

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TEORIA DA IMPREVISÃO

Recurso apelação .
Tribunal STJ

CASA PRÓPRIA — SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - LEI 8.692/93 - REVISÃO DE CONTRATO

EMENTA

ACÓRDÃO: Contrato de financiamento para aquisição da casa própria. Sistema financeiro da habitação. Plano de comprometimento de renda (PCR). Revisão de cláusulas contratuais. Teoria da imprevisão. Julgamento antecipado da lide. Cerceamento de defesa. Agravo retido interposto pelo réu da decisão que não recebeu sua apelação. Contrato de financiamento para aquisição de imóvel, celebrado nos moldes do Sistema Financeiro de Habitação, na modalidade denominada Plano de Comprometimento de Renda - PCR (Lei nº 8.692/93). Ação revisional do contrato, com fundamento em onerosidade excessiva, decorrente do fato de as prestações serem reajustadas mensalmente, pelo índice de correção monetária da caderneta de poupança, pleiteando a autora que os reajustes das prestações sejam feitos na mesma proporção dos reajustes concedidos à sua categoria. Sentença que considerou teratológicas as cláusulas contratuais invocadas pelo réu e, embora reconhecendo ser indevido qualquer reajustamento, julgou improcedentes os pedidos, ao fundamento de que a autora se encontra inadimplente. Em consequência, revogou a liminar concedida na ação cautelar para impedir a execução hipotecária do imóvel. Tendo sido julgados improcedentes os pedidos falta ao réu interesse para recorrer. O inadimplemento do mutuário não impede a revisão do contrato, tanto assim que, nos termos do artigo 14 da Lei nº 8.692/93, "não será imputada qualquer penalidade ao mutuário que paralisar o pagamento de encargos mensais desde que, tendo requerido à instituição financiadora a revisão dos encargos mensais...". O julgamento da lide sem a realização da perícia contábil pela qual a autora protestou na inicial, importou em cerceamento de defesa, posto que essa prova se afigura imprescindível para a solução do litígio. Desprovimento do agravo retido e provimento da apelação para cassar a sentença e determinar o prosseguimento do feito com a realização da perícia contábil, restabelecida a limina r. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 23585/2003, em que figura com Apelante Maria de Lourdes dos Santos Durand, sendo Apelado Banco Itaú S/A: Acordam os Desembargadores da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em negar provimento ao agravo retido e dar provimento à apelação para cassar a sentença e determinar o prosseguimento do feito, com a realização da perícia contábil. Decisão unânime. Maria de Lourdes dos Santos Durand, ora apelante, beneficiária da gratuidade de justiça (f.178) propôs a presente ação de procedimento comum ordinário em face do Banco Itaú S/A, ora apelado, e da Caixa Econômica Federal - CEF objetivando a revisão ao Contrato de Financiamento por cópia a f. 34/37, celebrado nos moldes do Sistema Financeiro de Habitação, na modalidade denominada Plano de Comprometimento de Renda - PCR. Alegou que, com a crise dos últimos anos, os salários foram corrigidos abaixo da correção das prestações, o que tornou o contrato excessivamente oneroso, autorizando a aplicação da teoria da imprevisão. Pede a revisão das cláusulas contratuais com fundamento no Código de Defesa do Consumidor, a fim de que os reajustes das prestações sejam feitos na mesma proporção dos reajustes concedidos a sua categoria; a manutenção do comprometimento de renda observado na data da assinatura do contrato, expurgando-se todo e qualquer índice de reajuste aplicado ilegalmente; a correta fixação da prestação, expurgada a capitalização de juros; a substituição da TR pelo INPC; e a devolução de eventual crédito oriundo de pagamento indevido, comprovado através de perícia contábil. A ação foi distribuída a uma das varas da justiça federal, que declinou da competência em favor da justiça estadual uma vez que o contrato

foi celebrado com o Banco Itaú S/A, não havendo motivo para a inclusão da Caixa Econômica Federal na relação processual (f. 158). Essa decisão foi mantida no julgamento de agravo de instrumento pelo E. Tribunal Regional Federal da 2ª Região (f. 273/276). A sentença de f. 313/317 considerou teratológicas as cláusulas contratuais invocadas pelo réu, especialmente a cláusula 5ª e, embora reconhecendo ser indevido qualquer reajustamento, julgou improcedentes os pedidos e extintos os processos, principal e cautelar, ao fundamento de que a autora se encontra inadimplente. Em consequência, revogou a liminar, parcialmente concedida nos autos da ação cautelar em apenso, para obstar o leilão extrajudicial, até o julgamento do feito principal.