

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso Resp .
Julgado em 25/03/1996

ART. 890/CPC — ART. 972/CC - MUTUÁRIO - SALDO DEVEDOR - REAJUSTE - PLANO COLLOR - ÍNDICE DE CORREÇÃO - ART. 984/CC - ART. 900/CPC - ART. 345/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE (qualificação) e (qualificação), residentes na Rua....., nº....., na comarca, inscritos no CPF/MF sob os nºs e, vêm por seus procuradores legalmente constituídos, propor a presente AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO, com fulcro nos arts. 890 e seguintes do CPC, contra, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua nº, na Comarca de, pelos fatos, fundamentados e para os seguintes fins: 1) Os autores são mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, conforme contrato de mútuo hipotecário que instruiu a presente peça. O contrato foi firmado anteriormente a de de, data em que entrou em vigor o "Plano Collor", medida que tentava a estabilização econômica com a retenção dos valores depositados em conta corrente e poupança (empréstimo compulsório), cujas repercussões são conhecidas de forma a dispensar maiores digressões. 2) O contrato de mútuo do(s) autor(es) vinculava o reajuste do saldo devedor na mesma proporção, e com os mesmos índices aplicados à correção dos saldos em caderneta de poupança. A razão para tanta era óbvia. Os recursos para os financiamentos imobiliários são captados dos depósitos em poupança e FGTS, na sua maioria, devendo receber a mesma remuneração. 3) O próprio contrato estabelece a referida correlação, ou seja, o pacto de reajuste do saldo devedor com o mesmo índice da poupança, nos seguintes termos: "Cláusula Nona: O saldo devedor do financiamento, ora contratado, determinado na forma prevista na legislação específica do Sistema Financeiro de Habitação (Sistema Financeiro de Habitação), será reajustado monetariamente, sempre na mesma data e com a periodicidade estabelecida para o pagamento dos encargos mensais decorrentes deste contrato, correção monetária, esta, vinculada aos índices de atualização dos "depósitos de poupança", aplicação integral dos índices e/ou coeficientes divulgados pelo Banco Central do Brasil que fixarem aquelas atualizações." (Contrato de financiamento incluso). 4) Ocorre que, no mês de de, quando da edição do Plano Collor I (Medida Provisória nº 168, de 15 de março de 1990, convertida na Lei nº 8.024, de 12.04.90), houve alteração dos critérios de reajustamento das contas da caderneta de poupança, aplicando-se, para as poupanças com datas de aniversário posteriores ao dia de, o índice da correção correspondente à variação do BTN fiscal (art. 6º e parágrafo 2º da Lei nº 8.024/90). Vejamos o texto legal referido: "Lei nº 8.024, de 12 de abril de 1990: Art. 6º - Os saldos das cadernetas de poupança serão convertidos em cruzeiros na data do próximo crédito de rendimento, segundo a paridade estabelecida no & 2º do artigo 1º, observado o limite de NCz\$ § 1º - As quantias que excederem o limite fixado no caput deste artigo, serão convertidos a partir de 16 de setembro, em doze parcelas mensais iguais e sucessivas. § 2º - As quantias mencionadas no parágrafo anterior serão atualizadas monetariamente pela variação do BTN fiscal, verificada entre a data do próximo crédito de rendimentos e a data da conversão, acrescidos de juros equivalentes a 6% (seis por cento) ao ano ou fração 'pro rata'." A ré, no entanto, apesar da existência de dois índices a serem observados, ou seja, até o valor de NCz\$, aplicação do IPC de de, e, quantia superior a esta a variação do BTN fiscal, adotou, unicamente, o primeiro, ou seja, aplicou a todo o saldo devedor o índice cheio do IPC de de (...%). Utilizou-se de dois pesos e duas medidas. Cobrou o IPC de de, nos contratos, e pagou, para os poupadores a variação do BTN fiscal, nos valores que

excediam os NCz\$ A remuneração nesse tipo de empréstimo à Instituição Financeira, está na diferença dos juros de empréstimo e os da captação. Nesse sistema (de crédito imobiliário), o banco para receber depósitos paga a correção monetária (de acordo com a lei em vigor) aos depositantes e deve cobrar o mesmo índice das pessoas às quais emprestou (no caso os mutuários do sistema). A correção monetária, destarte, deve ter critérios objetivos, sob pena de, se cobrado a menor, inviabilizar o sistema, e se a maior, ensejar o enriquecimento indevido da Instituição Financeira. 5) A jurisprudência pátria já vinha decidindo no sentido do expurgo do índice inteiro do IPC de de, nos saldo devedores dos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação ("...Tratando-se de financ