

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

REAJUSTAMENTO DE PRESTAÇÕES

Recurso

re -

Tribunal

TFR

PEDIDO DE REVISÃO CONTRATUAL DOS CÁLCULOS DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO, CUJO DIREITO ACARRETA A REPETIÇÃO DE INDÉBITO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE, ESTADO DO brasileiro (a), (estado civil), profissional da área de, portador (a) do CIRG n.º e do CPF n.º, residente e domiciliado (a) na Rua, n.º, Bairro, Cidade, Estado e brasileiro (a), (estado civil), profissional da área de, portador (a) do CIRG n.º e do CPF n.º, residente e domiciliado (a) na Rua, n.º, Bairro, Cidade, Estado, por intermédio de seu (sua) advogado(a) e bastante procurador(a) (procuração em anexo - doc. 01), com escritório profissional sito à Rua, nº, Bairro, Cidade, Estado, onde recebe notificações e intimações, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência propor: AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO em face de, pessoa jurídica de direito, inscrita no CNPJ sob o n.º, com sede na Rua, n.º, Bairro, Cidade, Estado, CEP, representada neste ato por seu (sua) sócio(a) gerente Sr. (a)., brasileiro (a), (estado civil), profissional da área de, portador (a) do CIRG nº e do CPF n.º, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos. DOS FATOS Adquiriram de "...", em ... de ... de, através de "Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra, com Garantia Hipotecária, Cessão e outras Avenças", o apartamento n.º do "Edifício", situado na Rua n.º, bairro, na Comarca de Para realizar a referida aquisição deram uma entrada no valor de R\$ (....) sendo que o restante, R\$ (....), foi financiado pelo Banco O financiamento foi contraído pelo Plano de Equivalência Salarial - PES, com Taxa de Juros efetiva de% a.a., e as prestações mensais majoradas em% em razão do Coeficiente de Equiparação Salarial - CES. O prazo de amortização de meses, com previsão par a concessão de prorrogação por mais meses, num total de meses. Da assinatura do contrato o financiamento só seria quitado no ano de Verificou-se no mercado imobiliário que o valor de seu imóvel não ultrapassa a casa dos R\$ para venda. Observa-se, ainda, que até .../.../..., já tendo sido pagas prestações, que calculadas pelo valor atual resulta em R\$ (R\$ x) faltando deverão pagar mais R\$ (.... x R\$). Ademais, para quitar o financiamento ao longo dos meses, (.... +) o custo de% de seu imóvel será de R\$, o que corresponde a mais de vezes o que o imóvel vale hoje. O autor-varão quando contratou o financiamento estava com anos de idade, e, considerando a equação acima terminará de pagar o financiamento quando tiver anos de idade. Passará a sua vida inteira dispendendo significativa parcela de seu salário destinada a quitar a casa própria, num autêntico confisco salarial. Recentemente, mandaram elaborar cálculo de sua dívida e constataram que não devem os valores apresentados pelo Banco (R\$). Que, muito embora se encontrem pendentes as prestações a partir de .../.../..., (num total de R\$) os valores pagos a maios chegam a R\$, conforme destacado no referido levantamento. Logo, não existe inadimplência por parte dos Autores, devendo tal fato ser considerado, socorre-lhes o princípio do Exceptio Non Adimpleti Contractus, conhecido como a exceção do contrato não cumprido. Dada as características acima, não se admite haja especulação financeira nesse setor. Todavia, o procedimento do Banco está flagrantemente contrário ao que comanda as determinações constantes da Lei n.º 4.380/64, em que se funda o Sistema Financeiro da Habitação, ao qual pertence o presente contrato de financiamento habitacional. O Banco está aplicando taxa de juros em índice superior ao limite legal. Ao se apreciar a matéria deve-se desenvolver o raciocínio utilizando-se do que dispõe a jurisprudência. De forma que, quando a entidade creditícia O Banco está majorando as

prestações em% sobre o argumento de existir o CES - Coeficiente de Equiparação Salarial, embora não esteja previsto nas diversas cláusulas contratuais. Impõe-se a exclusão da taxa de coeficiente da equiparação salarial, na sua totalidade, cuja imposição se constitui extravagante. O CES não é mecanismo a ser aplicado em contrato cujo saldo devedor será pago integralmente. Isto é: contrato com residual comumente chamado. O CES foi criado como forma d