

CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Recurso Apelação Cível 92.01.04498-4-
Tribunal STF

NULIDADE — CLÁUSULA - REAJUSTE - PRESTAÇÃO - SFH - FORA DO PES - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DIREITO DO CONSUMIDOR

EMENTA

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Comarca de O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE, por seu Promotor de Justiça em exercício nesta Comarca, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no artigo 129, inciso III, da Constituição Federal, e disposições da Lei nº 7.347/85, vem, perante Vossa Excelência, propor AÇÃO CIVIL PÚBLICA em face de Caixa Econômica Federal, na qualidade de órgão gestor do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e de agente financeiro, estabelecida na Avenida Francisco Glicério nº 1.480, centro, Campinas SP, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos. I - DOS FATOS A empresa de construção civil "Plínio de Toledo Moraes & Cia Ltda." edificou, neste município de Tietê, ao longo dos dois últimos anos, com recursos da Caixa Econômica Federal, algumas centenas de casas populares. Esse conjunto de casas populares recebeu a denominação de Conjunto Habitacional Povo Feliz. No decorrer do segundo semestre de 1992, as pessoas inscritas para aquisição da tão sonhada casa própria foram convocadas à agência local da Caixa Econômica Federal para assinatura dos respectivos "contratos por instrumento particular de compra e venda, doação, mútuo com obrigações e quitação parcial" em que a CEF figura como credora. E apenas para assinatura, convém frisar. Ainda naquele ano no decorrer de seu terceiro trimestre, as chaves de mencionadas casas populares foram entregues aos mutuários. A expressão "as chaves" é aqui utilizada no seu sentido lato, pois, em verdade, até meados do último mês de julho, a imensa maioria dos mutuários sequer a cor dos contratos viu. Somente quando tomaram posse efetiva dos imóveis e passaram a receber os "recibos de pagamento/avisos de débito" para pagamento das prestações à Caixa Econômica Federal foi que essas pessoas deram conta da verdadeira armadilha em que caíram. Além da péssima qualidade das casas, fato demonstrado na inicial de medida cautelar em andamento nesta comarca (cópia anexa), os mutuários começaram a sentir seus orçamentos inteiramente consumidos pelos exagerados reajustes impostos pelo agente financeiro ora requerido. Mês após mês, de forma injustificada, anticontratual e ilegal, a Caixa Econômica passou a efetuar abusivos reajustes das prestações. Além disso, sem qualquer explicação passou a cobrar "diferenças de prestações". Os pobres mutuários em vão procuraram explicações junto à agência local do agente financiador. Alguns poucos felizardos conseguiram a "revisão" das prestações reajustadas indevidamente, mas a imensa maioria dos mutuários, apesar de seus esforços, não conseguiu ver seus pedidos atendidos. Inúmeros mutuários, por serem trabalhadores autônomos (pedreiros, costureiras, volantes, etc), não conseguem convencer o agente financeiro que seus rendimentos não evoluíram. Ignorando a recessão econômica pela qual atravessa o país, a Caixa Econômica castiga ainda mais esses pobres trabalhadores. Justamente os que mais sofrem com os efeitos da recessão são os mais castigados pelo agente do "programa de habitação social". Mas não são apenas os autônomos que sofrem, pois, mesmo celetistas e funcionários públicos, vêm suas prestações engordarem muito mais que seus contra-cheques. E, por mais que se esforcem, não conseguem convencer o agente financeiro a rever suas prestações. Nos raros casos em que a revisão foi acolhida, a situação não é melhor. É que nesses casos, a Caixa Econômica simplesmente deduziu em prestações posteriores o valor original (sem correção monetária) do que lhe foi pago a mais. Em seguida, um ou dois meses depois, voltou a reajustar indevidamente as prestações relacionadas a esses mesmos mutuários. Desnorteados diante de tão kafkaniana situação, os moradores do

"Povo Feliz" já não sabem mais o que fazer. Sem qualquer explicação do agente financeiro sobre os procedimentos acima mencionados - especialmente quanto ao não acolhimento dos pedidos de revisão - e sem meios para, individualmente, fazer valer o disposto na cláusula nona do contrato de mutuo, os moradores daquele conjunto habitacional estão caindo em desespero. Os mutuários, todos de baixa renda, não conseguem compreender como, apesar de não terem suas rendas reajustadas e/ou efetivamente incrementadas, o agente financeiro promove reajustes mensais automáticos das prestações. Espantam-se com os índices utilizados nos reajustes das prestações, pois, mesmo quando seus salários são reajustados, percebem claramente que o índice utilizado pelo agent