

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

REAJUSTAMENTO DE PRESTAÇÕES

Recurso re /
Relator Lobo Júnior

CONTRATO PREVENDO A TR COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO — LEGALIDADE

RESUMO

- Cuida-se de ação de consignação em pagamento fundada em contrato de financiamento imobiliário vinculado ao S.F.H., postulando os autores o depósito judicial das parcelas sem o reajuste pela T.R., considerado inconstitucional, mas apenas pelo número de VRF's do contrato, dividido pelo número de meses. Postulou, ainda, nulidade de cláusula que constitui o credor representante dos devedores. - A r. sentença, de relatório adotado, julgou improcedente a ação. - Apelaram os vencidos, aduzindo que assinaram o pré-contrato, onde as condições estabelecidas são totalmente diversas das que foram utilizadas no contrato definitivo, incidindo as normas do Código de Defesa do Consumidor, aptas a invalidá-lo, o que não foi levado em conta pela r. decisão recorrida. - Recurso respondido, pela manutenção da sentença. - É o relatório. - Inegável que o reajuste aplicado às prestações estabelecidas pelo contrato decorreram das previsões contratuais, sejam as constantes do pré-contrato, sejam aquelas previstas no contrato de financiamento objeto do litígio. - Com efeito, a cláusula 28ª, item 9, atinente ao financiamento, já previa o reajuste de valores, diariamente, "na proporção da variação dos índices utilizados para a atualização e remuneração dos saldos das Cadernetas de Poupança Livre" (fls. ...). - O contrato definitivo de financiamento estabeleceu na cláusula 2ª, § 1º (fls....) exatamente a mesma forma de reajuste. - Avançando-se sobre o tema jurídico posto, diga-se que o contrato não prevê a incidência da T.R. para a atualização das parcelas, mas a "taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos em caderneta de poupança livre/pessoa física" (fls. ...). - Se a remuneração da poupança tem como índice de reajuste mensal a evolução da T.R., a questão decorre de mera circunstância eventual, posto que a fixação daquele índice é prerrogativa governamental. - Observe-se que os recursos captados através da caderneta de poupança são utilizados para o financiamento imobiliário, por definição. - No entanto, ainda que assim não fosse, a incidência da T.R. decorre de expressa previsão contratual, não podendo fugir o contratante de tal circunstância. - O julgamento levado a efeito pelo Supremo Tribunal Federal, mencionado pela r. sentença, considerava caso diverso do ora examinado. Lá, tratava-se da incidência da T.R. nos contratos subscritos anteriormente à Lei nº 8.177/91. - Aqui, a questão vem tratada em cláusula contratual livremente subscrita pelas partes contratantes, posteriormente à referida lei. - Ademais, conquanto criada como taxa referencial de juros, com componentes diversos da atualização monetária, a utilização prática da TR deu-se, em várias hipóteses, como indexador, seja pela falta de outro índice oficial para este fim, seja porque refletia a variação monetária no tempo. - A questão vem de ser por várias vezes submetida a este Tribunal, entendendo-se, à unanimidade, pela legalidade da utilização da TR como índice de atualização monetária na liquidação dos débitos judiciais, como se vê nos exemplos seguintes: "Aliás, o art. 9º da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, estabeleceu, expressamente, a incidência da taxa referencial diária para corrigir determinados débitos, para com o Poder Público, sendo, pois, inevitável sua extensão aos demais débitos judiciais, como índice atualizatório de obrigações, em substituição à variação do BTN, indexador então extinto" (AI 553.880-5, 9ª Câmara, Rel. Juiz Lobo Júnior) "A chamada TR, na época da criação, a despeito da política de desindexação da economia, constituiu-se num indexador oficial, na medida em que estabeleceu mecanismo de rendimento das cadernetas de poupança, no mercado financeiro" (AI 499.653-2, 2ª Câmara, Rel. Juiz Sena Rebouças). - Ademais, também anotou o Desembargador Sabino Neto, do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, sobre o assunto, que a "taxa referencial também é de rigorosa aplicação a partir de 1.2.91,

porque: a) bem ou mal, mal ou bem, substituiu o IPC, como decorre de induvidosa interpretação da lei nº 8.177/91; b) a partir de sua edição, foi instituído como sistema único de atualização de obrigações com cláusula de correção monetária (dívidas de valor e outras expressamente previstas na legislação federal), em relação ao qual será sempre possível medir a aceleração numérico quantitativa do movimento econômico..." ("in" D.O.J. - SP, de 30.04.92, pág. 43, precatório relativo ao Proc. nº 147/82, oriundo da 10ª Vara da Fazenda Pública)." - No Agravo de Instru

EMENTA

"A chamada TR, na época da criação, a despeito da política de desindexação da economia, constituiu-se num indexador oficial, na medida em que estabeleceu mecanismo de rendimento das cadernetas de poupança, no mercado financeiro" (Ementa trecho do acórdão)