

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONSTRUTOR PROMITENTE VENDEDOR

Recurso REsp 117.298/
Tribunal STF

FINANCIAMENTO BANCÁRIO GARANTIDO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA — INAPLICABILIDADE

RESUMO

- Cuida-se de recurso especial interposto com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, insurgindo-se o banco recorrente quanto à limitação dos juros remuneratórios em 12% ao ano e a descaracterização da mora, com a conseqüente improcedência do pedido estampado na ação de busca e apreensão. - O recurso merece parcial provimento. - Prospera o inconformismo com relação aos juros remuneratórios pactuados. Com a edição do art. 4º, inc. IX, da Lei n. 4.595/64, foi revogada a limitação da taxa de juros, prevista no Decreto n. 22.626/33, nas operações realizadas por instituições financeiras, ressalvadas as hipóteses de legislação especial. Tal tese foi consolidada com a edição do Enunciado n. 596 da Súmula predominante na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, "verbis": "As disposições do Decreto n. 22.626/33 não se aplicam às taxas de juros e aos outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas, que integram o sistema financeiro nacional". - Na linha desse entendimento, as egrégias Turmas componentes da Segunda Seção desta Corte têm pacificamente entendido que a limitação dos juros na taxa de 12% ao ano estabelecida pela Lei de Usura (Decreto n. 22.626/33) não se aplica às operações realizadas por instituições do sistema financeiro. Registrem-se, a propósito, os seguintes precedentes que confirmam o posicionamento acima adotado: "JUROS. MÚTUO. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. - Inaplicabilidade do limite estabelecido pelo art. 1º do Decreto n. 22.626/33" (REsp n. 117.298/RS, Relator o eminente Ministro EDUARDO RIBEIRO, "in" DJ de 19.05.1997). "DIREITO COMERCIAL. FINANCIAMENTO BANCÁRIO. JUROS. TETO DE 12% EM RAZÃO DA LEI DE USURA. INEXISTÊNCIA. LEI N. 4.595/64. ENUNCIADO N. 596 DA SÚMULA/STF. RECURSO PROVIDO. - A Lei n. 4.595/64, que rege a política econômico-monetária nacional, ao dispor no seu art. 4º, IX, que cabe ao Conselho Monetário Nacional limitar as taxas de juros, revogou, nas operações realizadas por instituições do sistema financeiro, salvo exceções legais, as restrições que previam teto máximo" (REsp n. 120.256/RS, Relator o eminente Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, "in" DJ de 23.06.1997). - O v. aresto recorrido merece ser reformado nessa parte, para que seja permitida a cobrança dos juros remuneratórios do capital na forma contratada. - No tocante à descaracterização da mora, contudo, razão não lhe assiste. - Sugerindo ofensa ao art. 2º, § 2º do Decreto-lei n. 911/69, a instituição financeira aduz que "a circunstância de haver o devedor alienante ingressado com ação ordinária de revisão contratual, não poderia ensejar a inversão moratória que o acórdão recorrido acolheu. Caracterizada a mora com o inadimplemento da obrigação e comprovada mediante notificação por intermédio do Ofício de Títulos e Documentos, nasceu para o proprietário fiduciário a ação de busca e apreensão" (fl.). - A uma primeira vista, poder-se-ia entender por caracterizada a mora do devedor inadimplente, pois não buscou o mesmo consignar o valor que entendia devido, para que pudesse discutir judicialmente o correto valor do débito. - Todavia, penso não ser esta a solução mais jurídica a ser aplicada ao caso. - É que não se pode imputar ao devedor os pesados encargos da inadimplência se os valores cobrados pela instituição financeira mostram-se eivados de nulidades, por trazerem em si cláusulas abusivas e, muitas das vezes, ilegalidades, como no caso, em que afastada a capitalização dos juros. - Registro, a esse respeito, o que salientado pelo eminente Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR em precedente da Quarta Turma, onde se discutia o âmbito da defesa em ações possessórias, bem como a caracterização da mora para efeito do cabimento da ação de rito especial,

"verbis": "Mora somente existe quando o atraso resultar de fato imputável ao devedor (art. 963 do Código Civil). Se a exigência do credor é abusiva, e portanto ilegítima, o devedor que não paga o que lhe está sendo indevidamente cobrado não incide em mora, pois pode reter o pagamento enquanto não lhe for dada quitação regular. O melhor comportamento do devedor é, em tal caso, promover a ação cabível para definir o valor exato do débito. Da sua omissão, porém, não resulta a perda do direito de propor as questões sobre os valores devidos, sobre a validade das cláusulas contratuais referentes à sua prestação e sobre a regularidade na composição do débito mensal, o que pode ser feito não apenas em ação própria mas também quando da reint

EMENTA

A limitação dos juros na taxa de 12% ao ano estabelecida pela Lei de Usura (Decreto n. 22.626/33) não se aplica às operações realizadas por instituições integrantes do sistema financeiro nacional, salvo exceções legais, inexistentes na espécie.