

CONTRATO DE FINANCIAMENTO

REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES

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

REAJUSTAMENTO ABUSIVO DE VALORES PAGOS PARA FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA — COMPENSAÇÃO DOS VALORES PAGOS A MAIOR

EMENTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA VARA DA JUSTIÇA FEDERAL DA SUBSEÇÃO DE - SEÇÃO JUDICIÁRIA 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, por intermédio de seu (sua) advogado(a) e bastante procurador(a) (procuração em anexo - doc. 01), com escritório profissional sito à Rua, n.º, Bairro, Cidade, Estado, onde recebe notificações e intimações, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência propor 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 e, pessoa jurídica de direito público interno, devendo ser citada na Rua n.º, na Comarca de pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos. DOS FATOS Em .../.../....., adquiriu o imóvel situado na Rua n.º, na Comarca de, conforme se observa da Certidão do Registro de Imóveis em anexo. 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 .../.../.... Em .../.../.... foi averbado o cancelamento da referida hipoteca, conforme consta no Registro em anexo. 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. 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%. 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. 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 DO DIREITO A) DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO E DO PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL 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