

CONTRATO DE FINANCIAMENTO

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Recurso REsp .
Tribunal TRF
Julgado em 23/06/1987

CONTRATO DE MÚTUO — FINANCIAMENTO - SFH - REAJUSTE - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - REVISÃO CONTRATUAL - COMPENSAÇÃO - LEI 8.070/90

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DA COMARCA DE (qualificação), portadora da CI/RG n.º, residente e domiciliada na Rua n.º, na Comarca de, vem, muito respeitosamente, perante Vossa Excelência, através de sua advogada (procuração em anexo), vinculada ao, na Praça n.º, propor a presente: AÇÃO DECLARATÓRIA em face de, instituição financeira sob a forma de Empresa Pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 97.547/89, devendo ser citada em sua superintendência regional do, sito na Rua n.º, na Comarca de, pessoa jurídica de direito público interno, devendo ser citada na Rua n.º, na Comarca de; pelos fundamentos de fato e direito que passa a expor: I - DOS FATOS 1. Em/..../....., adquiriu o imóvel situado na Rua n.º, na Comarca de, conforme se observa da Certidão do Registro de Imóveis em anexo. 2. O referido imóvel foi adquirido através do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, pela assinatura de instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e quitação e constituição de hipoteca, sendo rubricado pelas partes em/..../..... 3. Em/..../..... foi averbado o cancelamento da referida hipoteca, conforme consta no Registro em anexo. 4. Na mesma data,/..../....., a Requerente adquiriu o referido imóvel, no valor de R\$ (....), sendo R\$ (....) pagos diretamente pela adquirente à, e R\$ (....), financiados pela, através de uma hipoteca, firmada na da matrícula do Registro de Imóveis, a ser paga em prestações mensais e sucessivas, com o primeiro vencimento no dia/..../....., no valor de R\$ (....). Foi fixada a taxa anual de juros nominal em% e Efetiva%. Em garantia, foi dado o mencionado imóvel, avaliado em R\$ (....). As demais condições foram fixadas no Contrato, do qual foi arquivada uma via no Registro de Imóveis. 5. Em linhas gerais, o Contrato fixa que: a) O plano de reajuste aplicável às parcelas do financiamento é o PES - Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, ou seja, a prestação e os acessórios serão reajustados em função da data base da categoria profissional da Requerente, mediante a aplicação de taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança com aniversário na assinatura do contrato, correspondente ao período a que se refere a negociação salarial da data base a categoria profissional do devedor, acrescido do percentual relativo ao ganho real de salário definido pelo Conselho Monetário Nacional (cláusula décima); b) O vencimento do primeiro encargo foi estipulado para o dia/..../.....; c) O coeficiente de equiparação salarial foi fixado na proporção de; d) O prazo de amortização corresponde a meses; e) A taxa anual de juros ficou estabelecida conforme o disposto na Matrícula do Imóvel; f) O percentual de comprometimento de renda familiar foi fixado no equivalente a%. 6. Todavia, no transcorrer da vigência do aludido financiamento, a Requerente verificou que os encargos, a cada mês, estão se tornando excessivamente onerosos, não guardando qualquer relação de proporcionalidade com o comprometimento inicial de renda (equilíbrio prestação/renda), tampouco, com a correção de vencimentos concedida à sua faixa salarial, conforme planilha demonstrativa da evolução do aludido financiamento inclusa. 7. Assim, vendo-se a Requerente na impossibilidade de continuar arcando com o pagamento das prestações, por estarem sendo calculadas de maneira a comprometer sua renda mensal em um patamar superior ao que ficou estabelecido no contrato, vem propor a presente ação declaratória, para ver declarado seu direito a ter as prestações

calculadas de modo a não comprometer o seu rendimento em um percentual acima do contratado, com o reconhecimento que a cláusula décima primeira, do contrato de financiamento, vem sendo descumprida desde de II - DO DIREITO A) DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO E DO PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL 1. Com a instituição do Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, adotou-se o princípio de que o reajustamento das prestações da casa própria deve ser de acordo com os índices equivalentes aos adotados para a correção dos salários dos mutuários. 2. Utilizando-se de uma interpretação teleológica pode-se admitir que t