

Técnicas de Conciliação em Sistema Financeiro de Habitação

Fabio Luiz de Oliveira Bezerra
Juiz Federal Substituto

Sumário:

1	Introdução	2
2	Sistema Financeiro Nacional	2
2.1.	Noções básicas	2
2.2.	Princípios gerais e específicos do SFN	4
2.2.1.	Princípio do desenvolvimento equilibrado	4
2.2.2.	Princípio do atendimento aos interesses da coletividade	4
2.2.3.	Princípio da função social do Sistema Financeiro Nacional	5
3	Sistema Financeiro de Habitação	6
3.1.	Modalidades de financiamento habitacional: evolução legislativa	6
3.1.1.	Correção monetária facultativa da prestação	6
3.1.2.	Correção monetária obrigatória das prestações	7
3.1.3.	Reajustamento das prestações pelo Plano de Equivalência Salarial - PES	8
3.1.4.	Reajustamento das prestações pela Unidade Padrão de Capital - UPC	8
3.1.5.	Reajustamento das prestações pelos índices das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN	9
3.1.6.	Reajustamento pela Equivalência Salarial por Categoria Profissional – PES/CP	9
3.1.7.	PES/CP/CR e PCR	11
3.1.8.	Reajustamento pelo Sistema Financeiro Imobiliário	11
3.1.9.	Reajustamentos diferentes do CR e PES	12
3.1.10.	Programa de Arrendamento Residencial – PAR	13
3.2.	Princípios do SFH	13
3.3.	Modalidades de financiamento no SFH: síntese	14
4	Sistemas de Amortização do financiamento habitacional	15
4.1.	Sistema Francês ou Sistema Price	15
4.2.	Sistema Hamburguês ou de Amortização Constante (SAC)	15
4.3.	Sistema de Amortização Crescente (Sacre)	15
5	Técnicas de conciliação no SFH	16
5.1.	Causas econômico-financeiras para o desequilíbrio do contrato de financiamento habitacional	16
5.2.	Pedidos do autor x jurisprudência	16
5.3.	Base da formulação da proposta da Caixa/EMGEA	17
5.4.	equivalência salarial foi efetiva ou presumida	18
6	Anexos	19
6.1.	Tabela de categoria servidor público federal	19
6.2.	Planilha de evolução	20

1 Introdução

O presente ensaio tem por objetivo apresentar noções gerais sobre o Sistema Financeiro de Habitação - SFH, bem como algumas técnicas utilizadas para conciliação judicial em processos envolvendo a referida matéria.

2 Sistema Financeiro Nacional

O Sistema Financeiro de Habitação é um subsistema do Sistema Financeiro Nacional – SFN destinado a financiar a aquisição de casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda. Daí a necessidade de começarmos a abordagem do SFH a partir do SFN.

2.1. Noções básicas

Antes do advento da CF de 1988, o Sistema Financeiro Nacional privado era disciplinado exclusivamente por legislação infraconstitucional, destacando-se as seguintes leis:

- a) Leis nº 4.131, de 3.9.1962, e nº 4.390, de 29.8.1964, que tratam dos capitais estrangeiros;
- b) Lei nº 4.380, de 21.8.1964, que regula o Sistema Financeiro de Habitação;
- c) Lei nº 4.595, de 31.12.1964, que dispõe sobre a política e instituições monetárias, bancárias e creditícias;
- d) Lei nº 4.728, de 14.7.1965, a Lei do Mercado de Capitais, que disciplina o mesmo e estabelece medidas para o seu desenvolvimento;
- e) Decreto-lei nº 70, de 22.11.1966, que trata da regionalização e funcionamento de associações de poupança e empréstimo;
- f) Decreto-lei nº 73, de 21.11.1966, a Lei dos Seguros, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Seguros Privados e regula as operações de seguro e resseguros;
- g) Lei nº 6.385, de 7.12.1976, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Com a atual Constituição Federal, várias matérias antes disciplinadas por normas infralegais ganharam “status” constitucional, conforme se observa do título VII, capítulo IV, "Do Sistema Financeiro Nacional", da CF/88.

De fato, a redação originária da CF de 1988 prescrevia, no art. 192, que o sistema financeiro nacional seria estruturado com o fim de promover o desenvolvimento equilibrado do País e de servir aos interesses da coletividade. Prescrevia ainda que o sistema financeiro nacional seria disciplinado em lei complementar, a qual deveria dispor sobre alguns aspectos:

- I - a autorização para o funcionamento das instituições financeiras;
- II - autorização e funcionamento dos estabelecimentos de seguro, previdência e capitalização, bem como do órgão oficial fiscalizador e do órgão oficial ressegurador;
- III - as condições para a participação do capital estrangeiro nas instituições a que se referem os incisos anteriores;
- IV - a organização, o funcionamento e as atribuições do banco central e demais instituições financeiras públicas e privadas;
- V - os requisitos para a designação de membros da diretoria do banco central e demais instituições financeiras, bem como seus impedimentos após o exercício do cargo;

VI - a criação de fundo ou seguro, com o objetivo de proteger a economia popular, garantindo créditos, aplicações e depósitos até determinado valor, vedada a participação de recursos da União;

VII - os critérios restritivos da transferência de poupança de regiões com renda inferior à média nacional para outras de maior desenvolvimento;

VIII - o funcionamento das cooperativas de crédito e os requisitos para que possam ter condições de operacionalidade e estruturação próprias das instituições financeiras.

No §3º do art. 192, ficou estabelecido que “as taxas de juros reais, nelas incluídas comissões e quaisquer outras remunerações direta ou indiretamente referidas à concessão de crédito, não poderão ser superiores a doze por cento ao ano; a cobrança acima deste limite será conceituada como crime de usura, punido, em todas as suas modalidades, nos termos que a lei determinar”.

Esta norma que estabelecia limite para taxa de juros em 12% ao ano, segundo o STF, tinha eficácia limitada à edição da lei complementar. Após diversos julgados neste sentido, o STF editou a Súmula Vinculante n. 7, estatuinto que “a norma do § 3º do artigo 192 da Constituição, revogada pela Emenda Constitucional nº 40/2003, que limitava a taxa de juros reais a 12% ao ano, tinha sua aplicação condicionada à edição de Lei Complementar”.

Embora a redação originária tenha sido substancialmente alterada pela Emenda Constitucional nº 40/2003, o seu estudo continua ainda premente, haja vista que muitos contratos bancários foram firmados sob a égide desta norma, cabendo analisarmos peculiaridades do direito intertemporal.

Como já antecipamos ao citar a Súmula Vinculante n. 7, o art. 192 sofreu alteração pela Emenda Constitucional n. 40/2003, tendo sido revogados todos os incisos que trazia as matérias que deveriam constar em Lei Complementar, passando o “caput” a ter a seguinte redação:

“Art. 192. O sistema financeiro nacional, estruturado de forma a promover o desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade, em todas as partes que o compõem, abrangendo as cooperativas de crédito, será regulado por leis complementares que disporão, inclusive, sobre a participação do capital estrangeiro nas instituições que o integram”.

Como se pode ver, os incisos do art. 192 foram excluídos do texto, desconstitucionalizando quase todas as matérias relativas ao Sistema Financeiro Nacional, a exceção dos incisos III (participação do capital estrangeiro nas instituições financeiras) e VIII (cooperativas de crédito), os quais foram inseridos no “caput” desse artigo.

Outra importante alteração foi a expressa determinação de desnecessidade de lei complementar única para disciplinar todo o SFN. Observe-se que a expressão agora utilizada é “leis complementares”.

Pela expressão “em todas as partes que o compõe”, pode-se dizer que tanto o mercado financeiro quanto o de capitais são disciplinados neste artigo, subordinando-se ambos aos princípios neles contidos.

Além da alteração do art. 192, a EC nº 40/03 introduziu mudanças relacionadas ao Sistema Financeiro Nacional em outros dispositivos constitucionais:

a) a redação do inciso V do art. 163, onde constava “fiscalização das instituições financeiras”, foi alterada para “fiscalização financeira da administração pública direta e indireta”,

deixando claro que a fiscalização das instituições financeiras não deve figurar no capítulo de finanças públicas;

b) foi retirada a referência ao inciso III do art. 192 no art. 52 do ADCT para compatibilizar a introdução da expressão "participação do capital estrangeiro" no "caput" do art. 192 e a supressão do inciso III da redação anterior.

2.2. Princípios gerais e específicos do SFN

Sendo a atividade de intermediação financeira uma autêntica atividade econômica, aplicam-se os princípios gerais da atividade econômica ao sistema financeiro nacional, naquilo em que não for incompatível com a estrutura do Sistema Financeiro Nacional.

Nos termos do art. 170, os princípios gerais da atividade econômica são:

I - soberania nacional;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

IX - tratamento favorecido para as empresas brasileiras de capital nacional de pequeno porte.

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995)

Do "caput" do art. 192 da CF/88, extraímos três princípios específicos: princípio da promoção de desenvolvimento equilibrado, princípio do atendimento aos interesses da coletividade e princípio (implícito) da função social do sistema financeiro.

2.2.1. Princípio do desenvolvimento equilibrado

Nota-se a preocupação da CF/88 em possibilitar a promoção do desenvolvimento nacional pelos inúmeros dispositivos referente ao desenvolvimento, constituindo-se do preâmbulo, de objetivo fundamental (inciso II do art. 3º), de norma relacionada ao direito de propriedade (art. 5º, inciso XXVI), de norma relacionada aos direitos autorais (inciso XXIX do art. 5º), entre outras.

Talvez isto decorra do fato de o Brasil ser um país que, por muito tempo, foi subdesenvolvido, e somente há alguns anos, passou a ser país em desenvolvimento, mas ainda com grandes diferenças sociais e regionais.

Deve-se atentar que a expressão "desenvolvimento" deve ser empregada no seu sentido mais amplo possível, não apenas no aspecto quantitativo (o sentido econômico de crescimento), mas no aspecto qualitativo, incluindo aspectos sociais, científicos, educacionais etc.

2.2.2. Princípio do atendimento aos interesses da coletividade

“É notório que um dos princípios fundamentais do moderno Direito Público é a supremacia do interesse público sobre o privado, onde o primeiro se traduz em interesse da coletividade, na verticalidade das relações entre a Administração e os particulares, cujas

características principais são a indivisibilidade e a indisponibilidade. É indisponível, pois se algo for feito para protegê-lo ou prejudicá-lo, todos os seus titulares serão, respectivamente, favorecidos ou prejudicados. É indisponível porque é inapropriável, não se encontra à disposição de terceiros, senão do órgão ou instituição pública titular, que tem o dever de tutelá-lo”.¹

Para Maria S. Zanella Di Pietro, o interesse público (da coletividade) abrange três espécies: "o interesse geral, afeto a toda a sociedade; o interesse difuso, pertinente a um grupo de pessoas caracterizadas pela indeterminação e indivisibilidade; e os interesses coletivos, que dizem respeito a um grupo de pessoas determinadas ou determináveis".²

“Do exposto, fica claro que o princípio do atendimento aos interesses da coletividade, trata-se de um interesse público da espécie geral, já que a coletividade expressa no artigo 192 é o povo, formado pelo conjunto de cidadãos, residentes ou não”.³

“Deve ficar claro que, ao impor o interesse da coletividade ao Sistema Financeiro Nacional, não significa que os donos das instituições financeiras e seus clientes não possam ter interesses individuais; podem sim, claro, mas desde que estes não colidam com aqueles, além destes interesses terem que observar outros princípios como da legalidade”.⁴

2.2.3. Princípio da função social do Sistema Financeiro Nacional

O princípio da função social do SFH não está expresso no art. 192. Decorre dos dois anteriores.

José Afonso da Silva deduz este princípio da seguinte forma:

*"Mas é importante o sentido e os objetivos que a Constituição imputou ao sistema financeiro nacional, ao estabelecer que ele será estruturado de forma a promover o desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade, de sorte que as instituições financeiras privadas ficam assim também e de modo muito preciso vinculadas ao cumprimento da função social bem caracterizada."*⁵

“Nota-se a função social do Sistema Financeiro Nacional quando os bancos otimizam a alocação de poupança, transferindo recursos de quem tem em excesso para quem necessita (geralmente os setores produtivos e as pessoas mais pobres) ou quando as instituições de seguros assumem o risco de eventuais sinistros para os setores de produção.”⁶

Essas atividades financeiras se alinham com vários princípios do art. 170 da Carta, quais sejam: da dignidade da pessoa humana, da valorização do trabalho humano e da busca do pleno emprego.

“Em função disso, surge um interesse público na boa atuação do governo por meio dos seus órgãos, autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista no âmbito do Sistema Financeiro Nacional. Por exemplo, existe a necessidade de o governo controlar os meios de

¹ TESSLER, Marga Barth. O sistema financeiro da habitação na visão da jurisprudência do Tribunal Federal da 4ª Região. *Juris Síntese*, n. 36, jul./ago., 2002.

² DI PIETRO, Maria S. Zanella. *Direito Administrativo*. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 665.

³ TESSLER, Marga Barth. O sistema financeiro da habitação na visão da jurisprudência do Tribunal Federal da 4ª Região. *Juris Síntese*, n. 36, jul./ago., 2002.

⁴ TESSLER, Marga Barth. O sistema financeiro da habitação na visão da jurisprudência do Tribunal Federal da 4ª Região. *Juris Síntese*, n. 36, jul./ago., 2002.

⁵ SILVA, José A. da. *Curso de Direito Constitucional positivo*. 21. ed. São Paulo: Malheiros, 2002, p. 800.

⁶ TESSLER, Marga Barth. O sistema financeiro da habitação na visão da jurisprudência do Tribunal Federal da 4ª Região. *Juris Síntese*, n. 36, jul./ago., 2002.

pagamentos ao visar evitar a inflação e a manter um crescimento sustentável pela atuação dos seus órgãos e instituições responsáveis. Existe também a obrigação da atuação de órgãos e instituições públicas por meio da fiscalização e regulamentação desse sistema, pois a ausência de intervenção estatal para corrigir os desvirtuamentos e os excessos do mercado implicaria o não cumprimento da função social atribuída às empresas desse setor.”⁷

“Vale ressaltar que não se deve confundir a função social em tela com a função social da propriedade, também disposta na atual Constituição. Conforme o §2º do art. 182 e o art. 186 da mesma, a desapropriação pode ser aplicada, respectivamente, à propriedade urbana ou rural quando essas perderem as suas funções sociais, o que pode ocorrer também com os imóveis pertencentes às instituições financeiras. Todavia, essas espécies de desapropriação não se aplicam às ações dessas empresas, já que a função social dessas está definida no artigo 192 em comento. Portanto, quando essas instituições deixarem de promover o desenvolvimento equilibrado e de servir ao interesse da coletividade podem, conforme o caso, sofrer regime de administração temporária, intervenção ou liquidação extrajudicial, segundo dispõem o Decreto-lei nº 2.321/87 e a Lei nº 6.024/74. Aquele decreto, no seu art. 11, alínea "b", também prevê a possibilidade de desapropriação das ações a ser proposta exclusivamente pelo Bacen.”⁸

3 Sistema Financeiro de Habitação

3.1. Modalidades de financiamento habitacional: evolução legislativa

3.1.1. Correção monetária facultativa da prestação

Vigência: 1964 a 1966.

A Lei n. 4.380/64 instituiu o sistema financeiro para a aquisição da casa própria, com o propósito de, coordenando os órgãos públicos e orientando a iniciativa, estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda (art. 1º).

A Lei n. 4.380/64 criou o Banco Nacional de Habitação — BNH como autarquia federal (art. 16), que tinha a atribuição de orientar, disciplinar e controlar o sistema financeiro da habitação (art. 17). Ou seja, era o principal órgão do SFH.

A intervenção no setor habitacional se dava através do BNH, do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista (art. 2º).

A Lei n.º 4.380/64, em seu art. 5º, estabeleceu que “os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações *poderão* prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda a vez que o salário mínimo legal for alterado”. Veja que frisamos o verbo *poderão*. Isto quer dizer que era a correção monetária facultativa.

O § 1º do art. 5º da Lei 4.380/64 estabelecia que “o reajustamento será baseado em índice geral de preços mensalmente apurado ou adotado pelo Conselho Nacional de Economia que reflita adequadamente as variações no poder aquisitivo da moeda nacional”. Cada reajustamento entrará em vigor após 60 (sessenta) dias da data de vigência da alteração do salário-mínimo que o

⁷ TESSLER, Marga Barth. O sistema financeiro da habitação na visão da jurisprudência do Tribunal Federal da 4ª Região. *Juris Síntese*, n. 36, jul./ago., 2002.

⁸ TESSLER, Marga Barth. O sistema financeiro da habitação na visão da jurisprudência do Tribunal Federal da 4ª Região. *Juris Síntese*, n. 36, jul./ago., 2002.

autorizar (§ 3º). Já pelo § 9º, “o disposto neste artigo, quando o adquirente fôr servidor público ou autárquico, poderá ser aplicado tomando como base a vigência da lei que lhes altere os vencimentos”.

Importante frisar que, apesar de utilização de índices diferentes da variação do salário-mínimo, o § 5º do art. 5º da Lei 4.380/64 estabelecia como teto para os reajustes da prestação mensal os aumentos do salário-mínimo: “durante a vigência do contrato, a prestação mensal reajustada não poderá exceder em relação ao salário-mínimo em vigor, a percentagem nêle estabelecida”.

Nos termos do art. 6º da Lei n.º 4.380/64, os juros convencionais não devem exceder a 10% ao ano, a amortização deve ser efetuada antes do reajustamento das prestações, os imóveis não podem ultrapassar 100 (cem) metros quadrados e o valor da transação não pode ultrapassar 200 (duzentas) vezes o maior salário-mínimo vigente no país.

Na prática, quando havia previsão no contrato, o saldo devedor e prestação mensal de contratos firmados até janeiro de 1966 eram reajustados trimestralmente pelo índice da poupança.

3.1.2. Correção monetária obrigatória das prestações

Vigência: 1966 a 1993.

Ante a diversidade de critérios preconizados pelas leis acerca da correção monetária, sobreveio o Decreto-Lei n.º 19/66 com intuito de uniformizar o critério no financiamento habitacional, passando a impor a adoção da cláusula de correção monetária nas operações do Sistema Financeiro da Habitação, “de acôrdo com os índices de correção monetária fixados pelo Conselho Nacional de Economia, e cuja aplicação obedecerá a instruções do Banco Nacional da Habitação”. A partir daí, a correção monetária era obrigatória nos contratos do SFH.

O art. 1º do Decreto-Lei n. 19/66 derogou as disposições dos §§ 2º, 4º, 5º e 6º do art. 5º da Lei 4.380/64, de forma que “no financiamento da casa própria, pelo Sistema Financeiro de Habitação, a aplicação da correção monetária obedece às instruções emanadas do Banco Nacional da Habitação. (...) Não podem prevalecer cálculos feitos com base naqueles dispositivos revogados”.⁹

Nos termos da Instrução BNH n.º 5/66, havia dois planos de financiamento habitacional.

O Plano A, destinado à população de baixa renda, com limitação de 75 salários mínimos, saldo devedor reajustado *trimestralmente* pelo índice da poupança, prestações reajustadas *anualmente* pela variação do salário mínimo, prazo contratual de até 300 meses, findo o qual, reajustes iguais para saldo devedor e prestação mensal. Nota-se o descasamento do reajustamento da prestação (mensal) e do saldo devedor (anual).

O Plano B era destinado a outros imóveis, com saldo devedor e prestações mensais reajustados trimestralmente pelo Índice da Poupança.

A Resolução do Conselho do BNH n.º. 25/67 alterou o Plano A (imóveis até 500 SM), criou o Plano C (com Reajustes da PM um mês após o reajuste do SM) e instituiu o Fundo de Compensações de Variações Salariais - FCVS como norma obrigatória.

Inicialmente a contribuição para o FCVS era uma prestação inicial apenas, posteriormente passou a ser 3% sobre a prestação mensal.

O FCVS assegurava a responsabilidade pelos saldos devedores dos mutuários após última prestação mensal.

O FCVS foi extinto pela Lei 8.692/93, tendo admitido uma prorrogação de 50% do prazo do contrato.

⁹ Tribunal Federal de Recurso, Apelação Cível 56.170, 4ª Câmara Cível, DOU 18.06.1980.

3.1.3. Reajustamento das prestações pelo Plano de Equivalência Salarial - PES

Vigência: de 01.01.1970 a 24.04.1993.

A Resolução do Conselho do BNH n.º 36/69 procedeu à extinção dos Planos A e C (equivalência com o salário-mínimo), determinou a correção das prestações pela Equivalência Salarial (PES) e criou o Coeficiente de Equiparação Salarial - CES.

O CES era “destinado a manter uma relação constante entre o salário mínimo e a Unidade Padrão de Capital (UPC), pois esta reajustava o saldo devedor trimestralmente, e aquele reajustava as prestações anualmente”.¹⁰

Conforme item III da Resolução n.º 36/69, “o valor inicial da prestação, no PES, será obtido pela multiplicação da prestação de amortização, juros e taxa calculada pelo Sistema Francês de Juros (Tabela *Price*), por um coeficiente de equiparação salarial”. Na mesma esteira, o item XI da Resolução n.º 1.446/88 (BNH) dispôs que, “no cálculo dos encargos mensais dos financiamentos habitacionais pelo SFH, será acrescido (...) o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), caso tenha havido opção do mutuário pelo PES/CP”. De acordo com o item I da Circular n.º 1.278/88 (BNH), “o CES utilizado para fins de prestação mensal do financiamento será de 1,15, o qual incidirá, inclusive, nos prêmios mensais de seguros previstos na Apólice de Seguro Habitacional”.

“O prazo era de 12 a 240 meses, com taxas de juros variando até 12% ao ano. O saldo devedor era corrigido mensalmente no dia do aniversário (data de assinatura da escritura) pelo índice dos depósitos de poupança”.¹¹

Na seqüência, o Decreto-Lei n.º 70/66 autorizou o funcionamento de associações de poupança e empréstimo e instituiu a cédula hipotecária. O Decreto-Lei n.º 2.240/85 deu nova redação aos art. 3º, 7º, § 2º do art. 9º e art. 12 do Decreto-Lei n.º 2.164, de 19 de setembro de 1984. O Decreto-Lei n.º 2.284/86 manteve a nova unidade do sistema monetário brasileiro, o seguro-desemprego, ampliou e consolidou as medidas de combate à inflação.

A Lei n. 5.762/1971 transformou o BNH em empresa pública federal.

3.1.4. Reajustamento das prestações pela Unidade Padrão de Capital - UPC

A Lei n.º 6.205/75 estabeleceu a descaracterização do salário mínimo como fator de correção monetária.

Em substituição ao salário-mínimo, a Resolução n. 01/77 do Conselho de Administração do BNH introduziu a UPC como fator de reajustamento anual das prestações. A UPC já era utilizada para corrigir o saldo devedor trimestralmente.

Todos os contratos celebrados após referida Resolução adotaram a UPC na cláusula de reajustamento anual das prestações. “Não se descaracterizou, no entanto, o sentido da equivalência salarial, pois conservaram-se os percentuais de aumentos do salário mínimo, não sendo ultrapassados”.¹²

Em geral, os índices de correção pela UPC eram inferiores aos do salário-mínimo.

Por conta da disparidade muito grande entre a política salarial e a política habitacional levada a cabo pelo BNH, milhares de mutuários ajuizaram ações na Justiça, pedindo a prevalência

¹⁰ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos de crédito bancário*. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 118.

¹¹ FORTUNA, Eduardo. *Mercado Financeiro: produtos e serviços*. 11.ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 1998, p. 230.

¹² RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos de crédito bancário*. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 118.

da cláusula que assegurava o reajuste do mútuo pelo PES – Plano de Equivalência Salarial. Os contratos, em regra, tinham duas cláusulas, uma assegurando o PES e outra que previa o reajuste da prestação pela variação da UPC.

“No âmbito do extinto TFR, prevaleceu o entendimento de que o PES era a cláusula nuclear do ajuste e que deveria ser observado este critério em detrimento da vinculação com a variação da UPC. Era o sistema denominado PES/PLENO. No caso dos autônomos e assemelhados, o reajuste se daria na mesma proporção da variação do salário mínimo no período. O Supremo Tribunal Federal chegou a se pronunciar posteriormente (Representação nº 1.288-3/DF), deixando certa a necessidade de correção monetária nos contratos da espécie, afastando a Lei nº 4.380/64, que teria sido revogada pelo Decreto-Lei nº 19/66, todavia, deixou margem para o exame dos contratos nos casos concretos. À luz das Resoluções do BNH, interpretou-se que o PES sobrevivia graças à sua menção nos comandos inferiores da política habitacional, e nos próprios contratos havia expressa referência ao Plano PES”.

3.1.5. Reajustamento das prestações pelos índices das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN

A Lei n. 6.423/77 estabeleceu em seu art. 1º que “a correção, em virtude de disposição legal ou estipulação de negócio jurídico, da expressão monetária de obrigação pecuniária somente poderá ter por base a variação nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional (ORTN)”. Será considerada de nenhum efeito estipulação de correção monetária com base em índice diverso (§ 3º).

Importante destacar que a variação nominal da ORTN era equivalente, a cada trimestre, à variação nominal da UPC.

ORTN posteriormente foi substituída pela OTN, BTN e TR.

3.1.6. Reajustamento pela Equivalência Salarial por Categoria Profissional – PES/CP

Vigência: a partir de 01.01.1985.

O Decreto-lei nº 2.164/84 criou o PES/CP (extinguindo o PES/PLENO).

Nos termos do art. 9º do Decreto-lei n. 2.164/84, “os contratos para aquisição de moradia própria, através do SFH, estabelecerão que, a partir do ano de 1985, o reajuste das prestações neles previsto corresponderá ao mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional a que pertencer o adquirente”.

De acordo com o § 4º do art. 9º, “os adquirentes de moradia própria que não pertencerem a categoria profissional específica, bem como os classificados como autônomos, profissionais liberais e comissionistas, com contratos firmados a partir de 1º de janeiro de 1985, terão suas prestações reajustadas na mesma proporção da variação do salário-mínimo, respeitado o limite previsto no § 1º deste artigo”.

Os prazos eram de 12 a 240 meses, ou seja, idênticos ao PES, com taxas de juros variando de 0 a 10,5%.¹³

“Com a superveniência do Decreto-Lei nº 2.164/84 e após a Lei n.º 8.692/93, o PES passou a ser entendido como a vinculação do aumento da prestação de acordo com a evolução salarial da categoria profissional do mutuário, o Plano PES/CP. Novamente discutiu-se a questão

¹³ TESSLER, Marga Barth. O sistema financeiro da habitação na visão da jurisprudência do Tribunal Federal da 4ª Região. *Juris Síntese*, n. 36, jul./ago., 2002.

dos autônomos, que ficaram vinculados ao mesmo índice de variação do salário mínimo.”¹⁴ O Tribunal Regional Federal da 4ª Região consolidou então a Súmula nº 39, com a seguinte redação: “Aplica-se o índice de variação do salário da categoria profissional do mutuário para o cálculo do reajuste dos contratos de mútuo habitacional com cláusula PES, vinculadas ao SFH”.

A Lei nº 8.004/90 alterou substancialmente o PES/CP. O art. 9º do Decreto-lei n. 2.164/84 foi alterado: “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 data-base”.

Pelo § 5º do art. 9º, Redação dada pela Lei nº 8.004, de 1990, “a prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo”. Tal dispositivo é de suma importância, porque garante que as prestações futuras seguirão a capacidade econômica do mutuário.

O § 7º do art. 9º, na redação dada pela Lei n. 8.004/90, derroga a equivalência salarial, na medida em que estabelece variação mínima equivalente ao IPC a ser aplicada ao reajuste da prestação: “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. (Redação dada pela Lei nº 8.004, de 1990)

O Decreto-Lei nº 2.291/86 extinguiu o BNH por incorporação à Caixa Econômica Federal.

A Lei nº 5.741/71 dispôs sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação. Instituiu a execução para a cobrança do crédito hipotecário, facultado ao credor optar por esta ou pela execução extrajudicial do Decreto-Lei nº 70/66.

A Lei nº 8.004/90 dispôs sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e deu outras providências. Estabeleceu a interveniência obrigatória do agente financeiro e a transferência simples nas mesmas condições do contrato original só para contratos até 1.100 VRF (valor de referência de financiamento), de janeiro/1980 a dezembro/1984, e 1.500 VRF para contratos de janeiro/1985 a 14/março/1990. “Este detalhe é muito importante, pois está de acordo com a finalidade do SFH. Normalmente é esquecido pelos demandantes, que entendem terem direito absoluto à transferência do imóvel.”¹⁵

A Lei nº 8.024/90 instituiu o cruzeiro, dispõe sobre a liquidez dos ativos financeiros.

A Lei nº 8.078/90 dispôs sobre a proteção do consumidor.

A Lei nº 8.100/90 dispôs sobre o reajuste das prestações pactuadas nos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial.

A Lei nº 8.177/91 estabeleceu regras para a desindexação da economia e deu outras providências. Inúmeras demandas envolvem o período iniciado pela Lei nº 8.100/90 e Lei nº 8.177/91.

¹⁴ TESSLER, Marga Barth. O sistema financeiro da habitação na visão da jurisprudência do Tribunal Federal da 4ª Região. *Juris Síntese*, n. 36, jul./ago., 2002.

¹⁵ TESSLER, Marga Barth. O sistema financeiro da habitação na visão da jurisprudência do Tribunal Federal da 4ª Região. *Juris Síntese*, n. 36, jul./ago., 2002.

3.1.7. PES/CP/CR e PCR

Vigência: 1993 a 2001.

A Lei n.º 8.692/93 criou o Plano de Comprometimento de Renda (PCR), bem como alterou a modalidade do então Plano PES/CP, incluindo neste limite de comprometimento de renda (Plano PES/CP/CR).

No Plano PES/CP/CR, o limite prestação/renda é de 30%, exceto redução de renda, sendo a prestação reajustada pelo mesmo índice de reajuste da categoria do mutuário, com recálculo em caso de amortização insuficiente.

No Plano PCR, as prestações mensais serão reajustadas mês a mês pela variação da Taxa Referencial (TR) até o limite de 30% da renda familiar. Ou seja, o reajuste das prestações não é mais efetuado pela variação dos salários, mas pela Taxa Referencial que também reajusta o saldo devedor. Mesmo índice de reajuste para SD e PM. A taxa de juros nos contratos habitacionais será no máximo de 12% ao ano, com prazo máximo de financiamento de 30 (trinta) anos, sendo que anualmente processa-se o recálculo das prestações com base no saldo devedor atualizado. Os recursos para os financiamentos habitacionais são oriundos do FGTS e das cadernetas de poupança. Recálculo em caso de insuficiência de amortização.

As operações regidas pela Lei n. 8.692/93 não terão cobertura do FCVS (art. 29).

Verificada insuficiência da amortização, será dilatado o prazo contratual para adequar o encargo mensal ao percentual máximo estipulado no contrato, observado o prazo máximo aplicado ao contrato e o encargo mensal será recalculado com base no saldo devedor atualizado, mantida a taxa de juros e demais acessórios contratualmente estabelecidos e dilatando-se o prazo, se necessário (art. 13).

A Medida Provisória n. 2.223/2001 afastou a variação pelo comprometimento da renda e pela equivalência salarial. Depois, a Lei 10.931/2004 proibiu, em seu art. 48, a cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda.

A Lei n.º 9.069/95 dispôs sobre o Plano Real, o Sistema Monetário Nacional, estabeleceu as regras e condições de emissão do REAL e os critérios para conversão das obrigações para o REAL.

3.1.8. Reajustamento pelo Sistema Financeiro Imobiliário

Vigência: a partir de 1997.

A Lei n. 9.514/97 instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, substituindo o sistema de garantias por hipotecas pelo de alienação fiduciária de coisa imóvel. Em caso de inadimplência, o agente financeiro poderá retomar mais rapidamente o bem no sistema de alienação fiduciária, daí porque as taxas de financiamento são bem menores no sistema de alienação fiduciária. Além disso, “também influi na redução dos juros a forma como os novos recursos são alocados com a possibilidade de transformar os créditos imobiliários em títulos que podem ser negociados com outras instituições financeiras (securitização de recebíveis)”¹⁶.

De fato, a Lei n. 9.514/97 autorizou a constituição das Companhias Securitizadoras de Créditos Imobiliários, “instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários [CRI], podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades” (art. 2º).

¹⁶ FORTUNA, Eduardo. *Mercado Financeiro: produtos e serviços*. 11. ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 1998, p. 236.

Além do CRI, o SFI pode utilizar como título as Letras Hipotecárias – LH e as Letras de Crédito Imobiliário – LCI, estas últimas criadas pela Lei 10.931/2004.

A presente modalidade é completamente diferente e desvinculada do binômio prestação x renda. Outro ponto importante é que se aplica o mesmo índice de correção para a prestação mensal e para o saldo devedor.

Convém observar que “é importante que seja desenvolvido um mercado secundário de títulos lastreados em imóveis, como o mercado americano de *Mortgage Backed Securities – MBS* -, para induzir o desenvolvimento de um mercado imobiliário para a classe média mais dinâmico e menos dependente de políticas governamentais”.¹⁷

Além da Caixa Econômica Federal, estão autorizados a operar no SFI os bancos comerciais, os bancos de investimentos, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, entre outras.

A Medida Provisória nº 1.635-22/98 dispôs sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais — FCVS; alterou o Decreto-Lei nº 2.406, de 5 de janeiro de 1988, e as Leis nºs 8.004, 8.100 e 8.692, de 14 de março de 1990, 5 de dezembro de 1990, e 28 de julho de 1993, respectivamente.

A Medida Provisória n.º 1.951-26/2000 dispôs sobre a adoção de medidas relacionadas com o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, altera as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 8.692, de 28 de julho de 1993.

A Medida Provisória nº 1.981-47/2000 dispôs sobre a novação de dívidas e responsabilidades do Fundo de Compensação de Variações Salariais — FCVS; alterou o Decreto-Lei nº 2.406, de 5 de janeiro de 1988, e as Leis nºs 8.004, 8.100 e 8.692, de 14 de março de 1990, 5 de dezembro de 1990, e 28 de julho de 1993, respectivamente.

A Resolução n. 2035 – BACEN dispôs sobre a quitação de financiamento habitacional por decurso de prazo.

A Resolução n.º 2130 – BACEN alterou dispositivos dos Regulamentos anexos as Resoluções n.ºs 1.922, de 30.04.92, e 1.980, de 30.04.93, extinguindo a Unidade Padrão de Financiamento (UPF).

A Resolução n.º 2480 – BACEN dispôs sobre a utilização de alienação fiduciária de coisa imóvel, nos termos da Lei nº 9.514, de 20.11.97, em contratos de financiamento habitacional de que trata o Regulamento anexo a Resolução nº 2.458, de 18.12.97.

3.1.9. Reajustamentos diferentes do CR e PES

A Medida Provisória n. 2.197/2001, em seu art. 1º, possibilitou a celebração de contratos de financiamentos no âmbito do SFH com planos de reajustamento do encargo mensal diferentes daqueles previstos na Lei 8.692/93.

Se os recursos advierem do FGTS, caberá ao Conselho Curador do FGTS definir os planos de reajustamento (parágrafo único do art. 1º da MP n. 2.197/2001).

Na prática, “depois de 2001, não mais surgiram contratos com aqueles vetores de reajuste de prestações. Não se incluem, nos contratos, as cláusulas de comprometimento da renda ou da equivalência salarial”.¹⁸

¹⁷ FORTUNA, Eduardo. *Mercado Financeiro: produtos e serviços*. 11. ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 1998, p. 237.

¹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos de crédito bancário*. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 129.

A Lei 10.931/2004 proibiu, em seu art. 48, a cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, estabelecendo nova diretriz para o reajuste das prestações.

Conforme art. 46 a Lei 10.931/2004, “nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança”.

Em síntese, admitiu-se o índice TR para reajuste das prestações e do saldo devedor.

Conforme STJ reiteradamente tem se pronunciado, é “possível a utilização da TR, após o advento da Lei 8.177/91, na atualização do saldo devedor de contrato vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), desde que pactuado o mesmo índice aplicado a caderneta de poupança”.¹⁹ Súmula 454 do STJ de mesmo teor.

3.1.10. Programa de Arrendamento Residencial – PAR

O Programa de Arrendamento Residencial – PAR foi criado pela Lei 10.188/2001 e modificado pela Lei 11.474/2007.

É destinada à população de baixa renda e caracteriza-se como um arrendamento residencial com opção de compra ao final do prazo do contrato.

O arrendatário paga uma taxa de ocupação (aluguel) inferior a 1% do valor do imóvel por um período até 15 anos.

3.2. **Princípios do SFH**

“O problema da habitação é de vital importância para a própria estabilidade social”.²⁰ De fato, constitui direito fundamental, previsto no art. 6º da CF/88.

Dentre os princípios gerais da atividade econômica, destaca-se a **função social do SFH**. A finalidade social do SFH é realçada da própria origem dos recursos do SFH (FGTS e caderneta de poupança), bem como das normas que determinam a equivalência das prestações ao salário do mutuário (art. 5º da Lei n. 4.380/64).

Além dos princípios específicos do SFN, a jurisprudência, em especial a do STJ, identifica os seguintes princípios: a) **transparência**; b) **interpretação do contrato em benefício do mutuário**; c) **vulnerabilidade do mutuário**; d) **boa-fé**. Cita-se, como exemplo, o julgamento do REsp 0157841, cujo Relator foi Min. José Delgado, DJU 27.04.1998, p. 107, que por unanimidade assim dispôs:

“Nos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação há de se reconhecer a sua vinculação, de modo especial, além dos gerais, aos seguintes princípios:

a) o da transparência, segundo o qual a informação clara e correta e a lealdade sobre as cláusulas contratuais ajustadas, deve imperar na formação do negócio jurídico;

b) o de que as regras impostas pelo SFH para a formação dos contratos, além de serem obrigatórias, devem ser interpretadas com o objetivo expresso de

¹⁹ STJ, AgRg no REsp 709.160/SC, 4ª Turma, j. 16.05.2006, DJU 29.05.2006.

²⁰ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos de crédito bancário*. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 114.

atendimento às necessidades do mutuário, garantindo-lhe o seu direito de habitação, sem afetar a sua segurança jurídica, saúde e dignidade;

c) o de que há de ser considerada a vulnerabilidade do mutuário, não só decorrente de sua fragilidade financeira, mas, também, pela ânsia e necessidade de adquirir a casa própria e se submeter ao império da parte financiadora, econômica e financeiramente muitas vezes mais forte;

d) o de que os princípios da boa-fé e da equidade devem prevalecer na formação do contrato."

Os princípios da transparência, da boa-fé e da vulnerabilidade do mutuário de certa forma correspondem aos princípios do Código de Defesa do Consumidor.

Arnaldo Rizzardo acrescenta ainda o princípio da proporcionalidade entre a prestação mensal e a renda ou salário do mutuário.²¹

3.3. Modalidades de financiamento no SFH: síntese

- 1) Plano de Equivalência Salarial – (PES/PLENO)
- 2) Plano de Equivalência Salarial – Categoria Profissional (PES/CP):
Contratos firmados até 24.04.1993.
Os juros são limitados a 10,5% ao ano para imóveis até R\$ 140.000,00 (08/1994)²²
 - i. com vinculação ao FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais.²³
 - ii. sem vinculação ao FCVS²⁴
- 3) Plano de Equivalência Salarial – Categoria Profissional/Comprometimento de Renda (PES/CP/CR):
 - i. Lei nº 8.692/93
- 4) PCR - Plano de Comprometimento de Renda.
 - i. Lei nº 8.692/93
 - ii. Contratos firmados após 24.04.1993.
 - iii. Em geral prevê o comprometimento de 30% da renda do mutuário.
 - iv. Mesmo índice para correção do saldo devedor e das prestações mensais
- 5) Reajustamento no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)
 - i. Lei n. 9.514/97
 - ii. Alienação fiduciária
 - iii. sem vinculação com a renda do mutuário.
- 6) Reajustes diferentes do prevista na Lei nº 8.652/93
 - i. Medida Provisória n.º 1.951/25, de 27.03.2000, artigo 1º
- 7) Programa de Arrendamento Residencial - PAR

²¹ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos de crédito bancário*. 9. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 115.

²² FORTUNA, Eduardo. *Mercado Financeiro: produtos e serviços*. 11.ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 1998, p. 136.

²³ São de competência da Justiça Federal e necessitam da presença da CEF no pólo passivo, segundo decisão do Superior Tribunal de Justiça (p. ex. AC n.º 96.04.026770-4/SC, CC n.º 19944/RS e n.º 21647/SC)

²⁴ São de competência da Justiça Federal só as ações que têm a CEF como agente financeiro. Os bancos liquidados em geral transferiram estes ativos à CEF daí continuou na Justiça Federal boa parte destas ações

4 Sistemas de Amortização do financiamento habitacional

Os financiamentos de curto prazo são, em regra, quitados em uma única parcela, podendo os juros ser pagos periodicamente durante o período contratual ou capitalizados para pagar junto com o principal da dívida. Já os financiamentos a longo prazo, como ocorre com o financiamento habitacional, a dívida é paga de forma parcelada.

A forma como a dívida (saldo devedor) é parcelada e sua relação com a prestação e a quantia de juros caracterizam os sistemas de amortização do financiamento.

O encargo mensal não se reduz à prestação mais os juros. Há também valores acessórios, correspondente a seguros, taxas, FCVS²⁵.

“Em todos os sistemas de amortização, utiliza-se o conceito de juros compostos, incidindo juros sobre o saldo devedor do período imediatamente anterior”.²⁶

No SFH, os pagamentos da prestação e dos encargos são mensais. A taxa de juros constante do contrato deve ser ajustar à periodicidade do pagamento. Assim, se constar taxa nominal anual, a taxa a ser utilizada é taxa mensal proporcional. Por outro lado, se constar taxa efetiva em base não mensal, deverá ser calculada e utilizada a taxa equivalente mensal.

O SFH utiliza basicamente três sistemas de amortização (o Sistema Francês ou *Price*; o Sistema Hamburguês ou de Amortização Constante, e o Sistema de Amortização Crescente), com correção da prestação a cada 12 meses, sendo que o saldo devedor é corrigido mensalmente com base na TR.

4.1. Sistema Francês ou Sistema Price

O Sistema Francês de Amortização (SFA) ou Sistema Price caracteriza-se pelo fato de as prestações serem constantes durante todo o período, sendo os juros calculados sobre o saldo devedor e a parcela de amortização corresponde à diferença entre prestação e juros. A amortização será crescente, devido o fato de os juros diminuírem ao longo do período.

O primeiro passo no Sistema *Price* é o cálculo da prestação, através de fórmula de série uniforme de pagamento. Ou através de calculadoras financeiras, ou planilhas Excel.

4.2. Sistema Hamburguês ou de Amortização Constante (SAC)

Caracteriza o Sistema de Amortização Constante (SAC) o fato de o valor da amortização periódica (mensal) ser constante.

A parcela de amortização é a divisão do saldo devedor (SD) pela quantidade de parcelas do financiamento ($AMORT = PV/n$).

O cálculo dos juros segue a regra geral: $JUROS = SD \times i$.

O valor da prestação será a soma da amortização com os juros.

Os financiamentos que utilizam recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT) seguem o sistema de Amortização Constante, com juros através da TJLP mais uma taxa real.

4.3. Sistema de Amortização Crescente (Sacre)

O Sistema de Amortização Crescente utiliza os parâmetros do Sistema de Amortização Constante – SAC (ou Sistema Hamburguês), com a diferença de que a prestação é corrigida a cada 12 meses, não mensalmente, e o saldo devedor é atualizado mensalmente. Por conta deste descasamento, o valor da amortização é crescente ao longo do contrato.

²⁵ Encargo mensal = prestação + acessórios. Prestação = Amortização + Juros. Acessórios = taxas + seguros + FCVS. Juros = Taxa x Saldo Devedor.

²⁶ KUHNNEN, Osmar Leonardo. *Matemática financeira empresarial*. São Paulo: Atlas, 2006, p. 194.

5 Técnicas de conciliação no SFH

Para se realizar uma frutífera audiência de conciliação em processos sobre financiamento habitacional do SFH, devemos ter como parâmetros os seguintes pontos:

- a) as causas econômico-financeiras do desequilíbrio do contrato
- b) pedidos do autor x jurisprudência atual sobre tais pedidos
- c) a base da proposta formulada pelo réu
- d) equivalência salarial efetiva ou presumida
- e) quais títulos judiciais já foram deferidos no processo

5.1. *Causas econômico-financeiras para o desequilíbrio do contrato de financiamento habitacional*

Várias são as causas econômico-financeiras para o desequilíbrio do contrato de financiamento habitacional:

1) Os principais erros cometidos pelo Governo Federal na política de crédito habitacional e que provocaram a inviabilização do SFH são sintetizados por Eduardo Fortuna: “os diferentes subsídios populista concedidos no reajuste das prestações (1973 a 1985); a conversão e o congelamento das prestações do Plano Cruzado; e os diferentes congelamentos das prestações nos Planos Bresser e Verão (1986 e 1989); os desencontros dos índices de correção das prestações e dos saldos devedores do Plano Collor I (1990); e as dificuldades da política salarial do Plano Collor II (1991)”.²⁷ Todas estas interferências estatais na forma de reajuste da prestação criaram um déficit enorme no então FCVS.

2) O descasamento temporal do reajustamento da prestação e da atualização do saldo devedor.

3) A correção monetária decorrente do processo inflacionário tem uma grande parcela no desequilíbrio dos contratos anteriores à estabilização ocorrida em 1994, com a implantação. Quando se assinava um contrato em um determinado mês (01/19X1), os parâmetros eram com base na remuneração e salário-mínimo deste mês. No vencimento da primeira parcela, no mês seguinte (02/19X1), havia a correção monetária do saldo devedor em índices elevadíssimos, de forma que o valor da prestação tornava-se insignificante. Se a correção monetária não fosse elevada, não haveria tanto desequilíbrio.

4) O fato de se atualizar o saldo devedor antes de se deduzir a prestação também contribui para o desequilíbrio do contrato. Mas nesse caso a jurisprudência dominante entende como legal esse procedimento. Na realidade, este procedimento está em consonância com os princípios geralmente aceitos em termos contábeis e financeiros.

5.2. *Pedidos do autor x jurisprudência*

- a) Atualização do saldo devedor pela equivalência salarial.

Jurisprudência dominante rejeita tal pedido. Precedentes: STJ, REsp 495.019/DF, 2ª Turma, j. 22.09.2004, DJU 06.06.2005.

- b) Atualização do saldo devedor por índice diferente a TR

É possível a utilização da TR como índice de reajuste do saldo devedor, ainda que o contrato tenha sido travado antes da vigência da Lei nº 8.177/91 e desde que haja nesta cláusula expressa no sentido de que tal reajuste deve ser feito

²⁷ FORTUNA, Eduardo. *Mercado Financeiro: produtos e serviços*. 17. ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2010, p. 229.

- pelo mesmo índice aplicável aos reajustes dos depósitos em conta vinculada do FGTS ou das cadernetas de poupança.
- c) Cobertura do resíduo pelo FCVS quando não há contribuição para o FCVS.
Jurisprudência dominante rejeita tal pedido.
Precedentes: STJ, REsp 382.875/SC, 4ª Turma, j. 21.05.2002, DJU 24.02.2003.
4ª Vara Federal/RN
5ª Vara Federal/RN – Juiz Substituto
Precedente favorável:
Pleno do TRF5, AR 5589/PE, Rel. Des. Federal Luiz Alberto Gurgel de Faria, j. em 23.07.2008, unânime.
1ª Vara Federal/RN
5ª Vara Federal/RN – Juiz Titular
A cláusula do saldo residual é nula, pois estabelece obrigação que coloca o mutuário em desvantagem excessivamente onerosa, violando-se os preceitos contidos no Código de Defesa do Consumidor.
Ofensa aos princípios da boa fé objetiva e da função social do contrato (nulidade da cláusula que prorroga o contrato para viabilizar o pagamento do saldo residual).
- d) Cobertura do resíduo pelo FCVS, quando há contribuição, contudo é o segundo imóvel financiado
O art. 9º, §1º, da Lei 4.380/64, veda a aquisição de outro imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH, situado na mesma localidade.
Súmula 31 - STJ, assim redigida: "A aquisição, pelo segurado, de mais de um imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação, situados na mesma localidade, não exime a seguradora da obrigação de pagamento dos seguros".
Jurisprudência favorável. 1ª Vara Federal/RN.
- e) Amortização do saldo devedor antes do reajuste
Jurisprudência dominante rejeita.
Súmula n.º 450/STJ: Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação.
- f) Afastar amortização negativa: anatocismos (juros sobre juros)
A cobrança de juros compostos continua vedada pelo ordenamento jurídico brasileiro, em face do disposto no art. 4º da Lei de Usura (Decreto nº 22.626/33).
Jurisprudência favorável.
- g) Aplicação do CDC
O Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência. Precedente do STJ.

5.3. Base da formulação da proposta da Caixa/EMGEA

Necessário entender como é formulada a proposta da Caixa/EMGEA:

- a) incluem-se contratos em dia e também com atraso (média de 85 contribuições de atraso). Muitos deles já se encontram em fase de negociação administrativa
- b) independentemente da fase em que se encontra o processo judicial
- c) é avaliado o imóvel a preço de mercado pela Engenharia da Caixa

- d) calcula-se o somatório dos valores pagos pelo mutuário a título de amortização. Não se consideram os valores a títulos de juros.
 - i. Como não se considera o valor pago de juros, a proposta da EMGEA pode ser melhorada, porque, em regra, o autor discute os juros.
 - ii. A jurisprudência tem acatado o pedido quanto à exclusão da amortização negativa.
- e) subtrai do valor de mercado o valor pago a título de amortização
- f) subtrai do valor de mercado o total de depósitos judiciais
- g) aplica-se desconto variável (inversamente proporcional ao atraso)
- h) a cobrança fica limitada a 100% do valor do imóvel
- i) em caso de parcelamento da nova dívida, entrada mínima de 10%.

5.4. *equivalência salarial foi efetiva ou presumida*

Outro ponto de divergência diz respeito à efetiva atualização da prestação com base na equivalência salarial da categoria.

O sindicato/empregador privado ou empregador público deveria informar regularmente as alterações salariais da categoria em que está o mutuário.

Algumas vezes, a Caixa aplica reajustes superiores ao que ocorreu no salário do mutuário. Mas também há diversos casos em que a Caixa não fica ciente dos aumentos das remunerações do mutuário.

Quando o mutuário é servidor público, em regra, as prestações não eram atualizadas com o aumento dos vencimentos que se davam por lei. Conforme determinava a Lei 4.380/64, art. 5º, § 9º, “o disposto neste artigo, quando o adquirente fôr servidor público ou autárquico poderá ser aplicado tomando como base a vigência da lei que lhes altere os vencimentos”.

Nos autos do processo, há a declaração do sindicato ou da instituição pública sobre a evolução salarial da categoria. Um problema inserido neste caso é que a categoria utilizada pela Caixa é muito ampla, abrangendo diversas carreiras que receberam ao longo dos tempos elevação remuneratória distinta.

O mais justo seria que as prestações seguissem a renda efetiva do autor, não a renda presumida com base na equivalência salarial. Precedentes no sentido de incluir os aumentos individuais de remuneração: “A jurisprudência da Primeira Seção desta Corte pacificou-se no sentido de que enseja majoração das prestações não apenas o aumento da categoria, mas também o aumento individualmente concedido ao mutuário”.²⁸ Para os autônomos, a equivalência se dá com base no salário mínimo.

Observar também se o autor mudou de categoria profissional e se atualizou (ou não) o contrato.

²⁸ STJ, Resp 985.597/PR, 2ª Turma, j. 01.06.2010, DJU 17.06.2010.

6 Anexos

6.1. Tabela de categoria servidor público federal

CATEGORIA: SERVIDOR PÚBLICO CIVIL FEDERAL

<u>ÍNDICES DECLARADOS</u>		<u>REAJUSTES APLICADOS NO ENCARGO MENSAL PELA CAIXA</u>	
<u>MÊS</u>	<u>ÍNDICE APLICADO PELA CAIXA</u>	<u>MÊS</u>	<u>ÍNDICE DE REAJUSTE SALARIAL DA CATEGORIA, SEGUNDO DECLARAÇÃO</u>
Set/88	17,68%	Jul/88	17,68%
Out/88	36,73%	Ago/88	36,73%
Nov/88	21,39%	Set/88	21,39%
Dez/88	21,39%	Out/88	21,39%
Jan/89	41,04%	Nov/88	41,04%
Jun/89	19,241%	Dez/88	26,05%
Jul/89	55,013%	Jan/89	51,61%
Ago/89	19,241%	Mai/89	30,00%
Set/89	37,24%	Jul/89	37,24%
Out/89	22,628%	Ago/89	22,63%
Nov/89	23,18%	Set/89	23,18%
Dez/89	49,884%	Out/89	49,68%
Jan/90	65,225%	Nov/89	65,22%
Fev/90	49,097%	Dez/89	49,10%
Mar/90	89,18%	Jan/90	89,18%
Abr/90	66,145%	Fev/90	66,15%
Mai/90	93,08%	Mar/90	93,08%
Jun/90	30,00%	Out/90	30,00%
Mar/91	81,00%	Jan/91	81,00%
Abr/91	9,36%	Fev/91	9,36%
Out/91	20,00%	-	-
Fev/92	20,00%	Dez/91	20,00%
Mar/92	40,00%	Jan/92	40,00%
Abr/92	25,00%	Fev/92	25,00%

6.2. Planilha de evolução

PLANILHA DE EVOLUCAO DO FINANCIAMENTO - NA (ID) RPLA 02M (0013000904000)I034741301/V88/C0298 29/07/05 PAG 001
 EMGEA-EMPRESA GESTORA DE ATIVOS-HABITACAO FILIAL 13-PARAIBA NO.011.000 01/08/05 17:12 SEQ 001

ROSEANNE CARNEIRO ROCHA DOS SANTOS 00091058350463 % PACT. 100,00 RENDA 904,31 C.PES 01 CONTRATO 809040003492-0
 END R PROJETADA VC 01 50 A 201 BL C BANCARIOS JOAO PESSOA PB 58051000 GRUPO HABITACIONAL 2141-6
 STC 00801 PROD 4402 UNO 09040 UNC 09040 ORR 025 LF 020 TP 002 SIT.ESP:063 103 171 213
 FUNDHAB 522,67 FCVS 0,00 SEG.VISTA 48,79 ABERT.CRED. 0,00 TOP 0,00 COD.LEG. 0008

DT EVENTO 03/04/1995 TP PED 001 INCLUSAO DE FINANCIAMENTO A PESSOA FISICA DATA ESCRITURA: 03/04/1995 DATA CADASTRO: 04/09/1995
 Base VALOR AVALIACAO APOLICE 66000 SINOPSE 006

DIV. VENC	0,00	RCR	0072	TX INIC	9,1000	CES	1,150	FCVS	0,00
VR ALTER.	26.133,33	RGE	0593	INCREM	0,0	PREST	136,17	TAXAS	0,00
DESCONTO	0,00	EQ02G	240	FREQUEN	00	TC1. 003	40,69	RAZAO	1,60
SD P-RATA	0,00	PRZ	240	TX FI	50,0000	TC2. 000	8,10	VENCITO	03/05/1995
VL GARANT	31.254,66	PRZ PRO	108	LIM.CONC.	00/0000	S.DFI		SD APOS	0,00
TAC A VISTA	0,00					S.CRE		TX.EQ	0,00

TP PED 001 COD.CAT.PROF. 302009-6 COMPL PB INICIO APLIC. 04/1995 INICIO VIG. 04/1995 MB 01 M1 01 M2 07 TR 11

TAXAS	VENC TO	NR. BONUS	TA	FCVS	TA	SEGURO	TCA	PRESTACAO	TRC	JUROS	TAO	TAC	TOM
FCVMT0	MSG PAR				LIQUIDO			MCORA	TOTAL DEVIDO		AMORTIZACAO	SALDO DEVEDOR	INDICE TP
											VALOR PAGO	DIF. (VRF)	DIF. REAJ.
03/05/95	CORRECAO								1,03466693		905,96	27.039,29	
03/05/95	001				48,79			136,17		205,04	68,87-	27.108,16	
30/08/95	INC				184,96			38,41		223,37	223,37		
03/06/95	CORRECAO								1,03247140		880,24	27.988,40	
03/06/95	002				48,79			137,77		212,24	74,47-	28.062,87	
30/08/95	INC				186,56			27,36		213,92	213,92		
03/07/95	CORRECAO								1,02886310		809,98	28.872,85	
03/07/95	003				48,79			139,37		218,95	79,58-	28.952,43	
30/08/95	INC				188,16			17,22		205,38	205,38		
03/08/95	CORRECAO								1,02990502		865,82	29.818,25	
03/08/95	004				48,79			140,97		226,12	85,15-	29.903,40	
21/08/95					189,76			5,29		195,05	196,80		

DT EVENTO 30/08/1995 TP PED 114 INC. C/SD RESID.P/MUT.C/PRO-RATA DATA ESCRITURA: 03/04/1995 DATA CADASTRO: 04/09/1995
 Base VALOR AVALIACAO APOLICE 66000 SINOPSE 006

DIV. VENC	0,00	RCR	0072	TX INIC	9,1000	CES	1,150	FCVS	0,00
VR ALTER.	642,67	RGE	0593	INCREM	0,0	PREST	145,57	TAXAS	0,00
DESCONTO	0,00	EQ02G	240	FREQUEN	00	TC1. 003	41,54	RAZAO	1,63
SD P-RATA	29.889,90	PRZ	240	TX FI	50,0000	TC2. 000	8,10	VENCITO	03/09/1995
VL GARANT	35.393,21	PRZ PRO	108	LIM.CONC.	00/0000	S.DFI		SD APOS	30.532,57
TAC A VISTA	0,00					S.CRE		TX.EQ	0,00

03/09/95	CORRECAO								1,02604529		795,22	31.327,80	
03/09/95	005				49,64			145,57		237,56	91,99-	31.419,79	
04/09/95					195,21					195,21	191,36		

Emitente: E512744

