

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0802449-95.1994.4.03.6107/SP**

95.03.103101-0/SP

RELATOR : Juiz Federal Convocado Heraldo Vitta  
APELANTE : CIA REGIONAL DE HABITACOES DE INTERESSE SOCIAL  
COHAB/CRHIS  
ADVOGADO : VALDECIR ANTONIO LOPES e outro  
APELADO : ANTONIO APARECIDO FONTANA e outros. e outros  
ADVOGADO : MILTON CANGUSSU DE LIMA  
No. ORIG. : 94.08.02449-4 1 Vr ARACATUBA/SP

**RELATÓRIO**

Trata-se de apelação interposta pela CIA REGIONAL DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL-COHAB/CHRIS contra sentença que, nos autos da **ação ordinária** ajuizada por VALDECIR ANTONIO LOPES e OUTRO, em face dela, e da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com o fim de rever o contrato de mútuo para aquisição da casa própria, celebrado sob as regras do Sistema Financeiro Habitacional-SFH,  **julgou procedente o pedido**, condenando-a ao pagamento de custas e honorários advocatícios, estes arbitrados no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa devidamente atualizado. Deixou de condenar a CEF, por entender que, embora sendo agente financeira, não visualizou sucumbência processual autorizadora desta condenação.

Suscita a parte ré, preliminarmente, a nulidade da sentença diante da carência da ação, por falta de interesse processual, e do cerceamento do direito de defesa.

No mérito, sustenta, em suas razões de apelo, que os reajustes das prestações e a forma de atualização do saldo devedor foram levados a efeito de maneira absolutamente correta, com a estrita observância aos dispositivos legais e contratuais aplicáveis.

Requer, assim, o provimento do recurso, para anular a sentença, com o retorno dos autos à Vara de origem, ou se não for este o entendimento, para que seja integralmente reformada.

Com contrarrazões, em que a parte autora suscita preliminar de deserção do recurso, por recolhimento de preparo insuficiente, vieram os autos a esta Egrégia Corte Regional.

Nesta ação, houve, ainda, pedidos de desistência do recurso de apelação (fls. 7461 a 7484, 7488, 7491 a 7542, 7545 a 7553, 7556 a 7596, 7600 a 7615, 7619 a 7633, 7649, 7667, 7669, 7704 a 7835, 7837 a 7997, 8017, 8020, 8032, 8044, 8046, 8049 a 8053; fls. 7486, 7598, 7617; e 8113)

## É O RELATÓRIO.

### VOTO

Primeiramente, rejeita-se a preliminar suscitada pela parte autora, em contrarrazões de apelação, no sentido de que não teria havido preparo insuficiente.

Afirma a apelada, que o valor da causa, fixado na data da distribuição da ação (novembro de 1993), que era de Cr\$20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros reais), nos termos da sentença de Impugnação ao Valor da Causa (IVC) nº 94.0802451-6 (fls. 7451/7454), foi atualizado até setembro de 1995, perfazendo a quantia de R\$177.980,00 (cento e setenta e sete mil, novecentos e oitenta reais). O valor do preparo recursal a ser pago pela apelante seria de R\$1.779,80 (hum mil, setecentos e setenta e nove reais e oitenta centavos), e não somente R\$177,98 (cento e setenta e sete reais e noventa e oito centavos), conforme petição de fls. 7429/7430.

Ocorre, a parte apelada não acostou aos autos qualquer cálculo de atualização do valor da causa.

Ademais, encaminhados os autos a Seção de Cálculos Judiciais desta Corte Regional, verificou-se que o valor da causa atualizado até setembro de 1995 é de R\$147.460,77 (cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e sessenta reais e setenta e sete centavos), correspondente ao recolhimento de R\$339,00 (trezentos e trinta e nove reais), nos termos da Portaria Coordenação-Geral nº 003/1995, do Conselho da Justiça Federal. (documentos juntados nesta oportunidade).

Ao compulsar os autos, observa-se, a fl. 7430, o valor do preparo recolhido foi de R\$355,95 (trezentos e cinquenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), portanto, realizado a bom termo.

De todo modo, em face do *princípio do devido processo legal*, havendo dúvidas quanto ao recebimento do recurso, deve-se optar por recebê-lo. Trata-se de corolário da *ampla defesa*.

Quanto à preliminar argüida, em razões de apelação, de nulidade da sentença, por carência da ação (falta de interesse processual), o caso é de rejeição.

Alega a parte apelante que incumbia à autora, ora apelada, postular a revisão dos valores das prestações diretamente a ela, antes de recorrer ao Judiciário.

Contudo, não se pode exigir da parte autora que requeira, administrativamente, um direito *garantido constitucionalmente*, como condição de admissibilidade do ingresso do seu pedido em juízo, sob pena de se criar obstáculo ao acesso ao Judiciário.

A atual Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXXV, estabelece que *a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito*, isso sem qualquer restrição.

Ademais, tendo a parte ré contestado o pedido, judicialmente, é óbvio que o faria também na esfera administrativa, de modo que se revela inócua a exigência da prévia postulação administrativa.

Também não se acolhe a preliminar de cerceamento de defesa suscitada pela parte apelante. Afirma, os 376 (trezentos e setenta e seis) apelados possuem contratos distintos e com categorias profissionais diversas, não podendo o magistrado se utilizar de método por amostragem, para aferir a equação financeira prestação/renda familiar; deveria haver prova pericial, segundo se alega.

No entanto, a partir das alegações da própria CEF (fls.7372 e ss) e da Companhia de Habitação, CRHIS (fls.7111 e ss), deduz-se, não foram aplicados os índices de reajuste da categoria profissional dos mutuários, mas sim os da Política Nacional de Salários, o que não é a mesma coisa.

Veja-se:

"(...)2. A Política Nacional de Salários não substitui os índices de reajuste de categoria profissional dos mutuários, para fins de aplicação do PES/CP."(4ª Região, AP.Cível 2004.04.01.000920-0-PR, Rel.Juiz Federal Antônio Fernando S. do Amaral e Silva)

Além disso, proceder com prova pericial, neste momento, seria contraproducente, em face do *princípio da economia processual* e da necessidade de a decisão judicial ser proferida em *prazo razoável* (art.5º, LXXVIII, CF). De toda forma, em eventual execução de sentença, poderá a apelante demonstrar o cumprimento das cláusulas contratuais, na forma da decisão proferida pelo magistrado de primeiro grau, conforme se verá.

Como bem asseverado pelo Juiz, a fls. 7423/7424, ao sentenciar favoravelmente aos mutuários:

***No caso específico destes autos, a própria Ré afirma em sua contestação que vem reajustando as prestações com base nos índices lineares da Política Salarial, ou seja, sem considerar sua aplicação incidente apenas para a parcela de três e seis salários mínimos do mutuário, ou verificar o efetivo comprometimento da renda familiar, transferindo o ônus desta comprovação aos mutuários, de toda inútil, diante do critério que entende como correto.***

*Em suma, os reajustes de prestação não vem sendo processados na forma rigorosamente contratada do Plano de Equivalência Salarial que deve ser visto, na forma da lei, como aquele que observa no reajuste das prestações a relação original de renda do mutuário por ocasião da contratação, com a atualização do valor das prestações de acordo com o efetivo aumento da categoria profissional do mutuário e não simplesmente através da mera troca de índices com o emprego daqueles da política salarial, atualmente, inclusive, limitada ao salário mínimo e cujo emprego é atualmente, legalmente vedado.*

(g.n.)

*Em face dessas circunstâncias do caso concreto, deveriam, as requeridas, demonstrar, efetivamente, a lisura, ou seja, o cumprimento das cláusulas contratuais. Trata-se do critério dinâmico da distribuição do ônus da prova, utilizado no Direito Processual Civil. Em poucas linhas: "A parte tem o dever de produzir determinada prova se, diante do caso concreto, tiver melhores condições (técnicas, operacionais, econômicas etc) de demonstrar os fatos."(Heraldo Garcia Vitta, A sanção no direito administrativo, p.109, Malheiros Editores, 2003).*

Afastadas, portanto, as matérias preliminares.

Conforme se observam nos contratos firmados, foram adotados, como regra básica, para o reajuste das prestações, o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional-PES/CP; para o reajuste do saldo devedor, os mesmos índices de correção do saldo das contas vinculadas ao FGTS e da caderneta de poupança; e para a amortização do débito, a Tabela Price ou Sistema Francês de Amortização-SFA.

No tocante ao reajuste das prestações, cumpre esclarecer que, com a vigência do Decreto-lei nº 2164, de 19 de setembro de 1984, o conceito de *equivalência salarial* tornou-se princípio básico do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, estabelecendo que a prestação mensal do financiamento deve guardar relação de proporção com a renda familiar do adquirente do imóvel.

Assim dispõe o seu artigo 9º, com redação dada pela Lei nº 8004/90:

***Art. 9º-As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP) serão reajustadas no mês seguinte ao em que ocorrer a data-base da categoria profissional do mutuário utilizando-se a variação do Índice de Preços do Consumidor (IPC) apurada nas respectivas datas-base. § 1º-Nas datas-base o reajuste das prestações contemplará também o percentual relativo ao ganho real de salário;***

*§ 2º-As prestações relativas a contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial Plena serão reajustados no mês seguinte ao dos reajustes salariais, inclusive os de caráter automático, complementar e compensatórios, e as antecipações a qualquer título.*

*§ 3º-Fica assegurado ao mutuário o direito de, a qualquer tempo, solicitar a alteração da data-base, nos casos de mudança de categoria profissional, sendo que a nova situação prevalecerá a partir do reajuste anual seguinte.*

*§ 4º-O reajuste das prestações em função da primeira data-base ou após a opção pelo PES/CP terá como limite o índice de reajuste aplicado ao saldo devedor relativo ao período decorrido desde a data do evento até o mês do reajuste a ser aplicado à prestação, deduzidas as antecipações já repassadas às prestações.*

*§ 5º-A prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo.*

*§ 6º-Não se aplica o disposto no § 5º às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurando ao mutuário nesses casos o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.*

*§ 7º-Sempre que em virtude da aplicação do PES a prestação for reajustada em percentagem inferior ao da variação integral do IPC acrescida do índice relativo ao ganho real de salário, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações até o limite de que trata o § 5º.*

*§ 8º-Os mutuários cujos contratos, firmados até 28 de fevereiro de 1986, ainda não assegurem o direito de reajustamento das prestações pelo PES/CP, poderão optar por este plano no mês seguinte ao do reajuste contratual da prestação.*

*§ 9º-No caso de opção (§ 8º), o mutuário não terá direito à cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) de eventual saldo devedor residual ao final do contrato, o qual deverá ser renegociado com o agente financeiro.*

Com fundamento na referida legislação, ficou estabelecido que, a partir de 1985, o reajuste das prestações mensais do mútuo habitacional seria realizado de acordo com o percentual de aumento salarial da categoria profissional do mutuário.

Tal sistema de reajuste tem por objetivo preservar a capacidade de adimplimento do contrato por parte do mutuário, visando a sua sobrevivência e o seu pleno cumprimento.

No que diz respeito à atualização do saldo devedor, realizada pelo agente financeiro antes de proceder à amortização da prestação paga, conclui-se que tal prática se mostra necessária para garantir que o capital objeto do empréstimo seja remunerado pelo tempo em que ficou à disposição do mutuário. O contrato prevê o abatimento das prestações do saldo devedor. Mas é óbvio que, se o abatimento mensal ocorrer antes do reajuste do saldo devedor, haverá defasagem de um mês de correção monetária, a ocasionar pagamento inferior a importância

emprestada. Não há violação do contrato ou das normas de ordem pública quando o agente financeiro reajusta o saldo devedor antes da amortização das prestações. Na verdade, a atualização do saldo devedor e da prestação é simultânea, até porque se o valor atualizado da prestação fosse abatido do saldo devedor sem correção, parte da dívida ficaria sem atualização, o que violaria o contrato e as próprias normas que o regulam.

A determinação de atualização prévia do saldo devedor a preceder a amortização da prestação paga não ofende o disposto no artigo 6º, letra "c", da Lei nº 4380/64, e está prevista na Resolução BACEN nº 1980/90, que, no seu artigo 20, diz:

***Art. 20 - A amortização decorrente do pagamento de prestações deve ser subtraída do saldo devedor do financiamento depois de sua atualização monetária, ainda que os dois eventos ocorram na mesma data.***

Já se posicionou o Egrégio Superior Tribunal de Justiça no sentido de que:

***O sistema de prévio reajuste e posterior amortização do saldo devedor não fere a comutatividade das obrigações pactuadas no ajuste, uma vez que, de um lado, deve o capital emprestado ser remunerado pelo exato prazo em que ficou à disposição do mutuário, e, de outro, restou convencionado no contrato que a primeira parcela será paga apenas no mês seguinte ao do empréstimo do capital."***

*(REsp nº 467.440 / SC, 3ª Turma, Relatora Ministra Nancy Andrichi, j. 27/04/2004, DJU 17.05.2004, pág. 214)*

***É considerado legal o critério de amortização do saldo devedor mediante a aplicação da correção monetária e juros para só então efetuar o abatimento da prestação mensal do contrato de mútuo para aquisição do imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação. Precedentes.***

*(REsp nº 919693 / PR, 2ª Turma, Relator Ministro Castro Meira, j. 14/08/2007, DJ 27/08/2007, pág. 213.)*

***No que se refere ao sistema de amortização do saldo devedor, esta Corte tem sufragado a exegese de que a prática do prévio reajuste e posterior amortização do saldo devedor está de acordo com a legislação em vigor e não fere o equilíbrio contratual.***

*(AgRg no REsp 816724 / DF, 4ª Turma, Relator Min. Aldir Passarinho Júnior, j. 24/10/2006, DJ 11/12/2006, pág. 379)*

Nesse sentido, é o entendimento firmado por esta Egrégia Corte Regional:

***CIVIL - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR PELA TR - SISTEMA FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO - TAXA DE JUROS EFETIVOS - LIMITE DE 12% AO ANO - APLICAÇÃO DO CDC - INCORPORAÇÃO DO VALOR DAS PRESTAÇÕES VENCIDAS AO SALDO DEVEDOR - VALIDADE DO PROCEDIMENTO EXECUTÓRIO - ART. 31, § 1º, DO DECRETO-LEI***

**70/66 - CONSTITUCIONALIDADE - AGRAVO RETIDO NÃO CONHECIDO - RECURSO IMPROVIDO - SENTENÇA MANTIDA.**

*1. Não tendo sido reiterado, expressamente, nas contra-razões de apelação, considera-se renunciado o agravo retido.*

*2. Com a vigência do DL 2164/84, o conceito de "equivalência salarial" tornou-se princípio básico do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, estabelecendo que a prestação mensal do financiamento deve guardar relação de proporção com a renda familiar do adquirente do imóvel.*

*3. A partir de 1985, o reajuste das prestações mensais do mútuo habitacional seria realizado de acordo com o percentual de aumento salarial da categoria profissional do mutuário. Tal sistema de reajuste tem por objetivo preservar a capacidade de adimplemento do contrato por parte do mutuário, visando a sua sobrevivência e o seu pleno cumprimento.*

*(...)*

*6. "Resta firmado no STJ o entendimento no sentido de que o CES pode ser exigido quando contratualmente estabelecido" (AgRg no REsp nº 893558 / PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 27/08/2007, pág. 246). Na hipótese, é devida a exigência do CES, até porque está prevista no contrato de mútuo em questão, como se vê de fls. 40/57 e 58/61 do apenso, devendo prevalecer em respeito ao ato jurídico perfeito e ao princípio do "pacta sunt servanda".*

*7. A atualização do saldo devedor, realizada pelo agente financeiro antes de proceder à amortização da prestação paga, se mostra necessária para garantir que o capital objeto do empréstimo seja remunerado pelo tempo em que ficou à disposição do mutuário, não se havendo, com tal prática, violação do contrato ou das normas de ordem pública. Precedentes do STJ (REsp nº 467.440 / SC, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 27/04/2004, DJU 17.05.2004, pág. 214; REsp nº 919693 / PR, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. 14/08/2007, DJ 27/08/2007, pág. 213; AgRg no REsp 816724 / DF, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, j. 24/10/2006, DJ 11/12/2006, pág. 379).*

*8. O Pretório Excelso decidiu em sede de ação direta de inconstitucionalidade, no sentido da não aplicabilidade da TR somente aos contratos com vigência anterior à edição da Lei nº 8177/91, em substituição a outros índices estipulados.*

*9. Nos contratos de mútuo habitacional, ainda que firmados antes da vigência da Lei 8177/91, mas nos quais esteja previsto a correção do saldo devedor pelos mesmos índices de correção das contas do FGTS ou da caderneta de poupança, aplica-se a TR, por expressa determinação legal. Precedentes da Corte Especial do Egrégio STJ (EREsp nº 752879 / DF, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, j. 19/12/2006, DJ 12/03/2007, pág. 184; EDcl nos EREsp nº 453600 / DF, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 24/04/2006, pág. 342).*

*10. O Plano de Equivalência Salarial - PES não constitui índice de correção monetária, mas critério para reajustamento das prestações. Precedente do STJ (AgRg nos EREsp nº 772260 / SC, Corte Especial, Relator Min. Francisco Falcão, DJ 16/04/2007, pág. 152).*

*11. Não se vislumbra qualquer ilegalidade na adoção do Sistema Francês de Amortização - SFA ou Tabela Price, para regular o contrato de mútuo em questão. Trata-se de um sistema de amortização de dívida em prestações periódicas, iguais e sucessivas, cujo valor de cada prestação é composto de*

*uma parcela de capital (amortização) e outra de juros, como previsto no art. 6º, "c", da Lei 4380/64.*

*12. Esse tipo de amortização, ademais, não acarreta incorporação de juros ao saldo devedor, já que os juros são pagos mensalmente, juntamente com as prestações, não havendo qualquer possibilidade de ocorrer anatocismo.*

*13. E não há, nestes autos, prova da incidência de juros sobre juros, com o aporte de juros remanescentes decorrentes de amortizações negativas para o saldo devedor, motivo pelo qual a pretensão da parte autora não pode ser acolhida.*

*14. A legislação que rege o Sistema Financeiro da Habitação limitou os juros a serem cobrados ao percentual de 12 % (doze por cento) ao ano (Lei nº 8692/93), sendo que todos os contratos celebrados com a CEF prevêem juros aquém desse limite legal, não havendo comprovação nos autos de que foram cobrados juros acima desse percentual.*

*15. Não pode ser acolhida tese sustentada pela parte autora, de que houve desrespeito ao contrato e à lei, com a quebra da correlação salário/prestação, quando da implementação do Plano Real na economia do país, com a conversão dos salários em URV. A mesma metodologia e a mesma fórmula de conversão previstas na MP 434/94 foram utilizadas para os salários e os reajustes das prestações da casa própria, a garantir a paridade e a equivalência salarial previstas no contrato.*

*16. O Egrégio STJ tem entendimento no sentido de aplicar o Código de Defesa do Consumidor aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação. Todavia, há que se ter em mente que, para se acolher a pretensão de relativização do princípio que garante a força obrigatória dos contratos ("pacta sunt servanda") é necessário que se constate que as condições econômicas objetivas no momento da execução do contrato se alteraram de tal forma que passaram a acarretar extrema onerosidade ao mutuário e, em contrapartida, excessiva vantagem em favor do agente credor.*

*17. Não se pode tachar a avença havida entre as partes como contrato de adesão, até porque a instituição financeira não atua de acordo com a sua vontade, ou seja, não tem autonomia para impor, em detrimento do mutuário, cláusulas que a beneficiam, até porque está completamente adstrita a legislação que rege o Sistema Financeiro da Habitação. Nenhuma das obrigações previstas no contrato de mútuo decorre da vontade da parte ré, mas sim da lei que rege o contrato.*

*18. O Egrégio Supremo Tribunal Federal entendeu que o Decreto-lei nº 70/66 foi recepcionado pela nova ordem constitucional, sob o argumento de que o procedimento administrativo de execução do contrato de mútuo não afasta ou exclui o controle judicial, mesmo que realizado posteriormente, não impedindo que ilegalidades cometidas em seu curso possam ser sanadas e reprimidas pelos meios processuais cabíveis.*

*19. A edição da EC 26/2000, que incluiu a moradia dentre os direitos sociais, não teve o condão de revogá-lo.*

*20. Quando o Pretório Excelso se posicionou pela constitucionalidade do Decreto-lei nº 70/66, manteve a possibilidade de o agente financeiro escolher a forma de execução do contrato de mútuo firmado para a aquisição da casa própria, segundo as regras do Sistema Financeiro da Habitação: ou por meio da execução judicial ou através da execução extrajudicial. E tendo a parte ré optado pelo procedimento administrativo para promover a execução do*

*contrato, não se pode aceitar a tese de violação ao art. 620 do CPC, aplicável a execução judicial.*

*21. Depreende-se, do art. 30 do Decreto-lei nº 70/66, que o agente fiduciário é a Caixa Econômica Federal - CEF, vez que, como sucessora do Banco Nacional da Habitação - BNH, age em seu nome. A regra contida no art. 30, § 2º, do referido decreto, segundo a qual o agente fiduciário para promover a execução extrajudicial deve ser escolhido de comum acordo entre credor e devedor, se aplica às hipotecas não compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação.*

*22. Não se aplica, à execução extrajudicial prevista no Decreto-lei 70/66, o disposto no art. 687, § 5º, do CPC, com a redação dada pela Lei 8953/94, visto que a execução extrajudicial é regida pelo Decreto-lei 70/66, que prevê deva o agente financeiro proceder à publicação dos editais do leilão, não o obrigando a notificar pessoalmente o devedor da sua realização, como se vê de seu art. 32.*

*23. A mera alegação no sentido de que os editais não foram publicados em jornais de grande circulação local não pode ter o condão de invalidar o procedimento administrativo, levado a efeito pelo agente financeiro de acordo com as regras traçadas pelo Decreto-lei 70/66, até porque não se provou a inobservância de tal legislação.*

*24. A dívida hipotecária se apresenta líquida e certa, tendo a CEF apresentado o demonstrativo do saldo devedor, discriminando as parcelas relativas ao principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais, como determina o art. 31, III, do Decreto-lei 70/66, não conseguindo a parte autora demonstrar a existência de cobranças indevidas ou a ilegalidade da execução extrajudicial aqui mencionada.*

*25. Não pode ser acolhida a pretensão de se impedir a inscrição do nome da parte autora nos cadastros de proteção ao crédito. Conquanto tal impedimento se imponha no curso do processo, quando o débito ainda está "sub judice", tal não mais ocorre após o julgamento do recurso de apelação, pois nesta fase processual já há dois pronunciamentos judiciais contrários à tese do mutuário, do que se conclui que sua pretensão não encontra amparo no ordenamento jurídico vigente. E não tendo os recursos aos Tribunais Superiores efeito suspensivo, não se pode mais restringir o direito da parte ré de levar seu nome ao rol dos inadimplentes, como prevê a lei.*

*26. Agravo retido não conhecido. Recurso improvido. Sentença mantida.*

*(AC nº 2002.61.04.001077-4 / SP, 5ª Turma, Relatora Desembargadora Federal Ramza Tartuce, DJF3 17/06/2008)*

**APELAÇÃO CÍVEL - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - ENCARGOS MENSAIS - SALDO DEVEDOR. REAJUSTE - PES/CP - CES - URV - IPC 84,32% - TAXA REFERENCIAL - JUROS - PROVA PERICIAL.**

**1.O SFH é um mecanismo que opera com recursos oriundos dos depósitos em cadernetas de poupança e do FGTS.**

**2. A cláusula PES/CP tem seu alcance limitado ao reajuste das prestações, que nos termos do contrato, é aplicada na forma dos índices correspondentes à taxa de remuneração básica dos depósitos de poupança, na data base da categoria profissional do mutuário. Para a correção do saldo devedor, aplicam-se os mesmos índices de correção das contas do FGTS, quando lastreada a operação em recursos do referido fundo, e os das cadernetas de poupança nos demais casos.**

3. *A falta de previsão legal expressa, na época da avença, não impossibilitava a previsão contratual do CES. Em matéria de contratos vige a autonomia negocial, podendo as partes avençar o que bem entenderem, desde que não haja violação a princípios cogentes ou de ordem pública - que nesta matéria, aliás, socorrem a CEF, e não a parte autora.*
4. *É fato que os salários acompanharam a evolução da URV no período de aplicação do indexador econômico. Semelhantes acréscimos têm inegável valor financeiro, daí refletindo na possibilidade, em tese, de reajuste do encargo mensal nos contratos do SFH.*
5. *Cabível o reajuste das prestações e do saldo devedor dos contratos de financiamento firmados sob a égide do SFH pelo IPC de março de 1990 (84,32%). Precedente do STJ.*
6. *Sendo pactuada a correção do saldo devedor pelos mesmos índices de reajuste das contas do FGTS ou caderneta de poupança, por sua vez remuneradas pela TR, não se verifica desrespeito à liberdade e vontade dos contratantes, nem maltrato ao ato jurídico perfeito. ADIN nº 493 e Precedente do STJ.*
7. *A capitalização de juros, quando prevista contratualmente, sendo fixada a taxa de juros efetiva, não importa desequilíbrio entre os contratantes, que sabem o valor das prestações que serão pagas a cada ano. O artigo 6º, alínea 'e', da Lei nº 4380/64, não estabelece limitação da taxa de juros em 10% ao ano para o SFH, apenas dispõe sobre as condições de aplicação do artigo 5º da mesma lei, devendo prevalecer o percentual estipulado entre as partes.*
8. *Ainda que aplicável o CDC aos contratos vinculados ao SFH, não se isenta o autor de demonstrar a abusividade das cláusulas contratuais.*
9. *A discussão exclusivamente quanto à legalidade da utilização de índices é meramente jurídica, pouco importando tenha o mutuário eventualmente se servido de cálculos contábeis para demonstrar que lhe seria favorável a utilização de índice diverso. Precedentes do STJ.*
10. *Apelação desprovida.*  
(TRF 3ª Região, AC nº 2004.03.99.014450-4 / SP, 2ª Turma, Relator Desembargador Federal Henrique Herkenhoff, DJU 06/09/2007, pág. 663)

Finalmente, não se deve descuidar o sentido e a finalidade das *legislações e dos contratos habitacionais*; têm por conteúdo normas de valor *social*, voltadas à população carente, de baixa renda (sobretudo). A interpretação de seus termos deve ser em prol dos menos desfavorecidos, dos carentes de recursos, como é o caso dos autos. A *dignidade da pessoa humana*, norte, vetor de toda conduta do Estado (art.1º, III, CF), leva à necessidade de uma exegese jurídica a partir da *equidade e dos valores fundamentais dos administrados*.

**Diante do exposto, homologo**, para que produza seus regulares e jurídicos efeitos, as desistências dos recursos de apelação, manifestada pelos apelantes a fls. 7461 a 7484, 7488, 7491 a 7542, 7545 a 7553, 7556 a 7596, 7600 a 7615, 7619 a 7633, 7649, 7667, 7669, 7704 a 7835, 7837 a 7997, 8017, 8020, 8032, 8044, 8046, 8049 a 8053; e 8113, nos termos do artigo 501 do Código de Processo Civil c/c o artigo 33, inciso VI, do Regimento Interno desta Corte

Regional, após o trânsito em julgado, à Vara de origem, dando-se baixa na distribuição. Mas não conheço dos pedidos de fls. 7486, 7598 e 7617, porque esses autores não constam do processo.

**REJEITO as preliminares argüidas, e NEGÓ PROVIMENTO ao recurso de apelação,** mantendo a decisão de primeiro grau.

**É O VOTO.**

**Heraldo Vitta  
Juiz Federal Convocado**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0802449-95.1994.4.03.6107/SP**

95.03.103101-0/SP

RELATOR : Juiz Federal Convocado Heraldo Vitta  
APELANTE : CIA REGIONAL DE HABITACOES DE INTERESSE SOCIAL  
COHAB/CRHIS  
ADVOGADO : VALDECIR ANTONIO LOPES e outro  
APELADO : ANTONIO APARECIDO FONTANA e outros. e outros  
ADVOGADO : MILTON CANGUSSU DE LIMA  
No. ORIG. : 94.08.02449-4 1 Vr ARACATUBA/SP

#### **EMENTA**

**PROCESSUAL CIVIL . SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PRELIMINAR DE DESERÇÃO DO RECURSO, ARGUIDA EM CONTRARRAZÕES DE APELAÇÃO, REJEITADA. PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE AÇÃO, ARGUIDA EM RAZÕES DE APELAÇÃO, REJEITADA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA, ARGUIDA EM RAZÕES DE APELAÇÃO, REJEITADA. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL POR CATEGORIA PROFISSIONAL - PES/CP. COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. RECURSO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.**

1. O valor do preparo recolhido pela parte apelante foi realizado a bom termo, segundo os cálculos verificados pela Seção de Cálculos Judiciais desta Corte Regional; rejeita-se a preliminar de deserção do recurso, arguida em contrarrazões de apelação.
2. Rejeita-se a nulidade da sentença, por carência da ação (falta de interesse processual), suscitada em razões de apelação. Não se pode exigir da parte autora

que requeira, administrativamente, um direito garantido constitucionalmente, como condição de admissibilidade do ingresso do seu pedido em juízo, sob pena de se criar um obstáculo ao acesso ao Judiciário, conforme previsto no artigo 5º, inciso XXXV da Constituição Federal.

3. Rejeita-se a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, arguida em razões de apelação. Os reajustes de prestação não vêm sendo processados na forma rigorosamente contratada do Plano de Equivalência Salarial.

4. Com a vigência do DL 2164/84, o conceito de "equivalência salarial" tornou-se princípio básico do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, estabelecendo que a prestação mensal do financiamento deve guardar relação de proporção com a renda familiar do adquirente do imóvel.

5. A partir de 1985, o reajuste das prestações mensais do mútuo habitacional seria realizado de acordo com o percentual de aumento salarial da categoria profissional do mutuário. Tal sistema de reajuste tem por objetivo preservar a capacidade de adimplemento do contrato por parte do mutuário, visando a sua sobrevivência e o seu pleno cumprimento.

6. A atualização do saldo devedor, realizada pelo agente financeiro antes de proceder à amortização da prestação paga, se mostra necessária para garantir que o capital objeto do empréstimo seja remunerado pelo tempo em que ficou à disposição do mutuário, não se havendo, com tal prática, violação do contrato ou das normas de ordem pública. Precedentes do STJ

7. O Plano de Equivalência Salarial - PES não constitui índice de correção monetária, mas critério para reajustamento das prestações. Precedente do STJ

8. As normas do SFH e dos contratos habitacionais devem ser interpretados de forma a garantir eficácia à dignidade da pessoa humana, devendo o magistrado analisá-las com equidade e justiça social.

9. Desistências de autores homologadas.

10. Recurso improvido.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TURMA B do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, por unanimidade, homologar as desistências, rejeitar as preliminares e negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2011.

**Heraldo Vitta**  
**Juiz Federal Convocado**