

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - FINANCIAMENTO - SFH - CLÁUSULA ABUSIVA - TABELA PRICE - JUROS - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - MUTUÁRIO - RELAÇÃO DE CONSUMO - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE

- Quando abusivas ou contrárias à função social do contrato de financiamento habitacional, as práticas manejadas pela instituição financeira autorizam revisão, expediente que não encontra óbice no princípio *pacta sunt servanda*.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 476.685-6 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. SALDANHA DA FONSECA

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 476.685-6, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Banco Itaú S.A.,

apelantes adesivos Isabel Cristina Pereira Fortes e outro e apelados os mesmos, acorda, em Turma, a Décima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais NEGAR PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.

Presidiu o julgamento o Desembargador Saldanha da Fonseca (Relator), e dele participaram os Desembargadores Domingos Coelho (Revisor) e Antônio Sérvulo (Vogal).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 1º de junho de 2005. -
Saldanha da Fonseca - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. Saldanha da Fonseca - Cuida-se de ação revisional de contrato cumulada com repetição de indébito e pedido de antecipação de tutela ajuizada em face do Banco Itaú S.A. ao argumento de que se revelam abusivas e onerosas as práticas contratuais firmadas em sede de financiamento habitacional, dentre elas a utilização do Plano de Comprometimento de Renda para reajuste das prestações e da Taxa Referência como índice de correção monetária do saldo devedor.

Apreciando a questão litigiosa, o juízo de origem acolheu, em parte, o pedido para determinar a revisão do contrato a fim de que sejam refeitos todos os seus cálculos, com juros limitados a 12% ao ano, vedado o anatocismo, devendo ser abatido do cálculo do reajuste do saldo devedor a última parcela paga, utilizando-se a TR como índice, ficando os autores, ainda, liberados para procederem à contratação de seguro obrigatório com a seguradora que desejarem (f. 188/196 - TA).

A sentença assim proferida foi declarada na decisão de f. 217/218 -TA, e, com isso, deferidos utilização do Sistema de Amortização Constante para amortização do saldo devedor; fixação de juros remuneratórios como nominais e, ainda, reembolso de valores porventura pagos em excesso segundo novos critérios fixados.

Não satisfeitos, recorrem réu e autores, estes, de forma adesiva. O réu, calcado na apelação de f. 199/211 - TA, sustenta a legalidade da tabela *Price*, da taxa de juros e da incidência

do seguro, tudo em harmonia com o princípio *pacta sunt servanda* que, diz, há de prevalecer. Os autores, a teor da apelação adesiva de f. 247/256 - TA, defendem a possibilidade de revisão do financiamento; a aplicação do Código de Defesa do Consumidor; a revisão dos percentuais cobrados a título de seguro e, finalmente, pretendem seja atribuído tão-somente ao réu o pagamento de honorários advocatícios.

Conheço dos recursos, porque preenchidos os pressupostos de admissibilidade para tanto legalmente exigidos. E, por conter matéria prejudicial, examino, de início, a apelação manejada pela instituição financeira.

Primeira apelação - Banco Itaú S.A.

Diz o apelante que, na hipótese, todos os procedimentos por ele ultimados e, nada obstante, postos à revisão nestes autos fundam-se em cláusulas contratuais expressas que, harmoniosas com a legislação reguladora da matéria, não se afeiçoam irregulares.

Sem prejuízo do arrazoado, cumpre esclarecer, de início, que a livre manifestação de vontade dos contratantes não impede, por si só, a revisão de ajustes entabulados. Isso porque, com a promulgação da Lei 8.078/90 e, a essa altura, com a Lei 10.406/02, o princípio *pacta sunt servanda* resta mitigado, mormente quando sabido não mais ser possível olvidar a função social que se agrega aos contratos.

Nesse contexto, é dado ao magistrado rever cláusulas contratuais abusivas para fazer com que sejam adequadas, de forma que o contrato amolde-se à sua função social, expediente que não se inviabiliza por nenhum dos preceitos invocados pelo apelante, tampouco por estar em pauta ajuste vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, aliás, de natureza adesiva.

Admitida, pois, a revisão do contrato entabulado, insta perquirir seu alcance. E, sem prejuízo das acirradas discussões envolvendo o tema, tenho que a posição que melhor se harmoniza com o disposto no § 2º do art. 3º da Lei 8.078/90 é aquela que reconhece existir entre o

mutuário e o agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, que concede o empréstimo para aquisição de casa própria, uma relação de consumo (REsp. 436.815/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ de 28.10.02, p. 313).

A legislação de consumo é típica norma de dirigismo contratual, pois visa a reequilibrar a equação existente entre consumidores e fornecedores, notadamente em face da economia de escala em que se vive, em que os negócios são realizados de forma despersonalizada, ou seja, os contratos são firmados por adesão. Com isso, se no liberalismo clássico o contrato representava a lei entre as partes - *pacta sunt servanda* -, ou seja, o que havia sido pactuado tinha que ser cumprido, hoje, identificando-se que a vontade expressa no contrato é apenas aquela que melhor convém à parte mais forte, deve-se desconsiderar essa suposta vontade expressa, porquanto abusiva e ensejadora de desequilíbrio contratual.

A procedência do pedido de abatimento do valor da prestação para que depois ocorra a atualização do saldo devedor não carece de censura. É que se trata de procedimento apto a preservar o equilíbrio contratual, já que o mutuário não suportará, no ato de pagamento da prestação, dupla correção do saldo devedor antes de ver processado o abatimento da parcela paga. Com isso, a amortização do saldo devedor, com base no método francês denominado tabela *Price*, não mais subsiste, pelo que deve o apelante adequar-se aos ditames da sentença recorrida que, em última análise, não demanda reforma.

O seguro habitacional regulado pelo art. 14 da Lei 4.380, de 21.08.64 ("Os adquirentes de habitações financiadas pelo Sistema Financeiro Nacional da Habitação contratarão seguro de vida de renda temporária, que integrará, obrigatoriamente, o contrato de financiamento, nas condições fixadas pelo Banco Nacional da Habitação"), visa a proporcionar o pagamento de uma indenização que assegure o recebimento do saldo devedor, pois o que se procura garantir é a continuidade do Sistema Financeiro da Habitação, com a reposição da

importância ainda não quitada pelo mutuário. Assim, a faculdade conferida aos apelados de contratação com a seguradora que melhor o oferte expressa razoabilidade.

De tudo resulta, a meu ver, o acerto da r. sentença. Apelação desprovida.

Segunda apelação - Isabel Cristina Pereira Fortes e outro.

Pretendem os autores seja reconhecida, *in casu*, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao pacto firmado.

Conforme já externado por ocasião do exame do apelo aviado pelo réu, concluo pela aplicabilidade, em situações tais, do Código de Defesa do Consumidor.

Sem prejuízo disso, tenho que, também sob os enfoques apontados pelos autores, a r. sentença não desafia reforma.

Isso porque, em que pese a denunciada alteração lesiva nos critérios inicialmente fixados para apuração do seguro, de tal ocorrência não lograram os demandantes trazer aos autos prova eficaz. E, a meu ver, o documento de f. 69/72 - TA consigna evolução benéfica aos mutuários, com redução gradativa do percentual aplicado, não viabilizando, em última análise, o deferimento do pedido. Disso decorre, inclusive por aplicação do artigo 333, I, do CPC, a regularidade da r. sentença.

De outra face, tenho que o desfecho imprimido à questão controvertida não autoriza a aplicação do art. 21, parágrafo único, do CPC, razão pela qual mantenho a imputação dos honorários advocatícios, tal como fixada na origem.

É que, anoto, os apelantes não decaíram em parte mínima do pedido de modo a, portanto, atrair a exceção legal epigrafada.

De tudo resulta o desprovimento da apelação de que se cuida, não havendo que se falar em aplicação ou afronta a quaisquer dos preceitos invocados.

Com tais razões, conheço e nego provimento às apelações interpostas para, com isso, manter a r. sentença, por seus próprios fundamentos.

Pelas custas decorrentes de cada apelação responderão os respectivos apelantes.

-:-:-