

REGISTRO

Recurso APELAÇÃO CÍVEL 58.292
Tribunal STF
Relator O SR

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO-SFH — ÍNDICES DE REAJUSTE DE PRESTAÇÕES DA CASA PRÓPRIA**EMENTA**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 58.292 - SE Relator: O SR. JUIZ CASTRO MEIRA Apelantes: JOSÉ HIDER DOS SANTOS E CÔNJUGE Apelada: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF Advogados: DRS. LUIZ EDUARDO AYRES DE FREITAS BRITTO E OUTROS (APTES.) E ENILDE AMARAL SANTOS E OUTROS (APDA.) EMENTA SFH. Índices de reajuste de prestações da casa própria. - Improcede a pretensão de mutuários do Sistema Financeiro da Habitação no sentido de que os reajustes das prestações da casa própria obedçam à variação do valor de mercado dos imóveis, até porque circunstâncias da conjuntura econômica podem levar a que esse procedimento lhes seja extremamente danoso. - O uso da TR como indexador dos contratos de financiamento decorre do fato de a captação de recursos, destinados ao SFH advir das cadernetas de poupança. - Apelação improvida. ACÓRDÃO Vistos etc., decide a 1ª Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, por unanimidade de votos, negar provimento à apelação, nos termos do relatório, voto e notas taquigráficas constantes dos autos, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado. Recife, 21 de março de 1995 (data do julgamento). JUIZ HUGO MACHADO - Presidente JUIZ CASTRO MEIRA - Relator. RELATÓRIO O SENHOR JUIZ CASTRO MEIRA: Apela os autores da r. sentença que julgou improcedente o pedido em que postulam a revisão contratual, a fim de que seja adotado critério de reajuste das prestações do imóvel que adquiriram com financiamento compatível com a evolução do preço do imóvel no mercado, em substituição ao índice adotado (índice de poupança/TRD), entendendo que estabelecer prestações acima do preço de mercado é forma de enriquecimento ilícito. Argumentam que a sentença não reconheceu que o percentual de reajuste é superior ao da renda comprometida; ter adotado posicionamento contrário ao do STF, que repeliu o uso da TR como índice de inflação; que não considerou o Código do Consumidor como meio de promover a revisão contratual sempre que as prestações se tornarem insuportáveis. Em contra-razões, a CEF pede que o recurso não seja conhecido, por estarem suas razões dissociadas do que foi decidido na sentença. É o relatório. VOTO O SENHOR JUIZ CASTRO MEIRA (Relator): Postularam os autores a revisão do índice que vem reajustando o contrato de financiamento que celebraram com a Caixa Econômica Federal, sob o fundamento de que as prestações do imóvel não refletem a realidade do mercado. A sentença julgou o pedido improcedente, observando que as oscilações do preço de mercado do imóvel financiado não podem refletir-se no contrato de financiamento e que a tese, se adotada, implicaria a revisão também contra os adquirentes da casa própria, sempre que houver valorização dos imóveis de forma desproporcional ao das prestações. As razões da apelação, na verdade, mostram-se dissociadas dos fundamentos da decisão. O pedido não se referiu, em qualquer momento, ao comprometimento da renda dos mutuários além dos termos inicialmente pactuados. Desse modo, não haveria como reformar o decisório sob tal fundamento. O segundo ponto diz respeito à inadequação da TR como forma de reajuste das prestações. Não se deteve o julgador no exame do argumento, preferindo repelir o pedido por outras razões. De qualquer modo, a apelação não merece ser provida sob tal argumento, vez que não se trata aqui de utilizar a TR como mero índice da inflação, mas como índice financeiro, tendo em vista que a captação de recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação é feita através das cadernetas de poupança. De modo que é inteiramente adequado o uso da TR

como indexador dos contratos de financiamento que utilizam recursos assim remunerados. O terceiro argumento é de que o Código do Consumidor conferiu direito ao devedor de pedir a revisão contratual todas as vezes que as prestações se tornarem insuportáveis. Não foi esse tema trazido à decisão, nem se demonstrou que o aumento das prestações tenha sido de tal monta que não poderia ser arcado pe los devedores sem sacrifício de sua subsistência. A tese central dos autores, grifada, é de que lhes está assegurado o direito líquido e certo a uma prestação mensal que não ultrapasse a variação percentual nominal do valor de mercado do bem. Essa pretensão foi adequadamente rechaçada pelo ilustre sentenciante, nestes termos: "O contrato entre os autores e a ré é de financiamento e não de compra e venda de imóvel. O imóvel, adquirido de terceiro, serve, apenas, como garantia, daí a hipoteca. Se o valor do financiamento refletia, como, de fato, d