ÍNDICE DE REAJUSTE DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Selecionada/ Direito Civil

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

0150728-85.1999.8.19.0001 (2006.001.66714) - APELACAO - **3ª Ementa**
DES. BENEDICTO ABICAIR - Julgamento: 03/07/2013 - DECIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE MÚTUO BANCÁRIO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. REVISÃO DE CLÁUSULAS. 1. O contrato celebrado prevê plano de reajustamento das prestações pelo PES/CP ¿ Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional e a atualização do saldo devedor pelo índice de remuneração das cadernetas de poupança. 2. Na conclusão do laudo, o Perito afirmou que os valores praticados pela instituição ré, estão em desacordo com o pactuado, que previa o reajuste das prestações pelos mesmos índices de reajustes salariais do mutuário. 3. Após várias remessas dos autos ao perito, este concluiu que o valor do saldo do contrato , em 8 de junho de 2010, seria de R$12.755,94 (doze mil setecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos). 4. Ressalte-se, apenas para que fique consignado que o Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento de ser legal e não abusivo o Sistema Francês de Amortização, ou seja, que a correção do saldo devedor deve ser feita conforme pactuado, antes mesmo da amortização das parcelas pagas. 5. Por fim, quanto aos ônus sucumbenciais, a sentença deve ser mantida, pois ambas as partes foram vencedoras e vencidas. 6. Parcial provimento do primeiro apelo e desprovimento do segundo

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 03/07/2013 (*)

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 25/04/2007
(*)
Para ver todas as Ementas desse processo. **Clique aqui**

==========

0110168-33.2001.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO - Julgamento: 04/06/2013 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Contrato de financiamento imobiliário. Pedido de revisão de prestações e saldo devedor. Plano de Equivalência Salarial. TR. Tabela Price. Juros contratados em taxa superior a de 12% ao ano. Carteira hipotecária. 1) ¿Estando o financiamento no âmbito da carteira hipotecária, inviável a incidência das normas relativas ao Sistema Financeiro da Habitação¿ (AgRg no REsp 972.489/RS). 2) Sendo o contrato em questão vinculado ao sistema da carteira hipotecária, não há como se adotar o Plano de Equivalência Salarial como critério de reajuste das

prestações. 3) ¿Nos contratos celebrados no sistema de carteira hipotecária, os juros remuneratórios cobrados pela instituição financeira não se submetem às limitações da Lei da Usura.¿ (AgRg no REsp 972.489/RS). 4) ¿É possível a utilização da Taxa Referencial como índice de correção monetária nos contratos de financiamento imobiliário em que prevista a atualização das prestações e do saldo devedor pelos mesmos índices da caderneta de poupança, ainda que o contrato seja anterior à Lei n.º 8.177/91¿ (AgRg no Ag 1043901/SP). 5) ¿A utilização do Sistema Francês de Amortização, Tabela Price, para o cálculo das prestações da casa própria, não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros. Na hipótese de o valor da prestação ser insuficiente para cobrir a parcela relativa aos juros, estes deverão ser lançados em conta separada sobre a qual incidirá apenas correção monetária, a fim de evitar a prática de anatocismo.¿ (AgRg no AREsp 231.184/SP). 6) Recurso desprovido.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 04/06/2013 (*)

==========

0015254-69.2004.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO - Julgamento: 23/05/2013 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Direito Civil. Sistema Financeiro de Habitação. Revisão de cláusula contratual. Saldo devedor exorbitante. Anatocismo. Tabela Price. Reajuste das parcelas pelo PES/CP. Taxa referencial como índice de correção monetária. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores que merece acolhida. 1 ¿ Não há nada de irregular na utilização da Tabela Price, certo de que tal sistema de amortização não induz, por si só, à prática de anatocismo. Autores que, por sua vez, não se desincumbiram do ônus do provar a composição dos juros, mormente quando nenhum quesito ao perito foi formulado nesse sentido. 2 ¿ Atualização monetária do saldo devedor do financiamento que equivale ao índice utilizado para correção dos depósitos em Caderneta de Poupança, que em dado momento passou a ter os rendimentos indexados pela TR. Legalidade do uso da Taxa Referencial desde que prevista em contrato, hipótese dos autos, ainda que o contrato seja anterior à Lei n.º 8.177/91. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. 3 ¿ Laudo pericial que aponta irregularidade na atualização do saldo devedor feita pela instituição financeira, já que em desarmonia com as condições previamente pactuadas no contrato. 4 ¿ Recurso dos autores parcialmente provido para reformar a sentença a quo e, por isso, julgar parcialmente procedentes os pedidos dos autores para fixar o saldo devedor residual em R$ 17.857,84, corrigidos monetariamente a contar de junho de 2004, e sem prejuízo dos respectivos juros moratórios, na forma da cláusula I, § 3º do contrato, bem como para suspender eventual execução extrajudicial ou leilão, ou mesmo a inclusão do nome dos autores nos cadastros de restrição ao crédito enquanto pendente o julgamento desta ação revisional.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 23/05/2013 (*)

==========

0084869-44.2007.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. JUAREZ FOLHES - Julgamento: 19/04/2013 - DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA EM QUE OBJETIVAM AS AUTORAS A REVISÃO DAS PARCELAS RELATIVAS AO SALDO RESIDUAL, AO ARGUMENTO DE PRÁTICA DE ANATOCISMO POR PARTE DA

INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RÉ/APELANTE. Autoras que pretendem, em suma: 1) a modificação da cláusula contratual que permite a capitalização dos juros para a apuração da dívida, a fim de estabelecer o valor que seria correto para o pagamento das prestações; 2) modificação da cláusula contratual que permite a utilização da TR e outros fatores de correção monetária do débito, já que tais índices embutem remuneração a título de juros, o que acarreta a capitalização dos mesmos, pugnando sejam eles substituídos pelo IPC; 3) modificação da cláusula que permite a fixação dos juros acima do limite legal/constitucional de 1% ao mês e, caso não seja este o entendimento, requerem sejam os mesmos fixados em parâmetros equânimes, observado o princípio do equilíbrio entre as partes; 4) revisão dos pagamentos efetuados até o ajuizamento da ação, de forma a adequá-los à cláusula contratual que prevê a equivalência entre os reajustes salariais da categoria e o das prestações, bem como a fixação das prestações vincendas, se ainda existirem, enquadrando-as nos termos da cláusula acima citada; 5) sejam as rés condenadas a repetirem, em dobro, eventual saldo apurado em favor das autoras, após o expurgo dos valores injustamente cobrados; 6) seja deferida a tutela antecipada, para a suspensão do pagamento das prestações relativas ao resíduo. Ré que sustenta, em suma, inexistirem injustiças ou arbitrariedades no contrato, sendo certo que alega ser inaplicável o CDC; que as autoras estão inadimplentes, bem assim que estas concordaram com as cláusulas contratuais. Procedência parcial da ação, para reconhecer a prática de anatocismo por parte da instituição financeira, com o que foi fixado o saldo devedor autoral no valor de R$ 20.728,40, em outubro de 2005, conforme indicado no laudo pericial. Inconformismo da instituição financeira apelante que não merece prosperar. Inequívoca aplicação do CDC às instituições financeiras, a teor do disposto no verbete sumular nº 297, do STJ. Cláusula Quarta do Pacto que estabelece que as prestações e seus acessórios serão reajustados pelo critério do Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, além de a Cláusula Segunda determinar que o saldo devedor do financiamento será atualizado pelos mesmos índices da caderneta de poupança. Inexistência de ilegalidade na atualização do saldo devedor pela TR, bem assim da Tabela Price como sistema de amortização. Laudo pericial conclusivo no sentido de que foi identificada a chamada ¿amortização negativa¿, o que significa na prática, a incorporação da parcela de juros (àquela que exceder o valor da prestação) ao saldo devedor, pois a parcela de juros supera o valor da prestação. Concluiu, ainda, que sobre o excedente está incorrendo juros novamente, ocorrendo a capitalização de juros em período inferior a um ano, o chamado anatocismo. Vedação à capitalização dos juros, em qualquer periodicidade, nos contratos de mútuo vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação. Precedentes do STJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 19/04/2013 (*)

==========

0243543-18.2010.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ - Julgamento: 21/03/2013 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. MÚTUO. CES - COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL. PREVISÃO CONTRATUAL. REAJUSTE DAS PARCELAS DE ACORDO COM OS ÍNDICES PACTUADOS. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR PELA TR. POSSIBILIDADE. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. AUSÊNCIA DE PROVA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. Não restou demonstrado que o reajustamento das prestações não fora realizado de acordo com a evolução salarial a que faria jus o demandante, conforme previsão contratual. A aplicação do CES - Coeficiente de Equiparação Salarial - está condicionada ao pacto prévio, conforme entendimento expendido pelo STJ,

havendo, in casu, previsão contratual nesse sentido, às fls. 27 verso, conforme indicado na sentença (fls. 101). Inexiste acervo probatório nos autos capaz de acolher o pedido formulado nos embargos. Seguimento negado ao recurso, na forma do art. 557, caput, do CPC.
Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 21/03/2013 (*)

==========

0004811-72.2003.8.19.0202 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. JUAREZ FOLHES - Julgamento: 06/03/2013 - DECIMA QUARTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AÇAO DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. Autor que objetiva restituição das importâncias relativas a contrato de financiamento imobiliário as quais alega haverem sido cobradas a maior, gerando desequilíbrio da equação financeira do contrato. Ré sustenta inexistir injustiças ou arbitrariedades no contrato. Impossibilidade de inovação em sede de apelação. Reconhecimento, na peça de bloqueio, de que o contrato foi celebrado sobre as regras do SFH. Dever de transparência. Não cumprimento da TR como índice de correção do saldo do devedor, conforme o pactuado. Aplicação de índice desconhecido, ocasionando a cobrança a maior dos valores devidos pelo consumidor. Procedência parcial da ação. Incontroversa a aplicação do "Plano de Comprometimento de renda - PCR", como modalidade de reajuste. Laudo pericial conclusivo pelo desconhecimento do índice utilizado pela instituição financeira para a correção do saldo devedor. Abuso de direito. Inaplicabilidade do PES ao caso concreto. Inconteste o fato de que o pacto estabelece que o saldo devedor do financiamento será atualizado, mensalmente, no dia do vencimento do encargo mensal, pela aplicação do índice da atualização monetária ou de remuneração básica, válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas com data de aniversário no dia de assinatura do instrumento. Diante de previsão contratual de que o saldo devedor será reajustado mediante a aplicação de percentual igual ao utilizado às cadernetas de poupança, impossível afastar a incidência da Taxa Referencial (TR) no presente caso concreto. Incidência do verbete nº 454 da súmula de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Precedentes do TJRJ. Vedação à capitalização dos juros, em qualquer periodicidade, nos contratos de mútuo vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação. Precedentes do STJ. Concluiu o Perito do Juízo pela cobrança excessiva no que se refere ao saldo devedor do contrato de financiamento do réu. RECURSO QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 06/03/2013 (*)

==========

0000888-17.2003.8.19.0209 - APELACAO - **2ª Ementa**
DES. MARIO ASSIS GONCALVES - Julgamento: 27/02/2013 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

Agravo interno em apelação cível. Ação de consignação em pagamento. Contrato de financiamento imobiliário. Sistema Financeiro de Habitação. Plano de Comprometimento de Renda (PCR). Tabela Price. Contrato de financiamento para compra de imóvel. Sistema Financeiro de Habitação. O pacta sunt servanda não é um princípio absoluto, já tendo sido relativizado por institutos como a teoria da imprevisão e a resolução por onerosidade excessiva. Inteligência do art. 478 do CC/2002 e do art. 6º, inciso V, do CDC. Os autores estavam cientes dos termos do contrato celebrado e sabiam que as prestações seriam reajustadas na forma ali estabelecida. Também a correção do saldo devedor obedeceu ao contrato, já que tinha como base a TR, ou seja, o índice utilizado para reajuste das cadernetas de

poupança, e o sistema de amortização da tabela Price. Quanto ao alegado anatocismo, deve ser consignado que é possível a utilização da tabela Price para os contratos celebrados no âmbito do SFH. No que concerne à aplicação desta tabela, no cálculo das prestações de financiamento imobiliário, tem-se que se trata de sistema, ou método de cálculo por meio do qual se procura encontrar os valores das prestações regulares ao longo de um determinado período, visando a amortização do saldo devedor principal e sua quitação ao final do contrato. Assim, quando as prestações são calculadas de acordo com esse sistema, tendo sido fixada a taxa de juros efetiva, o mutuário saberá o valor e a quantidade das parcelas que pagará a cada ano, de modo que sua utilização, tomada isoladamente, não importa em nenhum prejuízo ao devedor, sobretudo quando não demonstrada a aplicação de juros capitalizados. Contrato firmado em 26/05/1994, ou seja, em data posterior ao advento da Lei nº 8.692, de 28/07/1993, razão pela qual incide a TR como fator de cálculo do reajuste do saldo devedor. Ausência de vedação legal para utilização de TR como indexador do pacto. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Aplicação do enunciado nº 295 da súmula do STJ. Legalidade da adoção do sistema francês de amortização, utilizada a tabela Price, a qual, em si e por si, não traz embutida a prática de anatocismo, não se configurando qualquer nulidade. Sentença mantida. Recurso ao qual se nega provimento.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 27/02/2013 (*)

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 25/09/2012 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. **Clique aqui**

==========

0122514-74.2005.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. CONCEICAO MOUSNIER - Julgamento: 20/02/2013 - VIGESIMA CAMARA CIVEL

Ação revisional de cláusulas contratuais com pedido de tutela antecipada. Contrato de mútuo com garantia hipotecária. Financiamento de imóvel. Pretensão de alteração na forma de reajuste do saldo devedor e alegação de anatocismo. Sentença julgando parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial para determinar a revisão do contrato de financiamento firmado. Condenação da parte Ré ao pagamento das custas judiciais e dos honorários advocatícios. Inconformismo das partes. Entendimento desta Relatora quanto à reforma parcial da sentença a quo. Ab initio, deve ser ressaltado que o recurso interposto pelo Autor não será apreciado por esta Relatora em razão de sua apelação ter sido julgada deserta em Acórdão proferido por esta Egrégia Câmara às fls. 400/403. Aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor nas relações jurídicas firmadas entre as instituições financeiras e os mutuários do sistema financeiro de habitação. Assim, constitui direito básico do consumidor, nos termos do artigo 6.º, V, do CDC, a "modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas", vindo esta norma a mitigar o princípio Pacta Sunt Servanda. Cabe ressaltar que o aludido contrato foi celebrado em 30/12/1992, com a utilização da Tabela "Price" que prevê a atualização prévia do saldo devedor com posterior amortização das prestações. Por outro lado, a utilização da Tabela "Price" não implica, necessariamente, na prática do anatocismo, pois trata-se apenas de um método para diluição dos encargos durante o prazo de pagamento, a fim de que se obtenham parcelas fixas durante todo o contrato. Contudo, o que se veda é que, além da utilização da Tabela "Price", as instituições financeiras apliquem juros capitalizados sobre o saldo devedor, o que se verifica à hipótese presente. Súmula n.º 121 do STF. Com efeito, pelo que se constata do laudo pericial, de fls. 234/275,

o mesmo restou devidamente fundamentado, esclarecendo diversas questões técnicas, entre elas, ter sido o financiamento pactuado mediante aplicação do Plano de Equivalência Salarial - PES e a ocorrência de anatocismo. Neste diapasão, esta Relatora entende que não assiste razão à entidade financeira em suas razões apelativas. O Expert do Juízo é claro ao afirmar "QUE TEMOS A CAPITALIZAÇÃO COMPOSTA MENSAL DIRETA DE JUROS." (fl. 246). Assim, ficou constatada a incorporação de juros ao capital nas amortizações praticadas pelo banco Réu. Portanto, tais reajustes é que geraram uma desproporção entre o os índices de correção das parcelas (amortizações) e os índices de correção do saldo devedor (capital mutuado mais juros). Precedentes do STJ e do TJERJ. Todavia, tal devolução deverá ser feita de forma simples, uma vez que o caso em comento não se adequa à situação descrita no artigo 42, parágrafo único, do CDC, e não em dobro como pretendeu o Autor, porquanto controvertida a matéria à época da celebração do contrato, o que não caracteriza má-fé. Reforma parcial da sentença neste ponto. PRIMEIRO RECURSO DESERTO. PROVIMENTO PARCIAL DO SEGUNDO RECURSO tão somente para determinar a devolução de forma simples dos valores cobrados a maior do Autor.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 20/02/2013 (*)

==========

0091742-94.2006.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. CARLOS JOSE MARTINS GOMES - Julgamento: 19/02/2013 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Ementa: Apelação cível. Sistema Financeiro de Habitação. Ação de revisão de cláusulas contratuais. Parcial procedência do pedido para determinar tão somente o expurgo do anatocismo praticado, conforme laudo pericial. Apelação da Autora pugnando pela correção do saldo devedor de acordo com o Plano de Equivalência Salarial, afastando-se a TR, bem como a aplicação da tabela price, requerendo ainda a restituição do indébito em dobro. Apelação da Ré sustentando, preliminarmente, cerceamento de defesa, tendo em vista o indeferimento de quesitos periciais suplementares. No mérito, requer a não aplicação do CDC na relação jurídica em foco, devendo o contrato ser observado fielmente, defendendo ainda a aplicação da tabela price, dos juros e da correção monetária aplicados no contrato. O laudo pericial, que concluiu tão somente pela prática ilegal de anatocismo no contrato, foi devidamente impugnado pelas partes, tendo o expert do Juízo respondido as impugnações, ratificando o laudo. Apresentação de quesitos novos com indagações sobre assuntos não abordados antes da elaboração do laudo. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Preliminar Ementa: Apelação cível. Sistema Financeiro de Habitação. Ação de revisão de cláusulas contratuais. Parcial procedência do pedido para determinar tão somente o expurgo do anatocismo praticado, conforme laudo pericial. Apelação da Autora pugnando pela correção do saldo devedor de acordo com o Plano de Equivalência Salarial, afastando-se a TR, bem como a aplicação da tabela price, requerendo ainda a restituição do indébito em dobro. Apelação da Ré sustentando, preliminarmente, cerceamento de defesa, tendo em vista o indeferimento de quesitos periciais suplementares. No mérito, requer a não aplicação do CDC na relação jurídica em foco, devendo o contrato ser observado fielmente, defendendo ainda a aplicação da tabela price, dos juros e da correção monetária aplicados no contrato. O laudo pericial, que concluiu tão somente pela prática ilegal de anatocismo no contrato, foi devidamente impugnado pelas partes, tendo o expert do Juízo respondido as impugnações, ratificando o laudo. Apresentação de quesitos novos com indagações sobre assuntos não abordados antes da elaboração do laudo. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Preliminar rejeitada. Agravo retido prejudicado. Há relação de consumo entre o agente financeiro do Sistema Financeiro de Habitação que concede empréstimo

para aquisição da casa própria e o mutuário. Relação sob a incidência do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes. Capitalização mensal dos juros. Impossibilidade. Matéria de decidida sob a égide do art. 543-C, do Código de Processo Civil. Limitação dos juros que se afasta, vez que não demonstrada a abusividade. Índice de correção equiparado ao INPC e menor que a TR, cabendo ressaltar a remansosa jurisprudência, inclusive, também em sede de recurso repetitivo, no sentido da possibilidade de aplicação da TR, como índice de correção monetária do saldo devedor, nos contratos do SFH. Adoção do Sistema Francês de Amortização nos contratos de mútuo para aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro de Habitação. Possibilidade. Precedentes. Cabe ainda anotar que o fato de ter sido observado o reajuste das parcelas de acordo com o Plano de Equivalência Salarial, por si só, não afasta a possibilidade de existência de saldo devedor residual ao final do prazo avençado no contrato. Anatocismo apontado de forma contundente no laudo pericial. Laudo que indicou o valor da dívida, expurgando-se o anatocismo, na data da propositura da ação. Cabe por fim anotar, quanto ao pedido de restituição de eventual indébito em dobro, que a jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ é firme no sentido de que a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, pressupõe tanto a existência de pagamento indevido quanto a má-fé do credor, o que não é a hipótese em julgamento. Recursos a que se nega provimento.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 19/02/2013 (*)

==========

0010055-03.2003.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA - Julgamento: 05/02/2013 - NONA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. MÚTUO HIPOTECÁRIO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. SEGURO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. MODIFICAÇÃO PONTUAL. 1- Na hipótese os autores postularam ampla revisão do contato de mútuo hipotecário firmado com o réu, pelo sistema financeiro de habitação. A pretensão, contudo, foi julgada procedente apenas em parte, tendo sido reconhecido pela sentença o reajuste das prestações mensais em descompasso com a variação salarial dos autores, além do reajuste ilegal das parcelas do seguro. Apenas tais temas, juntamente com o montante arbitrado a título de honorários advocatícios, foram devolvidos à instância ad quem, operando-se os efeitos da coisa julgada quanto ao capítulo da sentença que deixou de acolher as demais pretensões autorais. 2-Contrato firmado prevendo o reajuste das prestações mensais pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (CES/CP). Planilha elaborada pelo expert do juízo demonstrando que o reajuste não observou os índices da variação dos autores. Sentença que apesar de reconhecer a inobservância do PES, não determinou em sua parte dispositiva a revisão das prestações mensais. Modificação do julgado neste ponto. 3- Seguro. Variação utilizando percentual não previsto contratualmente. Revisão. Precedentes. Majoração da verba honorária, observando-se os parâmetros atinentes à matéria. DESPROVIMENTO DO PRIMEIRO RECURSO E PROVIMENTO DO SEGUNDO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 05/02/2013 (*)

==========

0125741-72.2005.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**

DES. GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 11/09/2012 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DECLARATORIA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PACTA SUNT SERVANDA. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL POR CATEGORIA PROFISSIONAL (PES/CP). COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES). LAUDO PERICIAL.1. O pacta sunt servanda não é um princípio absoluto, já tendo sido relativizado por institutos como a teoria da imprevisão e a resolução por onerosidade excessiva. 2. Inteligência do art. 478 do CC/2002.3. Prevalência do sistema de amortização eleito pelas partes. 4. Reajuste das prestações. Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP). 5. Laudo pericial que comprovou a ocorrência da prática de irregularidades na atualização do saldo devedor e das prestações por índice e periodicidade diversos. 6. Aplicação da Tabela Price no cálculo das prestações de financiamento imobiliário, trata-se de sistema, ou método de cálculo, por meio do qual se procura encontrar os valores das prestações regulares ao longo de um determinado período, visando a amortização do saldo devedor principal e sua quitação ao final do contrato. 7. Prestações calculadas de acordo com esse sistema, tendo sido fixada a taxa de juros efetiva, o mutuário sabe o valor e a quantidade das parcelas que pagará a cada ano, de modo que sua utilização, tomada isoladamente, não importa em nenhum prejuízo ao devedor, sobretudo quando não demonstrada a aplicação de juros capitalizados. 8. In casu, não foi que se verificou, através do laudo pericial.9. Correta sentença em julgar parcialmente procedente o pedido, com base no laudo pericial produzido nos autos, para, tão somente, revisão do contrato quanto ao saldo devedor apurado pelo experto, acrescido de juros legais e correção monetária na forma da lei e índices da Corregedoria Geral de Justiça ainda, despesas e custas rateadas e os honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação compensados em razão da sucumbência recíproca, na forma do art. 21 do CPC.10. RECURSOS QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 11/09/2012 (*)

==========

0147277-76.2004.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. GILBERTO GUARINO - Julgamento: 28/08/2012 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM ORDINÁRIO. REVISÃO DE CLÁUSULAS DE CONTRATO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO E OUTRAS AVENÇAS. PEDIDO DE SUBMISSÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO ÀS NORMAS SO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH), EM CUMULAÇÃO SUCESSIVA COM RETIFICAÇÃO DOS ÍNDICES DE AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR, A FIM DE COIBIR A PRÁTICA DE ANATOCISMO, ALTERAÇÃO DOS ÍNDICES DE REAJUSTES DAS TAXAS DE SEGURO M.P.I. E D.F.I., DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA QUE AUTORIZA A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL EM CASO DE INADIMPLÊNCIA, EXPURGO DO PERCENTUAL DE 15% (QUINZE POR CENTO) REFERENTE AO COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL COBRADO NA PRIMEIRA DAS 192 (CENTO E NOVENTA E DUAS) PRESTAÇÕES MENSAIS, E REPETIÇÃO, EM DOBRO, DE INDÉBITO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, FUNDAMENTADA EM 06 (SEIS) PARÁGRAFOS, JULGANDO PERMITIDA A APLICAÇÃO DO IPC DE MARÇO DE 1990 COM O ÍNDICE DE 84% (OITENTA E QUATRO POR CENTO) PARA TODOS OS CONTRATOS E QUE NÃO HÁ ILEGALIDADE NA ADOÇÃO DA TAXA REFERENCIAL DE JUROS (TR) E DA TABELA PRICE, CONFORME JULGADOS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, DATADOS DE 2002 E 2003, E TRIBUNAL DE

ALÇADA CÍVEL DO ESTADO DE SÃO PAULO, PROFERIDO EM 1994. IRRESIGNAÇÃO. MATÉRIA REFERENTE AO IPC DE MARÇO DE 1990 QUE NÃO INTEGRA A CAUSA PETENDI, NEM A CAUSA EXCIPIENDI. JULGADO DE 1º GRAU QUE SE CARACTERIZA, NESTE PONTO, COMO EXTRA PETITA. PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO, CORRELAÇÃO OU CONGRUÊNCIA, QUE É VIOLADO NÃO APENAS QUANDO A SENTENÇA É ULTRA, EXTRA OU CITRA PETITA, MAS TAMBÉM, QUANDO JULGA FORA DA CAUSA DE PEDIR, OU, AINDA, DA CAUSA EXCIPIENDI. INDIVIDUALIZAÇÃO DAS AÇÕES (ARTIGO 301, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO PARA PRATICAMENTE TODAS AS PRETENSÕES DEDUZIDAS NA INICIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO MANEJADOS PELOS ORA APELANTES, A FIM DE SANAR O VÍCIO DA OMISSÃO, QUE, CONTUDO, DE FORMA SIMPLES E MECÂNCIA, FORAM REJEITADOS. INOBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS ESSENCIAIS DA SENTENÇA, DISPOSTOS NO ARTIGO 468 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. IMPOSITIVO DE FUNDAMENTAÇÃO DAS DECISÕES DO PODER JUDICIÁRIO, QUE TEM SUA ORIGEM PRIMEIRA NA PRÓPRIA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA (ART. 93, IX). AUSÊNCIA PRIMÁRIA QUE GERA GROSSEIRA NULIDADE, ALÉM DE OFENDER OS PRINCÍPIOS DA IMPARCIALIDADE, LEGALIDADE, AMPLA DEFESA, CONTRADITÓRIO E DEVIDO PROCESSO LEGAL. MODERNA DOUTRINA PROCESSUAL CIVIL. IMCOMPRENSÍVEL E ABSURDA DECLARAÇÃO DE INSUBSISTÊNCIA DE DEPÓSITOS E DETERMINAÇÃO DE SEU LEVANTAMENTO PELOS AUTORES. FLAGRANTE E LAMENTÁVEL FALTA DE ATENÇÃO PARA COM OS FATOS OCORRIDOS DURANTE O TRÂMITE PROCESSUAL. ANULAÇÃO, DE OFÍCIO, DA SENTENÇA QUE NÃO PODE SER EVITADA. APELO PREJUDICADO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 28/08/2012 (*)

==========

0003560-87.2001.8.19.0202 - APELACAO - **2ª Ementa**
DES. MILTON FERNANDES DE SOUZA - Julgamento: 07/08/2012 - QUINTA CAMARA CIVEL

MÚTUO. SFH. SALDO DEVEDOR. REAJUSTE. CÓDIGO DO CONSUMIDOR. INSTITUTO DA LESÃO. BOA-FÉ OBJETIVA. REVISÃO DO CONTRATO. ANATOCISMO. 1- O mútuo celebrado para a aquisição da casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação, como atividade de natureza financeira e de crédito, por disposição expressa, subordina-se aos comandos da lei que dispõe sobre a proteção do consumidor. 2- Essa lei, observando o princípio da boa-fé objetiva e com o intuito de manter o preço justo e evitar o enriquecimento injusto, acolhe o instituto da lesão e autoriza a modificação de cláusula que inicialmente estabeleça prestação desproporcional ou a revisão daquela que se torne excessivamente onerosa para o consumidor por fato superveniente à celebração do negócio jurídico. 3- Essa lei ainda impõe a invalidade de cláusula que, em sentido amplo, traduza comportamento característico de abuso de direito, que se apresenta quando o seu titular exerce os poderes outorgados pelo ordenamento jurídico direito subjetivo ultrapassar os limites da satisfação dos seus interesses e desviando seu o destino social. 4- O reajuste mensal do saldo devedor de mútuo feneratício, celebrado para a aquisição da casa própria pelo Sistema Financeiro de Habitação, realizado pelo índice da Taxa Referencial, considera o mesmo critério usado no mercado em que se captam os recursos para a celebração desse negócio jurídico e, nessa medida, permanece nos limites da satisfação dos interesses do credor, sem lhe atribuir enriquecimento injusto ou desproporcional. 5- Neste aspecto, se o credor suporta os efeitos dessa captação, essa forma de reajuste mantém o ganho originalmente previsto no mútuo feneratício, não resulta em desproporcionalidade a desfavor do devedor, não se revela abusiva e não ofende ao princípio da boa fé objetiva. 6- E

nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação. (Verbete 450 da Súmula do STJ) 7- O cálculo dos juros, por sua vez, se sujeita à norma da Lei de Usura que proíbe a sua capitalização e a parte da obrigação decorrente do anatocismo afigura-se inválida e ineficaz.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 07/08/2012 (*)

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 19/07/2012 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. **Clique aqui**

==========

0013802-46.2012.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - **1ª Ementa**
DES. MONICA COSTA DI PIERO - Julgamento: 12/06/2012 - OITAVA CAMARA CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. SFH. PREVISÃO DE COBERTURA PELO FCVS. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL. 1. Ação revisional cumulada com repetição do indébito e compensatória por dano moral, objetivando os autores a revisão dos índices utilizados nos reajustes das prestações de restituição de financiamento, por intermédio do sistema financeiro de habitação (SFH), com cobertura do FCVS (Fundo de Compensação de Variações Salariais), bem como do índice aplicado na correção do saldo devedor. 2. Após a argüição de incompetência da Justiça Estadual em sede contestação, manifestou-se a Caixa Econômica Federal e a União Federal, respectivamente, no sentido da ausência de interesse em ingressar e intervir no processo. 3. No entanto, sabe-se que a Caixa Econômica Federal, na qualidade de gestora do FCVS, tem interesse jurídico e deve compor o pólo passivo das demandas em que haja o comprometimento do aludido fundo. 4. Contrato habitacional do autor com previsão de cobertura do saldo devedor pelo FCVS.5. Duplicidade de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação que se constitui matéria de fundo, atrelada ao mérito da demanda. 6. Ademais, o próprio STJ já firmou orientação jurisprudencial no sentido de que somente após as alterações introduzidas pela Lei 10.150/2000, estabeleceu-se que, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, o descumprimento do preceito legal que veda a duplicidade financiamento dá ensejo à perda da cobertura do saldo devedor residual pelo FCVS de um dos financiamentos. (REsp 644.941/SC, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, julgado em 19/10/2004, DJ 16/11/2004, p. 204, REPDJ 07/03/2005, p. 160). 7. Necessidade de deslocamento da competência para o processamento e julgamento do feito para a Justiça Federal. 8. Recurso provido.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 12/06/2012 (*)

==========

0142321-85.2002.8.19.0001 - EMBARGOS INFRINGENTES – **1ª Ementa**
DES. MONICA COSTA DI PIERO - Julgamento: 22/05/2012 - OITAVA CAMARA CIVEL

EMBARGOS INFRINGENTES. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. QUITAÇÃO QUE SE PLEITEIA. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. LAUDO PERICIAL ATESTANDO A EXISTÊNCIA DE SALDO CREDOR EM FAVOR DO AUTOR. RESTABELECIMENTO DA SENTENÇA. 1. Embargos Infringentes opostos em ação declaratória com pedido de repetição de indébito ajuizada com o intuito de o autor ver declarado quitado o contrato de compra e venda de imóvel financiado pelo réu, com a devolução em

dobro das quantias pagas indevidamente e liberação da documentação para baixa da hipoteca na matrícula do imóvel. 2. Sentença que resolveu o mérito para declarar quitado o contrato, condenando o réu a restituir ao autor a quantia de R$21.540,20, acrescida de juros de mora a contar da citação, nos termos do art. 219 do Código de Processo Civil, e corrigida monetariamente a partir de julho/2006.3. Em razão da interposição de recurso de apelação pelo réu, foi proferido acórdão que, por maioria, deu provimento ao recurso, julgando improcedente a pretensão autoral, arcando o vencido com as custas processuais e os honorários advocatícios de R$2.500,00.4. A relação entabulada entre o banco e o mutuário é consumerista, figurando aquele como prestador de serviço e esse, como consumidor. 5. Contrato firmado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, utilizando como critério para o reajustamento das prestações o Plano de Equivalência Salarial - PES e, do saldo devedor, a Unidade Padrão de Capital do BNH-UPC que, no caso, é o Sistema de Amortização Mista - SAM. 6. Provas periciais produzidas tanto em 1ª instância quanto em 2ª instância que convergem no sentido de que os índices de reajuste aplicados pelo recorrente não obedeceram ao Plano de Equivalência Salarial, não observando as variações salariais do mutuário. 7. Divergência circunscrita ao saldo final, sendo que o 1º laudo, adotado pela sentença, aponta um saldo credor em julho/2007 de R$21.540,20 em favor do autor e o 2º laudo, adotado pelo voto majoritário, apura a existência de um débito em maio/2010 de R$959,53, favorável ao réu.8. Prova pericial produzida em segunda instância que não considerou o fato de que o autor figurou como litisconsorte ativo no Mandado de Segurança n.º 5386217, impetrado na 3ª Vara Federal da Seção do Rio de Janeiro, contra ato do Presidente do Banco Nacional da Habitação, no qual foi concedida liminar, que ao final foi confirmada e transitou em julgado, onde ficou determinada a redução do valor das prestações, a partir da 40ª parcela, de modo a assegurar o reajuste segundo o Plano de Equivalência Salarial. 9. Laudo pericial produzido em primeiro grau no sentido de que o financiamento foi amortizado na 128ª prestação, em 27.11.90, embora o autor tenha pago até a 180ª prestação. 10. Instituição Financeira que acrescentou operações não estabelecidas no contrato, ao argumento de que estaria recuperando o valor das atualizações monetárias insuficientes ocorridas nas prestações. Amortização negativa. 11. Segundo o enunciado 450 da súmula do Superior Tribunal de Justiça, "nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação." 12. Contudo, a adoção de tal procedimento tem dado azo ao problema da amortização negativa, dando ensejo à capitalização de juros, uma vez que o valor da prestação reiteradamente corrigido por índices inferiores aos utilizados para a atualização do saldo devedor, com o decurso do tempo acabava por se tornar insuficiente para amortização da dívida, sendo certo que o residual de juros não-pagos era adicionado ao saldo devedor e, sobre ele, incidia nova parcela de juros na prestação subsequente. 13. Metodologia de cálculo implementada pelo réu não pode servir para burlar o ajuste contratual, aplicando índices de juros maiores que os pactuados e malferindo o contrato e sem qualquer respaldo jurídico. 14. A vedação da capitalização dos juros nos contratos celebrados no âmbito do SFH encontra-se assentada no STJ.15. Hipótese em que há como deixar de reconhecer a ilegalidade do reajuste das prestações praticadas pelo réu. 16. Com a quitação integral do contrato não há como subsistir a hipoteca incidente no imóvel.17. Recurso ao qual se dá provimento para restabelecer a sentença.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 22/05/2012 (*)

==========

0114617-92.2005.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. CELSO FERREIRA FILHO - Julgamento: 10/04/2012 - DECIMA QUINTA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS. Contrato de compra e venda e mútuo de imóvel. Sistema financeiro de habitação. Reajuste das prestações pelo plano de equivalência salarial e correção monetária do saldo devedor pela TR. Impossibilidade de aplicação de juros compostos em contratos regidos pelo Sistema Financeiro de Habitação. Índices de reajuste da categoria profissional da parte autora que não foram observados no contrato. Sistema de prévio reajuste e posterior amortização do saldo devedor que não fere a comutatividade das obrigações pactuadas no ajuste. Verificado que o contrato não mencionou a incidência deste coeficiente, uníssona a jurisprudência quanto ao se não cabimento, deferindo-se, portanto, a sua exclusão DESPROVIMENTO DO PRIMEIRO APELO E PARCIAL PROVIMENTO DO SEGUNDO APELO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 10/04/2012 (*)

==========

0107465-03.1999.8.19.0001 (2009.001.05210) - APELACAO - **3ª Ementa**
DES. ADEMIR PIMENTEL - Julgamento: 28/03/2012 - DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. REAJUSTES MENSAIS APÓS A EDIÇÃO DO "PLANO REAL" QUANDO SE TRATA DE FINANCIAMENTO LIGADO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. LEGALIDADE. TABELA PRICE. CRIADOR QUE APONTA O PECADO DA CRIATURA - RICHARD PRICE SE UFANA DOS ESTRATOSFÉRICOS LUCROS AUFERIDOS COM SUA APLICAÇÃO. CAPITALIZAÇÃO ANUAL. LAUDO PERICIAL EXAUSTIVAMENTE ANALISADO E DO QUAL RESULTA CRÉDITO EM FAVOR DO MUTUÁRIO. PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS DE ACOLHIMENTO. IMPROVIMENTO AO RECURSO. I - O art. 535 do CPC possibilita o acolhimento dos embargos de declaração quando houver no acórdão, obscuridade, contradição ou quando for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o tribunal; II - Nos termos da Súmula nº. 52 "Inexiste omissão a sanar através de embargos declaratórios, quando o acórdão não enfrentou todas as questões arguidas pelas partes, desde que uma delas tenha sido suficiente para o julgamento do recurso.";III - Insiste a apelada no sentido de que a Tabela Price não gera anatocismo quando a questão foi exaustivamente esclarecida, quer na decisão que converteu o julgamento em diligência, quer no laudo pericial e seus inúmeros esclarecimentos. É questão matemática e se isto não bastasse o próprio Richard Price se ufanava de sua tabela ao afirmar que "um penny posto a juros compostos do dia do nascimento de nosso Salvador a cinco per cent, até 1781, produz um crescimento equivalente a duzentos milhões de globos de ouro sólido, iguais ao do tamanho da terra. Mas se fosse posto a juros simples, no mesmo período, produziria uma quantia igual ou não maior do que sete shilings e seis pence." Daí porque a sua aplicabilidade deve atender à capitalização anual como ocorreu na peça técnica; IV - Segundo dispõe o art. 28 da Lei nº 9.069/95, "Nos contratos celebrados ou convertidos em REAL com cláusula de correção monetária por índices de preço ou por índice que reflita a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados, a periodicidade de aplicação dessas cláusulas será anual". Todavia, o reajustamento dos financiamentos habitacionais está disciplinado no art. 17 da referida lei, submisso às normas contratuais - "Os valores das prestações de financiamentos habitacionais firmados com entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação SFH, e entidades de previdência privada, quando em condições análogas às utilizadas no Sistema Financeiro da Habitação, expressos em Cruzeiros Reais, no mês de junho de 1994, serão convertidos em REAL, no dia 1º de julho de 1994, observada a paridade entre o Cruzeiro Real e o Real fixada para aquela data. Parágrafo único. São mantidos o índice de reajuste e a periodicidade contratualmente estabelecidos para atualização das prestações de que trata este

artigo". Repele-se, destarte, a pretensão no sentido de que esses reajustes se façam anualmente;V - Mesmo os embargos de declaração opostos com vistas ao prequestionamento devem obedecer aos lindes traçados no art. 535 do CPC;VI - Improvimento ao recurso.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 28/03/2012 (*)

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 23/11/2011 (*)

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 17/04/2009 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo**.** **Clique aqui**

==========

0086288-41.2003.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. CARLOS JOSE MARTINS GOMES - Julgamento: 17/01/2012 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Ementa: Apelação Cível. Sistema Financeiro de Habitação. Contrato celebrado em 1988, prevendo o reajuste das parcelas de acordo com o mesmo índice de aumento salarial da categoria profissional do mutuário, ou seja, observando-se o Plano de Equivalência Salarial - PES. Aplicação da tabela price. Perícia que concluiu pela incidência de anatocismo. Prática vedada, conforme verbete sumular 121 do Pretório Excelso, eis que não foi revogado pelo verbete 596, também do Supremo Tribunal Federal. Discussão acerca da ilegalidade da tabela price que, in casu, em função da constatação da prática ilegal de anatocismo no contrato, se mostra irrelevante. Reajuste do saldo devedor mediante utilização do coeficiente de atualização monetária idêntico para o reajustamento de depósitos de poupança, sendo, portanto, possível a utilização da TR. Quanto ao pleito do expurgo do reajuste de 84,32%, aplicado em março de 1990, em decorrência do Plano Collor, o mesmo não encontra guarida. Aplicação do Coeficiente de Equiparação Salarial - CES, que somente é permitida diante de expressa previsão contratual, o que não se verifica na hipótese. Precedentes do STJ. Vedação de leilão extrajudicial que se mostra razoável, tendo em vista a majoração do saldo devedor em função da prática ilegal de anatocismo e de aplicação CES. Parcial provimento do apelo da parte autora.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 17/01/2012 (*)

==========

0169482-12.1998.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. MALDONADO DE CARVALHO - Julgamento: 20/09/2011 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL

REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. FIXAÇÃO DO ÍNDICE DA CADERNETA DE POUPANÇA PARA A CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. ATUALIZAÇÃO DO SALDO ANTERIOR À AMORTIZAÇÃO DO DÉBITO. POSSIBILIDADE. TABELA PRICE. UTILIZAÇÃO. ANATOCISMO. INOCORRÊNCIA. A interpretação correta a ser dada a cláusula de reajustamento das prestações é aquela em que os reajustes sejam efetuados de acordo com o pactuado, nem para mais, nem para menos. A avença foi firmada em 10/12/1993, sendo incontroversa a adoção do plano de comprometimento de renda - PCR, como expressamente previsto nas cláusulas do contrato. Inconteste, também, o fato de que o parágrafo primeiro da cláusula segunda estabelece que o saldo devedor do financiamento será reajustado mensalmente, mediante a aplicação de percentual igual ao utilizado para

a atualização dos saldos em depósito de Caderneta de Poupança Livre. Ainda que o contrato tenha sido firmado antes da Lei n.º 8.177/91, também é cabível a aplicação da TR, desde que haja previsão contratual de correção monetária pela taxa básica de remuneração dos depósitos em poupança, sem nenhum outro índice específico. Decisão correta, que integralmente se mantém. IMPROVIMENTO DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 20/09/2011 (*)

==========

0015263-33.2006.8.19.0204 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. ANDRE RIBEIRO - Julgamento: 10/08/2011 - SETIMA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO DE MÚTUO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PERÍCIA. OCORRÊNCIA DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. ANATOCISMO. VEDAÇÃO. REAJUSTE. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. ÍNDICE DE AUMENTO DA CATEGORIA PROFISSIONAL DO MUTUÁRIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. INCONFORMISMO DO RÉU. MANUTENÇÃO DO JULGADO. A prova pericial foi enfática ao constatar a capitalização de juros, e o descumprimento do contrato pelo réu, uma vez que não utilizou o plano de equivalência salarial, como previa o contrato, para fim de reajustamento, apontando para a existência de saldo devedor em favor do réu. A capitalização no SFH somente é admissível nas hipóteses expressamente autorizadas por lei específica, sendo vedada nos demais casos, ainda que pactuada. Quanto ao índice de correção das prestações não tem razão o Banco/apelante, posto que, diante da boa-fé objetiva, deveria ter instado os mutuários a apresentar o índice de reajuste de seu salário, coisa que não fez, atuando assim, com deslealdade e contrário a moralidade negocial. O contrato, no seu quadro resumo, deixa claro que o Plano de Equivalência Salarial (PES/CP) seria utilizado como forma de reajustamento, sendo afastada apenas quando o mutuário não pertencer à categoria profissional específica, o que não ocorreu. Ademais, não há que se falar em desacolhimento do pedido revisional, em decorrência do fato das parcelas terem se tornado onerosas para os autores. Pacta sunt servanda. Anatocismo que restou evidenciado com a prova pericial produzida. Decisão de 1º grau que se harmoniza com a jurisprudência deste tribunal. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 10/08/2011 (*)

==========

0271975-52.2007.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. EDUARDO GUSMAO ALVES DE BRITO - Julgamento: 09/08/2011 - DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Direito Civil. Sistema Financeiro de Habitação. Revisão de cláusula contratual. Saldo devedor exorbitante. Anatocismo. Tabela Price. Reajuste das parcelas pelo PES/CP. Aplicação do CES. Seguro habitacional. Limite de juros legais. Taxa referencial como índice de correção monetária. ICP/90. Reajuste anterior à amortização da prestação. Repetição de indébito. Sentença de procedência parcial apenas para afastar a prática de capitalização de juros incidentes sobre a amortização negativa. Irresignação de ambas as partes. Apelo do réu desprovido de interesse recursal, porquanto a incidência do IPC/90 no mês de março de 1990 foi acolhida pela sentença hostilizada. Não conhecimento do recurso. Apelos dos autores que merece parcial provimento. 1 - A ratio do PES é justamente a de manter a adimplência do mutuário durante todo o contrato de financiamento, daí porque o reajuste das parcelas acompanha os ganhos salariais.

Autores que pagaram todas as 192 prestações sem qualquer óbice, o que leva a crer que, se por acaso o reajuste tivesse comprometido em demasia sua renda, teriam demonstrado seu inconformismo oportunamente. 2 Não há nada de irregular na utilização da Tabela Price, certo de que tal sistema de amortização não induz, por si só, à prática de anatocismo. Laudo pericial que aponta a capitalização de juros pelo sistema de amortização negativa. Impossibilidade com qualquer periodicidade. Precedentes do STJ. 3 Atualização monetária do saldo devedor do financiamento que equivale ao índice utilizado para correção dos depósitos em Caderneta de Poupança, que em dado momento passou a ter os rendimentos indexados pela TR. 4 - A aplicação de percentual na primeira prestação por conta do Coeficiente de Equiparação Salarial era e é autorizada pelo extinto BNH e pelo BACEN, através de resoluções e portarias então vigentes na época da celebração do contrato que fundamenta este feito. "Esta Corte firmou entendimento no sentido da admissibilidade da cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial - CES, em contratos pactuados pelo PES - Plano de Equivalência Salarial. Precedentes" (AgRg no REsp 931.211/RS). 5 - "O valor do prêmio não está atrelado ao valor do mercado, sendo que os índices aplicados pelo agente financeiro decorrem de normas próprias editadas pelo CMN e pela SUSEP" (AgRg no REsp 581.997/PR). 6 - "A Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, após inicial divergência, pacificou, em definitivo, por maioria absoluta, o entendimento de que o índice aplicável ao reajuste da prestação nos contratos de financiamento habitacional no mês de abril de 1990, relativo ao mês de março do mesmo ano, é o IPC, no percentual de 84,32". (AgRg no REsp 931.211/RS). 7 - "Consoante entendimento consagrado no paradigmático recurso especial repetitivo n. 1.070.297/PR, relatado pelo Exmo. Min. Luis Felipe Salomão, "o art. 6º, alínea "e", da Lei nº 4.380/64, não estabelece limitação dos juros remuneratórios" (AgRg no REsp 619.923/RS). 8 - "No que se refere ao sistema de amortização do saldo devedor, esta Corte tem sufragado a exegese de que a prática do prévio reajuste e posterior amortização do saldo devedor está de acordo com a legislação em vigor e não fere o equilíbrio contratual" (AgRg no REsp 868376/DF). 9 - Ainda que existam valores indevidamente cobrados pela instituição financeira, o que será apurado em fase de liquidação de sentença, não há lugar para devolução em dobro ante a ausência de má-fé da credora. 10 - Afigura-se razoável a suspensão de procedimento de eventual execução extrajudicial ou leilão enquanto pendente julgamento de ação revisional, principalmente quando quitadas todas as parcelas do contrato, restando apenas saldo devedor. 11 - Recurso do réu do qual não se conhece e recurso dos autores parcialmente provido para afastar o saldo devedor homologado pelo juízo a quo, devendo ser elaborada nova planilha, restando proibida a capitalização de juros, sob qualquer periodicidade, sobretudo nos meses em que ocorrida amortização negativa, cujo saldo deve ser apenas corrigido monetariamente, e pelo índice da caderneta de poupança, bem como para suspender eventual execução extrajudicial ou leilão enquanto pendente julgamento desta ação revisional.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 09/08/2011 (*)

==========

0017698-12.2003.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. CELSO PERES - Julgamento: 27/07/2011 - DECIMA CAMARA CIVEL

Ação revisional de contrato de financiamento imobiliário, julgada em conjunto com ação consignatória. Sistema Financeiro de Habitação. Incidência do CDC conforme reiterada jurisprudência do STJ. Quantificação da taxa e aplicação de juros não questionados em grau recursal. Plano de Equivalência Salarial (PES) que se destina exclusivamente ao reajuste das prestações, de forma a preservar a equação econômico-financeira do pactuado. Possibilidade de utilização da Taxa Referencial (TR) com a finalidade de atualizar o saldo devedor em contratos posteriores à Lei

nº 8.177/91, desde que pactuada. Exegese da Súmula n.º 295 do STJ. Improcedência do pedido de afastamento do referido índice que se reconhece de ofício, face à omissão do Juízo a quo, em aplicação analógica do § 3º do artigo 515 do CPC, conforme precedente jurisprudencial da Colenda Corte Nacional. Matéria exclusivamente de direito que encontra respaldo legal no artigo 15, II da Lei n.º 8.692/93. Devolução de valores que, ao contrário do decidido no julgado, deve ser realizada de forma simples, uma vez não demonstrada inequivocamente a má-fé do recebedor. Ação consignatória que atingiu seu fim precípuo de afastar a mora solvendi, em razão da situação litigiosa que recaía sobre o objeto da obrigação. Incerteza jurídica quanto à extinção da obrigação, a justificar a parcial procedência do pedido, considerando-se que somente a liquidação do julgado será capaz de elucidar a existência de resquícios do débito. Apelo parcialmente provido na ação revisional e improvido na demanda consignatória.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 27/07/2011 (*)

==========

0056199-06.2001.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. MARIO ASSIS GONCALVES - Julgamento: 11/05/2011 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

Consumidor. Contrato de financiamento imobiliário. Sistema Financeiro de Habitação. Pacta sunt servanda. Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP). Coeficiente de Equiparação Salarial (CES). Laudo pericial. Trata-se o caso em comento, de evidente relação consumerista. Contrato de Financiamento para Compra de Imóvel. Sistema Financeiro de Habitação. O pacta sunt servanda não é um princípio absoluto, já tendo sido relativizado por institutos como a teoria da imprevisão e a resolução por onerosidade excessiva. Inteligência do art. 478 do CC/2002 e do art. 6º, inciso V, do CDC. Prevalência do sistema de amortização eleito pelas partes. Reajuste das prestações. Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP). Laudo pericial que comprovou a ocorrência da prática de irregularidades na atualização do saldo devedor e das prestações por índice e periodicidade diversos. Inexistência de julgamento extra petita ao se apreciar a existência ou não de capitalização de juros, considerando ser este pressuposto para o julgamento do pedido de revisão de cláusulas contratuais. Incidência, no caso, do enunciado sumular nº 121 do STF. No que concerne à aplicação da Tabela Price no cálculo das prestações de financiamento imobiliário, trata-se de sistema, ou método de cálculo, por meio do qual se procura encontrar os valores das prestações regulares ao longo de um determinado período, visando a amortização do saldo devedor principal e sua quitação ao final do contrato. Assim, quando as prestações são calculadas de acordo com esse sistema, tendo sido fixada a taxa de juros efetiva, o mutuário sabe o valor e a quantidade das parcelas que pagará a cada ano, de modo que sua utilização, tomada isoladamente, não importa em nenhum prejuízo ao devedor, sobretudo quando não demonstrada a aplicação de juros capitalizados. No entanto, correta está a sentença que julgando procedente em parte os pedidos, com base no minucioso laudo pericial produzido nos autos, determina a revisão do contrato mediante a exclusão da capitalização contida no saldo devedor, inclusive prevendo que, na hipótese de o valor da prestação ser insuficiente para cobrir a parcela relativa aos juros e o resíduo não pago tiver sido incorporado ao saldo devedor, o quantum devido a título de juros não amortizados seja lançado em conta separada sujeita somente à correção monetária, e que determina, também, o recálculo das prestações adotando-se o PES, e aplicando a correção monetária com índice relativo a janeiro de 1989 em 42,72% e março de 1990 de 84,32%. Correta, igualmente, a condenação do réu à repetição de indébito do valor pago a maior pelos autores, como informado no laudo pericial, acrescido de juros legais e correção monetária a partir do

desembolso, tudo a ser apurado em liquidação de sentença, e que determinou, por fim, que as custas deverão ser rateadas e os honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação ser compensados em razão da sucumbência recíproca, na forma do art. 21 do CPC. Negado provimento aos recursos.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 11/05/2011 (*)

==========

0241911-59.2007.8.19.0001 - APELACAO - **2ª Ementa**
DES. HELENA CANDIDA LISBOA GAEDE - Julgamento: 17/11/2010 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

AGRAVO INTERNO DA DECISÃO MONOCRÁTICA EMENTADA COMO A SEGUIR: APELAÇÃO. EMBARGOS A EXECUÇÃO. REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AGRAVO RETIDO. O JUÍZO A QUO ENTENDEU SER NECESSÁRIA A PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL CONTÁBIL PARA O DESLINDE DA DEMANDA. NÃO PREVALECE A TESE DE QUE RESTOU PREJUDICADO O PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL CONTÁBIL PELA CONCESSÃO DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA, ATÉ MESMO PORQUE CABE AO JUÍZO DETERMINAR AS PROVAS QUE ENTENDER NECESSÁRIAS. ARTIGO 130 CPC. JURISPRUDÊNCIA DO STJ PACIFICOU ENTENDIMENTO QUANTO À POSSIBILIDADE DA UTILIZAÇÃO, DA TR. AINDA QUE O CONTRATO TENHA SIDO CELEBRADO ANTES DA LEI 8.177/91, DESDE QUE PACTUADO O MESMO ÍNDICE DA CADERNETA DE POUPANÇA. RECURSO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA, NÚMERO RESP 969129/MG E SÚMULA 454. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NAO SE APLICA AOS CONTRATOS REGIDOS PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, QUANDO CELEBRADOS ANTES DE SUA ENTRADA EM VIGOR. TABELA PRICE. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO QUE, NÃO INDUZ, POR SI SÓ, À PRÁTICA DE ANATOCISMO, QUE DEVERÁ SER EXPURGADO NO CASO DE COMPROVAÇÃO DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NO CASO DOS AUTOS, CONTUDO, A INCIDÊNCIA DE TAL MÉTODO DE AMORTIZAÇÃO RESULTOU EM ACRÉSCIMO AO SALDO DEVEDOR, A TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO, O QUAL DEVE SER EXCLUÍDO DO TOTAL DA DÍVIDA, CONFORME LAUDO PERICIAL. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - PES NÃO SE AFIGURA INDEXADOR OU FATOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA DE SALDO, CONSOANTE ENTENDIMENTO PACIFICADO NO STJ E, SIM, REGRA PARA O REAJUSTAMENTO DA PRESTAÇÃO MENSAL A SEREM PAGAS PELO MUTUÁRIO. A ATUALIZAÇÃO OBEDECERÁ AO INDEXADOR PACTUADO, EM OBEDIÊNCIA ÀS REGRAS DO SFH PARTE AUTORA NÃO ANEXOU AOS AUTOS OS RESPECTIVOS CONTRACHEQUES E COMPROVANTES DE REAJUSTES DA CATEGORIA, O QUE IMPEDIU A SUA ANÁLISE PELO PERITO. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUE A PARTE RÉ TENHA FEITO A CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES DE FORMA INCORRETANEGA-SE SEGUIMENTO AO RECURSO, NA FORMA DO ART. 557, CAPUT, DO CPC. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 17/11/2010 (*)

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 26/10/2010 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. **Clique aqui**

==========

0023945-09.2003.8.19.0001 - APELACAO - **2ª Ementa**
DES. HELENA CANDIDA LISBOA GAEDE - Julgamento: 17/11/2010 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

AGRAVO INTERNO DA DECISÃO MONOCRÁTICA EMENTADA COMO A SEGUIR: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. AGRAVO RETIDO.O JUÍZO A QUO ENTENDEU SER NECESSÁRIA A PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL CONTÁBIL PARA O DESLINDE DA DEMANDA.NÃO PREVALECE A TESE DE QUE RESTOU PREJUDICADO O PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL CONTÁBIL PELA CONCESSÃO DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA, ATÉ MESMO PORQUE CABE AO JUÍZO DETERMINAR AS PROVAS QUE ENTENDER NECESSÁRIA. ARTIGO 130 CPC. JURISPRUDÊNCIA DO STJ PACIFICOU ENTENDIMENTO QUANTO À POSSIBILIDADE DA UTILIZAÇÃO DA TR, AINDA QUE O CONTRATO TENHA SIDO CELEBRADO ANTES DA LEI 8.177/91, DESDE QUE PACTUADO O MESMO ÍNDICE DA CADERNETA DE POUPANÇA. RECURSO REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA, NÚMERO RESP 969129/MG E SÚMULA 454. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NAO SE APLICA AOS CONTRATOS REGIDOS PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, QUANDO CELEBRADOS ANTES DE SUA ENTRADA EM VIGOR. TABELA PRICE. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO QUE, NÃO INDUZ, POR SI SÓ, À PRÁTICA DE ANATOCISMO, QUE DEVERÁ SER EXPURGADO NO CASO DE COMPROVAÇÃO DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NO CASO DOS AUTOS, CONTUDO, A INCIDÊNCIA DE TAL MÉTODO DE AMORTIZAÇÃO RESULTOU EM ACRÉSCIMO AO SALDO DEVEDOR, A TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO, O QUAL DEVE SER EXCLUÍDO DO TOTAL DA DÍVIDA, CONFORME LAUDO PERICIAL. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - PES - NÃO SE AFIGURA INDEXADOR OU FATOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA DE SALDO, CONSOANTE ENTENDIMENTO PACIFICADO NO STJ E, SIM, REGRA PARA O REAJUSTAMENTO DA PRESTAÇÃO MENSAL A SEREM PAGAS PELO MUTUÁRIO. A ATUALIZAÇÃO OBEDECERÁ AO INDEXADOR PACTUADO, EM OBEDIÊNCIA ÀS REGRAS DO SFH PARTE AUTORA NÃO ANEXOU AOS AUTOS OS RESPECTIVOS CONTRA-CHEQUES E COMPROVANTES DE REAJUSTES DA CATEGORIA, O QUE IMPEDIU A SUA ANÁLISE PELO PERITO. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUE A PARTE RÉ TENHA FEITO A CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES DE FORMA INCORRETA. NEGA-SE SEGUIMENTO AO RECURSO, NA FORMA DO ARTIGO 557, CAPUT DO CPC. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 17/11/2010 (*)

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 26/10/2010 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. **Clique aqui**

==========

0010047-84.2007.8.19.0001 - APELACAO - **2ª Ementa**
DES. CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ - Julgamento: 05/10/2010 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

AGRAVO REGIMENTAL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE MÚTUO. APLICABILIDADE DAS REGRAS CONSUMERISTAS. COMPRA DE IMÓVEL PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PES. REAJUSTE DAS PARCELAS DE ACORDO COM OS ÍNDICES DE AUMENTO DOS SALÁRIOS DA CATEGORIA PROFISSIONAL DO MUTUÁRIO. ENUNCIADO DE SÚMULA Nº 297, DO STJ. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR PELA TR. POSSIBILIDADE. APURAÇÃO DE JUROS CAPITALIZADOS. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL SEM PREVISÃO CONTRATUAL. EXCLUSÃO. CRITÉRIO DE AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR MEDIANTE A APLICAÇÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS PARA, EM SEGUIDA, PROCEDER AO ABATIMENTO DA PRESTAÇÃO MENSAL DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. PLANO COLLOR. EXPURGOS NO PERCENTUAL DE 41,28%. PRIMEIRO RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NA FORMA DO ART. 557 DO CPC E SEGUNDO RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, NA FORMA DO ART. 557 §1º-A DO CPC. A sentença deve ser parcialmente

reformada, apenas para revisar o contrato de compra e venda e mútuo e determinar que os valores relativos ao seguro sejam adimplidos em conformidade com o estabelecido contratualmente, seguindo o mesmo índice de aumento salarial da categoria profissional do mutuário, e excluir o Coeficiente de Equiparação Salarial, cuja determinação legal se deu após a vigência do contrato em tela, além de não ter sido pactuado. Além disto, ser acolhido o pedido da Autora para que o reajuste seja no percentual de 41,28%, em março de 1990. Recurso improvido.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 05/10/2010 (*)

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 30/06/2010 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. **Clique aqui**

==========

0034292-67.2004.8.19.0001 - APELACAO - **2ª Ementa**
DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 28/09/2010 - NONA CAMARA CIVEL

Agravo Regimental. Contrato de Mútuo Hipotecário. Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Reajustes do saldo devedor pelos índices da caderneta de poupança, com utilização da "Tabela Price" ajustado entre as partes, o que não encontra vedação legal. Correta utilização da TR como indexador do saldo devedor. Inteligência da Súmula 295, do STJ. Recurso desprovido.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 28/09/2010 (*)

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 15/09/2010 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. **Clique aqui**

==========

0068557-37.2000.8.19.0001 - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. CAETANO FONSECA COSTA - Julgamento: 31/03/2010 - SETIMA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - REAJUSTE DE PRESTAÇÕES E DO SALDO DEVEDOR - PES - OBSERVÂNCIA - PREVISÃO CONTRATUAL SALDO DEVEDOR - REAJUSTE - ÍNDICES DE POUPANÇA - TR - APLICAÇÃO - ANATOCISMO - IMPOSSIBILIDADE. - Cuida a hipótese de Ação de Revisão do contrato de financiamento da casa própria, especialmente das cláusulas que regulamentam o reajuste das prestações e do saldo devedor. - O contrato celebrado prevê como sistema de amortização a "Tabela Price", utilizando-se dos índices de variação da caderneta de poupança para reajuste do saldo devedor e adotando como modalidade de atualização das prestações o chamado PES-Plano de Equivalência Salarial. - Prova pericial que concluiu terem sido cumpridas as cláusulas contratuais, mas com a prática do anatocismo, que deve ser banido dos contratos vinculados ao SFH.- Legalidade do critério de abatimento das prestações do saldo devedor já atualizado. Precedente jurisprudencial do C. Superior Tribunal de Justiça. - Valores devidos a serem apurados na fase de liquidação. Sucumbência recíproca.- Sentença que merece ser mantida.- Recurso desprovido.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 31/03/2010 (*)

==========

0063061-22.2003.8.19.0001 (2009.001.37344) - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. DENISE LEVY TREDLER - Julgamento: 27/10/2009 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL

Apelação Cível. Ação declaratória, cujo pedido é cumulado com o de revisão de cláusula contratual. Antecipação dos efeitos da tutela parcialmente concedida. Mútuo hipotecário, em que pactuada a correção das prestações mensais, assim como a do saldo devedor, acorde à variação da Obrigação do Tesouro Nacional (OTN), e não ao Plano de Equivalência Salarial. Inexistência de limitação dos juros remuneratórios a 10% ao ano, considerado que a letra e, do artigo 6º, da Lei nº 4.380, de 1964, apenas dispõe sobre as condições a serem observadas para a aplicação do reajuste previsto no artigo 5º, da mesma Lei. Precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça. Legalidade da prévia atualização do saldo devedor e sua posterior amortização, que não fere o princípio da comutatividade contratual, vez que o capital emprestado ao mutuário deve ser remunerado pelo tempo em que ficou a sua disposição. Possibilidade de uso da Taxa Referencial (TR), nos contratos de financiamento imobiliário, desde que prevista a substituição do índice contratado por outro aplicável à correção das contas de poupança. Peculiaridades do caso concreto, que aconselham a adoção da TR, para o fim de reajuste do saldo devedor, sob pena de impor-se à apelante situação mais gravosa. Precedentes jurisprudenciais no sentido de que nos contratos imobiliários celebrados sob as normas do Sistema Financeiro da Habitação, deve ser aplicado o índice de 84,32%, relativo ao mês de abril de 1990. Inadmissibilidade da capitalização de juros, em qualquer periodicidade, nos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, antes da edição da Lei nº 11.977, de 2009. Parcelas relativas ao seguro habitacional, que foram reajustadas em percentual superior ao efetivamente devido pela apelante, o que justifica a repetição do indébito, na forma simples. Recurso a que se dá parcial provimento, para expurgar dos cálculos periciais a capitalização anual de juros, e determinar a devolução, na forma simples, dos valores relativos às parcelas indevidamente corrigidas do seguro habitacional, sobre os quais deverão incidir juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, e correção monetária a partir do efetivo desembolso.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 27/10/2009 (*)

==========

0113610-60.2008.8.19.0001 (2009.001.45871) - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. REINALDO P. ALBERTO FILHO - Julgamento: 11/08/2009 - QUARTA CAMARA CIVEL

E M E N T A: Ação Revisional. Contrato de Financiamento para a aquisição da casa própria. Sistema Financeiro da Habitação. Alegação de abusividade na aplicação dos índices de reajuste das prestações. Princípio da equivalência salarial. Laudo pericial. Pedido julgado improcedente. Prova pericial apurou que o Agente Financeiro observou a evolução do salário mínimo para calcular a prestação, como previsto na cláusula décima segunda da avença. Legalidade da utilização do fato de correção da poupança, para reajuste das parcelas e do saldo devedor. Precedentes deste Colendo Sodalício. Recurso que se apresenta manifestamente improcedente. Aplicação do caput do art. 557 do C.P.C. c.c. art. 31, inciso VIII do Regimento Interno deste E. Tribunal. Negado Seguimento.

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 11/08/2009 (*)

==========

0003918-96.2006.8.19.0066 (2009.001.14728) - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. MAURICIO CALDAS LOPES - Julgamento: 24/06/2009 - SEGUNDA CAMARA CIVEL

CONTRATO DE GAVETA
ANATOCISMO
SISTEMA FINANCEIRO DA HABITACAO
AMORTIZACAO NEGATIVA
SALDO DEVEDOR
EXCLUSAO DOS JUROS CAPITALIZADOS

Ordinária de revisão de contrato. Sistema financeiro habitação. Sentença de improcedência.Apelação.(.)"o cessionário de imóvel financiado pelo SFH é parte legítima para discutir e demandar em juízo questões pertinentes às obrigações assumidas e aos direitos adquiridos através dos cognominados "contratos de gaveta", porquanto com o advento da Lei n.º 10.150/2000, o mesmo teve reconhecido o direito à sub-rogação dos direitos e obrigações do contrato primitivo (REsp n.º 705.231/RS, Rel. Min. Eliana Calmon, DJU de 16/05/2005; e REsp n.º 753.098/RS, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJU de 03/10/2005).Não há ilegalidade ou abuso qualquer na cláusula contratual que repassa aos promitentes-compradores a responsabilidade quanto aos tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, consequência do direito de propriedade que passam a ter sobre o imóvel, apenas oferecido em garantia hipotecária ao agente financeiro.O reajuste mensal do saldo devedor antes da amortização decorrente do pagamento do encargo mensal, também isso não se constitui em prática abusiva, na medida em que revogado o art. 6º, "c", da Lei 4.380/64 -- que determinava o reajuste do saldo devedor após a amortização das parcelas pagas, ante sua incompatibilidade com a novel regra do art. 1º do Decreto-Lei nº. 19/66, que instituiu novo sistema de reajustamento dos contratos de financiamento, atribuindo competência ao Banco Nacional da Habitação para editar instruções sobre a correção monetária dos contratos de financiamento para aquisição de imóveis pelo SFH.Por outro lado, "a 2ª Seção do STJ, no julgamento do REsp 495.019/DF, firmou o entendimento sobre a possibilidade de adoção do critério de reajuste do saldo devedor de contrato de financiamento, celebrado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), pelos índices de atualização dos depósitos em cadernetas de poupança, mesmo quando previsto reajuste das prestações mensais pelo Plano de Equivalência Salarial (PES)valores."Amortizações negativas em decorrência da adoção de critérios diferenciados de atualização do saldo devedor e do encargo mensal, esta vinculada aos aumentos salariais do mutuário.Capitalização mensal das diferenças negativas.Anatocismo caracterizado.Provimento parcial do recurso.

Ementário: 29/2009 - N. 6 - 30/07/2009

Precedente Citado: STJ AgRg no REsp 665535/RS, Rel. Min. Sidnei Beneti, julgado em 23/09/2008 e AgRg no AgRg no REsp 825954/PR, Rel. Min. Luiz Fux, julgado em 04/12/2008 e REsp 627424/PR , Rel. Min.Luiz Fux, julgado em 06/03/2007.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 24/06/2009 (*)

==========

0142114-52.2003.8.19.0001 (2008.001.57904) - APELACAO - **2ª Ementa**
DES. MARIO ASSIS GONCALVES - Julgamento: 15/09/2009 - TERCEIRA CAMARA CIVEL

Embargos de declaração. Contrato de financiamento imobiliário. Sistema Financeiro de Habitação. Pacta Sunt Servanda. Tabela Price. TR (Taxa Referencial). BTNF. Juros. Capitalização de juros. Ocorrência. Verbete Sumular nº 121 do STF. CES (Coeficiente de Equiparação Salarial). Contrato anterior à edição da Lei 8.692/93. Laudo pericial. Identificação de cobrança do percentual de 15% (quinze por cento) do valor das prestações. Embargos com finalidade de prequestionamento. Pré-requisitos. Inexistência. Os embargos declaratórios visam expungir da decisão contradições ou obscuridades, permitindo o esclarecimento da mesma, bem como suprir omissão sobre tema de pronunciamento obrigatório sobre o qual não tenha se manifestado o órgão julgador. Não há no acórdão embargado qualquer defeito a ser suprido através dos presentes embargos. Limita-se o recorrente a discorrer sobre matéria devidamente ventilada, não havendo razões para qualquer correção sobre pontos já abordados, ocorrendo, em verdade, tentativa de rediscutir questão já decidida. Pretensão de prequestionamento. Pressupostos de admissibilidade do recurso. Ausência. Embargante que destaca o vislumbre de possível contradição, embora sem apontá-la precisamente, ante a inserção de afirmação no acórdão no sentido de que 'poucos reparos mereceria a sentença hostilizada', a qual foi, afinal, mantida integralmente ante o desprovimento dos apelos de ambas as partes. Expressão, fruto evidente de erronia em texto truncado, que se elimina do texto final do acórdão. Aclaratórios acolhidos parcialmente para simples explicitação.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 15/09/2009 (*)

REVISAO DE CONTRATO
MUTUO HIPOTECARIO
SALDO DEVEDOR RESIDUAL
ONEROSIDADE EXCESSIVA
EXPURGO DA CAPITALIZACAO

Ementário: 37/2009 - N. 13 - 24/09/2009

Precedente Citados: STF RE 175678/MG, Rel. Min. Carlos Velloso, julgado em 29/11/1994. STJ Ag Rgno REsp 1005486/RS, Rel. Min. Francisco Falcão,julgado em 08/04/2008 e Ag Rg no REsp 816724/DF, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, julgado em 24/10/2006. TJRJ AC 2008.001.07412, Rel. Des. Fernando Foch de Lemos Arigony da Silva, julgado em 09/09/2008 e AC 2008.001.33316, Rel. Des. Mario Robert Mannheimer, julgado em 18/11/2008.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 07/04/2009 (*)

Para ver todas as Ementas desse processo. **Clique aqui**

==========

0149713-13.2001.8.19.0001 (2008.001.62112) - APELACAO - **1ª Ementa**
DES. MILTON FERNANDES DE SOUZA - Julgamento: 18/12/2008 - QUINTA CAMARA CIVEL

MÚTUO FENERATÍCIO. 1-O mútuo celebrado para a aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro de Habitação, como atividade de natureza financeira e de crédito, subordina-se expressamente aos comandos da lei que dispõe sobre a proteção ao consumidor. 2-Essa norma observa o princípio da boa-fé objetiva, com o intuito de manter o preço justo e evitar o enriquecimento injusto. Desse modo, acolhe o instituto da lesão e autoriza a modificação de cláusula que estabeleça prestação inicial desproporcional, ou a revisão daquela que se torne excessivamente onerosa para o consumidor em razão de fato superveniente à celebração do negócio jurídico. 3-A mesma norma impõe a invalidade de cláusula

que traduza, em sentido amplo, uma situação de abuso de direito, que importa no desvio do destino social do contrato firmado. 4-O reajuste mensal do saldo devedor do mútuo feneratício destinado à aquisição da casa própria pelo Sistema Financeiro de Habitação, realizado pelo índice da Taxa Referencial, considera o mesmo critério usado no mercado em que se captam os recursos para a celebração desse negócio jurídico. Nessa medida, permanece nos limites da satisfação dos interesses do credor, sem lhe atribuir enriquecimento injusto ou desproporcional. 5-Não importa abuso de direito o critério de reajuste do saldo devedor pelo qual são aplicados a correção monetária e os juros e, em seguida, é efetuado o abatimento da prestação mensal. 6-O calculo dos juros sujeita-se à norma da Lei de Usura que proíbe a sua capitalização e a parte da obrigação decorrente do anatocismo afigura-se inválida e ineficaz.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 18/12/2008 (*)

==========

Diretoria Geral de Apoio aos Órgãos Jurisdicionais
Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa Jurídica e Publicação de Jurisprudência

Diretoria Geral de Comunicação Institucional
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento da Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento

Data da atualização: 12.09.2013

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.jus.br