



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Registro: 2011.0000174704

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 9155366-06.2005.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes ASSOCIAÇÃO PAULISTA DOS MUTUARIOS DO S F H e COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE COHAB BANDEIRANTE sendo apelados COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE COHAB BANDEIRANTE e ASSOCIAÇÃO PAULISTA DOS MUTUARIOS DO S F H.

**ACORDAM**, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por v.u., negaram provimento ao recurso da autora e, por maioria de votos, deram provimento em parte ao recurso da ré, vencido em parte o revisor.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GRAVA BRAZIL (Presidente) e JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA.

São Paulo, 23 de agosto de 2011

**Antonio Vilenilson**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**Voto nº 12471**

**Apelação Cível nº 9155366-06.2005.8.26.0000 – Araraquara**

**Apelantes e reciprocamente apelados: Associação Paulista dos Mutuários do SFH e Companhia de Habitação Popular Bandeirante – COHAB Bandeirante**

**CONTRATO PELO SFH - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL – O ÍNDICE DE REAJUSTE DA PRESTAÇÃO, PARA CONTRATOS CELEBRADOS APÓS A LEI 8009//90 É O IPC-FIPE. PARA O REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR, SERÁ UTILIZADO O ÍNDICE PREVISTO NO CONTRATO.**

A r. sentença de fls. 580-587, da lavra do eminente Juiz de Direito Rodrigo Octavio Tristão de Almeida, cujo relatório adoto, julgou procedente pedido formulado em ação civil coletiva para declarar nulas as cláusulas 6ª e 10ª de compromisso de compra e venda. Determinou o refazimento dos cálculos para: (a) substituição da TR pelo IPC-FIPE; (b) utilização do método dos juros simples no lugar da *Tabela Price*; (c) amortização das prestações antes da correção do saldo devedor; e (d) reajuste das prestações no mês subsequente ao da data-base da categoria profissional de cada mutuário. Condenou a ré ao pagamento de honorários de advogado fixados em dois por cento do valor da causa.

Embargos de declaração da ré foram rejeitados.

Apela a autora. Reclama do ínfimo valor dos honorários de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

advogado. Lembra que o §3º do art. 20 do CPC estabelece o percentual mínimo de dez por cento. Argumenta que em sede de liquidação terá de proceder ao cálculo do contrato de cada mutuário, individualmente. Sustenta que os honorários fixados não remuneram o trabalho realizado e o tempo exigido. Invoca jurisprudência. Espera que os honorários sejam fixados, ao menos, em dez por cento do valor da causa ou sobre o valor dos contratos.

Apela também a ré. Insiste em que a competência é da Justiça Federal. Louva-se em jurisprudência. Discorre sobre o princípio da força obrigatória dos contratos. Argumenta que não ocorreu fato extraordinário ou imprevisível a ensejar a revisão do contrato. Afirma que a r. sentença afasta cláusulas vitais do contrato, que são cogentes para os contratos do SFH. Sustenta que todas as condições contratuais são transparentes. Questiona a forma como a autora calculou os valores a serem depositados. Diz não se aplicar ao caso o CDC. Alega que a autora não se desincumbiu do ônus da prova. Acredita que o sistema de amortização da *Tabela Price* é legal. Assevera que nunca capitalizou juros, pois eles não são incorporados ao saldo devedor. Prequestiona dispositivos legais e constitucionais.

Recebidos os recursos, vieram contrarrazões da autora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

A Procuradoria de Justiça apoia a r. sentença.

Esse o relatório.

Não vinga a alegação de incompetência absoluta da justiça estadual. Remetido para a Justiça Federal, lá se decidiu pela exclusão da CEF da lide e pela remessa do feito para a justiça estadual (fls. 374-379), decisão essa confirmada pelo TRF (fls. 415).

Tal decisão não destoa do entendimento do STJ:

*CONFLITO DE COMPETENCIA - REVISÃO DE CONTRATO HABITACIONAL – IMOVEL FINANCIADO - FUNDO DE COMPENSAÇÃO. A REVISÃO DE CONTRATO HABITACIONAL DE IMOVEL FINANCIADO PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO QUE NÃO ONERA O FUNDO DE COMPENSAÇÃO DAS VARIAÇÕES SALARIAIS NÃO ATRAI INTERESSE DA CEF OU DE QUALQUER OUTRO ENTE PUBLICO FEDERAL.*

*COMPETENCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL, O MM. JUIZO DE DIREITO DE NOVO HAMBURGO-RS. CONFLITO CONHECIDO. (STJ - CC 21399 / RS – Rel. Min. Garcia Vieira – Primeira Seção - DJ 08/06/1998 p. 6)*

Não vinga a alegação de que deve ser respeitado o princípio pelo qual *pacta sunt servanda*. O contrato de que estes autos tratam é iniludível contrato de adesão e está sujeito à disciplina do Código de Defesa do Consumidor. O fato de ser contrato regido pelas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

normas do SFH não afasta as normas que protegem o consumidor.

Além disso, o princípio da força obrigatória dos contratos não é absoluto. Há muito doutrina e jurisprudência têm admitido e sustentado a relatividade desse princípio, principalmente quando o contrato é de adesão e regido pelo CDC.

*Superou-se a tese pela qual o contrato visa principalmente a segurança jurídica. Na realidade, o contrato tem a principal função de atender à pessoa e aos interesses da coletividade, diante da tendência de personalização do Direito Privado. (Flávio Tartuce - Artigo publicado na Revista científica da Escola Paulista de Direito (EPD – São Paulo) - Ano I. N. I. Maio/Agosto de 2005 - Coordenação científica de Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka.)*

Passemos então à análise das cláusulas questionadas.

O contrato modelo (fls. 57-60) tem como plano de reajustamento o de equivalência salarial por categoria profissional (PES/CP) e foi celebrado no ano de 1992.

É necessário esclarecer que a cláusula sexta do contrato trata do reajuste das **prestações/acessórios**, enquanto a cláusula décima cuida do reajuste do **saldo devedor**.

Tratemos primeiro da cláusula sexta. Apesar de reconhecer



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

a utilização do Plano de Equivalência Salarial, ela determina que o reajuste seja feito pela taxa de remuneração aplicável aos depósitos de poupança. Além disso, o parágrafo terceiro põe a vendedora em excessiva vantagem, ao lhe facultar substituir o percentual previsto no *caput* pelo índice de aumento salarial da categoria profissional do promitente comprador.

O Decreto-lei 2164/84, que teve seu art. 9º alterado pela Lei 8.004/90, estabelece:

*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 ao Consumidor (IPC) apurada nas respectivas datas-base.*

Portanto, para os contratos celebrados após a vigência da Lei 8.004/90, como é o caso do contrato modelo em discussão, o reajuste da prestação deve ser dar pelo IPC e não pela TR. Esse o entendimento do STJ:

*PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. FCVS. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. DATA DE*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*CELEBRAÇÃO DO CONTRATO ANTERIOR À LEI N. 8.004/90. ÍNDICE APLICÁVEL. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.*

*1. Revela-se improcedente argüição de ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil na hipótese em que o Tribunal de origem tenha adotado fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, atentando-se aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio.*

*2. O STJ entende que os reajustes das prestações da casa própria, nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, em que se contempla o Plano de Equivalência Salarial, devem observar a data de celebração do contrato: sendo anterior à Lei n. 8.004/90, deve ser utilizado o mesmo índice aplicado à variação do salário-mínimo; se posterior, aplica-se o IPC. (STJ - REsp 1190580 / SP ESPECIAL – Rel. Min. Mauro Campbell Marques – Segunda Turma - DJe 10/09/2010)*

Em obediência à norma legal supramencionada, o reajuste da prestação deve se dar no mês subsequente ao da data-base da categoria profissional do mutuário.

Já no que diz com o reajuste do saldo devedor, outro é o índice a ser utilizado. A previsão de reajuste pelo PES/CP refere-se apenas ao reajuste das prestações e não ao reajuste do saldo devedor, que deve ser feito pelo índice eleito contratualmente:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. SIMILITUDE FÁTICA.  
AUSÊNCIA. CRITÉRIOS DE CONHECIMENTO DO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

RECURSO ESPECIAL. JURISPRUDÊNCIA PACIFICADA.  
SÚMULA 168/STJ.

1. O recurso não reúne condições de ser conhecido quanto à irresignação relativa à verba honorária, porque na análise dos embargos de divergência é imprópria a discussão sobre regra de conhecimento de recurso especial. Assim, não há dissídio entre acórdão que não conhece do recurso especial por ausência de prequestionamento, por exemplo, e outro que ultrapassa o juízo de conhecimento e adentra o mérito recursal.

**2. Não prospera a assertiva de que o reajuste do saldo devedor do mútuo vinculado ao SFH deve ser realizado com base no Plano de Equivalência Salarial (PES), pois a jurisprudência torrencial desta Corte orienta-se no sentido de que o reajuste deve ser realizado com espeque no índice da caderneta de poupança, desde que previsto em contrato.**

Precedentes: AgRg nos EREsp 772.260/SC, Corte Especial, Rel. Min. Francisco Falcão, DJU de 16.04.07; AgRg no REsp 935.357/RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, DJe de 23.10.09; REsp 990.331/RS, Rel. Min. Castro Meira, DJe de 02.10.08; AgRg no REsp 1.059.765/RS, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe de 06.11.08; AgRg no REsp 916.618/SC, Rel. Min. Nancy Andrigui, Terceira Turma, DJU de 18.12.07; AgRg no REsp 957.844/RS, Quarta Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJU de 08.10.07; REsp 576.638/RS, Quarta Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJU de 23.05.05; REsp 643.273/SC, Quarta Turma, Aldir Passarinho Júnior, DJe de 16.11.09; REsp 418.116/SC, Terceira Turma, relator Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, DJU de 11.04.05.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

3. In casu, incide o impedimento disposto na Súmula 168/STJ, in verbis: "Não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado".

4. Embargos de divergência não conhecidos. (STJ - EREsp 979255 / SC – Min. Castro Meira – Corte Especial - DJe 22/06/2011)

**O Plano de Equivalência Salarial – PES não constitui índice de correção monetária, mas regra para o cálculo da prestação mensal.** (STJ - AgRg no REsp 935357 / RS – Rel. Min. Herman Benjamin – Segunda Turma - DJe 23/10/2009)

CIVIL E PROCESSUAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. CDC. TR. APLICABILIDADE. ATUALIZAÇÃO, PRIMEIRO, DO SALDO DEVEDOR, E, APÓS, AMORTIZAÇÃO DO VALOR DA PRESTAÇÃO. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. TABELA PRICE. ANATOCISMO. SÚMULA 07/STJ. APLICAÇÃO.

I. Conquanto aplicável aos contratos do SFH o Código de Defesa do Consumidor, há que se identificar, no caso concreto, a existência de abusividade no contrato, o que, na espécie dos autos, não ocorre.

II. Legítima a incidência da TR como indexador contratual. **Nos contratos de mútuo hipotecário é incabível a aplicação do Plano de Equivalência Salarial - PES na correção do saldo devedor, que é reajustado de conformidade com o índice**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**previsto na avença.**

Precedente uniformizador da 2ª Seção do STJ: REsp n. 495.019/DF, Relator para Acórdão Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, DJU de 06.06.2005. (STJ - REsp 643273 / SC – Min. Rel. Aldir Passarinho Júnior – Quarta Turma - DJe 16/11/2009)

No caso concreto, será utilizada a TR, pois a cláusula décima prevê que: *o saldo devedor do financiamento ora contratado, determinado na forma prevista por resolução em vigor do SFH, será reajustado pelo índice vigente fixado pelo órgão competente do Governo Federal e com periodicidade compatível com a que vier a ser determinada pelo mesmo.*

A Lei 8.177/91 dispõe:

Art. 18. Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados até 24 de novembro de 1986 por entidades integrantes dos Sistemas Financeiros da Habitação e do Saneamento (SFH e SFS), com cláusula de atualização monetária pela variação da UPC, da OTN, do Salário Mínimo ou do Salário Mínimo de Referência, passam, a partir de fevereiro de 1991, a ser atualizados pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança com data de aniversário no dia 1º, mantidas a periodicidade e as taxas de juros estabelecidas contratualmente. (Vide ADIN nº 493-0, de 1992)

§ 1º Os saldos devedores e as prestações dos contratos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

celebrados no período de 25 de novembro de 1986 a 31 de janeiro de 1991 pelas entidades mencionadas neste artigo, com recursos de depósitos de poupança, passam, a partir de fevereiro de 1991, a ser atualizados mensalmente pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos. (Vide ADIN nº 493-0, de 1992)

§ 2º Os contratos celebrados a partir da vigência da medida provisória que deu origem a esta lei pelas entidades mencionadas neste artigo, com recursos de Depósitos de Poupança, terão cláusula de atualização pela remuneração básica aplicável aos Depósitos de Poupança com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos.

Não se alegue que o c. STF declarou ser inconstitucional a TR. O que o STF decidiu ser inconstitucional foi a aplicação da TR a contratos anteriores à lei que tivessem previsão de índice diverso.

Peço, a propósito, licença para reproduzir elucidativo trecho do voto proferido pelo culto Des. Grava Brazil no julgamento da AC nº 178.433-5:

*Inicialmente, deve-se ter em conta que a TR foi instituída pela Lei n. 8.177, de 01/03/1991, que, a pretexto de estabelecer regras para a desindexação da economia, dispôs no artigo 12, que a remuneração da poupança dar-se-ia com a sua incidência.*

*Esse diploma legal foi examinado, à luz de sua*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*constitucionalidade, pelo Colendo Supremo Tribunal Federal, o qual, ao julgar a ADIN n. 493, houve por bem declarar a inconstitucionalidade de diversos dispositivos (arts. 18, caput e §§ 1º e 4º, 20, 21, 23 e 24), por considerar que violavam o princípio constitucional de proteção ao ato jurídico perfeito (CF - art. 5º, XXXVI), uma vez que alteravam “o critério de reajuste das prestações, nos contratos anteriormente celebrados pelo sistema do Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional” (PES/CP).*

*Fica, portanto, claro que a TR somente deverá ser afastada nos contratos de financiamento imobiliário, caso exista previsão de correção por fator diverso daquele empregado na caderneta de poupança.*

No caso em discussão, o contrato foi celebrado após a edição da Lei 8.177/91. Logo, é possível a utilização da TR como índice de correção do saldo devedor.

Quanto à *Tabela Price*, é predominante o entendimento de que, por si só, ela não implica anatocismo, mas se a amortização do saldo devedor for negativa, isto é, se a prestação paga for menor do que o valor dos juros do mês correspondente, haverá a incidência de juros sobre juros. No presente caso, a aplicação do Plano de Equivalência Salarial pode fazer com que o valor da prestação paga não seja suficiente para amortizar os juros do período. Diante disso, apesar da possibilidade de utilizar o sistema da *Tabela Price*, é necessário que o valor não pago dos juros seja computado em separado, para que sobre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

ele não incidam novamente juros. Neste ponto, peço licença para reproduzir o seguinte julgado, que bem explica a forma como o cálculo deve ser feito:

*I. PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. FCVS. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO. TABELA PRICE. LANÇAMENTO DOS JUROS NÃO-PAGOS EM CONTA SEPARADA, COMO MEIO DE SE EVITAR A CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. APLICAÇÃO DA TR PARA A ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. NÃO-EXAURIMENTO DE INSTÂNCIA. SÚMULA 207/STJ. CES. QUESTÃO DECIDIDA MEDIANTE ANÁLISE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ.*

*1. A utilização do Sistema Francês de Amortização (Tabela Price) pode ensejar a cobrança de juros sobre juros, como, por exemplo, na hipótese de amortização negativa do saldo devedor.*

*2. Tal situação é explicada pelo descompasso existente entre a correção monetária do saldo devedor, normalmente com base nos índices aplicáveis à caderneta de poupança, e a atualização das prestações mensais, nos moldes definidos no Plano de Equivalência Salarial - PES -, ou seja, de acordo com a variação salarial da categoria profissional do mutuário. Nessa sistemática, o valor da prestação, freqüentemente corrigido por índices inferiores aos utilizados para a atualização do saldo devedor, com o passar do tempo, tornava-se insuficiente para amortizar a dívida, já que nem sequer cobria a parcela referente aos juros. Em conseqüência, o residual de juros não-*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*pagos era incorporado ao saldo devedor e, sobre ele, incidia nova parcela de juros na prestação subsequente, em flagrante anatocismo. A essa situação deu-se o nome de amortização negativa.*

*3. Diante desse contexto, os Tribunais pátrios passaram a determinar que o quantum devido a título de juros não-pagos fosse lançado em uma conta separada, sujeita somente à correção monetária, tal como ocorreu na hipótese dos autos.*

*4. Tal providência é absolutamente legítima, tendo em vista que a cobrança de juros sobre juros é vedada nos contratos de financiamento regulados pelo Sistema Financeiro de Habitação, ainda que livremente pactuada entre as partes contratantes, segundo o disposto na Súmula 121/STF, assim redigida: "É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada."*

*5. "A capitalização de juros, em qualquer periodicidade, é vedada nos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, ainda que haja previsão contratual expressa, porquanto inexistente qualquer previsão legal, incidindo, pois, o enunciado 121 da Súmula do Supremo Tribunal Federal" (AgRg no REsp 630.238/RS, 3ª Turma, Rel. Min. Castro Filho, DJ de 12.6.2006).*

*6. Não há falar, outrossim, em ofensa à norma que prevê a imputação do pagamento dos juros antes do principal, na medida em que os juros não-pagos serão normalmente integrados ao saldo devedor, porém em conta separada, submetida somente à atualização monetária, como meio de se evitar a incidência de juros sobre juros.*

*7. No tocante à conta principal, a sistemática seguirá pela*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*adoção da Tabela Price, conforme decidido pela Corte de origem, abatendo-se, em primeiro lugar, os juros, para, em seguida, amortizar o capital, mesmo porque "não é ilegal a utilização da tabela Price para o cálculo das prestações da casa própria, pois, por meio desse sistema, o mutuário sabe o número e os valores das parcelas de seu financiamento" (REsp 755.340/MG, 2ª Turma, Rel. Min.*

*João Otávio de Noronha, DJ de 20.2.2006), ressalvadas as hipóteses em que a sua adoção implica a cobrança de juros sobre juros. (STJ – REsp 1090398 / RS – Rel. Min. Denise Arruda – Primeira Turma - DJe 11/02/2009)*

Verifica-se que a ré, na contestação, para mostrar que não pratica anatocismo, trouxe cálculo no qual o valor da prestação sempre era maior do que o valor dos juros do período correspondente (fls. 122-124). Em nenhum momento afirmou, como veio a fazer em sede de apelação, que os juros não pagos no mês não eram acrescidos ao saldo devedor. Diante disso, será apurada caso a caso, em sede de liquidação, a existência ou não do anatocismo.

Por fim, no que diz com a forma de amortização das parcelas, novamente, peço licença para reproduzir as palavras do culto desembargador **Grava Brazil** no julgamento da AC nº 178.433-5:

**Essa questão, na verdade, expõe o coração da distorção do financiamento imobiliário. É que, voltando à Tabela Price, o método de amortização foi previsto para um período de estabilidade econômica, em que inexistia o**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

coeficiente inflacionário, bem por isso, a prestação fica fixa ao longo do tempo e inexistente preocupação com valor residual de saldo devedor. Ausente inflação, o mutuário sabe o que vai pagar ao longo do prazo de financiamento, o credor, de sua vez, sabe o que vai receber. A programação, de pagamento e de recebimento, é feita com segurança, as partes não se surpreendem com aquilo que nem imaginam. A realidade brasileira, no entanto, é outra, por força do componente inflacionário, são criadas fórmulas de reajuste – correção – da prestação e do saldo devedor, sem que, necessariamente, exista compatibilidade temporal dessas correções, ou seja, necessariamente a prestação não é corrigida na mesma época e pelos mesmos índices do saldo devedor.

Supondo, por exemplo, a correção anual da prestação, com saldo devedor corrigido mensalmente, ora, bem antes do término do prazo contratado, a disparidade entre o saldo devedor e a prestação será manifesta.

Como se percebe, a realidade acaba por obnubilar aquilo que seria normal em uma relação de mútuo. O nó górdio é saber como solucionar isso. Ora, o que se percebe é que o legislador de 1964, atento ao aspecto social que envolve a aquisição da casa própria, dispôs na alínea c, do artigo 6º, da Lei n. 4.380, que “ao menos parte do financiamento, ou do preço a ser pago, seja amortizado em prestações mensais sucessivas, de igual valor, antes do reajustamento, que incluam amortizações e juros”, repita-se seja amortizado em prestações antes do reajustamento. Como se constata, pela clareza da regra, o cômputo da prestação paga deve ocorrer antes da correção do saldo devedor.

Essa normatização, de sua parte, não foi afastada pela apreciação da Representação n. 1.288-3 (DJU 07/11/86), realizada pelo STF, que analisou a aplicação do artigo 5º, da Lei n. 4.380/64, no que concerne à sua revogação pelo Decreto-Lei n. 19/66, que alterou o sistema de reajustamento das prestações. O julgamento teve por foco o aspecto do salário mínimo não como critério de reajuste





TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

das prestações, mas como meio para estabelecer uma proporcionalidade com a prestação e seu valor. De todo modo, nem a Lei foi considerada revogada, nem o artigo 6º foi mencionado e nem há incompatibilidade da regra estampada na citada alínea *c* com o texto legal que se seguiu (DL 19/66).

O tema foi, também, enfrentado pelo Juiz João Carlos Garcia:

“Ora se a lei, voltada para as finalidades sociais da Política Habitacional da época – lamentavelmente olvidada posteriormente – prevendo as dificuldades que poderiam inviabilizar o sistema, determinou que o cálculo das prestações, ao menos em parte do financiamento, precedesse ao reajuste do saldo devedor, impunha ao apelado, não só como predisponente de **contrato firmado por adesão**, mas como instituição executora da Política Econômica do Governo, o dever jurídico de minudenciar tal cláusula, de modo a assumir, com a omissão, a obrigação de corrigir integralmente as prestações, antes do predito reajustamento.” (ib. ap. 1.026.038-5).

É certo que impressiona o argumento do Juiz Araldo da Costa Telles: “Também converge meu entendimento no que respeita à atualização do saldo devedor antes de se quitar a parcela do capital. Por força do mútuo, este vai para as mãos do mutuário, que o transfere, por sua vez, ao vendedor do imóvel. Aos poucos é que procede à devolução. E, enquanto não liquida a obrigação por inteiro, natural que seja atualizada, mesmo na data em que vence a prestação porque, de qualquer forma, entre o resgate parcial anterior e aquela data decorreram trinta dias. Vale dizer, durante tal período, a parcela do capital que se encontrava em poder do mutuário desvalorizou-se.” (ib. voto vencedor – ap. 975.042-7/01).

Nada obstante, e aqui voltando à Tabela Price, as parcelas iniciam-se por um valor maior dos juros e um valor menor do capital, até que essa equação, teoricamente, com o tempo, vá se invertendo. Portanto, se o saldo devedor é corrigido como um todo, antes da amortização dos juros – em sua maior parte – é imanente que o saldo devedor nunca será pago, pois a correção já absorve o valor pago, fazendo com que, ao final, a dívida – ou o saldo devedor – seja refinanciado, refinanciado, refinanciado..., até que a quitação se dê pelo seguro de vida do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

mutuário, no seu óbito, se o imóvel não lhe for tomado antes.

Por tudo isso, justifica-se a interpretação que, antes de inviabilizar o SFH, dá-lhe um mínimo de coerência. Em resumo, para situações especiais, regras especiais, nenhum empréstimo pode ser concedido partindo da certeza de que o devedor nunca irá conseguir pagá-lo pelo meio contratado.

*Logo, as prestações pagas deverão ser abatidas antes da correção do saldo devedor.*

Diante do parcial provimento do recurso da ré, a ação passa a ser parcialmente procedente. Entretanto, diante da maior sucumbência experimentada pela ré, deverá ela ser condenada ao pagamento de honorários de advogado. Considerando a sucumbência parcial, a fixação dos honorários em dois por cento do valor da causa (um milhão) mostra-se suficiente e remunera adequadamente o trabalho dos advogados da autora.

No capítulo da *tabela Price* ficará vencido o Exmo. Revisor, Desembargador José Luiz Gavião de Almeida, que tem sistematicamente exposto e sustentado o entendimento de que essa tabela implica a cobrança de juros sobre juros e não tem cabimento em contratos como o de que se trata.

Pelas razões expostas, nego provimento ao recurso da autora e dou parcial provimento ao da ré.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Des. Antonio Vilenilson**  
**Relator**