

**AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - FINANCIAMENTO HABITACIONAL - SFH -
AMORTIZAÇÃO - TABELA PRICE - INAPLICABILIDADE - CONTRATO ANTERIOR À LEI
8.177/91 - SALDO DEVEDOR - REAJUSTE - TR - SUBSTITUIÇÃO PELO INPC - PRESTAÇÃO
MENSAL - VARIAÇÃO DO SALÁRIO MÍNIMO**

Ementa: Apelação cível. SFH. Revisão contratual. TR. INPC. Sistema de amortização francês. Hamburguês. Substituição.

- Afigura-se mais consentânea ao ordenamento pátrio a adoção do sistema hamburguês de amortização, em vez do francês, já que este, além de não se adequar aos fins do SFH, gera um débito impagável pelo mutuário.

- Tratando-se de contrato anterior à Lei nº 8.177/91, é de se substituir a aplicação da TR pelo INPC/IBGE, índice que melhor reflete a variação da inflação, consoante tranqüila jurisprudência.

- As determinações contidas na sentença vergastada (observância do PES/CP mediante vinculação do reajustes das prestações mensais à variação do salário mínimo, reajuste do saldo devedor pelo INPC/IBGE, aplicação da taxa de juros de 3,0% ao ano, impossibilidade de utilização da Tabela *Price*) devem ser aplicadas, incontestavelmente, durante todo o curso do contrato, restando óbvio, portanto, que tais disposições incidem tanto em relação às prestações vencidas como às vincendas.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.00.079043-6/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Lapa Incorporações Empreendimentos Imobiliários Serviços S.A., primeira; Marco Antônio de Almeida e outro, segundos - Apelados: os mesmos - Relator: Des. DOMINGOS COELHO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS.

Belo Horizonte, 16 de agosto de 2006. - *Domingos Coelho* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Domingos Coelho* - Recursos próprios, tempestivos e regularmente preparados.

Cuidam os autos de ação ordinária de revisão contratual de financiamento habitacional que Marco Antônio de Almeida e outro ajuizaram em face de Lapa Incorporações Empreendimentos Imobiliários Serviços S.A., em que pleiteiam a revisão de um contrato de mútuo celebrado com a incorporadora e vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação.

Irresignadas, ambas as partes apelam, aduzindo-se no primeiro recurso interposto pela ré sobre a possibilidade de utilização da TR como índice de correção nos contratos do sistema financeiro habitacional e possibilidade da aplicação da Tabela *Price* como forma de amortização do débito.

No segundo recurso, interposto pelos autores, alega-se sobre a necessidade de esclari-

cimento acerca do termo inicial para reajuste do saldo devedor; se as disposições da sentença vergastada se aplicam a todas as parcelas, vencidas e vincendas; reconhecimento da sucumbência exclusiva com conseqüente redução dos honorários fixados e, por fim, que a taxa de administração, bem como o valor do seguro mensal devem ser revistos, tendo em vista o deferimento de aplicação do PES/CP (variação do salário mínimo).

Foram apresentadas as respectivas contra-razões (f. 742/748) e (f. 750/756).

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursais, passo ao exame do mérito dos apelos.

1 - Do sistema de amortização do saldo devedor.

Quanto à aplicação da Tabela *Price*, muito se tem discutido sobre sua legalidade, tendo a jurisprudência se firmado no sentido de não admiti-la, por implicar contagem de juros sobre juros. De fato, pelo sistema da Tabela *Price*, a base de cálculo sobre a qual incidem os juros se constitui do saldo devedor acrescido dos juros acumulados até o período anterior, sem que tenha havido a amortização da prestação paga, ou seja, trata-se de capitalização composta.

Considerando que esse critério de capitalização configura o anatocismo, vedado em nosso ordenamento jurídico, não há que se

falar em utilização da Tabela *Price*, devendo ser decotados do montante devido os juros compostos aplicados.

Vale conferir os julgados deste Tribunal:

Ação ordinária. Contrato de financiamento habitacional. Possibilidade de apreciação pelo Judiciário. (...) Tabela *Price*. Ilegalidade. (...) O uso da denominada Tabela *Price* implica a contagem de juros sobre juros, visto 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 (TAMG, 3ª Câm. Cív., Ap. Cív. nº 338066-5, Rel. Juiz Edilson Fernandes, j. em 27.06.97).

Apelação cível. Ação ordinária com pedido de liminar. Revisão contratual. Código de Defesa do Consumidor. Contrato de adesão. (...) Aplicação da Tabela *Price*. Amortização. Ilegalidade.

(...) 5 - É ilegal o uso da Tabela *Price*, não somente porque por aquele método ou sistema são cobrados juros de forma composta (juros sobre juros), mas também porque viola o princípio da transparência insculpido no Codecon (TAMG, 2ª Câm. Cív., Ap. Cív. nº 335.711-3, Rel. Juiz Batista Franco, j. em 20.11.01).

Ação declaratória de nulidade contratual. SFH. Tabela *Price*. Ilegalidade na sua utilização (...). - Vedada a capitalização dos juros nos contratos de financiamento pelo SFH, a utilização da Tabela *Price* é ilegal, não só porque utiliza o sistema de juros compostos, mas também porque não dá ao mutuário o prévio conhecimento do que deve pagar, violando dessa forma o princípio da transparência insculpido no CDC, e ao qual se submetem as instituições financeiras, cujas atividades se incluem no conceito de serviços, por disposição expressa contida no seu § 2º do artigo 3º (Lei 8.078/90) (TAMG, 7ª Câm. Cív., Ap. Cív. nº 346.370-9, Rel. Juiz Antônio Carlos Cruvinel, j. em 22.11.01).

Em face disso, para evitar essas distorções, deve-se primeiro amortizar a prestação paga do montante da dívida, devendo-se, somente após isso, corrigir o saldo remanescente.

Mantenho, em relação a este ponto, a sentença primeva.

2 - Substituição da Taxa Referencial pelo INPC/IBGE.

Quanto à utilização da Taxa Referencial, também entendo que não merece reparos a decisão vergastada.

Gize-se, antes de mais nada, que é incontroversa nos autos a pactuação da atualização monetária pela Taxa Referencial, o que ainda decorre da simples leitura do contrato celebrado entre as partes.

A questão está, destarte, em ver-se se perante o ordenamento jurídico é válida tal pactuação ou se, antes, é ela ilegal, como asseverado pela sentença recorrenda.

Registro que até há bem pouco tempo vinha entendendo ser tal índice inadmissível como fator de atualização monetária, porquanto a TR não considera a variação dos preços pretéritos, consubstanciando coeficiente remuneratório do capital, motivo por que não poderia em tese ser utilizada sob pena de enriquecimento sem causa do credor.

No entanto, melhor analisando a matéria, atento à pouca disparidade de tal taxa com aquela referente aos preços do consumidor - que, muitas vezes, é até mais onerosa ao consumidor -, ao princípio *pacta sunt servanda* e ao recente posicionamento do colendo Superior Tribunal de Justiça, que é o Tribunal Superior que detém competência para definir, em última instância, a questão, reconsiderarei meu posicionamento para admitir a pactuação da Taxa Referencial como fator de atualização nos contratos posteriores à Lei 8.177/91.

Vale, a respeito, transcrever a Súmula 295 do colendo Superior Tribunal de Justiça: "A Taxa Referencial (TR) é indexador válido para contratos posteriores à Lei nº 8.177/91, desde que pactuada".

Contudo, na esteira desse entendimento, perfilho os argumentos expendidos no *decisum*

vergastado, tendo em vista que o presente pacto não se encontra abraçado pelas normas mencionadas na aludida Lei nº 8.177/91, pois firmado em 1º.06.1989, devendo, pois, ser a TR substituída pelo INPC/IBGE conforme bem mencionado pelo d. Juiz sentenciante, *verbis*:

... Na espécie, tratando-se de contrato anterior aos diplomas aludidos, é de se substituir a aplicação da TR pelo INPC/IBGE, índice que melhor reflete a variação da inflação, consoante tranqüila jurisprudência... (f. 653).

3 - Determinações contidas na sentença primeva - aplicação durante todo o curso do contrato.

No que tange aos argumentos expendidos no segundo apelo, tenho que as determinações contidas na sentença vergastada (observância do PES/CP mediante vinculação dos reajustes das prestações mensais à variação do salário mínimo; reajuste do saldo devedor pelo INPC/IBGE; aplicação da taxa de juros de 3,0% ao ano; impossibilidade de utilização da Tabela *Price*), devem ser aplicadas, incontestavelmente, durante todo o curso do contrato, restando, óbvio, portanto, que tais disposições incidem tanto em relação às prestações vencidas como às vincendas.

4 - Taxa de administração e valor do seguro mensal.

No que concerne ao fato de que a taxa de seguros e administração deve acompanhar o reajuste das prestações, tenho que a questão já está mais do que esclarecida, mormente considerando que o próprio apelado, à f. 746, admite que o reajuste dos seguros acompanhará o valor do reajuste das prestações, que, como outrora consignado, deverá ser feito pelo salário mínimo.

5 - Honorários sucumbenciais.

No tocante ao inconformismo acerca dos honorários advocatícios, não merece correção a dita sentença, por inexistir, nos presentes autos, óbice à aplicação do § 4º do art. 20 do CPC, visto a sua fixação dentro dos parâmetros legais, razão pela qual deve prevalecer.

Em razão do exposto, nego provimento aos recursos e mantenho *in totum*, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, a bem-lançada decisão primeva.

Custas recursais, meio a meio.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *José Flávio de Almeida* e *Alvimar de Ávila*.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS.

-:-:-