano, como pedem os mutuários.

Igualmente, com relação aos pedidos de revisão no momento de amortização da dívida, o STJ tem refutado a tese dos mutuários decidindo que a alínea "c", do artigo 6º da Lei 4.380/64, não estaria a prever que as amortizações devem se dar tão somente após a atualização do saldo devedor.

Quanto aos pleitos de expurgo do anatocismo, o entendimento do Tribunal de Alçada do Paraná é pacífico em determinar a substituição da fórmula da Tabela *Price* por outra que contemple juros na forma simples e não composta. Com a substituição da Tabela *Price*, entende aquele Tribunal, que se está reprimindo a ilegal

capitalização de juros. De forma diferente, tem julgado o Tribunal Regional Federal da Quarta Região, que o anatocismo existe nos contratos do SFH somente quando há "amortizações negativas", ou seja, quando o valor das prestações pagas é insuficiente para quitar os juros incidentes sobre o saldo devedor. Nos meses em que se verificam estas "amortizações negativas", os bancos integram os juros não pagos ao saldo devedor, fazendo incidir novos juros no mês seguinte, em ilegal contagem de juros sobre juros. Reprime-se o anatocismo assim constatado, julgando-se que o credor deve contabilizar os juros não pagos à parte, sem integrá-los ao principal da dívida, fazendo incidir sobre estes juros impagos, apenas o instituto da correção monetária. Em virtude de a questão acerca do anatocismo demandar o reexame de prova, incabível no âmbito do STJ, por força da Súmula 07/STJ, não se encontrou jurisprudência junto à Corte Superior, abordando matéria relativa às "amortizações negativas" e à legalidade do uso da Tabela *Price* nos contratos do SFH.

No que tange aos reajustes dos encargos mensais, o Superior Tribunal de Justiça tem decidido que nos contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, os índices de aumentos das prestações devem ser idênticos aos índices de reajustes conferidos à categoria profissional do mutuário. Entende, o STJ, ainda, que é legítimo o aumento das prestações de acordo com o aumento individual do mutuário, somente no caso de o ganho incorporar-se definitivamente ao salário.

Aos contratos firmados sob a égide do Plano de Comprometimento de Renda - PCR, a despeito da vedação existente no parágrafo 3º do artigo 4º da Lei nº 8.692/93, o STJ tem garantido aos devedores, a possibilidade de revisão dos valores dos encargos mensais quando resultarem em comprometimento da renda do mutuário em percentual superior ao estabelecido em contrato.

Por fim, quanto aos pedidos de revisão dos valores dos prêmios do seguro habitacional para adequá-los aos valores de mercado, este trabalho demonstrou que a jurisprudência do Tribunal Regional Federal da Quarta Região tem negado o pleito dos mutuários, enquanto que, no âmbito do Tribunal de Alçada do Paraná, há decisões deferindo pedidos idênticos.

Pode-se concluir, do estudo realizado, que as decisões que vêm sendo proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça, na maioria das questões suscitadas nas ações revisionais do SFH, não são favoráveis aos mutuários uma vez que não auxiliam na diminuição dos saldos devedores destes contratos. As decisões favoráveis à diminuição dos encargos mensais, por sua vez, são meramente paliativas nos pactos em que não há a previsão do FCVS. Isto porque, de nada adianta o pagamento de uma prestação baixa, quando esta prestação, por outro lado, não é suficiente para quitar, sequer, os juros que incidem mensalmente sobre o saldo devedor.

Assim, as altas prestações exigidas nos contratos do SFH, os altos saldos residuais gerados nestes contratos, a avalanche de processos ajuizados por mutuários nos últimos anos, a ausência de resposta efetiva do Judiciário à muitas das questões que lhe são submetidas e, principalmente, a falta de uma política governamental séria, direcionada à questão da moradia às classes de menor renda, são fatos que ensejam a descridibilidade do Sistema Financeiro da Habitação, que, desde a extinção do BNH, em 1986, encontra-se em franca decadência.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Os contratos bancários e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça*. Revista dos Tribunais, ano 92, n. 811, maio de 2003.

ALMEIDA, João Batista de. *A revisão dos contratos no Código do Consumidor*. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 9, n. 33, jan./mar. 2000.

ARAGÃO, José Maria. *Sistema Financeiro da Habitação*. Curitiba: Juruá, 2000.

AZEVEDO, Antônio Fernando de. *Tabela Price: a polêmica continua*. Disponível em: <<http://www.e-juridico.com.br>>. Acesso em: 31.05.01.

BRASIL. Banco Central do Brasil. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/fis/SFH/port/est2003/12/quadro62.pdf>>. Acesso em: 04.03.2004.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 194.932/BA, Relator Ministro Garcia Vieira, DJ de 26.04.1999, p. 059. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 31.05.01.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 213.825/RS, Relator Ministro Barros Monteiro, DJ 27.11.2000, p. 167. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br/webstj/>>. Acesso em: 12.03.2004.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 436.815, Relatora Nancy Andrighi, DJ 28/10/2002, p 313. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 12.03.2004.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Agravo de Instrumento 465.114, Relator Ministro Aldir Passarinho Junior, DJ 31/03/2003, p. 232. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 12.03.2004.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 111.091/AM, Quarta Turma, Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, data da decisão: 25/02/1997, DJ 07/04/1997, p. 11129. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 12.03.2004.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 331.860/RJ, Terceira Turma, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, data da decisão: 28/05/2002, DJ 05/08/2002, p. 0331. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 12.03.2004.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. 2ª Turma, Agravo Regimental no Recurso Especial 283.596/RJ, Relator Ministro Franciulli Netto, DJ 29.03.2004, p. 182. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 06.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Embargos de Divergência do Recurso Especial 268.707/RS, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ de 12/08/2003, p. 184. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 06.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Embargos de Divergência do Recurso Especial n. 218.845/SP, Relator Ministro Garcia Vieira, Relator para o acórdão Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 29/09/2003, p. 135. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 06.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Regimental no Agravo de Instrumento 501.130/PR, 3ª Turma, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 13.10.2003, p. 362. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 14.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 442.777/DF, 4ª Turma, Relator Ministro Aldir Passarinho Junior, DJ 17.02.2003, p. 290. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 14.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 335.171/SC, 3ª Turma, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 05.08.2002, p. 332. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 06.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 150.347/SE, 2ª Turma, Relator Ministro Francisco Peçanha Martins, DJ 10.04.2000, p. 074. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 06.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 410.197/SC, Primeira Turma, Relator Ministro Garcia Vieira, DJ 18.11.2002, p. 162. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 14.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Embargos de Divergência no Recurso Especial 415.588/SC, Segunda Seção, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 01.12.2003, p. 257. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 14.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Embargos de Divergência no Recurso Especial 464.191/SC, Segunda Seção, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 24.11.2003, p. 214. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 14.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 504.654/PR, Terceira Turma, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 02.02.2004, p. 334. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 427.329/SC, Terceira Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJ 09.06.2003, p. 266. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 446.916/RS, Quarta Turma, Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ 28.04.2003, p. 205. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 157.841/SP, Primeira Turma, Relator Ministro José Delgado, DJ 27.04.1998, p. 107. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 150.426/CE, Segunda Turma, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ 09.10.2000, p. 129. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 150.847/PE, Segunda Turma, Relator Ministro Francisco Peçanha Martins, DJ 02.05.2000, p. 129. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 253.027/AL, 4ª Turma, Relator Ministro Barros Monteiro, j. em 29.05.2001, DJ de 27.08.2001, p. 343. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal, Recurso Extraordinário 206.048/RS, Relator do acórdão Ministro Nelson Jobim, Órgão Julgador: Tribunal Pleno, DJ de 19.10.01, p. 049. Disponível em: <<http://www.stf.gov.br>>. Acesso em: 06.04.04.

BRASIL. TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ. Autos n. 0245857-5, Oitava Câmara Cível, Relatora Rosana Fachin, julgamento: 09 de março de 2004. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 25.07.2004.

BRASIL. TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ. Autos n. 0212533-9, Terceira Câmara Cível, Relator Lídio J. R. de Macedo, julgamento: 25 de março de 2003. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 25.07.2004.

BRASIL. TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ. Autos n. 0182358-5, Terceira Câmara Cível, Relator Lídio J. R. de Macedo, julgamento: 19 de março de 2002. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 25.07.2004.

BRASIL. TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO PARANÁ. Autos n. 0209547-8, Oitava Câmara Cível, Relatora Maria A. Blanco de Lima, julgamento: 01 de abril de 2003. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 25.07.2004.

BRASIL. Tribunal de Alçada do Estado do Paraná. Apelação Cível n. 200.910-5, Oitava Câmara Cível, Relator Juiz Manassés de Albuquerque, julgamento: 23 de setembro de 2002. Disponível em: <<http://www2.ta.pr.gov.br/tribunal/jurisprudencia/ListaTextoAcordaoNova.asp>>. Acesso em: 12.03.2004.

BRASIL. Tribunal de Alçada do Estado do Paraná. Apelação Cível n. 0183255-3, Relator Juiz Edson Vidal Pinto, DJ n 6348, de 11/04/2003. Disponível em: <<http://www.ta.pr.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da Quarta Região. Apelação Cível n. 2001.04.01.078214-3/PR, 4ª Turma, Rel. Des. Federal João Pedro Gebran Neto, julgamento proferido em 02.05.2002 e publicado no DJ nº 121, de 26.06.2002, p. 038.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da Quarta Região. Agravo de Instrumento nº 2003.04.01.026225-9/PR, 4ª Turma, Relator Amaury Chaves de Athayde, data da decisão: 26/11/2003, DJU 14/01/2004, p. 330. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 12.03.2004.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da Quarta Região. Apelação Cível n. 2000.04.01.082164-8/SC, Relator Desembargador Federal A. A. Ramos de Oliveira, julgamento proferido em 19.06.2001, DJ 15.08.2001, p. 2198. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da Quarta Região. Apelação Cível n. 2001.70.00.026757-6/PR, Relator: Desembargador Federal Valdemar Capeletti, 4ª Turma, j. 10.12.2003, DJ 28.01.2004, p. 259. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da Quarta Região. Embargos Infringentes em Apelação Cível n. 2001.70.00.012819-9/PR, Órgão Julgador: Segunda Seção, Relator Desembargador Federal Valdemar Capeletti, DJ de 30.10.2003, p. 391. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da Quarta Região. Apelação Cível n. 2000.70.02.003157-0/PR, 4ª Turma, julgamento proferido em 21.03.2002, DJ de 02.05.2002, p. 691, nº 83. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da Quarta Região. Apelação em Mandado de Segurança n. 1999.71.00.006559-6/RS, 4ª Turma, Relator Juiz A. A. Ramos de Oliveira, julgamento proferido em 22.05.2001, DJ de 27.06.2001, p. 648. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da Quarta Região. Apelação Cível n. 2000.71.04.000980-8/RS, 3ª Turma, Relatora Juíza Tais Schilling Ferraz, julgamento proferido em 25.06.2002, DJ de 17.07.2002, p. 546. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da Quarta Região. Apelação Cível n. 2000.70.02.001963-6, 3ª Turma, Relatora Juíza Marga Inge Barth Tessler, julgamento em 18/03/2003, DJU:18/06/2003, p. 588. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da Quarta Região. Apelação Cível n. 2001.04.01.070652-9, 4ª Turma, Relator Juiz João Pedro Gebran Neto, Data da decisão: 26/09/2002, DJU: 23/10/2002, p. 731. Disponível em: <<http://www.trf4.gov.br>>. Acesso em: 22.04.04.

BRAVO, Maria Celina; SOUZA, Mário Jorge Uchoa. *O contrato do terceiro milênio*. Disponível em: <http://www1.jus.com.br/doutrina/lista.asp?assunto=673>. Acesso em: 27.07.04.

FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa, *Cálculos no Sistema Financeiro da Habitação*. 4. ed. Curitiba: Juruá, 1999.

COSTA, Judith Martins. *O Direito Privado como um 'Sistema em Construção'* - As cláusulas Gerais no Projeto do Código Civil Brasileiro. Revista da Faculdade de Direito da UFRGS, v. 15, 1998.

CUNHA, Rubem M. *Sistema Financeiro da Habitação (SFH) – Estrutura Legislativa*. Revista Jurídica, Porto Alegre: Síntese, 1996, ano XLIV, n. 227, Set. 1996.

EFING, Antônio Carlos. *Contratos e Procedimentos Bancários à Luz do Código de Defesa do Consumidor*. 1. ed. 3. tir., São Paulo: RT, 2000.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. *Redes Contratuais no Mercado Habitacional*. São Paulo: RT, 2003.

LÔBO, Paulo Luiz Neto. *O contrato – exigências e concepções atuais*. São Paulo: Saraiva, 1986.

LOURES, José Costa; GUIMARÃES, Taís M. L. Dolabela. *Novo Código Civil Comentado*. Belo Horizonte: Del Rey, 2002.

MELO, Gilberto da Silva. *Juros simples ou compostos?* Disponível em: <<http://www.gilbertomelo.com.br/tabelaprice.php>>. Acesso em: 23.04.2004.

MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 4. ed., São Paulo: RT, 2002.

MÜLLER, Aderbal Nicolas; OVERCENKO, Alex; CALIL, Vera Lúcia Lelis Oliveira. *Parâmetros para análise do uso da Tabela Price na prática pericial*. Revista do Conselho Regional de Contabilidade do Paraná, ano 27, n. 132, 1º quadrimestre de 2002.

NASCIMENTO, Tupinambá M. C. *Hipoteca*. 2. ed., Rio de Janeiro: AIDE, 1996.

PASQUALOTTO, Adalberto. *O Código de Defesa do Consumidor em face do novo código civil*. Revista de Direito do Consumidor, ano 11, n. 43, jul./set. 2002.

PENTEADO JÚNIOR, Cássio M. C. *A taxa referencial. Essa incompreendida*. Revista de Direito Bancário do Mercado de Capitais e da Arbitragem. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 3, n. 9, jul./set. 2000.

RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 1999.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos de Crédito Bancário*. 3. ed. São Paulo: RT, 1997.

ROCHA, Sílvio Luis Ferreira da. *Crédito Habitacional como Instrumento de Acesso à Moradia*. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 9, n. 36, out./dez. 2000.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. 23. ed. São Paulo: Saraiva, v. 3, 1995.

ROPPO, Enzo. *O contrato*. Tradução de Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Livraria Almedina, 1988.

SILVA, Agathe E. Schmidt da. *Cláusula geral da boa-fé nos contratos de consumo*. Ajuris, Porto Alegre: Edição da Diretoria da Revista de Jurisprudência e Outros Impressos do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ano XXIII, n. 67, julho, 1996.

SILVA, André Luiz Mendonça da. *Questões do Sistema Financeiro da Habitação*. Curitiba: Juruá, 2000.

SILVA, Luís Renato Ferreira da. *Causas de Revisão Judicial dos Contratos Bancários*. Ajuris, Porto Alegre: Edição da Diretoria da Revista de Jurisprudência e Outros Impressos do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Edição Especial, v. II, março de 1998.

SILVEIRA, Reynaldo Andrade da. *A Ineficácia da Hipoteca que Onera Imóvel Financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação em Relação ao Consumidor - Adquirente*. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 10, n. 37, jan./mar. 2001.

STURZENEGGER, Luiz Carlos. *Expurgo da correção monetária no Plano Collor e situação dos mutuários*. Revista de Direito Bancário do Mercado de Capitais e da Arbitragem. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 1, n. 1, jan./abr. 1998.

TEPEDINO, Maria Celina B.M. *A caminho de um direito civil constitucional*. Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 17, n. 65, jul./set. 1993.

VIANA, Rui Geraldo Camargo. *O Direito à Moradia*. Revista de Direito Privado, São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 1, n. 2, abr./jun.2000.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (Coordenação). *Processo de execução e assuntos afins*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.