

CORREÇÃO MONETÁRIA

CERTIFICADO DE DEPÓSITO BANCÁRIO

Recurso re /
Tribunal STJ
Julgado em 12/02/1996

REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES PELA TABELA "PRICE" — ADMISSIBILIDADE

RESUMO

- Primeiramente analiso o recurso dos embargantes, por ser prejudicial em relação ao do embargado. - Resume-se ele à natureza do contrato. Já na inicial dos embargos insistiram os mutuários na necessidade de observância das regras próprios do Sistema Financeiro de Habitação, notadamente daquelas concernentes aos critérios de reajuste das prestações. Argumentaram que a Tabela Price implica excessiva onerosidade, que os impossibilita da efetivação do pagamento das mensalidades, as quais cada vez mais se distanciam de seus salários. - A insurgência todavia não merece acolhimento, pois, como já ficou decidido no Agr. de Instrumento nº 629.682-6 (cópia às fls. ...0, recurso esse relacionado à competência do juízo, "não se cuida de empréstimo destinado à aquisição de casa própria, vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação. Trata-se, isto sim, segundo anotação contida, em destaque, no instrumento, de "AQUISIÇÃO DE IMÓVEL - CARTEIRA HIPOTECÁRIA OU EMPRÉSTIMO HIPOTECÁRIO - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL". É portanto financiamento concedido com recursos do próprio banco, captados através de poupança livre, carteira de financiamentos, depósitos em conta-corrente, etc. É a chamada "Carteira Hipotecária - Taxa Livre/Poupança", com enquadramento na Resolução nº 1.446/88 do Conselho Monetário Nacional". - Não podem os mutuários, que livremente participaram da celebração do contrato, pretender a transformação da natureza dele, de modo que venha a ter disciplina diversa da estabelecida e mais conforme aos seus interesses. - O recurso do banco procede. - O MM. Juiz desenvolveu argumentação brilhante, em torno das características do contrato de mútuo, concluindo ser excessiva a taxa final aplicada pelo banco sobre a prestação, compreendendo ela, além dos juros efetivos de 10,47% ao ano, a comissão de concessão de crédito, na proporção efetiva de 5,04%, tudo somando 16% ao ano. Considerou, também, que no registro apenas figurou a taxa de juros. Finalmente afastou a mora dos mutuários, possibilitando-lhes o pagamento da prestação, a ser calculada segundo novo critério. - Esse entendimento, embora decorrente de louvável esforço, data venia não merece subsistir, pelas razões a seguir expostas. - Cumpre destacar, primeiramente, que os embargantes não se insurgiram contra a taxa de remuneração nominal e efetiva, de 16% a.a., prevista no contrato. Manifestaram inconformismo, isto sim, quanto à onerosidade decorrente do critério de reajuste das prestações, pela Tabela Price, buscando obter em juízo o direito ao reajuste segundo as regras do Sistema Financeiro de Habitação, tocantes ao plano de equivalência salarial. - Ao considerar excessiva essa taxa, inclusive presumindo que relativamente a ela os mutuários não haviam sido esclarecidos no momento da celebração do contrato, o ilustre e culto julgador excedeu o âmbito da discussão, resolvendo questão não suscitada, assim contrariando o princípio dispositivo, que norteia a atividade jurisdicional. - A par disso, cabe ter em conta, no presente julgamento, o princípio da força obrigatória, que se consubstancia na regra de que o contrato é lei entre as partes. "Celebrado que seja, com observância de todos pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, sejam quais foram as circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulado validamente seu conteúdo, vale dizer definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória. Diz-se que é intangível, para significar-se a irretratabilidade do acordo de vontades. Nenhuma consideração de equidade justificaria a revogação unilateral do contrato ou a alteração de suas

cláusulas, que somente se permitem mediante novo concurso de vontades. O contrato importa restrição voluntária da liberdade; cria vínculo do qual nenhuma das partes pode desligar-se sob o fundamento de que a execução a arruinará ou de que não o teria estabelecido se houvesse previsto a alteração radical das circunstâncias. "Essa força obrigatória atribuída pela lei aos contratos é a pedra angular da segurança do comércio jurídico. "O princípio da intangibilidade do conteúdo dos contratos significa impossibilidade de revisão pelo juiz, ou de libertação por ato seu. "As cláusulas contratuais não podem ser alteradas judicialmente, seja qual for a razão invocada por uma das partes. Se ocorrem motivos qu

EMENTA

Contrato de financiamento - Reajuste das prestações - Tabela "Price" - Admissibilidade, do seu uso por se tratar de contrato celebrado através de carteira hipotecária, com recursos do próprio banco, de acordo com as regras da Resolução nº 1.446/88 do Conselho Monetário Nacional, afastada a incidência das normas relativas ao Sistema Financeiro da Habitação -