

**Ação revisional de contrato - Sistema Financeiro de Habitação - Código de Defesa do Consumidor  
- Aplicação - Plano de amortização mista -  
Substituição - Plano de equivalência salarial -  
Impossibilidade - Comprometimento de renda -  
Mutuário - Morte - Obrigação - Extinção parcial**

EMENTA: Revisão contratual. Sistema Financeiro de Habitação. Aplicação do CDC. Plano de amortização mista. Substituição. Plano de equivalência salarial. Impossibilidade. Comprometimento de renda. Morte do mutuário. Extinção parcial de obrigações.

- Aos contratos de financiamento de imóveis são aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor, por estar evidenciada a relação de consumo e porque o contrato é de adesão.

- Não se podem reajustar as prestações pelo plano de equivalência salarial, se as partes livremente pactuaram a adoção do plano de amortização mista, sendo vedada por lei não apenas a alteração do plano no decurso do pacto, mas também a aplicação de índice de um plano em outro.

- Inexistindo provas de que a aplicação do plano de amortização mista tenha resultado em comprometimento de renda em percentual superior ao máximo estabelecido no contrato, não se pode proceder à revisão do valor para adequar a relação encargo mensal/renda ao referido percentual.

- Há extinção parcial do débito, em decorrência do falecimento do mutuário, e até o limite do seu comprometimento conforme seguro ajustado.

Apelação principal provida e apelação adesiva não provida.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 2.0000.00.488734-5/000 -  
Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Banco de Crédito Real de Minas Gerais S.A.; Maria Ângela Monteiro Cota Ribeiro, adesiva por si e representando seus filhos; Espólio de João Cota Ribeiro, representado pela inventariante Maria Ângela Monteiro Cota Ribeiro -  
Apelados: os mesmos - Relatora: DES.<sup>a</sup> EVANGELINA CASTILHO DUARTE**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR

PROVIMENTO AO RECURSO PRINCIPAL E NEGAR PROVIMENTO AO ADESIVO.

Belo Horizonte, 26 de fevereiro de 2008. -  
Evangelina Castilho Duarte - Relatora.

### Notas taquigráficas

DES.<sup>a</sup> EVANGELINA CASTILHO DUARTE - Tratam os autos de declaração de nulidade da cláusula que contém renúncia ao plano de equivalência salarial, em contrato de promessa de compra e venda com hipoteca celebrado pelas partes, para declaração de incidência de reajuste das prestações pelo mencionado plano e para que seja reconhecido o limite de comprometimento de renda de 28,29%.

Os apelantes adesivos alegaram que há nulidade do contrato, por ter havido renúncia ao plano de equivalência salarial com adoção do plano de amortização misto, em detrimento dos mutuários, devendo ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor.

Acrescentaram que devem ser aplicadas as disposições da Lei 4.380/64, Decreto-lei 2.283/86, Decreto-lei 2.284/86, Lei 7.730/89 e Lei 7.737/89.

Apontaram majoração irregular do saldo devedor, impedindo a quitação do financiamento.

O MM. Juiz *a quo* julgou parcialmente procedente, para reconhecer a nulidade da cláusula de renúncia ao plano de equivalência salarial, considerando-a abusiva, por aplicação da boa-fé objetiva, que rege os contratos.

Indeferiu a limitação do comprometimento da renda dos apelantes adesivos, repartindo os ônus da sucumbência.

O apelante principal pretende a reforma da decisão recorrida, alegando que o contrato foi firmado nos termos das regras que regem o sistema financeiro da habitação, inexistindo ilicitude na renúncia ao plano de equivalência salarial.

Afirma que o plano de amortização mista é previsto em lei e nas Resoluções 1.446/88 e 1.980/93.

Discorda dos critérios adotados para a fixação da sucumbência, pleiteando sejam tais ônus impostos exclusivamente aos apelantes adesivos.

Os apelantes adesivos pretendem a reforma da decisão recorrida, para que seja deferida a limitação do comprometimento da renda, nos termos do pedido inicial, e para que seja imposta a sucumbência integral ao apelante principal.

Contra a sentença de f. 284/290, foram opostos embargos de declaração, cuja decisão foi publicada em 22 de junho de 2004.

A apelação principal foi apresentada em 2 de agosto, acompanhada de preparo.

Os apelantes adesivos foram intimados para contra-razões em 27 de agosto, vindo seu recurso em 13 de setembro, desacompanhado de preparo, por estarem amparados pela justiça gratuita.

Estão presentes os requisitos para conhecimento dos recursos.

I - Apelação principal.

O contrato firmado pelas partes prevê o financiamento do valor de Cr\$ 7.900.000,00, para a aquisição do imóvel constituído pelo apartamento nº 302, Edifício Ortiz, situado na Rua Dom José Pereira Lara, 240, Bairro Coração Eucarístico de Jesus, para o pagamento em 180 meses, com juros nominais de 10,5% ao ano, com a utilização de saldo do FGTS, prevendo, ainda, o comprometimento de 38,29% da renda dos financiados.

A cláusula XIII, das condições especiais, contém a renúncia dos apelantes adesivos ao reajuste pelo PES, e a opção pelo PAM, como se vê às f. 20/36.

O plano de equivalência salarial é critério de correção das prestações e do saldo devedor, nos termos da Lei 4.380/64, e o plano de amortização mista é também critério de correção de prestações e de saldo devedor.

Para a fixação dos critérios do financiamento, é indispensável a escolha de um dos planos, para que se estabeleçam os índices de correção monetária, taxas de juros, prazo do financiamento, além de cobertura pelo Fundo de Compensação - FCVS.

Assim, se adotado o PES, o resultado final será um; e, ao contrário, se adotado o PAM, o resultado final do financiamento será diverso.

Ora, o PAM - Plano de Amortização Mista foi previsto em contrato para o reajuste das prestações mensais do negócio jurídico celebrado pelas partes, sendo vedada por lei não apenas a sua alteração no decurso do pacto, mas também a aplicação de índice de um plano em outro.

Embora o contrato firmado seja de adesão, com cláusulas impressas e padronizadas, não se pode concluir pela existência de nulidade, apenas considerando-se essa circunstância.

Nesse sentido, decidia o extinto Tribunal de Alçada de Minas Gerais:

Financiamento habitacional. Plano de equivalência salarial. Plano de Amortização Mista. Substituição. Impossibilidade. Abusividade. Inexistência. Voto vencido.

- Ainda que se considere existente uma relação de consumo entre as partes, não se afigura abusiva a fórmula de reajuste contratada.

- Celebrado o contrato prevendo os reajustes de prestações e saldo devedor pelo Plano de Amortização Mista, não é possível a substituição do procedimento pelo Plano de Equivalência Salarial, o que importaria em alteração da estrutura contratual, não se verificando abusividade na contratação.

Apelação provida.

Voto vencido.

- Ainda que pactuada, a atualização do saldo devedor antes do abatimento da parcela paga mensalmente é prática abusiva que desequilibra o contrato e desafia a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

- O plano de equivalência salarial reflete melhor a realidade social do cidadão, mutuário e consumidor (Juiz Alberto Aluizio Pacheco de Andrade) (TAMG - 2ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 436.095-0 - Relator: Juiz Alberto Aluizio Pacheco de Andrade - Data do julgamento: 07.12.2004).

Financiamento imobiliário. Plano de comprometimento de renda. Substituição. Inviabilidade. TR. Indexador possível. Amortização. Seguro. Venda casada. Voto vencido.

- São aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de financiamento imobiliário.

- Ainda que pactuada, a atualização do saldo devedor antes do abatimento da parcela paga mensalmente é prática abusiva que desequilibra o contrato e desafia a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

- A taxa referencial é indexador cabível em contratos de financiamento de imóveis, quando contratada.

- Não é possível a substituição do Plano de Comprometimento de Renda (PCR) pelo Plano de Equivalência Salarial (PES), pois este já não é aplicável aos contratos novos, e a alteração importa em modificação substancial do ajuste, atingindo até mesmo o valor do financiamento.

- A obrigação imposta ao mutuário para contratação de seguro com empresa ligada à mutuante importa em abusividade, equiparando-se à venda casada.

Apelação parcialmente provida.

Voto vencido.

- O Plano de Equivalência Salarial reflete melhor a realidade social do cidadão, mutuário e consumidor.

- A Taxa Referencial (TR) não é índice de correção monetária, sendo imprópria sua utilização como indexador de contratos de financiamento imobiliário, sendo cabível sua substituição pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), que reflete a variação do custo de vida e do poder de compra da moeda (Juiz Alberto Aluizio Pacheco de Andrade) (TAMG - 2ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 440.765-6 - Relator: Juiz Alberto Aluizio Pacheco de Andrade - Data do julgamento: 1º.03.2005).

Assim, impõe-se o provimento do recurso principal, para reformar a decisão recorrida, declarando-se a validade da cláusula que elege o Plano de Amortização Mista como critério de atualização do saldo devedor.

A distribuição dos ônus da sucumbência será examinada no julgamento da apelação adesiva.

II - Apelação adesiva.

No curso do processo, ocorreu o falecimento do primeiro autor, em 22 de novembro de 2001, conforme f. 271, procedendo-se à substituição processual.

Pretendem os apelantes adesivos, seja determinada a limitação do comprometimento da renda e a imposição ao apelante principal da totalidade dos ônus sucumbenciais.

Os apelantes adesivos não lograram êxito em demonstrar que a aplicação do Plano de Amortização Mista tenha resultado em comprometimento de renda em percentual superior ao máximo estabelecido no contrato, hipótese em que poderia haver a revisão do valor, para adequar a relação encargo mensal/renda ao referido percentual.

Desse modo, falece razão aos apelantes, que não se desincumbiram do *onus probandi* que lhes competia, deixando de demonstrar os fatos constitutivos do seu direito.

Assim, não se pode deferir a revisão do contrato nesse aspecto, impondo-se a manutenção do *decisum*.

Como os autores só obtiveram êxito em 1ª instância, a respeito da anulação da cláusula de adoção do Plano de Amortização Mista, os ônus da sucumbência devem ser a eles impostos na integralidade.

Comprovado o falecimento do mutuário João Cota Ribeiro, em 22 de novembro de 2001, e tratando-se de pedido de revisão de contrato de financiamento de bem imóvel pelo sistema financeiro da habitação, e de acordo com o contido no parágrafo primeiro da cláusula quarta, deve-se reconhecer que a morte do adquirente é causa de extinção de suas obrigações dada a existência de seguro habitacional.

Constata-se, ainda, que são dois mutuários, que assumiram compromissos nos termos da planilha de composição da renda, f. 32, e que o comprometimento do mutuário João Cota Ribeiro foi de 66%, sendo o remanescente, de 34%, o comprometimento da segunda autora.

Assim, em decorrência do falecimento de um dos mutuários e nos termos da manifestação do credor, houve quitação de 66% do contrato, conforme f. 378, impondo-se reconhecer a extinção das obrigações assumidas por João Cota Ribeiro, na proporção admitida pelo credor.

Diante do exposto, dou provimento à apelação interposta pelo Banco de Crédito Real de Minas Gerais S.A., para reformar a decisão recorrida, declarando válida a cláusula que adota o Plano de Amortização Mista como critério de atualização do saldo devedor.

Nego provimento ao recurso interposto por Maria Ângela Monteiro Cota Ribeiro e outro, declarando a extinção das obrigações assumidas por João Cota Ribeiro, em decorrência de seu falecimento, até o limite admitido pelo credor.

Arcarão os apelantes adesivos com custas e honorários advocatícios ao patrono do apelante principal, arbitrados estes em R\$ 2.000,00, suspensa sua exigibilidade por estarem amparados pela justiça gratuita.

Custas recursais, pelos apelantes adesivos, suspensa sua exigibilidade.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES CABRAL DA SILVA e MARCOS LINCOLN.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO PRINCIPAL E NEGARAM PROVIMENTO AO ADESIVO.

...