



Banco do
Conhecimento



ÍNDICE DE REAJUSTE DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0018176-26.2013.8.19.0209](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 01/02/2017 - VIGÉSIMA QUARTA
CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

Apelação Cível. Relação de Consumo. Ação declaratória c/c reparação de danos. Cláusulas Contratuais. Contrato de financiamento imobiliário. Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Alegação de capitalização de juros, de não aplicação da equivalência de índices para atualização do saldo devedor e das prestações. Inconformismo quanto ao sistema de prévio de reajuste e posterior amortização do saldo devedor. Sentença de improcedência. Manutenção. Irresignação da parte autora. Alegação de cobrança indevida, que não prospera. Prova pericial conclusiva. Saldo devedor apurado em valor superior ao cobrado pela instituição financeira ré. Ausência de cobrança indevida. Reconhecida a legitimidade do sistema de reajuste, amortização e incidência dos índices aplicados no caso concreto. Previsão contratual. Regras próprias do sistema financeiro da habitação. Entendimento já consagrado no Superior Tribunal de Justiça. Aplicação da Súmula n. 450 do E.STJ. Jurisprudência e precedentes citados: AgRg no AREsp 749.560/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 14/12/2015; AgRg no REsp 1216391/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 20/11/2015. 0246500-55.2011.8.19.0001 ç APELAÇÃO-JDS. DES. MARCIA ALVES SUCCI - Julgamento: 27/02/2015 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 01/02/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 03/05/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 28/06/2017

Para ver todas as Ementas desse processo [clique aqui](#)

=====

[0005142-40.2003.8.19.0045](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). GEÓRGIA DE CARVALHO LIMA - Julgamento: 10/02/2017 - VIGÉSIMA
CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível. Ação de Procedimento Comum Ordinário. Contrato de mútuo para aquisição de imóvel, regido pelo Sistema Financeiro de Habitação. Pretensão à

exclusão da Taxa Referencial, para efeito de atualização do saldo devedor, além da alegação da prática de anatocismo. Sentença de procedência parcial do pedido. Inconformismo da ré. Consoante a Súmula n.º 121 do Supremo Tribunal Federal, é vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionado no contrato. Aplicação da Tabela Price, que, por si só, não implica prática de anatocismo. Contudo, na espécie, o laudo pericial constatou a existência de capitalização de juros no pacto em comento. Correta, portanto, a alteração de tais cláusulas contratuais, bem como da devolução, de forma simples, de valor cobrado indevidamente. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e deste Colendo Tribunal de Justiça. Manutenção do decisum. Recurso a que se nega provimento, na forma do artigo 932, inciso IV, alínea "b", do Código de Processo Civil.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 10/02/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 28/06/2017

Para ver todas as Ementas desse processo [clique aqui](#)

=====

[0023212-33.2005.8.19.0014](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS - Julgamento: 31/05/2017 - DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO REVISIONAL - CONTRATO DE MÚTUO CELEBRADO NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA NÃO TROUXE AOS AUTOS DOCUMENTOS ESSENCIAIS À REALIZAÇÃO DE PERÍCIA - ADMISSÃO COMO VERDADEIROS OS FATOS ALEGADOS PELO AUTOR - COBRANÇA DE JUROS CAPITALIZADOS E REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES EM DESACORDO COM O PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - REPARO NA SENTENÇA TÃO-SOMENTE QUANTO À TAXA REFERENCIAL - Ação revisional de contrato celebrado no âmbito do sistema financeiro de habitação. Alegação da prática indevida de anatocismo e reajuste das prestações em desacordo com plano de equivalência salarial. Perícia inviabilizada em razão da inércia da instituição financeira em trazer documentos que estão em seu poder. Aplicação da pena do artigo 359 do Código de Processo Civil de 1973. Admissão como verdadeiros os fatos que a parte autora pretendia provar. Pequeno reparo na sentença tão-somente quanto à taxa referencial. STJ admite a aplicação da TR nos contratos celebrados antes de 1991 desde que conste cláusula de que a correção monetária seja feita com aplicação do índice do BTN ou do índice de correção das cadernetas de poupança, tal como na hipótese. Parcial provimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 31/05/2017

=====

[0054405-32.2010.8.19.0001](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MYRIAM MEDEIROS DA FONSECA COSTA - Julgamento: 01/02/2017 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE MÚTUO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. REGRA DA EQUIVALÊNCIA SALARIAL APLICÁVEL APENAS NO REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES MENSAS. SALDO DEVEDOR REAJUSTADO COM BASE NO ÍNDICE PREVISTO NO CONTRATO (IGPM OU OUTRO PUBLICADO POR INSTITUIÇÃO IDONEA QUE REFLITA A REAL INFLAÇÃO OCORRIDA NO PERÍODO). TABELA PRICE. POSSIBILIDADE. VEDAÇÃO DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM QUALQUER PERIODICIDADE, NOS CONTRATOS CELEBRADOS NO

ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. NECESSIDADE DE CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR, EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, E NA HIPÓTESE DO PAGAMENTO MENSAL NÃO TER SIDO SUFICIENTE PARA QUITAÇÃO DOS JUROS VENCIDOS, ESTES DEVERÃO SER LANÇADOS EM CONTA SEPARADA, SOBRE A QUAL INCIDIRÁ APENAS A CORREÇÃO MONETÁRIA, MEDIANTE APLICAÇÃO DO IGPM, ATÉ 12/1999, DO IGPDI ATÉ 05/2004 E DEPOIS DO INPC. PARCIAL PROVIMENTO DO PRIMEIRO RECURSO, DESPROVIMENTO DO SEGUNDO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 01/02/2017

=====

[0018176-26.2013.8.19.0209](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). REGINA LUCIA PASSOS - Julgamento: 01/02/2017 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

Apelação Cível. Relação de Consumo. Ação declaratória c/c reparação de danos. Cláusulas Contratuais. Contrato de financiamento imobiliário. Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Alegação de capitalização de juros, de não aplicação da equivalência de índices para atualização do saldo devedor e das prestações. Inconformismo quanto ao sistema de prévio de reajuste e posterior amortização do saldo devedor. Sentença de improcedência. Manutenção. Irresignação da parte autora. Alegação de cobrança indevida, que não prospera. Prova pericial conclusiva. Saldo devedor apurado em valor superior ao cobrado pela instituição financeira ré. Ausência de cobrança indevida. Reconhecida a legitimidade do sistema de reajuste, amortização e incidência dos índices aplicados no caso concreto. Previsão contratual. Regras próprias do sistema financeiro da habitação. Entendimento já consagrado no Superior Tribunal de Justiça. Aplicação da Súmula n. 450 do E.STJ. Jurisprudência e precedentes citados: AgRg no AREsp 749.560/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 14/12/2015; AgRg no REsp 1216391/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 20/11/2015. 0246500-55.2011.8.19.0001 ç APELAÇÃO-JDS. DES. MARCIA ALVES SUCCI - Julgamento: 27/02/2015 - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 01/02/2017

=====

[0062097-92.2004.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MAURO DICKSTEIN - Julgamento: 22/12/2016 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

ORDINÁRIA. REVISÃO DE CLÁUSULAS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES PACTUADAS. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. APELAÇÃO. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL POR CATEGORIA PROFISSIONAL - PES/CP. REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES EM DESCOFORMIDADE COM A AVENÇA. ÍNDICES NÃO OBSERVADOS. PROCEDIMENTO ADOTADO PARA A AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR QUE SE REVELA REGULAR. LEGALIDADE NO TOCANTE À SUA CORREÇÃO ANTERIORMENTE À DEDUÇÃO DA PRESTAÇÃO PAGA. FÓRMULA QUE ENCONTRA AMPARO NO CONTRATO. PRÁTICA DE ANATOCISMO RECONHECIDA NO LAUDO PERICIAL, A AUTORIZAR O SEU EXPURGO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO, NOS TERMOS DO ART. 932, VIII, COMBINADO COM O ART. 31, VIII, DO CPC/15.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 22/12/2016

=====

[0008267-22.2001.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MILTON FERNANDES DE SOUZA - Julgamento: 14/06/2016 - QUINTA CÂMARA CÍVEL

MÚTUO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. 1 - É assente na jurisprudência desta Corte e do STJ, a existência de relação de consumo, e consequente aplicação do Código de Defesa do Consumidor, entre o agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, que concede empréstimo para aquisição de casa própria, e o mutuário. 2 - Também já decidiu o STJ que o Plano de Equivalência Salarial - PES - é aplicável no cálculo das prestações mensais a serem pagas pelo mutuário, sendo, todavia, inutilizável como índice de correção monetária do saldo devedor dos contratos de mútuo regidos pelo SFH, atualizado segundo indexador pactuado pelas partes. 3 - Quanto ao Coeficiente de Equiparação Salarial - CES, o STJ admite sua cobrança, inclusive nos contratos pactuados antes da Lei n. 8.692/93, desde que expressamente previsto, o que não ocorreu na hipótese dos autos. 4 - O critério de prévia atualização do saldo devedor e posterior amortização não fere a comutatividade das obrigações pactuadas no ajuste, uma vez que a primeira prestação é paga um mês após o empréstimo do capital, o qual corresponde ao saldo devedor. 5 - O art. 6º, "e", da Lei 4.380/64, não trata de limitação de juros remuneratórios a 10% (dez por cento) ao ano, mas tão-somente de critérios de reajuste de contratos de financiamento, previstos no art. 5º do mesmo diploma legal. 6 - É vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, 7 - A jurisprudência deste Tribunal é assente no sentido de que devolução em dobro dos valores pagos a maior pelo mutuário só é cabível em caso de demonstrada má-fé.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 14/06/2016

=====

[0087426-09.2004.8.19.0001](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). JOSÉ CARLOS PAES - Julgamento: 18/02/2016 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. TAXA REFERENCIAL. NÃO CABIMENTO NO CASO CONCRETO. TABELA PRICE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. PRÁTICA DE ANATOCISMO CONFIGURADA. IMPOSSIBILIDADE IN CASU. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. APLICAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE. PREVISÃO CONTRATUAL E UTILIZAÇÃO PELO EXPERT. 1. O artigo 515 do Código de Processo Civil consagra o princípio tantum devolutum quantum appellatum, ao dispor que a apelação devolverá ao tribunal o conhecimento da matéria impugnada. Precedentes do TJRJ. 2. Havendo a previsão contratual e tendo o negócio jurídico sido realizado antes da Lei 8.177/91, a princípio, caberia a incidência da Taxa Referencial (TR). Incidência do verbete 454 da súmula de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Precedente do STJ. 3. Ocorre que, no caso concreto, não se pactuou a correção monetária "pelo mesmo índice aplicável à caderneta de poupança", mas, sim, o Plano de Equivalência Salarial, além de não restar comprovada a aplicação da Taxa no contrato sob análise, de forma que impertinente a alegação apresentada no apelo. 4. A prova pericial apontou, ainda, que a Tabela Price não foi aplicada ao contrato, de forma que a tese apresentada pelo apelante mostra-se incabível. Por outro lado, deve-se ressaltar que o uso da Tabela Price não importa, em regra, na capitalização dos juros, tendo que se verificar caso a caso. Precedente do STJ. 5. Na hipótese em apreço, restou evidenciada a prática do anatocismo. 6. O E. Superior Tribunal de

Justiça, em sede de recurso repetitivo, estabelecido no artigo 543-C do Código de Processo Civil, ajustou o entendimento segundo o qual é permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano em contratos celebrados após 31 de março de 2000, data da publicação da Medida Provisória 1.963-17/2000, em vigor como Medida Provisória 2.170-36/01, desde que expressamente pactuada. 7. No contrato em análise, além de não ter sido pactuada a capitalização e/ou uso da tabela price, houve a prática de anatocismo em negócio firmado antes do ano de 2000 e em descompasso com o próprio negócio, que previa juros simples. 8. Por fim, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça direciona-se pela possibilidade de cobrança do CES - coeficiente de equivalência salarial desde que previsto contratualmente, recordando que o contrato, enquanto negócio jurídico, destina-se a produzir os efeitos desejados pelas partes e permitidos por lei, não necessariamente determinados pela norma, tal qual os atos jurídicos em sentido estrito. Precedentes do STJ e TJRJ. 9. In casu, o Juízo a quo não afastou a aplicação do Coeficiente de Equiparação Salarial, até porque previsto contratualmente, não carecendo de interesse processual o apelante ao sustentar a sua aplicabilidade. Saliente-se que da simples análise do laudo pericial, denota-se que o valor restou apurado pelo perito "tendo por base os índices de reajuste salarial", ressalvando-se, ainda, que o recorrente, embora defenda a sua aplicabilidade, utilizou "outros índices, não os da equivalência salarial". 10. Ante ao exposto, as razões recursais não se sustentam, impondo-se a negativa de seguimento ao recurso interposto. 11. Recurso que não segue.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 18/02/2016

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 02/03/2016

=====

[0100340-42.2003.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). RENATA MACHADO COTTA - Julgamento: 08/09/2015 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO. EXCLUSAO. SEGURO. LEGALIDADE. I. Do recurso do autor. I.I. Preliminar de nulidade da sentença. Inicialmente, deve ser afastada a alegação de sentença citra petita. Ao ajuizar a demanda, pede o autor ao órgão jurisdicional que tome determinada providência: declare a inexistência ou existência de uma relação jurídica, anule este ou aquele ato jurídico, condene o réu a pagar tal ou qual importância, a praticar ou a deixar de praticar certo ato, etc. In casu, as matérias levantadas pelo autor foram apreciadas na sentença não havendo qualquer omissão a exigir a cassação do julgado. Rejeito a alegação de cerceamento de defesa. I.II. Mérito (recurso do autor). Da incidência do Código de Defesa do Consumidor. Ab initio, é necessário examinar se os ditames do diploma consumerista aplicam-se ao caso em comento. Assim, é aplicável o CDC ao caso em comento. Das taxas de cobrança e de seguro. Não há qualquer ilegalidade quanto à contratação ou quanto ao reajuste do prêmio do seguro pela mesma regra aplicada às prestações, porquanto tal modalidade foi livremente pactuada entre as partes conforme cláusula sexta do contrato denominada "Do Reajuste do Encargo Mensal". Desse modo, sem razão a parte autora, tendo em vista a aplicação do princípio do pacta sunt servanda. Da amortização do saldo devedor. Sustenta o autor que o laudo pericial constatou que não houve aplicação do disposto na legislação para cálculo da amortização do saldo devedor (art.6º da Lei nº.4.380/64). Todavia, a alegação de amortização do saldo devedor depois da atualização não constitui qualquer irregularidade. Isso porque, o Superior Tribunal de Justiça pacificou e sumulou o seguinte entendimento: Súmula nº 450 - "Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua

amortização pelo pagamento da prestação." Da Taxa Referencial. O C. STJ entende pela validade de utilização da taxa referencial como indexador válido para contratos posteriores à edição da Lei 8.177/91, desde que devidamente pactuada, como se verifica no enunciado 295 daquela Corte. De toda sorte, o contrato foi celebrado em 21 de junho de 1995 (fls.19/27) após, portanto, a edição da Lei 8.177/91, logo, válida a utilização da TR com índice de reajuste, que inclusive, é utilizada para atualização das cadernetas de poupança. Da aplicação do art.42, parágrafo único, do CDC. Não há que se falar em aplicação da devolução em dobro, porquanto não ficou comprovada a má-fé da parte ré. Por fim, vale constatar que a parte autora estava inadimplente quanto ao contrato, estando no imóvel, por anos sem realizar a quitação das prestações, logo, faz jus apenas a devolução do valor cobrado a maior. Dos honorários. Por fim, deve ser mantida a sucumbência fixada na sentença, tendo em vista ter a parte autora sucumbido da maior parte dos pedidos, não havendo motivos para alteração dos valores fixados a título de honorários advocatícios. II. Do recurso adesivo (parte ré). Da capitalização de juros. O C. STJ, no julgamento do Recurso Especial 1.070.297, chancelou a impossibilidade de cobrança de juros capitalizados em qualquer periodicidade, nos contratos de mútuo celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. De fato, os contratos celebrados para aquisição da casa própria, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, são regidos por leis próprias, notadamente a Lei nº 4.380/64, a qual, somente em recente alteração legislativa (Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009), previu o cômputo capitalizado de juros em periodicidade mensal. In casu, a perícia constatou a ocorrência de capitalização de juros, pelo que deve ser extirpada, nos termos da jurisprudência consolidada. Assim, correta a sentença nesse ponto que reconheceu a ocorrência de capitalização de juros e determinou o seu afastamento, com devolução dos valores pagos indevidamente. Por fim, a questão relativa a transferência dos ônus de arcar com a perícia em liquidação de sentença consiste em matéria a ser analisada oportunamente, na fase processual de cumprimento de sentença, não ensejando análise em sede de apelação. Preliminar rejeitada. Recursos aos quais se nega seguimento.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 08/09/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 30/09/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 04/11/2015

=====

[0271976-37.2007.8.19.0001](#) - APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). MABEL CHRISTINA CASTRIOTO MEIRA DE VASCONCELLOS - Julgamento: 17/08/2015 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR

Apelação Cível. Revisional. Relação de Consumo. Contrato de Mútuo pelo Sistema Financeiro de Habitação e SFH. Sentença de parcial procedência. Apelos de ambas as partes. Verificada a existência de amortizações negativas, como ocorreu no caso vertente, impõe-se o afastamento da indevida capitalização. Anatocismo caracterizado. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. Matéria que já foi objeto de apreciação pelo STJ, com aplicação da sistemática do recurso repetitivo. Taxa de juros. Pretensão de limitação a 10% a.a. O artigo 6º, alínea "e", da Lei nº 4.380/64, não estabelece a limitação da taxa de juros a 10% a.a., mas apenas dispõe sobre as condições para a aplicação do reajuste previsto em seu artigo 5º. Pacífico o entendimento de que o correto índice de reajuste do contrato decorrente do Plano Collor é de 84,32%. Alegação de que a amortização deve se dar antes da correção do saldo devedor. Entendimento pacificado de que é legítima a cobrança dessa espécie de contribuição, visto que possui natureza jurídica de

contraprestação de caráter civil e foi livremente inserida no contrato de financiamento que segue as normas do SFH. A expertise concluiu estarem os reajustes das prestações em discordância com os índices inicialmente pactuados, prudente determinar que ao seguro se apliquem os mesmos índices a serem utilizados na revisão das prestações. Impõe-se à ré observar, no prêmio do seguro habitacional, os mesmos índices a serem utilizados para a revisão das prestações. Restituição dos valores pagos a maior, na forma simples. Recurso do réu ao qual se nega provimento. Parcial provimento ao recurso da autora, nos termos do art. 557, § 1º-A, do CPC.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 17/08/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/09/2015

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 09/12/2015

=====

[0002883-21.2006.8.19.0028](#) – APELAÇÃO - 1ª Ementa

Des(a). CLÁUDIO LUIZ BRAGA DELL'ORTO - Julgamento: 10/06/2015 - DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRATO DE MÚTUO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH). Inocorrência de omissão e de julgamento extra petita a justificar a anulação da sentença. Contrato firmado entre as partes que previa a obrigatoriedade de aplicação exclusiva do PES - Plano de Equiparação Salarial - como índice de reajuste das parcelas mensais do financiamento. Laudo pericial comprobatório de que houve o descumprimento de tal regra pelo agente financeiro. Reajuste das prestações mensais que não se confunde com o da correção do saldo devedor, que, segundo o contrato, deve ser feita com base nos mesmos índices aplicáveis para correção dos saldos de depósitos em Caderneta de Poupança. Entendimento de que é cabível a aplicação da TR para correção do saldo devedor, desde que haja previsão contratual de correção monetária pela taxa básica de remuneração dos depósitos em poupança, como é o caso dos autos. Matéria submetida à sistemática dos recursos representativos de controvérsia, com esteio no art. 543-C do CPC. Tabela Price. Saldo Devedor. A utilização da Tabela Price, para o cálculo das prestações da casa própria não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros. No entanto, verificada a existência de amortizações negativas, como ocorreu no caso vertente, impõe-se o afastamento da indevida capitalização. Anatocismo caracterizado. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. Matéria que já foi objeto de apreciação pelo STJ, com aplicação da sistemática do recurso repetitivo. Taxa de juros. Pretensão de limitação a 10% a.a. O artigo 6º, alínea "e", da Lei nº 4.380/64, não estabelece a limitação da taxa de juros a 10% a.a., mas apenas dispõe sobre as condições para a aplicação do reajuste previsto em seu artigo 5º. A taxa de juros efetiva foi convencionalizada em 10,50% ao ano, inexistindo ilegalidade a ser reconhecida, pois não guarda qualquer exorbitância em cotejo com a taxa média do mercado. Pacífico o entendimento de que o correto índice de reajuste do contrato decorrente do Plano Collor é de 84,32%. Consigne-se, ainda, que aplica-se o IPC para reajustar a prestação do financiamento no mês de março de 1990, e não a BTNF como pretende o autor. Alegação de que a amortização deve se dar antes da correção do saldo devedor, em observância ao que dispõe o artigo 6º, 'c' da lei 4380. Súmula nº 450 do STJ. FUNDHAB. Entendimento pacificado de que é legítima a cobrança dessa espécie de contribuição, visto que possui natureza jurídica de contraprestação de caráter civil e

foi livremente inserida no contrato de financiamento que segue as normas do SFH. Repetição do indébito dos valores pagos a maior, na forma simples, como determinado na sentença. Antecipação dos efeitos da tutela, com vistas à suspensão do pagamento das parcelas do financiamento. Acolhimento. Presença dos requisitos dispostos no art. 273 do CPC. Desnecessidade de aplicação de multa diária. Sucumbência recíproca que se impõe, eis que cada um dos litigantes foi em parte vencedor e vencido. Negativa de seguimento ao primeiro recurso, com base no art. 557, caput, do CPC, e provimento parcial ao segundo, nos termos do art. 557, § 1º-A, do CPC.

Decisão Monocrática - Data de Julgamento: 10/06/2015

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 01/07/2015

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 22/07/2015

=====

**Diretoria Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento (DGCOM)
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento (DECCO)**

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise da Jurisprudência (SEPEJ) e disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC), ambos da **Divisão de Organização de Acervos de Conhecimento (DICAC)**

Data da atualização: 31.01.2018

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.ius.br