

EXTINÇÃO DO PROCESSO

INDEFERIMENTO DA INICIAL

Recurso

Recurso especial .

Tribunal

STJ

JUROS REMUNERATÓRIOS — ÍNDICE A SER APLICADO

RESUMO

- ..., entende a instituição financeira que não pode prosperar a sentença recorrida na parte em que limitou a cobrança dos juros remuneratórios em 10% (dez por cento) ao ano, com base no disposto na alínea e do art. 6.º da Lei 4.380/64. - Determina a Lei 4.380/64, que instituiu o Sistema Financeiro de Habitação, em seu art. 6.º, e, que "os juros convencionais não excedam 10% (dez por cento) ao ano". - Por sua vez, a Lei 8.692/93 que implantou algumas modificações no Sistema Financeiro da Habitação, com a criação do Plano de Comprometimento de Renda, possibilitou a cobrança de juros remuneratórios no patamar de 12% (doze por cento) ao ano, conforme dispõe o seu art. 25, "in verbis": "Nos financiamentos concedidos aos adquirentes da casa própria, celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a taxa efetiva de juros será de, no máximo, doze por cento ao ano, observado o disposto no parágrafo único do art. 2.º". - Ocorre que o contrato em espécie fora firmado sob a vigência da Lei 4.380/64, que limitava os juros remuneratórios a 10% (dez por cento) ao ano, motivo pelo qual a cobrança acima deste patamar é considerada ilegal. - A respeito, colhe-se recente decisão do STJ: "Processual civil e administrativo. Recurso especial. Violação a dispositivo constitucional. Ausência de prequestionamento. Sistema Financeiro da Habitação. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Taxa de juros. Limites. Tabela Price. (...) 4. Configura-se abusiva a cobrança de taxa de juros em percentual que exceda ao limite máximo preconizado no contrato e na legislação vigente na data de sua assinatura. Precedente: 1ª T., REsp 638782-PR, Min. Teori Albino Zavascki, DJ 06.09.2004" (REsp 724.827-SC, rel. Min. Teori Albino Zavascki, j. 28.06.2005, DJ 1.º.08.2005, p. 348). - Extrai-se do corpo do acórdão: "O contrato foi celebrado em novembro de 1988, estando sujeito, quanto aos juros, às regras previstas na Lei 4.380/64, que limitou, em seu art. 6.º, e, a taxa de juros incidente sobre aqueles contratos em 10% ao ano. É a seguinte redação do referido dispositivo: 'Art. 6.º O disposto no artigo anterior somente se aplicará aos contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimo que satisfaçam às seguintes condições: (...) e) os juros convencionais não excedam de 10% ao ano'. Somente após a edição da Lei 8.692, de 28.07.1993, fixou-se a taxa de juros dos contratos habitacionais no máximo de 12% a.a. Assim, em relação aos contratos anteriores à sua entrada em vigor, é abusiva a cobrança de juros em percentual que exceda ao limite máximo preconizado na Lei 4.380/64. Confirma-se, neste ponto, o acórdão recorrido, segundo o qual, 'embora a taxa de juros efetiva anual referida no contrato tenha sido inferior ao limite constitucionalmente previsto, ainda assim mostra-se ilegal sua imposição, pois extrapolou o teto de 10% (dez por cento) ao ano previsto na Lei 4.380/64, diploma especial aplicável no caso concreto' (f.) (grifei). - É deste Tribunal: "Apelações cíveis - Ação de revisão de contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária para construção de imóvel residencial julgada parcialmente procedente para reduzir os juros à taxa de 10% ao ano. (...) Recurso do demandado - Preliminares de nulidade da decisão, prescrição, ilegitimidade passiva "ad causam" e necessidade da denúncia à lide da União, Caixa Econômica Federal e Banco Central não atendidas - Pleito almejando a reforma quanto ao tópico da limitação dos juros rejeitado - Existência de norma legal fixando a taxa máxima dos juros a serem aplicados - Exegese do art. 6.º, e, da Lei 4.380/64" (AC 1999.015211-1-Criciúma, rel. Des. Gastaldi Buzzi, j. 14.10.2004) (grifei). "Embargos do devedor. Execução. Instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia hipotecária e outras avenças. Avisos de cobrança. Falta de indicação do valor do débito. Dispensabilidade. Lei 5.741/71,

art. 2.º. Sentença desconstituída. Julgamento do mérito dos embargos. CPC, art. 515, § 3.º. CDC, arts. 3.º, § 2.º, 47, 51, IV, 52, § 1.º e 54. Súm. 297 do STJ. Contrato celebrado pelo Sistema Financeiro da Habitação. Reajuste das prestações e do saldo devedor de acordo com o Plano de Equivalência Salarial. Leis 4.380/64, art. 6.º, c, e 8.004/90, art. 22. STF: ADIn 493-0-DF. Inconstitucionalidade do art. 18 da Lei 8.177/91. Inadmissibilidade da atualização monetária pela Taxa Referencial. Limitação dos juros remuneratórios em 10% ao ano. Lei 4.380/1964,

EMENTA

A Lei 4.380/64, que instituiu o Sistema Financeiro da Habitação, estabelece, no seu art. 6º, e, que os juros convencionais não podem exceder a 10% (dez por cento) ao ano. - Firmado o contrato sob a égide desta norma legal, limitados devem ser os juros remuneratórios a tal patamar.