

CERTIDAO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo legal sem a regularização da representação processual dos petionários de fls. 75/86. Nada mais. Araraquara, 11 de dezembro de 2003. Eu, \_\_\_\_\_, Diretor de Serviço, subscrevo.

CONCLUSAO

Em 11 de dezembro de 2003, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. JOSÉ FRANCISCO MATOS. Eu, \_\_\_\_\_, Diretor de Serviço, subscrevo.

Proc. nº. 02495/2003

Vistos.

1. Determino a exclusão do feito dos petionários de fls. 72/86, por não terem regularizado sua representação processual, no prazo legal, bem como por já estarem representados nos autos, por substituição processual, pela própria autora.

2. Presentes os requisitos legais, defiro parcialmente a antecipação dos efeitos da tutela, fundamentalmente, porque a não concessão implicaria na possibilidade de eclodir dano de difícil reparação, com a propositura de ações de rescisão contratual contra os mutuários. Há plausibilidade do direito invocado, já reconhecido em diversas instâncias<sup>1</sup>, e, de qualquer forma, com os pagamentos a serem realizados, o provimento antecipado não se mostra irreversível.

3. Em consequência, permito que o pagamento das parcelas vincendas seja feito com aplicação do IPC, em substituição à TR, devendo, ainda, tais pagamentos serem feitos diretamente à ré, de acordo com os valores calculados pela Associação Paulista dos Mutuários do SFH. Acresço que a ré não poderá realizar qualquer espécie de cobrança, com base no mesmo contrato, sob as penas da lei.

4. Digam as partes, em cinco dias, se têm outras provas a produzir, ou, se concordam com o julgamento antecipado da lide; silentes, sentenciarei.

Int. e Cumpr.

Araraquara, 12 de dezembro de 2003.

\_\_\_\_\_  
José Francisco Matos  
- Juiz de Direito -

<sup>1</sup> Vide e.g.: STF-ADIN nº 493/DF; TAMG-AC nº 330.696; TIRP-AC nº 126.123-0



558  
D  
46  
9

JUIZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP

processo nº: 2495/03

## I – Relatório

ASSOCIAÇÃO PAULISTA DOS MUTUÁRIOS DO SFH, como substituta processual dos Mutuários da Companhia de Habitação Popular Bandeirante – “Cohab/Bandeirante” move AÇÃO CIVIL COLETIVA revisional de cláusulas contratuais e do valor de prestações e saldos devedores de mútuos habitacionais celebrados no âmbito do sistema financeiro da habitação – SFH contra COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE – “COHAB/BANDEIRANTE”.

Aduz resumidamente na inicial:

- a) os contratos celebrados se submetem ao Código de Defesa do Consumidor;
- b) os mutuários celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel com a ré em que se previu o plano de equivalência salarial por categoria profissional – PES/Código Penal (Cláusula 6ª e quadro resumo, campo ‘c’);
- c) o sistema de reajuste está errado, pois está sendo feito pela Taxa Referencial de Juros, TR;
- d) o art. 9º do decreto lei 2.164/84 (decreto que instituiu o plano de equivalência salarial por categoria profissional), com a redação dada pelo art. 22 da Lei 8.004/90, diz que o reajuste deve ser feito pelo IPC;
- e) a ADIn 493-0-DF declarou a inconstitucionalidade do art. 18 *caput* e §§ 1º e 4º, art. 20, 21 e par. único, o art. 23 e §§, e o art. 24 e §§ da Lei 8.177/91, considerando inaplicável a Taxa Referencial de Juros;
- f) as leis que regem o SFH são imperativas e não podem ser afastadas por vontade das partes;
- g) a utilização da ‘tabela price’, prevista no item 5 do campo ‘c’ do quadro resumo do contrato modelo, acarreta anatocismo;
- h) a TR compreende remuneração do capital, de acordo com o art. 12 da Lei 8.177/91.

*[Assinatura]*





PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO

584  
C 47

- i) O art. 5º, § 1º da Lei 4.380/64 determinou que o reajuste deve ser feito por índice que reflita adequadamente as variações do poder aquisitivo da moeda nacional e isso não pode ser afastado pelos contratos;
- j) a ré, antes de amortizar o saldo devedor, reajusta a dívida, quando deveria primeiramente deduzir o valor pago pelo mutuário para então fazer o reajuste da dívida;
- k) pede revisão da cláusula 6ª e seus parágrafos e da cláusula 10ª dos contratos, aplicando-se índice idôneo de correção monetária; pede ainda que os saldos devedores sejam corrigidos após as amortizações e que as prestações sejam reajustadas no mês subsequente ao em que ocorrer a data-base da categoria de cada mutuário, afastando-se a 'tabela price' e aplicando apenas juros simples.
- l) pede que a ré faça o recálculo das prestações, deduzindo da dívida o que foi indevidamente pago e restituindo eventual crédito.

Determinou-se a citação de interessados por edital (fl.62), cuja publicação foi juntada à fl. 66. Requereu-se tutela antecipada às fls. 67/68, deferida parcialmente à fl. XXX. Mutuários requereram o ingresso no processo por petição de fls. 72/86.

Citada, a ré contestou, arguindo em resumo:

- 1) necessidade de que a Caixa Econômica Federal integre a lide;
- 2) carência de ação por ilegitimidade, falta de interesse processual e impossibilidade jurídica do pedido;
- 3) no mérito sustentou que agiu em estrita obediência aos regramentos legais e contratuais;
- 4) não houve fato extraordinário e impresivível que justifique a revisão;
- 5) a tutela antecipada é incabível;
- 6) fez ponderações sobre o SFH e as Leis e normas que o regem;
- 7) aplica-se o princípio *pacta sunt servanda*;
- 8) não há desvirtuamento da 'tabela price';
- 9) pede improcedência.

Houve replica as fls. 271/279.

O Ministério Público manifestou-se as fls. 281/286.

Em decisão de fl. 291 foi determinada a inclusão na lide da Caixa Econômica Federal e, conseqüentemente, os autos foram remetidos à Justiça Federal.



# PODER JUDICIÁRIO

## SÃO PAULO

587/10  
48

Na Justiça Federal a Caixa Econômica Federal apresentou contestação às fls. 302/328, manifestando-se novamente a autora às fls. 332/335. A autora renovou o pedido de tutela antecipada às fls. 337/338.

O MM. Juiz Federal excluiu da lide a Caixa Econômica Federal, conforme decisão às fls. 373/379, e encaminhou os autos à Justiça Estadual. A ré agravou de instrumento da decisão, mas não obteve êxito no recurso.

O MM. Juiz Estadual encaminhou novamente os autos à Justiça Federal para que se desse ciência do feito ao Ministério Público Federal (fl. 393). O Ministério Público Federal se manifestou à fl. 417 no sentido de que a decisão de remessa dos autos à Justiça Estadual devia ser cumprida.

Os autos retornaram à Justiça Estadual e na fl. 420 foi deferida a tutela antecipada para que as parcelas vincendas fossem feitas com a aplicação do IPC. Na mesma decisão foram excluídos do feito os petionários de fls. 72/86.

Contra esta decisão foi interposto agravo de instrumento ao qual a E. Segunda Instância deu efeito suspensivo. A autora requereu o prosseguimento do feito, sob argumento de que o efeito suspensivo cinge-se à decisão atacada e não ao andamento do processo (fls. 451/453). Conforme documento de fl. 564, o recurso não foi conhecido.

Houve rejeição à impugnação ao valor da causa em decisão contra a qual foi interposto agravo de instrumento que não foi provido.

## 2 – Fundamentação

A hipótese presente nos autos é de julgamento antecipado, conforme art. 330, I do Código de Processo Civil. O magistrado só está obrigado a abrir a fase instrutória se mantiver dúvida acerca de fatos pertinentes, relevantes e controversos.

Em matéria de julgamento antecipado da lide deve prevalecer a cautelosa avaliação do julgador da necessidade ou não de produção da prova em audiência, em face do caso concreto e com o cuidado para não ofender um dos mais importantes princípios epistemológicos do processo: o contraditório e ampla defesa.

A adoção de uma tese de mérito significa automaticamente rejeição de todas as teses com ela incompatíveis. Mesmo que não se examinem um a um os fundamentos expostos pelos postulantes, aqueles que não se encaixam na tese acolhida pelo magistrado devem ser rejeitados.

Esse é o teor do julgado publicado em RJTJESP - 115/207. O juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo





PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO

583  
0/49  
0

suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas, e tampouco a responder um a um, todos os seus argumentos.”

✓ preliminares

Afasto a preliminar de ilegitimidade porque a autora preenche o requisito exigido pelo art. 5º, parte final, da Lei 7.347/85 c.c. art. 84, IV do Código de Defesa do Consumidor. A preliminar de falta de interesse processual não pode ser aceita pois a autora não conseguiria o objetivo pretendido sem utilizar o Poder Judiciário e a ação foi ajuizada adequadamente com ampla possibilidade de defesa para a ré. Afasto a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que não existe vedação expressa no ordenamento jurídico à revisão de cláusulas contratuais. Pelo contrário, na seara consumerista a revisão contratual é expressamente admitida.

✓ aplicação do Código de Defesa do Consumidor

O Código de Defesa do Consumidor é aplicável ao caso, pois os promissários compradores adquirem os imóveis como destinatários finais e a ré ofereceu a oportunidade de compra ao mercado. Incidem os arts. 2º e 3º da Lei 8.078/90. É possível, conseqüentemente, a declaração de ofício das cláusulas nulas (art. 51 da lei aventada), bem como a revisão contratual, nos termos do art. 6, V do mesmo diploma legal.

✓ mérito

A cláusula 6ª do contrato modelo (fl. 58) prevê o reajuste das prestações pelo Plano de Equivalência Salarial atrelado à “taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança livre...”. Logo a TR vem sendo aplicada como forma de reajuste nos contratos em epígrafe.

Entretanto o art. 22 da Lei 8.004/90 deu nova redação ao art. 9º da Lei 2.164/84, Lei esta que instituiu o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP. O art. 22 mencionado tem a redação: “... As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/Categoria Geral - serão reajustados no mês seguinte ao mês em que ocorrer a atualização da categoria profissional do mutuário, utilizando-se a variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC - apurada nas respectivas datas-base.”

04/11/90



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO

584  
e 50  
9

Trata-se de lei imperativa, de ordem pública, que não pode ser afastada pela vontade das partes. Leia-se ensinamento de Silvio Rodrigues: "*Norma cogente é aquela que por atender mais diretamente ao interesse geral não pode ser alterada pela convenção entre os particulares. São preceitos que interessam diretamente à ordem pública, à organização social, e que por isso o legislador não transige em que se suspenda sua eficácia. As partes não podem, através de convenção, ilidir a incidência de uma norma cogente.*" DIREITO CIVIL, PARTE GERAL, vol. 1, Saraiva, 29 ed., pág. 18.

Conforme quadro resumo de fl. 57, o contrato modelo é posterior à Lei mencionada. Mas mesmo que existam contratos anteriores, o imperativo da Lei nova deve atingir todos os contratos, pois isso se amolda ao princípio constitucional de obtenção de uma sociedade justa (art. 3, I da Constituição Federal), objetivo este que se estende não só ao Poder Executivo, mas ao Legislativo e ao Judiciário, este com a prolatação de decisões equânimes e equilibradas.

O item '5' do campo 'C' do quadro resumo de fl. 57 prevê a aplicação da 'tabela price'. Este sistema de amortização implica capitalização de juros. Embora seja um sistema largamente utilizado, na verdade configura prática de anatocismo. Leia-se a jurisprudência:

Tribunal de Alçada de Minas Gerais

Acórdão : 0338066-5 Apelação (Cv) Cível Ano: 2001

Comarca: Belo Horizonte/Siscon

Órgão Julg.: Terceira Câmara Cível - Relator: Juiz Edilson Fernandes -Data Julg.: 27/06/2001 - Decisão: Unânime

AÇÃO ORDINÁRIA - CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL - POSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO PELO JUDICIÁRIO - TR - INADMISSIBILIDADE - SUBSTITUIÇÃO - INPC - SEGURO - VENDA CASADA - CLÁUSULA ABUSIVA - TABELA PRICE - ILEGALIDADE - Inobstante a força dos contratos, não se pode retirar do contratante o direito de submeter os termos da avença à apreciação do judiciário, em estando aquela em descompasso com a legislação consumerista.

- Para assegurar o poder aquisitivo do capital colocado à disposição do mutuário, deve ser adotado o INPC, índice oficial calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, mantido pela Lei 8.177/91, não havendo que se falar na utilização de indexadores como a TR, por constituir encargo de natureza remuneratória, que não se aplica aos contratos de financiamento provenientes do SFH gerados antes da vigência da Medida Provisória nº 394/91, consistente na citada lei

- A imposição de contratação de seguro de determinado grupo financeiro constitui venda casada de produtos, o que é vedado pelo art. 39, inciso I, da Lei 8.078/90

05/06





# PODER JUDICIÁRIO

## SÃO PAULO

S/S  
E

- O uso de denominada Tabela Price implica na contagem de juros sobre juros. visto que ser um tipo de metodologia de cálculo que se utiliza de juros compostos e, se a própria capitalização de juros ou anatocismo é vedada no nosso ordenamento jurídico, não há razões para se adotar este sistema de amortização. -

### Tribunal de Alcada do Paraná

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO - APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - MULTA DE 2% -VEDAÇÃO DA TABELA PRICE, QUE IMPLICA NA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - ADMITIDA A APLICAÇÃO DA TAXA REFERENCIAL QUANDO PACTUADA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Os contratos bancários estão sujeitos ao Código de Defesa do Consumidor.
2. É pacífica a jurisprudência no sentido de que reduz-se a multa moratória para 2% mesmo quando o contrato seja anterior à Lei 9298/96, desde que se encontre em vigor, com pagamento do débito em parcelas.
3. O uso da chamada "Tabela Price", no cálculo dos juros, padece de nulidade, salvo naqueles casos autorizados por lei, porque "somente se admite a capitalização dos juros havendo norma legal que excepcione a regra proibitória estabelecida no artigo 4º do Decreto nº 22.626/33" (STJ-REsp nº 63.372-PR).
4. A capitalização de juros é vedada, mesmo às instituições financeiras (Súmula nº 121 do STF), ressalvada a casos especiais, de acordo com a Súmula nº 93 do STJ.
5. A TR (Taxa Referencial), desde que pactuada, é válida como fator de correção monetária.

(APELAÇÃO CÍVEL - 0196020-5 - CURITIBA - JUIZ CONVOCADO DE VICENTE - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL - Julg: 24/09/2002 - Ac.: 151479 - Public.: 04/10/2002).

Na doutrina, Luiz Antonio Scavone Junior explica, em seu livro *JUROS NO DIREITO BRASILEIRO*, editora RT, pág. 162:

"O que é evidente, e qualquer profissional da área sabe, até porque aprendeu nos bancos universitários, é que a *tabela price* é o sistema de amortização que incorpora, por excelência, os juros compostos (juros sobre juros, juros capitalizados de forma composta ou juros exponenciais)."

Nota-se definição de Walter de Francisco, no livro *AMORTIZAÇÃO FINANCEIRA*, 2ª ed. São Paulo, Atlas, 1976, pag. 44.

DESK



580  
52

"O sistema *price* consiste em colocar um capital a juros compostos capitalizados mensalmente a uma taxa anual."

A tese de doutorado de Mário Geraldo Pereira esclarece:

"ao final de cada período o que se paga é P, a prestação (...) e o que se amortiza é At (...). Decompõe-se, portanto, a prestação P em duas parcelas At e Jt, sendo esta os juros de ordem t ou correspondente ao tº período, o que, aliás, é perfeitamente natural, pois – sendo o empréstimo pelo sistema francês uma operação financeira sujeita a juros compostos – o mutuário deverá pagar juros nessas condições. Assim, em cada prestação uma parte se destina à amortização ou extinção da dívida e a outra corresponde aos juros calculados sobre o saldo anterior". *Plano básico de amortização pelo sistema francês e respectivo fator de conversão*, São Paulo, Faculdade de Ciências Econômicas e Administrativas da Universidade de São Paulo, 1965, na pág. 13.

A opinião de especialistas não dá margem à dúvida.

A cláusula contratual que estipulou o método de amortização pela *tabela price* é nula, porque o método implica prática de anatocismo. O anatocismo é vedado pelo art. 4º do Decreto 22.626/33 e repudiado pela jurisprudência conforme súmula 121 do E. Supremo Tribunal Federal. O método da *tabela price* deve ser substituído pelo sistema de Juros Simples.

A cláusula 10ª do contrato (fl. 58 vº) é nula, porque ofende o princípio da transparência, bem como o art. 52 do Código de Defesa do Consumidor, que aponta o dever de o fornecedor indicar previamente os acréscimos legais, juros e taxas incidentes. A cláusula 10ª não dá informação concreta ao consumidor e por isso não tem validade.

### 3 – Dispositivo

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL, confirmando a concessão parcial da tutela de fl. 420. Declaro nulas as cláusulas 6ª e 10ª dos contratos mencionados na inicial e conseqüentemente determino à ré que refaça os cálculos das dívidas, substituindo a TR pelo IPC da FIPE. O cálculo deve ser refeito, também, afastando-se o sistema da "tabela price" e usando-se o método dos Juros Simples. A ré deverá corrigir os saldos dos débitos sempre após as respectivas amortizações e as prestações serão reajustadas sempre no mês subsequente ao em que ocorrer a data-base da categoria profissional de cada mutuário. Com o recálculo discriminado acima, eventual saldo em favor do mutuário deve ser pago pela ré.

07/01





PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO

537  
53  
D

Deixo de condenar a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, pois a autora não as despendeu (art. 18 da Lei 7.347/85), mas condeno aos honorários advocatícios que fixo em 2% do valor dado à causa, com fundamento no art. 20 § 4º do Código de Processo Civil. Observo que a causa versou sobre interesses coletivos, sendo aplicável o art. 103, II do Código de Defesa do Consumidor.

P.R.L.

Araraquara, 11 de maio de 2005

Rodrigo Octávio Tristão de Almeida

Juiz Substituto

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver registrado a r. sentença no livro próprio nº 246, às fls. 156/163, sob nº 0533/2005. Araraquara, 12 de Maio de 2005. Eu, \_\_\_\_\_, Claudio S. F. Toledo (Matr. 313.133), Escrevente, subscrevo.