



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Banco do Conhecimento

Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais (DGCON/DIJUR)
Serviço de Pesquisa Jurídica (DGCON/SEAPE)

Data da atualização: 07.02.2011

Índice de Reajuste do Sistema Financeiro de Habitação

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0011885-38.2002.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARCO AURELIO BEZERRA DE MELO - Julgamento: 01/02/2011 -
DECIMA SEXTA CAMARA CIVEL

DIREITO CIVIL. AÇÕES DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO, DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, SOB A REGÊNCIA DAS NORMAS DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DOS AUTORES MUTUÁRIOS. Conforme pacífica jurisprudência deste Tribunal de Justiça e dos Tribunais Superiores, a utilização da Tabela Price não implica, por si só, na capitalização de juros. Não há como reconhecer qualquer ilicitude no contrato sem a realização de prova pericial contábil. Sem esta, inexistente justa causa para a anulação das suas cláusulas. Julgamento sem a realização de perícia contábil, apesar de requerida pela parte autora. Sentença que se anula de ofício, por error in procedendo, em razão do indeferimento implícito de prova essencial à solução do litígio, que é a prova pericial contábil hábil a comprovar a existência ou não de anatocismo. Violação ao artigo 427 do CPC. Precedentes jurisprudenciais. Retorno dos autos ao juízo de origem para prosseguimento da fase probatória, com a realização da prova pericial requerida pelo Autor. Anulação da sentença ex officio. Recurso a que se nega seguimento, na forma do art. 557, caput, do CPC, eis que prejudicado.

INTEIRO TEOR

[Decisão Monocrática: 01/02/2011](#)

=====

0050081-43.2003.8.19.0001 - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ADEMIR PIMENTEL - Julgamento: 29/12/2010 - DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. REVISÃO DE CONTRATO BANCÁRIO. POSSIBILIDADE. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. TABELA PRICE. ANATOCISMO SE APLICADA A CAPITALIZAÇÃO MENSAL. SÚMULA Nº 121 DO VENERANDO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR QUE DEVE ANTECEDER A AMORTIZAÇÃO PELO PAGAMENTO DA PRESTAÇÃO - SÚMULA 450 DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESTITUIÇÃO DE FORMA SIMPLES ANTE A INEXISTÊNCIA DE MÁ-FÉ. PRIMEIRO RECURSO AO QUAL SE DÁ PROVIMENTO AO ABRIGO DO ART. 557, § 1º-A, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, DE FORMA PARCIAL. SEGUNDO RECURSO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO AO ABRIGO DO ART. 557, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. I - Os contratos bancários são passíveis de revisão judicial, ainda que tenham sido objeto de novação, pois não se podem validar obrigações nulas (Súmula 286 do ilustrado Superior Tribunal de Justiça); II - 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 se afastar a aplicação da Tabela Price quando há capitalização mensal, devendo ser aplicada capitalização anual; III - "Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação" (Súmula 450 do STJ); IV - 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; V Primeiro recurso provido dentro do permissivo do art. 557, § 1º-A, do Código de Processo Civil, de forma parcial, negando-se seguimento ao segundo nos termos do art. 557, do Código de Processo Civil.

INTEIRO TEOR

[Decisão Monocrática: 29/12/2010](#)

=====

[0063708-10.2009.8.19.0000](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - **1ª Ementa**
DES. ZELIA MARIA MACHADO - Julgamento: 17/12/2009 - QUINTA CAMARA
CIVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Litisconsórcio ativo. Limitação. Desnecessidade. Caso concreto. Homogeneidade de causa de pedir e de pedido. Comprometimento da causa não vislumbrado. Artigo 46, parágrafo único do Código de Processo Civil. Provimento do recurso. Decisão monocrática na forma do artigo. 551, § 1º-A, do Código de Processo Civil. Embora sejam os agravantes mutuários individuais de contrato individual de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação, a questão do litisconsórcio formado pelos mesmos nos presentes autos não compromete a rápida solução da lide, tampouco traz prejuízos à defesa. Ao contrário, como pertencem ao mesmo conjunto habitacional os danos reclamados poderão ser apurados de uma só vez mediante perícia técnica, até porque devem ter a mesma origem e a mesma extensão.

INTEIRO TEOR

[Decisão Monocrática: 17/12/2009](#)

=====

[2008.001.05884](#) - APELAÇÃO CÍVEL

DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 09/04/2008 -
SEXTA CÂMARA CÍVEL

Contrato de Mútuo Hipotecário. Sistema Financeiro da Habitação (SFH). O contrato celebrado não está vinculado ao denominado Plano de Equivalência Salarial e sim a modalidade denominada Comprometimento de Renda. Princípio da livre manifestação de vontade. Conclusão do laudo pericial: .não houve prática de anatocismo ou qualquer irregularidade na elaboração dos cálculos da Empresa Ré. 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. Utilização da TR como indexador

do saldo devedor, que não se confunde com a forma de reajustamento das prestações. Verbete número 30, da súmula do Superior Tribunal de Justiça. Inadequação do seguro. Ausência de provas. Desprovimento do recurso.

=====

2008.001.12155 - APELAÇÃO CÍVEL

DES. AZEVEDO PINTO - Julgamento: 02/04/2008 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. TABELA PRICE. APLICAÇÃO DA TR. Utilização pelo banco, na cobrança das prestações e do saldo devedor, da TR e Tabela Price. Pedido para recalcular as prestações e o saldo devedor, desde a assinatura do contrato, aplicando o INPC como índice de reajuste, excluindo-se a aplicação da TR.Sentença de improcedência.Não assiste razão ao apelante tendo em vista que a aplicação da TR, bem com atualização do débito segundo a tabela price não são considerados ilegais.A perícia concluiu pela inoccorrência de juros compostos, bem como, pelo fiel cumprimento do pactuado pelo banco apelado.Sentença que se mantém integralmente diante da comprovação por prova pericial realizada por expert do juízo que não encontrou desacordo com as normas do SFH.Precedentes jurisprudenciais. Recurso a que se nega provimento.

=====

2007.001.66990 - APELAÇÃO CÍVEL

DES. VERA MARIA SOARES VAN HOMBEECK - Julgamento: 12/02/2008 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS DECORRENTES DE CONTRATO JUNTO AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PERÍCIA QUE VERIFICA A EXISTÊNCIA DE ANATOCISMO NA UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE DESRESPEITA CLÁUSULA CONTRATUAL ONDE DETERMINADO QUE AS PRESTAÇÕES SERIAM REAJUSTADAS LEVANDO-SE O EM CONTA O PES (PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL). DESPROVIMENTO DO

APELO. - Correta se mostra a sentença que determina o recálculo do valor residual, quando verificada, por perícia, a ocorrência de anatocismo na aplicação da Tabela Price.- Não pode o banco, a seu critério, utilizar outro índice para reajuste, quando há cláusula contratual expressa determinando a observância do Plano de Equivalência Salarial.

=====
[2007.002.27893](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO

JDS. DES. KATIA TORRES - Julgamento: 23/01/2008 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. Sistema Financeiro da Habitação. Reajuste do saldo devedor. Aplicação do índice de remuneração das cadernetas de poupança. Possibilidade. Precedentes do STJ. Prática de anatocismo identificada em laudo pericial, ensejando o expurgo dos respectivos valores. Improvimento de ambos os recursos.

=====
[2007.001.66263](#) - APELAÇÃO CÍVEL

DES. ELISABETE FILIZZOLA - Julgamento: 09/01/2008 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE MÚTUO HIPOTECÁRIO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). TRAMITAÇÃO EM APENSO AOS EMBARGOS À EXECUÇÃO DO RESPECTIVO CONTRATO PARA A COBRANÇA DE SUPOSTO SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. PROVA PERICIAL CONCLUSIVA NO SENTIDO DE TER OCORRIDO VIOLAÇÃO AO PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL (PEC-CP), BEM COMO A APLICAÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA INCORRETO REFERENTE À SEGUNDA QUINZENA DO MÊS DE ABRIL DE 1990. REVISÃO DAS PRESTAÇÕES E DOS CÁLCULOS DE REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR QUE CULMINARAM COM A APURAÇÃO DE CRÉDITO EM FAVOR DO MUTUÁRIO. SENTENÇA QUE JULGA PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS EXORDIAIS PARA RECONHECER A QUITAÇÃO DO FINANCIAMENTO, BEM COMO PARA CONDENAR O RÉU A PAGAR AO AUTOR O VALOR QUE LHE FORA COBRADO A MAIOR PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. SENTENÇA

ESCORREITA, QUE SE MANTÉM POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS.
RECURSOS DESPROVIDOS.

=====

[2007.001.54651](#) - APELAÇÃO CÍVEL

DES. MILTON FERNANDES DE SOUZA - Julgamento: 27/11/2007 - QUINTA
CÂMARA CÍVEL

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 - para 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.

=====

[2007.001.50304](#) - APELAÇÃO CÍVEL

DES. PAULO MAURICIO PEREIRA - Julgamento: 27/11/2007 - NONA CÂMARA CÍVEL

1. Ação ordinária de revisão de contrato, com pedido de repetição de indébito. Sistema Financeiro da Habitação. Alegação de abusividade de cláusulas, de impossibilidade de aplicação da TR (Taxa referencial de juros) e de capitalização. - 2. Sentença de procedência parcial, determinando a exclusão dos juros capitalizados e da parcela correspondente ao CES (Coeficiente de Equiparação Salarial), com revisão do saldo devedor e repetição de eventual indébito de forma simples. - 3. Recurso de ambos os litigantes: dos autores objetivando a procedência integral e do réu afirmando não haver anatocismo e ser correta a cobrança do CES. - 4. Incidência do CDC. Súmula 297, STJ. - 5. Legalidade da aplicação da TR, que tem por fim atualizar o saldo devedor e evitar a perda do valor real do quantum mutuado. - 6. O Plano de Equivalência Salarial (PES) não significa índice de correção monetária, mas sim regra para o cálculo das prestações a serem pagas pelo mutuário. - 7. Juros com taxas dentro dos parâmetros contratados e adotados nos contratos do Sistema Financeiro Habitacional. Súmula 596, STF. - 8. O anatocismo não se caracteriza pela simples aplicação da tabela Price. - 9. O Dec. Lei 70/66 é constitucional. 10. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços aplicar fórmula ou índice de reajuste diverso do legal ou contratualmente estabelecido (art. 39, XI, CoDeCon). Prática abusiva. Exclusão do CES do cálculo do débito dos autores com a devolução de eventual saldo credor de forma simples, por inexistir justificativa para a dobra. - 11. Antecedentes jurisprudenciais. - 12. Provimento parcial do primeiro recurso. Desprovimento do segundo.

=====

[2007.001.23627](#) - APELAÇÃO CÍVEL

DES. CARLOS EDUARDO MOREIRA SILVA - Julgamento: 14/08/2007

DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

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. Utilização da TR como indexador do saldo devedor, que não se confunde com a forma de reajustamento das prestações. Inacumulatividade da correção monetária e comissão de permanência. Verbete número 30, da súmula do Superior Tribunal de Justiça. Desprovimento de ambos os recursos.

=====

2006.001.60477 - APELAÇÃO CÍVEL

DES. JOSE MOTA FILHO - Julgamento: 25/04/2007 - SÉTIMA
CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL, JULGADA IMPROCEDENTE. QUESTÃO CONTROVERTIDA. IMPOSSIBILIDADE DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA E CESSÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO. CONVENÇÃO DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES MENSAS E CONSECUTIVAS, CALCULADAS SEGUNDO O PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL E INCIDÊNCIA DE JUROS NA FORMA DA TABELA PRICE. PREVISÃO DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. APLICAÇÃO DO COEFICIENTE IDÊNTICO AO UTILIZADO PARA O REAJUSTAMENTO DOS DEPÓSITOS DA POUPANÇA LIVRE, DE ACORDO COM AS REGRAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. EFETUADO O PAGAMENTO DE ACORDO COM A EQUIVALÊNCIA SALARIAL. SALDO DEVEDOR QUE TEVE AUMENTO SIGNIFICATIVO, PORQUE NELE INCIDINDO JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. ONEROSIDADE EXCESSIVA NÃO DEMONSTRADA, SEGUNDO O LAUDO PERICIAL. ÍNDICE DA TR QUE TEVE ADOÇÃO LEGAL PARA REAJUSTAR OS DEPÓSITOS LIVRES MANTIDOS NAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DAQUELE SISTEMA, QUE DEVE PREVALECER NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E FINANCIAMENTO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. PRECEDENTES DO STJ. AGRG NO RESP Nº 821.900/DF, AGRG NO AG 779.800/DF E RESP 669.061/SC. AUSÊNCIA DE

LIMITAÇÃO DOS JUROS PARA AS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS. ART. 192, § 3º, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1.988. REGRA DE EFICÁCIA CONTIDA AGORA REVOGADA PELA EC Nº 40/03. EXECUÇÃO DA GARANTIA HIPOTECÁRIA. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. PREVISÃO NO DECRETO LEI 70/66. QUE NÃO TEVE RECONHECIDA A SUA INCONSTITUCIONALIDADE PELO STF. ANATOCISMO DEMONSTRADO NO LAUDO PERICIAL. PROIBIÇÃO. ART. 4º, DO DECRETO LEI Nº 22.626/33, A TEOR DA SÚMULA Nº 121, DO STJ. VALOR QUE DEVE SER EXCLUÍDO DO SALDO DEVEDOR. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA ADMITIDA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. DECISÃO UNÂNIME.

=====

2007.001.05770 - APELAÇÃO CÍVEL

DES. ORLANDO SECCO - Julgamento: 27/03/2007 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE MÚTUO E OUTRAS AVENÇAS. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. Alegação de que passados mais de nove anos da celebração do contrato a dívida se tornou impagável, fermentada por juros e correções, ambos aplicados de modo equivocado. Pretensão de ver declaradas nulas as cláusulas 7ª e 23 do contrato; que o índice de atualização monetária do saldo devedor é o da remuneração da poupança; que seja revisto esse saldo devedor. Sentença que julgou improcedentes os pedidos. Apelação da Autora, suscitando preliminar de nulidade da sentença por falta de fundamentação, visto não corresponder à causa de pedir, além de omissão. Quanto ao mérito, pretensão de ver reformado o julgado. Sentença que enfrentou com propriedade e adequadamente o fato de o contrato ter sido celebrado quando já vigente o Decreto Lei nº 2.164/84, que define o plano de reajustamento das prestações e saldos devedores dos contratos de financiamento vinculados ao SFH. Incompetência do Juízo alegada pela própria Autora/Apelante, a qual, por iniciativa própria, intentou a ação nesta Capital, sendo certo que nada obsta o foro de eleição contido no contrato firmado e que converge para a mesma jurisdição. Inexistência de vedação legal à utilização da TR como índice de correção contratual. Preliminares rejeitadas. Sentença

apoiada em laudo pericial que afastou a presença do anatocismo e de quaisquer das irregularidades apontadas pela Autora/Apelante. Sentença que não merece reparos. Recurso ao qual se nega provimento.

=====

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

ADI 493-0 / DF - AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE

MINISTRO MOREIRA ALVES – Julgamento: 25/06/1992

Por MAIORIA de votos, o Tribunal CONHECEU da ação, integralmente, vencido, em parte, o Ministro Carlos Velloso, que dela conhecia , apenas , no ponto em que impugna os artigos 023 e parágrafos , 024 e parágrafos da Lei nº. 8177 , de 1º/03/1991 , não , assim , quanto aos artigos 018 , caput, parágrafos 001 ° e 004 ° , 020 , 021 e parágrafo único . No mérito, POR MAIORIA de votos, o Tribunal julgou a ação PROCEDENTE, in totum, declarando a inconstitucionalidade dos artigos 018, caput, parágrafos 001 e 004, 020, 021 e parágrafo único, 023 e parágrafos, 024 e parágrafos da Lei nº. 8177, de 1º/03/1991, vencidos, em parte, os Ministros Ilmar Galvão e Marco Aurélio, que a julgavam procedente, também em parte, para declarar a inconstitucionalidade, apenas , do parágrafo 003 ° do art. 024; e, ainda, o Ministro Carlos Velloso, que a julgava parcialmente procedente, para declarar inconstitucionais somente os artigos 023 e seus parágrafos, 024 e seus parágrafos. Votou o Presidente. Plenário, 25.06.1992. Acórdão, DJ 04.09.1992.

=====

AI-AgR 134236 / SP - AG.REG.NO AGRAVO DE INSTRUMENTO

MINISTRO. OCTAVIO GALLOTTI - Julgamento: 13/11/1990

PRIMEIRA TURMA

Agravo regimental a que se nega provimento porque o acórdão recorrido contém fundamento suficiente, na legislação ordinária aplicada, tornando desprovido o exame da invocação pelo recorrente

(ora Agravante), a título de reforço de argumentação, do art. 153, par. 3., da Constituição de 1967.

=====

RE113258 - RS - RECURSO EXTRAORDINÁRIO

MINISTRO FRANCISCO REZEK - Julgamento: 10/07/1988

SEGUNDA TURMA

FINANCIAMENTO, IMÓVEL, AQUISIÇÃO, CASA PRÓPRIA, (SFH).
VALIDADE, DECRETO LEI FEDERAL, FIXAÇÃO, SISTEMA,
REAJUSTAMENTO PRESTAÇÕES, ÍNDICE, VARIAÇÃO, (ORTN),
DESCARACTERIZAÇÃO, SALÁRIO MINIMO, FATOR, CORREÇÃO.
CV0900, FINANCIAMENTO DE IMÓVEL, CLÁUSULA REAJUSTAMENTO -
ÍNDICE DAS ,ORTN.

VOTAÇÃO: UNÂNIME. RESULTADO: CONHECIDO E PROVIDO.

=====

Rp 1288 / DF - REPRESENTAÇÃO

MINISTRO RAFAEL MAYER - Julgamento: 01/10/1986

TRIBUNAL PLENO

INTERTEMPORAL, INTERPRETAÇÃO, CLÁUSULA, CONTRATO DE
MÚTUO, FINANCIAMENTO, IMÓVEL, AQUISIÇÃO, CASA NORMATIVA,
APLICAÇÃO, ÍNDICE PRÓPRIA, (SFH). VALIDADE, DECRETO LEI
FEDERAL, FIXAÇÃO, SISTEMA, REAJUSTAMENTO, VARIAÇÃO,
(ORTN), DETERMINAÇÃO, COMPETÊNCIA, (BNH), INSTRUÇÃO,
DECRETO LEI FEDERAL, EDIÇÃO, APOIO, ATO INSTITUCIONAL,
REVOGAÇÃO, PRESTAÇÃO, SALÁRIO MÍNIMO. CABIMENTO,
REPRESENTAÇÃO, INTERPRETAÇÃO, LEI EM TESE, AUSÊNCIA,
OBSTÁCULO, APRECIAÇÃO, ANTERIORIDADE, JUDICIÁRIO, NORMA
JURÍDICA. CV0899, FINANCIAMENTO DE IMÓVEL, CLÁUSULA,
REAJUSTAMENTO, EQUIVALÊNCIA SALARIAL. CV0900,
FINANCIAMENTO DE IMÓVEL, CLÁUSULA, REAJUSTAMENTO ÍNDICE

DAS (ORTN). CT0440, REPRESENTAÇÃO PARA INTERPRETAÇÃO DE LEI, CABIMENTO, LEI EM TESE. CT0441, REPRESENTAÇÃO PARA INTERPRETAÇÃO DE LEI, LEI FEDERAL CT0442, REPRESENTAÇÃO PARA INTERPRETAÇÃO DE LEI, DECRETO-LEI FEDERAL. DESCABIMENTO, EXAME, ÂMBITO, REPRESENTAÇÃO, PROBLEMA, DIREITO, REPRESENTAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE LEI EM TESE. CABIMENTO. EXTENSAO. CRITÉRIO LEGAL DE REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES NA AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA, NO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ART. 5. E PARAGRAFOS DA LEI 4.380/64. ART. 30 DA LEI 4.864/65, COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI 5.049/66. ART. 1. DO DECRETO-LEI N. 19/66. I - 1. DA ENSEJO A INTERPRETAÇÃO DE LEI, EM TESE, PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, EM PROCESSO DE REPRESENTAÇÃO, O CONFLITO INTERPRETATIVO INSTAURADO EM GRANDE NÚMERO DE DEMANDAS JUDICIAIS EM CURSO, CONGESTIONANDO A JUSTIÇA E CAUSANDO PERPLEXIDADE AOS LITIGANTES, AO PROPÓSITO DO CRITÉRIO LEGAL VIGENTE SOBRE O REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES DA CASA PRÓPRIA FINANCIADA PELO S.F.H.. 2. A INTERPRETAÇÃO DE NORMAS JURÍDICAS PELOS ÓRGÃOS DO PODER JUDICIÁRIO NÃO CONSTITUI ÓBICE À INTERPRETAÇÃO EM TESE PELO STF, SALVO QUANDO ESTE JÁ SE HAJA MANIFESTADO A RESPEITO EM FEITOS DE SUA JURISDIÇÃO. II - 1. O SENTIDO DOS PARÁGRAFOS DO ART. 5. DA LEI 4.380/64 NÃO É O DE ESTABELECE O SALÁRIO MÍNIMO COMO CRITÉRIO DE REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES DA CASA PRÓPRIA, MAS, DE UM LADO, O DE ESTABELECE, EM CLÁUSULA CONTRATUAL, UMA PROPORCIONALIDADE ENTRE A PRESTAÇÃO E O SALÁRIO MÍNIMO A SER OBSERVADA, COMO REFERÊNCIA-LIMITE, NOS REAJUSTES SUBSEQÜENTES, E DE OUTRO LADO, FAZER DE SUA DECRETAÇÃO UM MARCO TEMPORAL PARA A DATA DO REAJUSTAMENTO DA PRESTAÇÃO. 2. O DECRETO-LEI N. 19/66 INSTITUIU NOVO O COMPLETO SISTEMA DE REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES A) TORNANDO-A OBRIGATÓRIA E MEDIANTE O ÍNDICE

DE CORREÇÃO COM BASE NA VARIAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES REAJUSTÁVEIS DO TESOIRO E B) ATRIBUINDO COMPETÊNCIA AO BNH PARA BAIXAR INSTRUÇÕES SOBRE A APLICAÇÃO DOS ÍNDICES REFERIDOS. 3. NÃO MAIS PREVALECEM, A PARTIR DO DECRETO-LEI 19/66, E COM RELAÇÃO AO S.F.H., AS NORMAS DOS PARÁGRAFOS DO ART. 5 DA LEI 4.380/64, COM ELE INCOMPATÍVEIS, MESMO PORQUE O DECRETO-LEI, EDITADO COM BASE NO ATO INSTITUCIONAL N. 2/65, TEM EFEITO DE LEI, INCLUSIVE REVOGANDO ANTERIORES NORMAS ANTAGÔNICAS, MESMO QUE TENHAM O CARÁTER DE LEI FORMAL. III - DESCABE APRECIAR, NO PROCEDIMENTO DE INTRPRETAÇÃO DA LEI EM TESE, OS PROBLEMAS DE DIREITO INTERTEMPORAL ENVOLVENTES QUER DA APRECIAÇÃO DE CLAUSULAS CONTRATUAIS QUER DE INTERPRETAÇÃO DE NORMAS DE SOBREDIREITO (ART. 153, PARAGRAFO 3. DA C.F.; ART. 6. E PARAGRAFOS DA LICC), NÃO PROPOSTA NA REPRESENTAÇÃO, NEM ACONSELHÁVEL. REPRESENTAÇÃO CONHECIDA EM PARTE, PARA DECLARAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO DAS NORMAS LEGAIS, EM REFERÊNCIA.

=====

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REsp 223711 / SP - RECURSO ESPECIAL

MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR - Julgamento 03/02/2000

QUARTA TURMA

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. Correção monetária. Plano Collor. - O reajustamento do financiamento imobiliário na segunda quinzena de abril de 1990 deve ser feito mediante a aplicação do IPC. - Ressalva da posição do relator. - Recurso conhecido e provido Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por

unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Votaram com o Relator os Srs. Ministros ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, BARROS MONTEIRO e CESAR ASFOR ROCHA.

=====

REsp 85772 / BA - RECURSO ESPECIAL

MINISTRO ARI PARGENDLER – Julgamento: 19/05/1997

SEGUNDA TURMA

CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. NÃO OBSTANTE O DEL. 19, DE 1966 TENHA ALTERADO A LEI 4.380, DE 1964, RELATIVAMENTE AO REGIME DO REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES MENSAS, O BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO MANTEVE, POR MEIO DE RESOLUÇÕES, O PLANO DE EQUIVALENCIA SALARIAL; ENQUANTO ISSO DUROU, SÃO VALIDOS OS CONTRATOS EM DETRIMENTO DO QUE PODERIA TER SIDO AJUSTADO - E NÃO O FOI. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO POR UNANIMIDADE, NÃO CONHECER DO RECURSO.

=====

REsp 691929 / PE - RECURSO ESPECIAL

MINISTRO TEORI ALBINO ZAVASCKI – Julgamento: 01/09/2005

PRIMEIRA TURMA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO NÃO

UNÂNIME. FALTA DE INTERPOSIÇÃO DE EMBARGOS INFRINGENTES. MATÉRIA

FÁTICA. NÃO CONHECIMENTO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO SÉRIE GRADIENTE' 1. Obsta o conhecimento do recurso especial a ausência de interposição de embargos infringentes contra acórdão não unânime proferido no tribunal de origem (Súmula 207/STJ). 2. O reexame do conjunto probatório dos autos é vedado em sede de recurso especial, por óbice da Súmula 07 deste STJ. 3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido da aplicação do CDC aos contratos de financiamento

habitacional, considerando que há relação de consumo entre o agente financeiro do SFH e o mutuário (REsp 678431/MG, 1ª T., Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 28.02.2005). Todavia, no caso dos autos, ainda que aplicável o Código de Defesa do Consumidor aos contratos regidos pelo SFH, a recorrente não obtém êxito em demonstrar que as cláusulas contratuais sejam abusivas, o que afasta a nulidade do contrato por afronta às relações básicas de consumo.

4. À época da celebração do contrato de financiamento, encontrava-se em vigor a Lei n. 7.747, de 04.04.89, alterada pela Lei 7.764, de 02.05.89, que criou o sistema de amortização denominado "Série Gradiente" cuja finalidade era propiciar condições favoráveis ao ingresso do mutuário no financiamento hipotecário, mediante concessão de "desconto" nas primeiras prestações, com posterior recuperação financeira dos valores descontados através de um fator de acréscimo nas prestações seguintes. Após, foi editada a Resolução n. 83, de 19 de novembro de 1992, que fixou normas para viabilizar a comercialização de unidades habitacionais, estabelecendo a sistemática de cálculo das prestações, mediante a aplicação do Sistema "Série Gradiente".

5. O mecanismo de desconto inicial com recomposição progressiva da renda até que o percentual reduzido seja compensado é totalmente compatível com as regras do Plano de Equivalência Salarial e do Comprometimento de Renda Inicial. Precedente: REsp 739530 / PE, 1ª T., Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 30.05.2005.

6. O art. 6º, letra c, da Lei 4.380/64, que determinava o reajuste do saldo devedor somente após o amortização das parcelas pagas, foi revogado diante de sua incompatibilidade com a nova regra ditada pelo art. 1º do Decreto-Lei nº. 19/66, o qual instituiu novo sistema de reajustamento dos contratos de financiamento e atribuiu competência ao BNH para editar instruções sobre a correção monetária dos valores.

7. O Decreto-lei n. 2.291/86 extinguiu o Banco Nacional de Habitação, atribuindo ao Conselho Monetário Nacional e ao Banco Central do Brasil as funções de orientar, disciplinar, controlar e fiscalizar as entidades do Sistema Financeiro de Habitação. Diante dessa autorização concedida pela citada legislação para editar regras para o reajustamento dos contratos de mútuo para aquisição de imóvel residencial, editou-se a Resolução nº 1.446/88-BACEN, posteriormente modificada pela Resolução nº 1.278/88, estabelecendo

novos critérios de amortização, nos quais definiu-se que a correção do saldo devedor antecede a amortização das prestações pagas. 8. As Leis 8.004/90 e 8.100/90 reservaram ao Banco Central do Brasil a competência para expedir instruções necessárias à aplicação das normas do Sistema Financeiro de Habitação, inclusive quanto a reajuste de prestações e do saldo devedor dos financiamentos, recepcionando plenamente a legislação que instituiu o sistema de prévia atualização e posterior amortização das prestações. Precedentes: REsp 649417 / RS, 1ª T., Min. Luiz Fux, DJ 27.06.2005 REsp 698979 / PE, 1ª T., Min. Teori Albino Zavascki, DJ 06.06.2005. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e improvido.

=====

REsp 724861 / SC - RECURSO ESPECIAL

MINISTRO TEORI ALBINO ZAVASCKI - Julgamento 28/06/2005

PRIMEIRA TURMA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA FÁTICA. NÃO CONHECIMENTO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. TAXA DE JUROS. LIMITES. TABELA PRICE. MARÇO DE 1990. APLICAÇÃO DO IPC. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO. 1. A ausência de debate, na instância recorrida, dos dispositivos legais cuja violação se alega no recurso especial atrai a incidência da Súmula 282/STF. 2. O reexame do conjunto probatório dos autos é vedado em sede de recurso especial, por óbice da Súmula 07 deste STJ. 3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido da aplicação do CDC aos contratos de financiamento habitacional, considerando que há relação de consumo entre o agente financeiro do SFH e o mutuário. Precedente: RESP 615553 / BA, 1ª T., Min. Luiz Fux, DJ de 28.02.2005. 4. Configura-se abusiva a cobrança de taxa de juros em percentual que exceda ao limite máximo preconizado no contrato e na legislação vigente na data de sua assinatura. Precedente: RESP 638782 / PR, 1ª T., Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 06.09.2004. 5. O sistema de amortização pela "Tabela Price" pode importar a incorporação de juros sobre juros, circunstância essa cuja verificação não é cabível em sede de recurso especial, já que supõe exame de prova e de interpretação de

cláusula contratual. Precedente: AGA 542435 / RS, 3ª T., Min. Antônio de Pádua Ribeiro, DJ de 14.03.2005. 6. A Corte Especial do STJ, no julgamento do ERESP nº 218.426/ES, Min. Vicente Leal, DJ de 19/04/2004, pacificou o entendimento de que o índice aplicável ao reajuste do saldo devedor dos contratos de financiamento habitacional, relativamente ao mês de março de 1990, é de 84,32%, consoante a variação do IPC. 7. O art. 6º, letra c, da Lei 4.380/64, que determinava o reajuste do saldo devedor somente após a amortização das parcelas pagas, foi revogado diante de sua incompatibilidade com a nova regra ditada pelo art. 1º do Decreto-Lei nº. 19/66, o qual instituiu novo sistema de reajustamento dos contratos de financiamento e atribuiu competência ao BNH para editar instruções sobre a correção monetária dos valores. 8. O Decreto-lei n. 2.291/86 extinguiu o Banco Nacional de Habitação, atribuindo ao Conselho Monetário Nacional e ao Banco Central do Brasil as funções de orientar, disciplinar, controlar e fiscalizar as entidades do Sistema Financeiro de Habitação. Diante dessa autorização concedida pela citada legislação para editar regras para o reajustamento dos contratos de mútuo para aquisição de imóvel residencial, editou-se a Resolução nº 1.446/88-BACEN, posteriormente modificada pela Resolução nº 1.278/88, estabelecendo novos critérios de amortização, nos quais definiu-se que a correção do saldo devedor antecede a amortização das prestações pagas. 9. As Leis 8.004/90 e 8.100/90 reservaram ao Banco Central do Brasil a competência para expedir instruções necessárias à aplicação das normas do Sistema Financeiro de Habitação, inclusive quanto a reajuste de prestações e do saldo devedor dos financiamentos, recepcionando plenamente a legislação que instituiu o sistema de prévia atualização e posterior amortização das prestações. Precedente: RESP 643933/PR, 1ª T., Min. Luiz Fux, DJ de 06.06.2005. 10. Recurso especial parcialmente conhecido e provido.

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Estruturação do Conhecimento (DGCON/SEESC)

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