

# IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS

## INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

### ÍNDICE DA CADERNETA DE POUPANÇA — BASE DE CÁLCULO - APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO "PACTA SUNT SERVANDA"

#### RESUMO

- A argumentação desenvolvida no recurso centra-se em torno da Lei 4.380/64. Ocorre, no entanto, que a hipótese não é norteada por essas normas. Aqui não se cuida de financiamento obtido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. O imóvel foi financiado por meio da carteira hipotecária habitacional, como deixa claro o contrato .... Não há nisso, ao contrário do que sustentam os Apelantes, ilegalidade alguma. O SFH veio proporcionar meios para a aquisição de casa própria por toda uma gama de pessoas que normalmente não teria acesso ao mercado imobiliário. Não quer isto dizer, naturalmente, que tenha fechado as portas para outras espécies de financiamentos de imóveis. - Assim, no caso dos autos, o contrato firmado pelas partes é que dita as regras a serem aplicadas. É claro que deverá ele conformar-se ao ordenamento jurídico. Se o ofender, suas disposições poderão ser invalidadas e perderão eficácia. Não consta, no entanto, que isto aconteça. - É certo que as prestações contratadas tornaram-se, para o adquirente do imóvel, de difícil solução. Essa circunstância, entretanto, até um certo ponto freqüente no mundo dos negócios, não é apta, por si só, para desfazê-lo juridicamente. Quando se contrata, especialmente em casos como o dos autos, em que se assume a obrigação de pagar diversas parcelas em um prazo longo (quinze anos, na espécie), assume-se um risco, porque as condições pessoais e a situação financeira podem sofrer alterações com o tempo. Esse risco, próprio das relações econômicas, o Direito não pode afastar. - Tivessem essas modificações pessoais decorrido de circunstâncias imprevisíveis, que não pudessem ser percebidas pelo homem médio (o vir probus ac diligens do Direito Romano), e, então sim, desde que presentes os requisitos exigíveis, poderia ser invocada a teoria da imprevisão, adaptando as cláusulas contratuais às variações ocorridas. Na hipótese, contudo, não é disso que se trata. - O contrato previu expressamente como seriam reajustadas as parcelas mensais, seguindo, para tanto, um parâmetro extensamente difundido (o "índice de remuneração básica válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas com data de aniversário no dia de assinatura" do instrumento, cf. cláusula quinta, fl. ....). Além disso, previu-se, também, a título de remuneração da instituição financeira, encargos efetivos da ordem de 18% ao ano, compreensivo de juros e "comissão de concessão de crédito" (cf. "quadro resumo", fl. ...). - Desse modo, o comprador, ao adquirir o imóvel, sabia muito bem que as parcelas mensais cresceriam ao mesmo ritmo de uma caderneta de poupança, e que, além disso, deveriam ser majoradas com encargos de 18% ao ano. - Assim, o adquirente deveria contar com recursos que não apenas mantivessem seu poder aquisitivo mas também propiciassem receitas extras suficientes para o pagamento de juros efetivos de 18% ao ano, durante quinze anos. Teria o contratante pensado nisso? - Cumpre reiterar que o contrato não se reveste de ilegalidade. E, em particular, não é afetado por três críticas contra ele lançadas pelo devedor. Em primeiro lugar, a chamada "comissão de concessão de crédito" integra a remuneração do Banco, fazendo parte dos 18% anuais cobrados a título de encargos. São juros, na verdade, e não perdem essa natureza por terem recebido outro nome. - Não são ilegais, no entanto, porque, como se assentou há muito tempo, "as disposições do Decreto 22.626/33 não se aplicam às taxas de juros e aos outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas, que integram o sistema financeiro nacional" (Súmula n. 596 do E. Supremo Tribunal Federal). - Também não há ilegalidade no que se refere à fonte dos recursos utilizados pelo Banco para o financiamento. A matéria, como lembrou o Réu na contestação oferecida, é regulada pela Resolução n. 1.446, do Conselho Monetário Nacional, que direciona até 20% dos recursos captados em cadernetas de poupança para "financiamentos habitacionais, a taxas de mercado", especificando a Circular n. 1.278, do

Banco Central, que serão assim financiadas a "aquisição ou construção de imóveis não contemplados com financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação" (cf. fls. ...). Não se verificou, portanto, o alegado desvio de finalidade. - Também não existe no contrato nenhuma cláusula abusiva. Fincou-se o argumento, nesse ponto,

#### **EMENTA**

Financiamento imobiliário com garantia hipotecária - Reajuste das parcelas mensais com base no índice de remuneração básico válido para caderneta de poupança, devendo, ainda, serem majoradas com encargos de 18% ao ano que representam juros e comissão de concessão de crédito - Admissibilidade uma vez que assim pactuado sendo que não verificada a abusividade de cláusulas contratuais - Inaplicabilidade, ademais, da Lei 4.380/64 por não se tratar de financiamento obtido no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, bem como do Decreto 22.626/33 - Aplicação do princípio "pacta sunt servanda".