

HONORÁRIOS DE ADVOGADO

ARBITRAMENTO JUDICIAL

INCONSTITUCIONALIDADE — FINANCIAMENTO DE IMÓVEL - REAJUSTE ABUSIVO - PEDIDO DECLARATÓRIO - LEI 8.177/91

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE (qualificação), portador da Carteira de Identidade/RG nº e do CPF/MF sob nº e sua esposa (qualificação), portadora da Carteira de Identidade/RG nº e do CPF/MF sob nº, residentes e domiciliados na Comarca de, na Rua nº, por seu advogado adiante assinado, "ut" instrumento particular de mandato (doc. nº), com escritório profissional na Comarca de, na Rua nº, onde recebe intimações, vêm ajuizar a presente AÇÃO DECLARATÓRIA, da qual foi preparatória a Ação Cautelar Inominada que tramita perante este r. juízo, autos nº .../..., figurando no pólo passivo de ambas o, agente financeiro do Sistema Financeiro de Habitação, sediado na Rua nº, na Comarca de, inscrito no CGC/MF sob nº, o que faz pelos motivos de fato e de direito que adiante passa a aduzir: DOS FATOS 1) No dia de de os requerentes, na forma do incluso Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca (doc.), adquiriram de ... e sua esposa, com a anuência dos intervenientes e, através de financiamento do, ora requerido, o apartamento sob nº, localizado no, situado na Rua nº, na Comarca de, e mais a vaga na garagem nº, no pavimento do mesmo 2) O contrato, perfeito e legal, previu em suas cláusulas o objeto, o valor da compra e venda, a forma de pagamento, o financiamento, suas condições e forma de reajuste das prestações mensais. Ficou estabelecido como forma de reajuste o chamado Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP. 3) Ocorre que no dia de próximo passado, recebeu o requerente, como normalmente vinha recebendo, o canhoto enviado pelo requerido, para pagamento de mais parcela mensal do mútuo. Contudo, constatou a incidência de um aumento abusivo, fora das características avençadas inicialmente. A majoração é explicada sumariamente no item observações/mensagens do próprio canhoto, com os seguintes dizeres: Prestação Reajustada conforme Lei 8.177/91 (doc. nº). 4) Realmente, a Lei nº 8.177/91, em seu artigo 23, inciso e parágrafos, autorizou o aumento aqui mencionado, contudo, ferindo o princípio maior que rege os contratos: "Pacta Sunt Servanda". Não respeitou o artigo 6º da Lei de Introdução ao Código Civil, e muito menos a Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXXVI, preceitos estes relativos à irretroatividade da lei no que concerne ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada. 5) Irresignado com as disposições constantes na lei supracitada, procura o requerente a tutela jurisdicional, com o objetivo de que se lhe assegure o cumprimento do contrato nos termos em que o assumiu, após declarada a inconstitucionalidade dos artigos 18, 20, 23 e 24 da Lei 8.177/91, no presente caso concreto. "PACTA SUNT SERVANDA" Os requerentes, como os demais mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, foram colhidos de surpresa quando do início da vigência da Lei 8.177/91, pois contrataram uma forma de pagamento, incluindo por óbvio o critério de reajustes das prestações do mútuo e tiveram alterado substancialmente o contrato originário neste último aspecto. Que houve alteração no contrato não há dúvida, pois inclusive o Poder Executivo, que editou a medida provisória nº 294/91, convertida posteriormente na Lei 8.177/91, deu explicações para esta alteração, dizendo para tanto que as normas de direito econômico são de ordem pública e de aplicação imediata, podendo modificar inclusive contratos em curso. Resta saber, portanto, se tal alteração tem foro de cidadania, numa palavra, resta saber se é legalmente permitida. Tem-se que burlou a Constituição, que ignorou a Lei de Introdução ao Código Civil e os Princípios Gerais de Direito e desprezou o princípio maior da Teoria Geral dos Contratos, como se verá adiante. O contrato foi assim definido por Ulpiano em Roma: "est pactio duorum pluriumve in idem

placitum consensus", que significa: o mútuo consenso de duas ou mais pessoas sobre o mesmo objeto. Observando-se estas palavras com atenção, chega-se à sapiência de sua intenção. Ora, se duas ou mais pessoas chegam a um consenso sobre como irão definir sobre o destino de um objeto, evidentemente que após decorrido um intervalo de tempo, não poderão sobre este consenso promover alterações, a menos que estejam de comum acordo. O