

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
CURSO DE DIREITO

TAMIRES BARBOSA GOMES

CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL: princípio da *pacta sunt servanda* e a revisão contratual

São Luís
2017

TAMIRES BARBOSA GOMES

CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL: princípio da *pacta sunt servanda* e a revisão contratual

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal do Maranhão, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.^a Esp. Maria Tereza Cabral Costa Oliveira

São Luís

2017

Ficha gerada por meio do SIGAA/Biblioteca com dados fornecidos pelo(a) autor(a).
Núcleo Integrado de Bibliotecas/UFMA

Barbosa Gomes, Tamires.

CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL: princípio da
pacta sunt servanda e a revisão contratual / Tamires
Barbosa Gomes. - 2017.

56 p.

Orientador(a): Maria Teresa Cabral Costa Oliveira.

Monografia (Graduação) - Curso de Direito, Universidade
Federal do Maranhão, São Luís, 2017.

1. Contrato. 2. Financiamento. 3. Habitacional. 4.
Revisão. I. Cabral Costa Oliveira, Maria Teresa. II.
Título.

TAMIRES BARBOSA GOMES

CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL: princípio da *pacta sunt servanda* e a revisão contratual

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal Maranhão, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Aprovada em: ____ / ____ / ____

BANCA EXAMINADORA

Prof.^a Esp. Maria Tereza Cabral Costa Oliveira
Orientadora

1º Examinador

2º Examinador

*“Concedei-nos Senhor, Serenidade necessária,
para aceitar as coisas que não podemos
modificar, Coragem para modificar aquelas
que podemos e Sabedoria para distinguirmos
umas das outras.” Reihold Niebuhr*

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, por guiar-me e possibilitar a minha caminhada até aqui. Aos meus pais, Maria de Jesus Barbosa Gomes e José Carlos do Nascimento Gomes, pelo apoio que me deram ao longo da graduação e de todos os momentos da minha vida. À minha irmã, Thalita Barbosa Gomes, pelo apoio.

Aos amigos que surgiram ao longo da graduação pela compreensão e pela amizade e, sobretudo, pelos momentos de alegria e descontração, Cleber de Jesus, Elves Candido, Flavio Vieira, Helio Lira, Jose Neres, Nathalia Araujo, Tatiana Martins, Rafaela Santos e muitos outros que me acompanharam no decorrer do Curso.

À professora, Maria Tereza Cabral Costa Oliveira, por ter aceitado ser minha orientadora.

A todos os professores do Curso de Direito que de alguma forma contribuíram para meu processo de aprendizagem ao disponibilizaram os seus conhecimentos.

Por fim, a todos que direta ou indiretamente contribuíram para a concretização deste trabalho.

RESUMO

Este trabalho tem por finalidade estudar a ação de revisão dos contratos de financiamento habitacional e a flexibilização do princípio da *pacta sunt servanda*, assim como as principais causas que levam à ação revisional. Tal análise se fez a partir da observação do grande número de ações de revisão relacionadas às cláusulas que compõem o contrato de financiamento habitacional desfavoráveis ao mutuário, contrariando, assim, ao princípio do equilíbrio contratual e da boa-fé. Utilizou-se como referência neste trabalho a pesquisa bibliográfica, doutrina, jurisprudência e artigos. Inicialmente estuda-se a possibilidade de flexibilização do princípio da *pacta sunt servanda* nos referentes contratos e sua evolução histórica e aplicação nos contratos atuais. Posteriormente, aborda-se sobre o conceito de contrato de financiamento habitacional, suas peculiaridades e modalidades, além de sua caracterização como contrato de adesão. O último capítulo versa sobre a revisão dos contratos de financiamento habitacional, a partir da presença de cláusulas abusivas nos contratos, capitalização de juros, venda casada entre outros. A importância deste tema deve-se pela necessidade de se conhecer os diversos abusos verificados nos contratos de financiamento habitacional e a possibilidade de se utilizar a ação revisional com o objetivo de se atingir o equilíbrio contratual.

Palavras-chave: Contrato. Financiamento. Habitacional. Revisão.

ABSTRACT

The purpose of this work is to study the revision action of contracts of sale of immovable property and the flexibility of the *pacta sunt servanda* principle, as well as the main reasons that leads to revision action. Such analysis was built from observations of great numbers revision actions related to clauses that makes part of those contracts of sale immovable property that are unfavorable to the borrowers, counteracting so the contractual equilibrium and good faith principle. This work based on bibliographic search, judicial doctrine, jurisprudence and articles. First of all, we study the chance of *pacta sunt servanda*' principle flexibility in those contracts, its historical evolution and application on current contracts. Afterwards, we are going to talk about the conception of sale' contracts of immovable property, its peculiarities and forms, besides its stamp as an adhesion contract. The last chapter embraces the matter about the sale' contracts of immovable property revision, caused by abusive clauses on the contracts, capitalized interests and *venda casada*, a Brazilian expression to designate a kind of sale' contract that you only can buy a first thing if you take a second thing also. Discuss this matter is very important since the people need to know the several abuses seen on the sale' contracts of immovable property and the possibility to use the revision action to achieve the contractual equilibrium.

Key words: Contract. Financing. Immovable. Revision

LISTA DE SIGLAS

CDC	CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR
CET	COEFICIENTE DE EQUALIZAÇÃO DE TAXAS
CNSP	CONSELHO NACIONAL DE SEGUROS PRIVADOS
CPC	CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL
CUB	CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO
DFI	DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL
FGTS	FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO
IBEDEC	INSTITUTO BRASILEIRO DE ESTUDO E DEFESA DAS RELAÇÕES DE CONSUMO
MIP	MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE
PES	PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL
SAC	SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE
SBPE	SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO
SFA	SISTEMA FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO
SFH	SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO
SFI	SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO
STF	SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL
STJ	SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SUSEP	SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS
TAC	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATO
TR	TAXA REFERENCIAL

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
2	ASPECTOS EVOLUTIVOS DO PRINCÍPIO <i>PACTA SUNT SERVANDA</i>	13
3	CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL	20
4	REVISÃO DE CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL	28
4.1	Capitalização de juros	33
4.2	Do coeficiente de equalização de taxas - CET	40
4.3	Revisão contratual em razão da diminuição da renda	43
4.4	Do valor do seguro e da venda casada	45
4.5	Da repetição do indébito	48
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	52
	REFERÊNCIAS	54

1 INTRODUÇÃO

O tema objeto do presente trabalho versa sobre os contratos de financiamento habitacional e a flexibilização do *pacta sunt servanda* diante do dirigismo contratual, representados pelos princípios do equilíbrio contratual, da função social do contrato e da boa-fé.

Os contratos de financiamento habitacional são constantemente objeto de reclamação por parte dos mutuários, que buscam rever as cláusulas que o compõe, objetivando reduzir o valor das prestações, a devolução do que se pagou indevidamente ou mesmo a liquidação do contrato.

Antigamente a concepção de contrato era basicamente formada por partes em posição igualitária, em que as condições do negócio jurídico eram discutidas e acertadas conforme a vontade das partes. Com a evolução da sociedade, a massificação do consumo, decorrente, principalmente, da revolução industrial, fez surgir a necessidade de que as contratações fossem mais rápidas com o objetivo de serem mais eficientes, dando origem no mundo jurídico do contrato de adesão.

Os contratos, em regra, são regidos pelo princípio da força obrigatória ou da obrigatoriedade, que obriga as partes contratadas, com força de lei, dentro dos limites emanados da lei.

Atualmente a teoria contratual pauta-se não mais pela rigidez do princípio *pacta sunt servanda*, mas sim, pelos princípios da função social do contrato, da boa-fé e do equilíbrio contratual.

A primeira disposição brasileira sobre os contrato de adesão foi no CDC, onde as cláusulas desse tipo de contrato são estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produto ou serviço, sem que o consumidor possa discutir o seu conteúdo, como é caso dos contratos de financiamento habitacional.

Os autores caracterizam contrato de adesão como negócio jurídico bilateral ou plurilateral, onde apenas uma das partes, determina, antecipadamente, quais as cláusulas serão inseridas no contrato, enquanto a outra parte somente poderá concordar ou não, com o que já foi estabelecido, ficando esta última impedida de alterar substancialmente as condições do contrato.

Os contratos têm sido revisados com base na função social dos contratos, no qual utiliza como argumento a proteção do mais fraco em relação ao mais forte, a coletividade, mutuário,

frente à individualidade, como a Instituição Financeira. Com isso, existem várias casos na justiça em que houve alteração do contrato de financiamento habitacional firmado entre o banco e o mutuário, com a finalidade de gerar equilíbrio no contrato.

A Ação Revisional do contrato é um processo judicial que tem como objetivo a revisão do contrato de financiamento, no qual se almeja a redução do valor das parcelas pagas mensalmente, devolução do que foi pago indevidamente e a redução do valor de pagamento de prêmio de seguro, de forma que se faça prevalecer o equilíbrio contratual.

As questões mais comuns que sofrem revisão nos contratos de financiamentos habitacional são as seguintes: abusividade da taxa de juros remuneratórios, capitalização (cobrança de juros sobre juros/anatocismo), comissão de permanência, venda casada, T.A.C. (taxa de administração de contratos), parcelas mensais superiores a 30% da renda, desobediência à cláusula P.E.S. (Plano de Equivalência Salarial - SFH).

Devido os contratos de financiamento habitacional serem contratos de adesão somente no decorrer de sua vigência o mutuário percebe sua onerosidade e verificam a presença de cláusulas que tornam o contrato abusivo. O princípio da *pacta sunt servanda* nos referidos contratos não devem ser prioridade, já que deve prevalecer o equilíbrio entre as partes na relação contratual, além do princípio da boa-fé.

Diante disso, torna-se importante que o mutuário quando notar que o seu contrato de financiamento habitacional tornou-se abusivo e demasiadamente oneroso deve buscar orientação técnica quanto à possibilidade de revisão de cláusulas que são consideradas prejudiciais, com o objetivo de satisfazer a real condição como parte do contrato de financiamento.

Com isso, muitos mutuários recorrem ao judiciário para sanarem possíveis distorções verificadas nos contratos e que ferem aos princípios que devem compor a relação contratual, conforme estabelece o Código Civil e Código de Defesa do Consumidor.

Atualmente existem muitas ações movidas por mutuários contra Agentes Financeiros relativas a operações de crédito para financiamento habitacional, sendo que entre os principais questionamentos destacam-se os aspectos relacionados à forma de apuração dos juros e do momento de se apropriar as quotas de amortização, aspectos que constitui objeto de análise do presente trabalho.

A importância desse estudo faz-se diante da necessidade de se preservar o equilíbrio entre as partes que o envolvem os contratos, no caso, o mutuário e o agente financeiro, de forma a não haver prejuízo para o mutuário.

Ressalta-se que para propor a ação de revisão é necessário que o mutuário comprove a presença da oneração excessiva, pois apenas a afirmação genérica da existência de desequilíbrio no contrato não é suficiente para concretização do pedido de revisão.

Assim, no decorrer desse trabalho se verificará algumas causas que geram a ação de revisão dos contratos de financiamento habitacional, bem como, examinar as decisões relacionadas ao tema emanadas pelos Tribunais.

2. ASPECTOS EVOLUTIVOS DO PRINCÍPIO *PACTA SUNT SERVANDA*

A fim de compreender o tratamento que é dado aos contratos de financiamentos habitacional na atualidade, em especial, no que se refere a sua revisão pelo Judiciário, faz-se necessário analisar o princípio da *pacta sunt servanda* e sua aplicação ao longo do tempo. Essa análise terá como intuito compreender o seu surgimento e as modificações sofridas no decorrer do tempo, assim como, verificar a sua intangibilidade.

De acordo com a doutrina o termo *pacta sunt servanda* vem do latim que significa “os pactos devem ser cumpridos” e constitui um princípio de força obrigatória nos contratos. De acordo como este princípio as partes possuem liberdade para contratar, e o contrato firmado torna-se a lei entre elas.

O liberalismo do século XIX aplicava de forma absoluta o *pacta sunt servanda*, onde apenas o caso fortuito e/ou a força maior poderia extinguir os contratos. Para Araujo Neto (2011) O cumprimento aos princípios da autonomia da vontade e da força obrigatória dos contratos era, por conseguinte, rigorosa, sem a análise do momento econômico ou das circunstâncias que podem surgir no decorrer da vigência do contrato.

A partir desse quadro fez-se necessário o surgimento de uma nova concepção de contrato, a qual alterava a forma de valoração dos princípios basilares da teoria tradicional dos contratos. Com isso, a autonomia da vontade e a força obrigatória dos contratos não poderiam ser mais considerados absolutos, pois com este entendimento não mais tutelavam os interesses e nem conferiam a segurança necessária aos contratantes. (ARAUJO NETO, 2011)

Esta nova concepção objetiva equilibrar as relações contratuais, buscando atingir a almejada justiça contratual, amenizando o alcance do *pacta sunt servanda* e procurando proteger os contratantes que podem sofrer prejuízos decorrentes de eventos supervenientes que tornem as avenças excessivamente onerosas, tornando possível a revisão contratual, sempre que tais eventos imprevistos no momento da formação do contrato venham a ocorrer. Assim, o Estado passou a intervir nos contratos, relativizando o *pacta sunt servanda* e impondo normas de ordem pública para certas relações. (ARAUJO NETO, 2011)

O liberalismo do século XIX utilizava como argumento para sustentar o princípio do *pacta sunt servanda* a ideia de que as partes eram livres para manifestar suas vontades e deveriam cumprir o prometido, mesmo que essa relação contratual ocasiona-se prejuízo.

De acordo com a concepção clássica, Araujo (2011) afirma que apenas por força maior ou caso fortuito estaria autorizada a inexecução do contrato. Atualmente, este princípio não

pode ser encarado de forma absoluta, podendo a relação contratual ser desfeita ou revista em decorrência de eventos supervenientes que tornem o contrato excessivamente oneroso para uma das partes.

No século XIX, o princípio da liberdade entre as partes do contrato passou a ser alterado pela necessidade da revolução econômica que levou ao capitalismo industrial, nesse século, e ao capitalismo financeiro, no século XX. Passou a existir, no começo daquele século, o contrato de adesão como instrumento de contratação em massa. Nesses contratos, as condições gerais de contratação eram predeterminadas e predispostas por uma das partes, não tendo a parte aderente a liberdade de discutir ou questionar o conteúdo do documento (CAMARGO SOBRINHO, 2000)

O princípio da *pacta sunt servanda* tem como objetivo preservar a autonomia da vontade, a liberdade de contratar e a segurança jurídica de que os instrumentos previstos no ordenamento são confiáveis.

A revisão contratual é uma ação que se contrapõem ao princípio da *pacta sunt servanda*, pois tem como intuito manter a equidade entre os contratantes através da aplicação do equilíbrio contratual. Com isso, impede que uma parte seja excessivamente beneficiada em relação à outra, enquanto uma possui prejuízo além do normal, uma vez que isso não havia sido contratado.

A legislação consumerista brasileira estabelece ser direito básico dos consumidores a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem demasiadamente onerosas. Nos contratos de financiamento habitacional um dos principais questionamentos são os valores pagos referentes aos encargos mensais, geralmente os mutuários afirmam haver excesso nos cálculos das prestações. (GUEDES, 2013)

O Código Civil de 1916 em relação aos contratos ressaltou características individualistas, onde se verifica somente igualdade formal, o que faz leis entre as partes, *pacta sunt servanda*. De acordo com esse Código, ficava garantida a imutabilidade contratual e os contratantes celebravam livremente um acordo que deveria ser absolutamente respeitado. (DUQUE, 2007)

A autora Duque (2007, p. 261) afirma que a “aplicabilidade do *pacta sunt servanda* começou a ser relativizada e a observar a cláusula *rebus sic stantibus*, como uma própria cobrança das necessidades sociais que não suportaram mais a predominância de relações contratuais com desequilíbrios, cláusulas abusivas e má-fé”.

A partir do Código Civil de 2002, houve uma ruptura do aspecto individualista verificado no Código de 1916. Os novos dispositivos legais deste código passaram a disciplinar um conjunto de interesses estruturados no princípio da socialidade, em que, por exemplo, a força obrigatória dos contratos é mitigada para proteger o bem comum e a função social do contrato. (DUQUE, 2007)

Nota-se que o princípio da *pacta sunt servanda*, que estar relacionado ao cumprimento do que foi pactuado nas relações contratuais, não passou a ser tão mais rigoroso com o surgimento da função social do contrato e a prevalência de seu equilíbrio.

A base teórica dos contratos inspirou-se no liberalismo econômico do século XIX, em que o principal objetivo era a circulação de riquezas. Nesse contexto as pessoas estariam livres para contratar, somente tendo que observar o que os vinculava, o conteúdo fixado pelo contrato, pelo princípio da *pacta sunt servanda* (LISBOA, 2005).

Com o fim da Guerra Fria, no século XX, e com a chegada da nova ordem mundial, o contexto jurídico passa a ser permeado de novas ideias. As ideias liberais, tão exploradas no século XIX, sofrem modificação devido ao novo sistema jurídico. O Estado passa a intervir nos contratos por meio de normas de ordem pública e de interesse social. (LISBOA, 2005)

Na concepção mais pura, o contrato deve permanecer incólume, inalterável, imutável em seu conteúdo e disposições por vontade unilateral de um dos contratantes, características decorrente do tradicional princípio do *pacta sunt servanda* (VENOSA, 2012). Em regra, as partes têm plena liberdade para contratar, observando o princípio da autonomia da vontade, que deve sempre ser respeitada. (MONTEIRO; MALUF; SILVA, 2012)

Em razão dessas mudanças em relação à concepção das relações contratuais, o contrato adquiriu uma nova concepção, novas funções, por exigência da sociedade e do Estado moderno. Devido a essas novas exigências, o até então imutável *pacta sunt servanda*, em situações excepcionais, passa a ser flexibilizado por algumas causas, como, em decorrência do dirigismo contratual, tais quais, a boa-fé, a função social e a cláusula da onerosidade excessiva, conforme a doutrina e a jurisprudência tem admitido. (VENOSA, 2012). Princípios esses previstos no Código Civil de 2002, nos artigos 421, 422, 317 e 478.

O art. 478 do Código Civil condiciona a resolução do contrato, por onerosidade excessiva, entretanto, a regra do referido artigo também poderá ser invocada, caso escolha a parte prejudicada apenas modificar ou rever a cláusula que se desequilibrou, desde que a justificativa da modificação seja requerida de forma genérica.

A relação contratual não é mais conduzida somente pela força obrigatória dos contratos, mas também, pelo dirigismo estatal, sendo que seus princípios estão relativizados pelo princípio da boa-fé, princípio da função social do contrato e pelo princípio da onerosidade excessiva. (BANDEIRA DE MELLO, 2013)

Assim, passa-se a ter uma autonomia relativa, tendo que se observar as restrições impostas por lei. Deve ser observado, também, pela supremacia da ordem pública, a moral e os bons costumes. (MONTEIRO; MALUF; SILVA, 2012)

A partir do dirigismo contratual e da função social do contrato deriva o princípio da boa-fé, que também enseja a flexibilização do *pacta sunt servanda*. Agir de boa-fé significa que as partes possuem mútuo respeito, fornecem as informações de forma completa, claras e sem omissões, não enganam o outro e não buscam ocultar aspectos essenciais ao negócio. Age de má-fé quem descumpra com o dever geral de boa-fé ou desrespeitam o direito do outro contratante. (COELHO, 2010 apud PEREIRA e ARDENGHI, 2014)

Nos contratos de financiamento habitacional observa-se que as Instituições Financeiras possuem o privilégio de formular as cláusulas contratuais, não possibilitando à outra parte negociar os termos pactuados. Por essa razão, usualmente, o Judiciário é chamado a interferir nas relações para restabelecer o equilíbrio contratual, quebrando com a autonomia da vontade estabelecida pelo *pacta sunt servanda*. (COELHO, 2010 apud PEREIRA e ARDENGHI, 2014).

Com isso, passa-se a ser notória a intervenção judicial nas relações contratuais e há uma maior adequação das cláusulas do contrato quando verificado o desequilíbrio entre as partes na relação obrigacional. E isso fica comprovado nos resultados dos julgados de diversos tribunais. São vários os casos de revisões contratuais, numa clara flexibilização do *pacta sunt servanda*.

A nova ordem econômica procura condicionar a liberdade de contratar e surgindo fatos supervenientes que não compactuam com a comutatividade do contrato, ou a presença de cláusulas que estabeleçam obrigações desproporcionais, a ponto de se tornar demasiadamente onerosa para uma das partes, a revisão contratual é admissível. Desta forma, não há violação do *pacta sunt servanda*, mesmo que se tenha a revisão contratual. (PEREIRA e ARDENGHI, 2014)

Verifica-se que a rigidez do *pacta sunt servanda* foi flexibilizada e ocorreu devido aos princípios de equilíbrio contratual e da função social do contrato. Assim, a revisão contratual e a flexibilidade da autonomia da vontade entre as partes podem ser revistas, desde que provocado o juiz competente, desde que se aponte o que supostamente se tornou abusivo.

Podemos verificar a relativização do *pacta sunt servanda* na ação de revisão de contrato habitacional a partir do julgado do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina abaixo:

Ação revisional de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. Cláusulas preestabelecidas pela Instituição Financeira. Exegese do art. 54 do CDC. Pacto de adesão configurado. Relativização do princípio do *pacta sunt servanda*. Aplicação do art. 6º, V, do CDC. Possibilidade. (Ap. Cível n.2010.050520-2, de Timbó, rel. Des. Jorge Luiz de Borba, j. em 14/12/2010)

A lei nº 8.078/90, que dispõe sobre a proteção do consumidor, o Código de Defesa do Consumidor – CDC, em seu capítulo VI, estabelece algumas regras com o objetivo de controlar a liberdade contratual e de impedir eventuais abusos, entre eles está a flexibilização das cláusulas do contrato quando as mesmas forem excessivamente onerosas.

A partir do disposto no art. 6º do CDC, a regra geral do Código Civil, de que após firmado o contrato há a vinculação entre as partes em relação ao negócio jurídico, passa a se flexibilizada, ou seja, o *pacta sunt servanda* não rigorosamente seguido, sendo admitido a revisão contratual.

O CDC, baseado no desequilíbrio de forças que precede a própria formação da relação jurídica contratual entre fornecedor e consumidor, possibilita a revisão contratual sempre que constatado que o adimplemento da obrigação se tornou excessivamente oneroso a uma das partes. (GUEDES, 2013)

A onerosidade excessiva ocorre quando a prestação se torna manifestamente mais gravosa do que quando surgiu. Com isso, impõe-se, para o seu adimplemento, atividades e meios não razoáveis para aquele tipo de relação contratual. (GUEDES, 2013)

O objeto da flexibilização não é de se alterar livremente as cláusulas do contrato e de se excluir a autonomia da vontade totalmente, mas de proteger a função social do contrato e a boa-fé objetiva, com o objetivo de se manter o equilíbrio contratual. Para Cláudia Lima Marques (2004, p. 766):

O Código de Defesa do Consumidor inova consideravelmente o espírito do direito das obrigações, e relativa à máxima *pacta sunt servanda*. A nova lei vale reduzir o espaço antes reservado para autonomia de vontade, proibindo que se pactuem determinadas cláusulas, vai impor normas imperativas, que visam proteger o consumidor, reequilibrando o contrato, garantindo as legítimas expectativas que depositou no vínculo contratual. A proteção do consumidor, o reequilíbrio contratual vem a posteriori, quando o contrato já está perfeito formalmente, quando o consumidor já manifestou sua vontade, livre e refletida, mas o resultado contratual ainda está

inequiquativo. As normas proibitórias de cláusulas abusivas são normas de ordem pública, normas imperativas e inafastáveis pela vontade das partes. Estas normas do CDC aparecem como instrumento do direito para restabelecer o equilíbrio, para restabelecer a força da vontade, das expectativas legítimas, do consumidor, compensando, assim, sua vulnerabilidade fática.

Diante do exposto, a revisão contratual que tem como base a flexibilização do princípio *pacta sunt servanda* visa a proteger o consumidor e restabelecer o reequilíbrio da relação obrigacional existente, mantendo o vínculo contratual celebrado.

Na atualidade, não se deve aceitar o contrato com sua estrutura clássica, idealizado sob os aspectos do *pacta sunt servanda* puro e simples, com a impossibilidade da revisão de suas cláusulas, como acontece nos contratos de financiamento habitacional. O Código Civil trouxe inovações neste tema, como a proteção da parte menos favorecida, prevista nos artigos 423 e 424, o que pode gerar a nulidade absoluta de cláusulas abusivas, diminuindo a magnitude da força obrigatória das obrigações pactuadas.

O Código Civil procura inserir o contrato como mais um elemento de eficácia social, trazendo a ideia de que o contrato deve ser cumprido não unicamente em proveito do credor, porém como benefício para a sociedade, pois qualquer obrigação descumprida representa uma “moléstia” social e não prejudica unicamente o credor ou o contratante isolado, mas toda uma comunidade. (GUEDES, 2013)

No entanto, existem situações nas obrigações contratuais em que o princípio da *pacta sunt servanda* deve prevalecer como se observa na ementa abaixo:

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COMPROVADA A BOA FÉ DA RÉ. ADITAMENTO ASSINADO POR AMBAS AS PARTES. PRINCÍPIO “PACTASUNT SERVANDA” RESPEITADO. O autor alega que firmou contrato de compra e venda de imóvel, com financiamento junto a CEF, antes do habite-se. Afirma que, após o financiamento, foi feito um aditamento abusivo ao contrato, onde se comprometia a pagar a atualização monetária, pois o valor financiado seria repassado a ré na forma parcelada e sem correção. A ré afirma que os valores questionados pelo autor são hígidos e estão previstos no contrato, quanto no aditivo, assinado pelas partes. Os valores questionados referem-se à cobrança de correção monetária incidente sobre o repasse na planta, ou seja, é a correção sobre as liberações de recursos para obras e são cobradas mensalmente de acordo com a evolução da obra. Da análise do conjunto probatório, maciçamente documental, verifica-se que a decisão é correta, uma vez que em ambos há previsão de correção montaria das parcelas, mesmo no caso de financiamento. **Nesse sentido, deve prevalecer o princípio “pacta sunt servanda”, uma vez que demonstrada a boa-fé, as cláusulas e normas contidas no contrato são um direito entre**

as partes. Sentença mantida. Recurs improvido (Recurso Cível nº 71004142063, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Luís Francisco Franco, Julgado em 27/06/2013)
(TJ-RS – Recurso Cível: 71004142063 RS, Relator: Luís Francisco Franco, Data de Julgamento: 27/06/2013, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diária da Justiça do dia 03/07/2017) (grifo meu)

Nota-se que o princípio da *pacta sunt servanda* cedeu lugar, especialmente nos contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, aos princípios do equilíbrio, da boa-fé e da justiça contratual, onde se conclui ser imprescindível a revisão das cláusulas contratuais que violem estes princípios.

Nos contratos de adesão, como os de financiamento habitacional, admite-se a flexibilização da *pacta sunt servanda*, uma vez que o aderente não pode questionar as cláusulas contratuais anteriormente, o que não implica em autonomia da vontade das partes.

O artigo 51 do CDC está em harmonia com os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva e consagra um rol exemplificativo de cláusulas abusivas, consideradas como nulas de pleno direito nos contratos de consumo. Este artigo representa uma das mais importantes mitigações da força obrigatória da convenção, *pacta sunt servanda*, o que restringe substancialmente o poder das partes, em situação de profundo intervencionismo ou dirigismo contratual. (GUEDES, 2013)

Assim, o princípio da *pacta sunt servanda* acaba sendo mitigado para afastar a existência da onerosidade excessiva, pois existe a possibilidade de se rever cláusulas que violem as regras da comutatividade. Logo, este princípio não é absoluto, devendo ser interpretado de forma relativa.

A legislação consumerista brasileira é bastante protecionista ao consumidor, considerado a parte hipossuficiente em uma relação contratual, principalmente em relação aos chamados contratos de adesão. Assim, o Código de Defesa do Consumidor encara com relatividade o princípio da autonomia da vontade.

3 CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

As Instituições Financeiras fazem parte da vida cotidiana da sociedade, seja por meio físico ou digital, seja para o recolhimento das economias seja para o levantamento de capitais. A principal função dessas instituições é dinamizar o crédito e, esse objetivo é alcançado por meio de várias operações, como o depósito, redesconto, empréstimo, abertura de crédito etc. E, todas as operações bancárias realizadas poderão ser consideradas como contratos, pois há um acordo entre as partes e cria obrigações entre elas. (DINIZ, 2012)

Historicamente o crédito imobiliário apareceu entre as décadas de 40 e 60. Já o Sistema Financeiro de Habitação - SFH foi criado em meados da década de 60, através da Lei nº 4380, de 21 de agosto de 1964. Essa Lei institui a correção monetária com o objetivo de propiciar financiamento de longo prazo.

Os financiamentos imobiliários, que hoje é representado pelo Sistema de Financiamento Habitacional – SFH “tem como objetivo primordial o atendimento ao segmento de baixa renda”, e o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, que visa “o atendimento às necessidades de financiamento da classe de maior poder aquisitivo” (FORTUNA, 2011, p. 278).

O Sistema Financeiro da Habitação foi criado com o objetivo de dinamizar a política de captação de recursos por meio das cadernetas de poupança e dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, para construções de habitações. (INÁCIO, 2002, p. 51).

Figueiredo (2001, p. 21) ressalta que o objetivo primordial do Sistema Financeiro da Habitação consiste em: “facilitar a aquisição da casa própria para a população de baixa renda, vinculada a variação de seus salários, não excedendo a variação do salário mínimo e não ultrapassando a um terço da renda familiar dos mutuários.”

A partir da expansão do mercado imobiliário no país, o sistema de garantia real previsto na Lei 9.514/1997, por meio da alienação fiduciária de bem imóvel, tem sido bastante utilizada pela segurança que tem representado ao investidor que, além da garantia real, dispõe de mecanismos céleres para a execução do contrato. (FERREIRA e PAGLIARINE, s.d.)

Os contratos em nossa realidade são negócios de massa. O mesmo contrato, com idênticas cláusulas, é imposto a número indeterminado de pessoas que necessitam de certos bens ou serviços. Não há outra solução para a economia de massa e para a sociedade de consumo. Mesmo em tempos passados o consensualismo que pressupõe igualdade de poder entre os contratantes nunca foi atingido. (GUEDES, 2013)

Com isso, os mutuários firmam contratos de financiamentos habitacionais, na modalidade de adesão, comprometendo-se a pagar juros remuneratórios sobre os empréstimos nas taxas e condições fixadas pelas entidades financeiras.

Os contratos de financiamento habitacional, conforme dispõe a lei e em sintonia com a jurisprudência pacífica dos tribunais, são dotados do caráter de contrato de adesão. Os contratos de financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação são considerados contratos de adesão e Silva (2001, p. 15) descreve que:

[...] contrato de adesão é aquele em que carece uma das partes da liberdade de discutir cláusulas contratuais, impostas pelo outro contratante, embora lhe reste a liberdade de aceitar ou recusar o contrato. Em outras palavras, um contratante impõe as cláusulas e o outro, impedido de discuti-las, simplesmente adere.

O mesmo autor ressalta que:

[...] evidentemente que os contratos imobiliários são contratos de adesão, sendo que sequer o agente financeiro esclarece ao aderente as condições ajustadas. Algumas instituições financeiras se utilizam do expediente de obter do mutuário, de próprio punho, “declaração” dizendo a sistemática de correção das prestações (nome do plano), visando descaracterizar o contrato como de adesão. Todavia, tal “declaração” é obtida de maneira padrão dos mutuários, não sendo exigível do mutuário conhecer o teor da sua manifestação, ainda mais que tal “declaração” é condicionada à concessão ou não do financiamento. Assim, não resta outra alternativa ao consumidor senão ceder as imposições da instituição financeira.

Para Maria Helena Diniz (2009) o conceito de contrato de adesão é o que segue:

[...] é aquele em que a manifestação da vontade de uma das partes se reduz a mera anuência a uma proposta da outra, como nos ensina R. Limongi França. Opõe-se a ideia de contrato paritário, por inexistir a liberdade de convenção, visto que exclui qualquer possibilidade de debate e transigência entre as partes, pois um dos contratantes se limita a aceitar as cláusulas e condições previamente redigidas e impressas pelo outro [...], aderindo a uma situação contratual já definida em todos os seus termos...

Esses contratos são celebrados através de um contrato de adesão e correspondem a uma operação bancária, onde o banco antecipa numerário sobre créditos que o cliente possa ter, com escopo de emprestar-lhe certa soma, proporcionando-lhe recursos necessários para realizar certo negócio ou empreendimento, reservando-se o direito de receber dos devedores do financiamento os créditos em seu nome. (DINIZ, 2014)

O contrato de adesão foi, primeiramente, denominado por Raymond Saleilles, jurista francês, no ano de 1901, quando adveio a chamada massificação das relações contratuais, considerando-se uma das maiores repercussões no mundo jurídico. (NOVAIS, 2001)

No Brasil, o termo contrato de adesão foi trazido ao ordenamento jurídico pelo Código de Defesa do Consumidor sendo, posteriormente, reafirmado pelo Código Civil de 2002.

De acordo com Figueiredo (1998, p. 37) as características dos contratos de financiamento habitacional são as seguintes:

[...] pode-se classificar o contrato do Sistema Financeiro da Habitação em a) bilateral (ou sinalagmático), porque cada uma das partes tem obrigações recíprocas; b) inominado, por que resulta da fusão de dois ou mais tipos de contrato; c) formal, porque depende de forma especial, como da transcrição do ato no registro imobiliário; d) real, porque depende da entrega da coisa; e) principal, Contrato de Compra e Venda e o Contrato de Mútuo; f) acessório, contrato de seguro e hipoteca; g) adesão, porque as regras são previamente redigidas; h) mútuo, porque o agente financeiro efetua um empréstimo; i) oneroso, porque no contrato de mútuo são cobrados juros, comissões e outras taxas previstas no SFH; j) consumo, porque se inicia com a oferta, publicidade e comercialização de imóvel, cujo destinatário final é o mutuário.

Os contratos de adesão segundo o art. 54, do Código de Defesa do Consumidor, seriam aqueles: “cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo”.

A Lei nº 8.078/1990 foi a primeira disposição brasileira a tratar expressamente sobre os contratos de adesão (OLIVEIRA, 2003), em seu § 3º do artigo 54, dispõe que “os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor”. No mesmo sentido, as cláusulas que implicam limitação ao direito do consumidor devem ser escritas com destaque, possibilitando a imediata e fácil compreensão.

Atualmente predominam em larga escala os contratos de adesão, com conteúdo imposto por uma das partes negociais, apresentada como mais forte ou hiperssuficiente, muitas vezes por ter domínio das informações. Na maioria das vezes, estar-se-á diante de um contrato que é de consumo e de adesão, mesmo não havendo uma confusão absoluta entre estas duas categorias. (GUEDES, 2013)

O valor do dinheiro sofre reajuste com o passar do tempo de acordo com a inflação do período, e para isso, tem-se a correção monetária, que são índices aplicados ao valor, para

minimizar a perda do poder aquisitivo da moeda. De acordo com Figueiredo (2001, p. 95), “os financiamentos para a aquisição da casa própria são efetuados há longo prazo, sendo que para suprir a desvalorização da moeda, a Lei 4.380/64 instituiu a correção monetária nos contratos habitacionais, objetivando minimizar os efeitos da inflação.”

Além dos índices de correção monetária citados acima, foi criada em 31/01/1991 a Taxa Referencial (TR), de acordo com a Lei 8.177/91, no art. 18, a partir de fevereiro de 1991, os saldos devedores e as prestações dos contratos devem ser atualizados mensalmente pela taxa aplicável à remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança. Os autores Hoog e Petrenco (2003, p. 334) afirmam que: “a TR é calculada a partir da remuneração mensal média líquida de impostos, dos depósitos a prazo fixo captado nos bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimentos, caixas econômicas, [...]”

Na concessão do financiamento o consumidor deverá optar pelo sistema de amortização do empréstimo, que no caso podem ser a Tabela PRICE e SAC (Sistema de Amortização Constante). Em todos eles o mutuário paga juros em cima do saldo devedor total. No entanto, o sistema de amortização devem ser levados em conta dependendo da renda do comprador.

Dos requisitos para a concessão de financiamento habitacional se destaca o Sistema de Amortização (PRICE e SAC), que são conhecidos (MÜLLER, 2007, p. 146) como critérios de pagamento das dívidas assumidas, geralmente de longo prazo, com parcelas periódicas, acrescidas de juros sobre o saldo devedor além de outros elementos adicionais e acessórios. (JOHANN, 2015, p. 59)

Na Tabela PRICE as parcelas são fixas, onde a maior parte da primeira prestação é formada por juros. Ao longo do financiamento, o valor pago em juros diminui e o de amortização aumenta, mas o valor da parcela é sempre o mesmo. Já o SAC mantém o mesmo valor de amortização durante o financiamento, mas diminui o valor pago em juros, o que reduz o valor da prestação durante o contrato.

Na prática bancária o sistema mais utilizado é o SAC, devido o sistema PRICE em algumas situações importar na capitalização de juros, no entanto, o mutuário é livre para escolher o sistema de acordo com seu orçamento e perfil.

O autor Rizzardo (2009, p. 40) faz uma crítica ao uso desse sistema, por considerar que ele caracterizaria o anatocismo dos juros sobre juros. “o fenômeno corresponde aos cálculos das prestações subsequentes sob o saldo devedor acrescido dos juros dos meses anteriores.

Chega-se a um ponto tal que o mutuário paga simplesmente os juros, tamanho o acréscimo que resulta mês a mês, cujo montante do abatimento ultrapasse o valor da amortização [...]”.

Nos contratos de financiamento imobiliário é importante a interpretação das cláusulas que os compõem de forma mais favorável aos mutuários, e isto por se tratar de nítido contrato de adesão. A importância de tal interpretação se deve ao fato de que os contratos apresentam cláusulas incompreensíveis, abarrotado de termos técnicos dos quais o mutuário-aderente não é esclarecido, assim como cláusulas contraditórias e de clareza deplorável. (DURIGAN, 2007)

A concretização do contrato de financiamento habitacional depende de uma série de critérios a serem analisados, que vai desde a renda do proponente comprador até o valor de avaliação do imóvel que se pretende financiar.

A concessão do financiamento habitacional pela Instituição Financeira dá-se a partir do cumprimento dos requisitos de cada sistema de habitação, que no caso é o SFI ou SFH. No SFH os recursos utilizados pelo banco podem ser o SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço). Assim, os empréstimos para financiamento no SFH poderá utilizar recursos das cadernetas de poupança dos bancos ou do FGTS.

O financiamento que utiliza recursos do FGTS é direcionado para as pessoas que possuem poder aquisitivo menor, ou seja, sua renda deve ser de acordo com o limite definido pelo Conselho Curador do FGTS, assim como, imóveis com avaliação de acordo com os normativos definidos para o programa. A finalidade da Carta de Crédito FGTS é justamente garantir que as pessoas de baixa renda tenham acesso à aquisição da casa própria, mas mesmo assim, ela ainda não beneficia um grande número de indivíduos, por isso a necessidade de se criar outros programas que tornam o financiamento ainda mais acessível, como é caso do Programa Minha Casa Minha Vida.

Na modalidade acima de financiamento o indivíduo não pode ser proprietário de nenhum imóvel no município que reside ou trabalha, além de não poder ter um financiamento ativo, conforme regras do Conselho Curador do FGTS.

A Carta de Crédito SBPE é disponibilizada para as pessoas que possuem renda superior aos limites impostos à Carta de Crédito FGTS, assim como imóveis com valores superiores a R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) em São Luís/MA, por exemplo. Ressalta-se que também tem que preencher o requisito do valor máximo de avaliação do imóvel e de R\$ 800.000 (oitocentos mil reais) em capitais como São Luís/MA.

O outro sistema de financiamento é o Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Ele regula os financiamentos imobiliários que ocorrem fora do SFH no Brasil. Os recursos do SFI provêm principalmente dos grandes investidores institucionais, possuidores de expressivos ativos, como, fundos de pensão, fundos de renda fixa, companhias seguradoras e bancos de investimento. Nesse sistema não existe limite máximo para concessão do empréstimo baseada na avaliação do imóvel. O SFI surgiu da necessidade do não cumprimento dos clientes aos requisitos do SFH.

Logo, o SFI foi criado para beneficiar os clientes que buscam financiar imóveis mais caros e com parcela com valores maiores, por exemplo. As taxas de juros são maiores nesse sistema, pois o risco é maior para a Instituição Financeira na concessão de crédito nessa modalidade.

As taxas de juros variam de acordo com o sistema utilizado para aquisição do financiamento, além disso, essas taxas podem variar de banco para banco. Ressalta-se que ambas as modalidades de crédito, SFI e SFH, são regulamentadas pelo Banco Central.

O SFH oferece as melhores condições para quem pretende contratar um financiamento, pois seu custo efetivo máximo de operação é regulado quando comparado com o SFI.

Os clientes que buscam esse tipo de empréstimo devem buscar conhecer como funciona cada linha de crédito, principalmente a da modalidade na qual se encaixa, com intuito de verificar possíveis abusos que possam ocorrer no decorrer do processo de financiamento habitacional.

Os contratos de financiamento habitacional são de adesão e o cliente não tem como discutir cláusulas nas quais não tenha sua aprovação, por isso no decorrer da vigência do mesmo não surgindo uma série de questionamentos, alguns por desconhecer as nuances que envolvem a relação obrigacional outras por abusos relacionados à onerosidade excessiva, ocasionando desequilíbrio contratual.

Os contratos de financiamento são assinados na Instituição Financeira na qual o cliente pleiteou o empréstimo, após aprovados. Geralmente se assina três vias de contrato, sendo que um dos contratos após registro deve ficar o mutuário.

Alguns mutuários no momento da assinatura não dão atenção à leitura do contrato, muitos por não compreenderem os termos lá disposto, outros por não terem paciência para ler todo o contrato, que geralmente tem mais de 16 (dezesesseis) páginas. Nesse momento recebem uma planilha de evolução teórica do financiamento calculada com a taxa referencial do dia.

Para que possamos conhecer o teor de um contrato habitacional é necessário saber o significado de alguns termos que constam no mesmo, e infelizmente nem todas as pessoas que tem o objetivo de adquirir um imóvel por meio de financiamento disponha desse conhecimento, por isso o mutuário é a parte mais fraca da relação contratual.

Os contratos de financiamento são importantes para a economia brasileira, pois fomentam o mercado imobiliário e a área de construção civil, pois a partir da construção de empreendimentos são disponibilizados grande número de empregos.

Nos contratos de financiamento habitacional tem-se a alienação fiduciária em garantia que consiste na transferência feita pelo devedor ao credor, Instituição Financeira, da propriedade resolúvel e da posse indireta do imóvel objeto da relação contratual, como garantia do seu débito, resolvendo-se o direito do adquirente com o adimplemento da obrigação, ou melhor, com o pagamento da dívida garantida, conforme dispõe a Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, nos seus artigos 22 a 33.

Para Maria Helena (2015, p. 638) esses contratos possuem as seguintes características:

[...] trata-se de um negócio jurídico uno, embora composto de duas relações jurídicas: uma obrigacional, que se expressa no débito contraído, e outra real, representada pela garantia, que é um ato de alienação temporária ou transitória, uma vez que o fiduciário recebe o bem para tê-lo, mas com o fim de restituí-lo com o pagamento da dívida.

O mutuário somente passa a ser proprietário do imóvel após a solução do débito adquirido no Banco, assim o alienante que transferiu a propriedade por meio da alienação fiduciária readquire-a com o pagamento da dívida.

As características da alienação fiduciária, que é um negócio jurídico, podem ser assim elencadas: i) bilateral, porque cria obrigações para o fiduciário e para o fiduciante; ii) oneroso, devido beneficiar ambas as partes, proporcionando instrumento creditício ao alienante, e assecuratório ao adquirente; iii) acessório, pois depende, para sua existência, de uma obrigação principal que pretende garantir; iv) formal, requerendo instrumento escrito, público ou particular; v) indivisível, pois o pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia ainda que compreenda vários bens, exceto disposição expressa no título ou na quitação. (DINIZ, 2015)

Os contratos de financiamento podem ser efetuados em períodos máximos de 360 meses, se CCFGTS, ou 420 meses quando o empréstimo é captado de recursos da caderneta de poupança, como é o caso da CCSBPE.

Nos contratos encontramos todos os dados referentes ao financiamento como, a taxa de juros, o valor do empréstimo; o prazo, a descrição do imóvel objeto do financiamento; se o cliente é aderente a taxa de juros reduzida e em quais condições; a qualificação do vendedor, comprador e do Banco credor; o cálculo do valor da multa, juros remuneratórios e atualização monetária; a forma da execução extrajudicial e da consolidação da propriedade e uma série de outras informações que fazem parte das cláusulas do contrato.

O contrato de financiamento habitacional é um instrumento complexo que precisa ser analisado e as suas cláusulas interpretadas para que se possa verificar a existência de possíveis divergências contrárias ao princípio do equilíbrio contratual, para posteriormente pleitear no Judiciário a sua revisão.

4 REVISÃO DE CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

O contrato uma vez celebrado deve permanecer incólume, imutável e intangível, em decorrência do princípio *pacta sunt servanda*, que pode ser relativizado. Para Venosa (2011), “a obrigatoriedade do contrato é o sustentáculo do direito contratual, sem o qual a sociedade estaria fadada ao caos”. No entanto, o autor adverte que a nova concepção de contrato do Estado Moderno exige uma atenuação do referido princípio.

Para Silva (2008), o princípio do *pacta sunt servanda* significa aquilo que foi acordado entre as partes no contrato e as obriga de modo a fazer lei entre elas. A partir daí verifica-se a força obrigatória dos contratos, onde se preconiza que uma vez celebrado um contrato, desde que observados todos os pressupostos e requisitos à sua validade, sua execução é devida pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos (GOMES, 2011).

No entanto, é cabível por parte do mutuário, diretamente, uma ação de revisão e não de nulidade, o que representa o exercício de um direito por parte do vulnerável negocial, de acordo com sua conveniência. Todos os preceitos, tanto do Código Civil quanto do código de Defesa do Consumidor, ao valorizarem a conservação do negócio jurídico, tem relação direta com o princípio da função social dos contratos em sua eficácia interna. (GUEDES, 2013)

A ação revisional de contrato de financiamento imobiliário são aquelas demandas movidas pelos mutuários, nas quais são questionadas a validade ou a aplicabilidade de cláusulas contratuais, onde requerem a sua invalidação e/ou alteração dos termos do contrato.

A intangibilidade contratual que antes era vigente foi contida pelo advento de crises sociais que implicaram significativas mudanças na economia da sociedade moderna, e com o surgimento dos contratos de massa, dando ensejo a diversas modificações na existência de desequilíbrios na formação do contrato e na liberdade de contratar, conforme afirma Cândido de Azevedo (2004).

A irrevogabilidade do *pacta sunt servanda* apresenta-se como sendo de dogmática relativa, devido levar a falta de idêntica liberdade entre as partes contratantes, o proveito injustificado, a onerosidade excessiva, admitindo a correção dos rigores contratuais ante o desequilíbrio contratual. (ARAÚJO, 2005)

O litígio é verificado quando há discordância entre as partes em um contrato já firmado, a ação tem origem quando uma das partes busca o judiciário para reavaliar seus direitos, no caso do Sistema Financeiro da Habitação, esta pessoa recebe a denominação de mutuário.

As ações de revisão de contratos habitacionais tornaram-se cada vez mais corriqueiras na Justiça comum. As demandas entre bancos e seus clientes representam um percentual elevado das causas que são processadas perante as varas cíveis dos Tribunais brasileiros, mas, dentre as ações do gênero, certamente as de revisão de contratos bancários são as que têm emergido em maior número. (GUEDES, 2013)

Essas ações fundamentam-se em justificativas de que os agentes financeiros se pautam pela uniforme intransigência e desrespeito aos mutuários no que se refere especialmente ao valor cobrado pelas prestações de seu contrato habitacional. No entanto, os reajustes das prestações são definidos por lei.

No processo do Sistema Financeiro de Habitação, o mutuário recorrerá ao judiciário com o intuito de ver recalculado o valor das prestações, o saldo devedor de seu financiamento, além de descumprimentos das cláusulas firmadas no contrato.

O artigo 50, da Lei 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, discorre sobre o que o autor deverá discriminar na petição inicial nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrentes de empréstimo financiamento ou alienação imobiliária, conforme abaixo:

Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrentes de empréstimo, financiamento ou alienação imobiliários, o autor deverá discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, quantificando o valor incontroverso, sob pena de inépcia.

§ 1º O valor incontroverso deverá continuar sendo pago no tempo e modo contratados.

§ 2º A exigibilidade do valor controvertido poderá ser suspensa mediante depósito do montante correspondente, no tempo e modo contratados.

§ 3º Em havendo concordância do réu, o autor poderá efetuar o depósito de que trata o § 2º deste artigo, com remuneração e atualização nas mesmas condições aplicadas ao contrato:

I - na própria instituição financeira credora, oficial ou não; ou

II - em instituição financeira indicada pelo credor, oficial ou não, desde que estes tenham pactuado nesse sentido.

§ 4º O juiz poderá dispensar o depósito de que trata o § 2º em caso de relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, por decisão fundamentada na qual serão detalhadas as razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto.

§ 5º É vedada a suspensão liminar da exigibilidade da obrigação principal sob a alegação de compensação com valores pagos a maior, sem o depósito do valor integral desta.

Nota-se que de acordo com os §1º e §2º o mutuário só poderá discutir a dívida do financiamento estando adimplente ou realizar o pagamento ou depósito em Juízo, independentemente da existência de cláusulas abusivas ou da presença de onerosidade excessiva. Assim, o princípio da *pacta sunt servanda* é valorizado demasiadamente no referido artigo.

O legislador entende que não encontra mais amparo no meio jurídico peticionar alegando cláusulas abusivas com o objetivo de limpar o nome do devedor nos cadastros negativos.

Atualmente qualquer pretensão no âmbito judiciário deve ser embasada com laudos e pareceres de técnicos especializados. Não havendo a necessidade de se esperar a fase processual na qual se designa os peritos, tanto do juiz como das partes.

O depósito do valor integral das prestações ou o pagamento total da obrigação passou a ser imprescindível para a suspensão da exigibilidade da dívida do financiamento, a não ser que exista relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, apto a legitimar a dispensa judicial do depósito em referência - isto porque no § 4º o juiz terá a faculdade de dispensar o depósito que trata o § 2º, por decisão fundamentada. (ARAÚJO, 2005)

No Código Civil, o artigo 317, dispõe que “quando por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.” Figueiredo (2004, p. 146 e 147) ressalta que:

[...] as inovações trazidas pela Constituição, pelo Código Civil e pelo Código do Consumidor não permitem contratações desproporcionais, injustas, iníquas e que venham desequilibrar a relação contratual, acarretando em qualquer das hipóteses a possibilidade de modificação ou revisão do contrato, tais como:

- 1) assegurem lucros às instituições financeiras, em razão das taxas de juros excessivas aplicadas nos financiamentos habitacionais, com recursos oriundos da captação popular;
- 2) fixem critérios de reajuste do saldo devedor e das prestações mensais em desalinho com a renda familiar, assegurando em quaisquer dos casos, o plano de equivalência salarial;
- 3) adotem critérios da prática do anatocismo, quer pela aplicação da taxa efetiva que nada mais é a capitalização mensal da taxa nominal, quer pela ocorrência da amortização negativa, quando o valor pago pelo mutuário não é suficiente para o pagamento integral das prestações mensais;
- 4) formalizem contratos com fins anti-sociais e que ofendam os direitos e interesse protegidos pela Constituição, pois não mais se admite um contrato sem sua concepção social constitucional, nulificando por conseqüências qualquer cláusula abusiva, injusta e que ofenda o sistema constitucional, civil e consumerista.

O Código de Defesa do Consumidor, de acordo com a súmula 297, é aplicado às instituições financeiras. Diante disso, o princípio do *pacta sunt servanda* restou relativizado, admitindo-se a revisão do contrato em busca de equilíbrio, disposição do art. 6º, V, do CDC.

A atividade de financiamento imobiliário é uma relação de consumo, inclusive simulada pelo STJ, conforme súmula nº 297 que dispõe que “o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras”. Com isso, o mutuário pode aproveitar os dispositivos do CDC para exercer seu direito contra a cobrança de juros remuneratórios desarrazoados ou qualquer outra situação que torna onerosa a relação contratual.

É bom ressaltar que o Código de Defesa do Consumidor dispõe em seu artigo 6º, V, “a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosa”. Nota-se que de acordo com este dispositivo do CDC, a revisão independe de ser imprevisível o fato superveniente que tornou excessivamente onerosa a prestação do consumidor, tal como se exige em campo civil. Com isso, na situação concreta é que o Juiz irá constatar eventual abusividade e irá construir, junto com as partes, a melhor solução.

A revisão contratual tratada no Código de Defesa do Consumidor é facilitada por exigir apenas que sobrevenha desequilíbrio negocial ou a onerosidade excessiva decorrente de um fato superveniente, ou seja, um fato novo não existente quando da contratação original

A desvantagem exagerada dos contratos é abordada no artigo 51, inciso IV do CDC, que prevê:

“São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;”.

Evidencia-se a partir do enunciado acima que vigora a prevalência do princípio da equivalência do equilíbrio contratual em detrimento do princípio do enriquecimento sem causa.

A finalidade da legislação especial é proteger o vulnerável na relação de consumo, especialmente em razão das inúmeras ilegalidades verificadas com a proliferação dos contratos de massa, como é caso dos contratos de financiamento imobiliário, em que a vontade do mais fraco não é levada em consideração no momento da formação do contrato

O ordenamento jurídico consumerista, possui princípios genéricos que são bases condicionantes e orientadores que norteiam a Política Nacional de relação de Consumo,

elencados, principalmente, no artigo 4º do CDC, destacam-se os princípios da boa-fé, da transparência, da equidade e da isonomia. (DANIEL, 2003)

Devido à complexidade da revisão dos contratos de financiamento habitacional, no âmbito do SFH, o juiz não pode apenas anular o contrato e determinar o regresso à situação anterior. Determinará a alteração do contrato a partir da análise dos documentos apresentados, com a finalidade de extrair a onerosidade, assegurando o resultado útil da avença, e a obtenção da finalidade social subjacente à negociação.

Os mutuários nas ações de revisão se limitam a impugnações genéricas contra determinadas cláusulas contratuais, esquecendo totalmente do que dispõem os arts. 317, 478 a 480 do Código Civil e de dispositivos correspondentes, dispostos no Código de Defesa do Consumidor.

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.

Após a determinação da exclusão da cobrança das taxas abusivas do contrato de financiamento, após recálculo verifica-se a diminuição do saldo devedor, fazendo com que as prestações também sejam reduzidas. Contudo, os Juízes e Tribunais entendem que depositar ou consignar em juízo um valor menor que a prestação contratada não ilide a mora. O objetivo da ação revisional é a recuperação da renda justa e real, equivalente às práticas adotadas pelo mercado.

Apesar de reconhecida a autonomia da vontade existente nas relações privadas, como é o caso do princípio da *pacta sunt servanda*, é certo que o Judiciário tem importante papel em limitar a autonomia das partes com base em princípios e tendências protetivas do direito constitucional, civil e do consumidor. No entanto, tais intervenções nos casos dos contratos de financiamento imobiliários devem ser analisadas não apenas em alicerces jurídico-principiológicos, mas também em fundamentos econômicos e contratuais, devendo contemplar

os valores sociais e financeiros intrínsecos às questões atinentes às cláusulas dos contratos do Sistema Financeiro da Habitação.

Para que haja a modificação de um contrato, é suficiente que a base do negócio jurídico tenha sido alterada, ou seja, que ocorra um desequilíbrio entre a prestação e a contraprestação da avença entre o consumidor e a instituição financeira.

A revisão contratual opera efeitos *ex tunc* entre as partes, ou seja, opera efeitos retroativos desde o surgimento da situação que tornou o cumprimento do contrato excessivamente oneroso.

São verificadas várias situações em que há abusos nas cláusulas que compõe os contratos de financiamento imobiliário. A seguir será tratada algumas dessas situações.

4.1 Capitalização de juros - anatocismo

Nos financiamentos imobiliários é vedada a capitalização dos juros, que muitas vezes são verificados em decorrência da Tabela Price. A capitalização, segundo o IBEDEC (Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo), aumenta o preço pago pelo consumidor em mais de 20% no preço final do imóvel.

Os juros remuneratórios podem ser considerados como uma taxa fixada em retribuição ao empréstimo de determinada soma em dinheiro, que é devido pelo credor. Para Nelson Nery (p. 483) “são interesses devidos como compensação pela utilização do capital alheio”

De acordo com diversos autores, os sistemas SAC e PRICE não acolhem a capitalização de juros, somente admitindo quando gera amortização negativa, visto que importaria na incorporação dos juros não pagos no saldo devedor, gerando anatocismo, confrontando o mandamento da súmula 121 do STF, que veda a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada. Abaixo podemos observar uma ementa de uma ação de revisão contratual, onde se cita a capitalização de juros.

ACÇÃO ORDINÁRIA. REVISÃO CONTRATUAL. MÚTUA FINANCEIRO HABITACIONAL PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). CONTRATO DE GAVETA. LEGITIMIDADE DE PARTE. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SÚMULA 121 DO STF. AMORTIZAÇÃO NEGATIVA. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR PELA TR. 1 – Está presente na jurisprudência o entendimento de que, em se tratando de contrato de cessão imobiliária de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação, é legitimado o cessionário para intentar a ação

revisional de cláusulas e condições contratuais firmados com o cedente, na medida que a Lei nº 10.150/2000, disciplinou o direito de regularização das transferências efetuadas sem a expressa anuência do agente financeiro. 2 – Os sistemas de amortização do saldo devedor, seja SACRE, SAC, PRICE ou Série Gradiente, não importam em oneração contratual, ao contrário, em uma economia sem flutuação inflacionária objetivam a redução do saldo devedor, e este sistema é apartado da modalidade de correção das prestação mensais, no caso, regida pelo Plano de Equivalência Salarial, e **nenhuma desta duas formas de atualização é responsável pela capitalização de juros, o que é vedado nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação (entendimento consubstanciado na Súmula 121 do STF). No entanto, em ocorrendo, como no caso em tela, amortização negativa de juros, estes devem ser excluídos do saldo devedor e lançados em conta apartada, não sujeitos a capitalização.** 3 – Taxa Referencial (TR) é indexador válido para contratos posteriores à Lei nº 8.177/91, portanto, tendo sido o contrato firmado sob vigência deste diploma legal e pactuada a sua aplicação, deve ser a TR mantida como índice de correção, nos termos da Súmula 295 do Superior Tribunal de Justiça. Porém, buscando a manutenção do equilíbrio entre os contratantes, nada obsta substituir a TR pelo INPC, quando a própria legislação recepciona a adoção e alternância de indexadores, mormente quando o contrato prevê a correção mensal do saldo devedor pelo índice de reajustamento dos depósitos de poupança. 4 – Sentença parcialmente reformada. (TRF-4 – AC: 3628 RS 2003.71.05.003618-4, Relator: CARLOS EDUARDO THOMPSON FLORES LENZ, Data de Julgamento: 15/05/2006, TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 05/07/2006 PÁGINA: 657) (grifo meu)

O anatocismo ocorre quando se verifica amortização negativa, ou seja, em casos onde a prestação não é suficiente para pagar a totalidade dos juros devidos, fato passível de constatação através da planilha de evolução do financiamento, não havendo nesse caso a necessidade de se requisitar o auxílio técnico para comprovação da onerosidade excessiva, conforme jurisprudência dos tribunais.

O equilíbrio econômico dos contratos é um importante princípio, pois engloba a onerosidade excessiva e onerosidade superveniente. Este princípio se materializa no artigo 170, inciso V, da Constituição Federal, pois dentro da ordem econômica o consumidor é reconhecido como sujeito vulnerável e o CDC é a sua lei protetiva, consagrando regras que reestabelecem o equilíbrio das prestações, o equilíbrio entre prestação e contraprestação. (RODRIGUES, 2013)

Abaixo alguns julgados do Tribunal Regional Federal da 5ª região sobre a revisão contratual dos contratos de financiamento imobiliário e capitalização de juros:

DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO. SFH. CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL. AÇÃO REVISIONAL. INCIDÊNCIA DE JUROS REMUNERATÓRIOS SOBRE JUROS VENCIDOS. PLANILHA DE EVOLUÇÃO DO FINANCIAMENTO. COMPROVAÇÃO. PERÍCIA. DESNECESSIDADE. - Cuida-se de ação revisional de contrato de financiamento habitacional pelo SFH julgada

parcialmente procedente pelo Juízo a quo. A Caixa apela alegando nulidade da sentença por falta de perícia a comprovar a existência de anatocismo e pugnando pela força obrigatória do contrato firmado entre as partes. **No caso dos autos, depreende-se de planilha de evolução do contrato que a prestação, em todos os meses, é inferior ao valor dos juros que ela se destina a pagar. A parte dos juros não coberta pela prestação recebe um sinal negativo ao lado, na coluna de amortização, e é somada ao saldo devedor, onde sofre a incidência de juros remuneratórios. Desnecessária, portanto, a realização de perícia, uma vez que a planilha de evolução do contrato comprova a prática de anatocismo. A orientação do STJ em recurso especial repetitivo (art. 543-C, do CPC) é a de que "nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade"** (Resp nº1070297/PR, Segunda Sessão, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, pub. DJe de18.09.09).- Apelação não provida. (grifo meu)

CIVIL. SFH. APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO DE CONTRATO IMOBILIÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA EMGEA. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. TABELA PRICE. AMORTIZAÇÃO NEGATIVA. ANATOCISMO. INOCORRÊNCIA. FORMA DE AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. RECURSO IMPROVIDO. 1. Insurge-se contra sentença que julgou improcedente o pedido destinado à obtenção de revisão do contrato de financiamento imobiliário celebrado entre os autores e a CEF. [...] **Por outro lado, não merece acolhida a preliminar de cerceamento de defesa por não realização de prova pericial, alegada pelos mutuários, posto que os documentos constantes dos autos, consistentes, inclusive, em uma planilha de cálculo por eles juntada, permitem a apuração dos fatos que se buscaria provar através da prova pericial. [...]** A questão relativa ao reajuste das prestações dos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) é por demais conhecida no Poder Judiciário, não demandando conhecimentos técnicos que justifiquem perícia contábil para a solução da lide (STJ, REsp. 215.011, rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJU 05.09.05, p. 330). 5. O anatocismo, aplicação de juros sobre juros, é vedado em lei, inexistindo norma específica a autorizar sua aplicação nos contratos regidos pelo Sistema Financeiro de Habitação que, pelos fins colimados, não se coadunam com a existência de tal prática bancária. 6. A utilização da Tabela Price, por si só, não acarreta o anatocismo, o que ocorrerá apenas quando verificada a amortização negativa, ou seja, quando a prestação não for suficiente para liquidar os juros, os quais se acumularão com os juros do mês posterior, configurando a referida capitalização de juros, o que é expressamente vedada pelo ordenamento jurídico. [...] 8. O Tribunal da Cidadania já firmou orientação no sentido de que o sistema de prévio reajuste e posterior amortização do saldo devedor não fere a comutatividade das obrigações pactuadas no ajuste, uma vez que, de um lado, deve o capital emprestado ser remunerado pelo exato prazo em que ficou à disposição do mutuário, e, de outro, restou convencionado no contrato que a primeira parcela será paga no mês seguinte ao do empréstimo do capital. (STJ, Resp 467.440-SC, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJU 17.05.04). 9. Apelação oposta pelos mutuários improvida.

A partir do julgado acima, notamos que a partir da análise da planilha de evolução do financiamento foi observado que não há amortização negativa. Diante disso, não houve a prática

do anatocismo, contrariando o que foi alegado pelo autor na ação. Para essa constatação foi dispensável a realização de perícia, pois a planilha de evolução foi suficiente para comprovar a não ocorrência da capitalização de juros sobre juros.

Observamos que o mutuário precisa constituir prova do que foi alegado na ação de revisão, e caso não seja confirmado o que foi questionado não terá os seus pedidos atendidos. Por isso, é importante a análise prévia do contrato de financiamento para se verificar a viabilidade da propositura da ação.

A jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 5ª Região em relação aos documentos apresentados na ação de revisão é no seguinte sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SFH. PERÍCIA. DESNECESSIDADE. ANATOCISMO. OCORRÊNCIA. AMORTIZAÇÃO NEGATIVA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. 1. **O exame da questão atinente à ocorrência de anatocismo em ações revisionais de contratos habitacionais no âmbito do SFH não exige conhecimentos técnicos especializados, podendo, como regra, ser realizado por simples análise e cotejo da documentação existente nos autos e mediante cálculos aritméticos simples, razão pela qual não é obrigatória a realização de prova pericial quando o magistrado entende estar apto a realizar essa análise.** 2. É ilegal a capitalização de juros decorrente da aplicação da Tabela Price, quando da ocorrência de amortização negativa (situação de insuficiência da prestação para liquidar os juros do mês, sendo o excedente destes incorporado ao saldo devedor e sobre eles incidindo os juros dos meses seguintes), a qual enseja a caracterização de anatocismo na evolução do financiamento habitacional. 3. **Do exame da planilha de evolução do financiamento habitacional objeto destes autos (fls.92/97), verifica-se a ocorrência de amortização negativa,** a exemplo dos meses de setembro de 1993 a junho de 1994, quando os juros não pagos passaram a integrar o saldo devedor, devendo, portanto, ser afastado o anatocismo (capitalização de juros), conforme decidido na sentença. [...]. (TRF-5 – AC: 446024 CE 0035502-43.2008.4.05.0000, Relator: Desembargador Federal Rogério Fialho Moreira, Data de Julgamento: 11/02/2010, Primeira Turma, Data de Publicação: Fonte: Diário da Justiça Eletrônico – Data: 18/03/2010) (grifo meu)

No julgado acima, observamos que somente da análise da planilha de evolução foi comprovado a presença de amortização negativa, assim, não houve necessidade de solicitação de perícia especializada para constatação do afirmado pelo mutuário.

A jurisprudência tem se manifestado sobre o anatocismo em relação à utilização da Tabela Price, como é verificado na Apelação Cível nº 70028685964, da 19ª Câmara Cível, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, onde o relator foi José Francisco Pellegrini, julgado em 30/03/2010:

O sistema *Price* é aquele em que cada prestação mensal é calculada de maneira que parte dela paga os juros e parte amortiza o saldo devedor. No entanto, como os juros são calculados por ocasião de cada parcela, incidem sobre o saldo devedor e são embutidos neste, implicando, assim, a incidência de juros sobre juros, o que configura a prática de anatocismo, onerando excessivamente o devedor.

A incidência da capitalização de juros somente é admitida nas hipóteses autorizadas em lei, como nos casos de crédito rural (Decreto-Lei nº 167/67), crédito industrial (Decreto-lei nº 413/69), crédito comercial (lei nº 6.840/80), desde que expressamente pactuado no contrato, e na hipótese verificada no art. 4º, da Lei 22.626/33, que aborda os saldos líquidos em conta-corrente.

A opção do sistema de amortização normalmente deve ser realizada pelo tomador do empréstimo em conjunto com a Instituição Financeira, tendo em vista uma série de condições, tais como preferências do mutuário, características e riscos da operação.

De acordo com a jurisprudência não há ilegalidade na adoção do Sistema Francês de amortização – SFA, Tabela Price, nos financiamentos sob o regime do Sistema Financeiro de Habitação, e nem sua utilização provoca, necessariamente, a prática do anatocismo, conforme entendimento, do Supremo Tribunal de Justiça, que segue:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. PES. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO DO SALDODEVEDOR. JUROS REMUNERATÓRIOS. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANATOCISMO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DATUTELA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 778 E 876 DO CC/2002 E 42 DO CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. [...] 4. **A utilização do Sistema Francês de Amortização, Tabela Price, para o cálculo das prestações da casa própria não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros.** 5. Na hipótese de o valor da prestação ser insuficiente para cobrir a parcela relativa aos juros, estes deverão ser lançados em conta separada sobre a qual incidirá apenas correção monetária, a fim de evitar a prática de anatocismo. 6. Contudo esta Corte, por ocasião do julgamento de recurso submetido ao regime do art. 543 do CPC, assentou a impossibilidade de o STJ analisar a existência de capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ [...]. (STJ – AgRg no AREsp: 262390 RS 2012/0251490-3, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 13/08/2013, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: Dje 23/08/2013)

Na Tabela Price ou Sistema Francês de Amortização (SFA) as prestações periódicas, mensais, são iguais e sucessivas, onde cada prestação é composta por uma parcela de juros e outra de amortização, onde somente a parcela relativa à amortização, que não é fixa, é utilizada para diminuir o saldo devedor.

A jurisprudência tem mostrado que a opção pela Tabela Price como sistema de amortização não acarreta, automaticamente, o anatocismo, embora esse sistema de cálculo da prestação decorram de juros compostos, só ocorrerá o anatocismo em caso de amortização negativa ou de incorporação das parcelas vencidas e não pagas ao saldo devedor.

A utilização de juros compostos a uma taxa efetiva anual determinada não manifestam por si só cláusulas ilícitas ou abusivas, principalmente quando demanda vontade bilateral, em contratos sinalagmáticos. É neste sentido, a posição da jurisprudência, pois não pode ser alterado o contrato se não há nele nenhum vício que torne ilegal sua aplicação.

Nos casos de financiamento habitacional com pagamento do saldo devedor em parcelas mensais e consecutivas, é inadmissível a capitalização dos juros em qualquer periodicidade, ressalvados os casos de incorporação, nos quais a periodicidade seja inferior à anual. Segue julgado em que há se entende ser inviável à utilização da Tabela Price nos contratos de financiamento habitacional:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL. TABELA PRICE. Inviável a utilização da Tabela Price para a amortização dos contratos de financiamento imobiliário, diante da vedação ao anatocismo. Precedentes. APELAÇÃO DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70032739062, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mário Crespo Brum, Julgado em 24/03/2010)

Quanto ao reconhecimento do anatocismo o Tribunal Regional Federal da 4ª Região tem posicionamento mais restritivo, conforme se verifica na ementa abaixo:

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. SFH. MÚTUO HABITACIONAL. CONTRATO SUB-ROGADO AO AUTOR. NOVAÇÃO. DIREITO À REVISÃO. TABELA PRICE. ANATOCISMO. [...] 2. É vedada a prática de anatocismo, todavia, nem a simples utilização da tabela Price, nem a dicotomia - taxa de juros nominal e efetiva - são suficientes a sua caracterização. Somente o aporte dos juros remanescentes decorrentes de amortizações negativas para o saldo devedor caracteriza anatocismo. No caso dos autos, o exame das planilhas de evolução do financiamento demonstram sua não ocorrência. (TRF4, AC 2003.70.00.047913-8, Quarta Turma, Relatora Marga Inge Barth Tessler, D.E. 14/06/2010)

Contata-se que o mutuário necessita provar e demonstrar que está havendo onerosidade excessiva com a aplicação da Tabela Price no seu contrato de financiamento, caso contrário, haverá impossibilidade de atendimento do seu pedido na ação de revisão.

O STJ também se manifesta quanto a não ilegalidade na adoção do Sistema Francês de Amortização aos financiamentos sob o regime do SFH, afirmando que sua utilização implica, necessariamente, na prática do anatocismo:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. PES. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. JUROS REMUNERATÓRIOS. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANATOCISMO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 778 E 876 DO CC/2002 E 42 DO CDC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. [...] **4.A utilização do Sistema Francês de Amortização, Tabela Price, para o cálculo das prestações da casa própria não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros. 5. Na hipótese de o valor da prestação ser insuficiente para cobrir a parcela relativa aos juros, estes deverão ser lançados em conta separada sobre a qual incidirá apenas correção monetária, a fim de evitar a prática de anatocismo.** 6. Contudo esta Corte, por ocasião do julgamento de recurso submetido ao regime do art. 543 do CPC, assentou a impossibilidade de o STJ analisar a existência de capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (REsp n.1.070.297/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/9/2009, DJe 18/9/2009). 7. A sentença de mérito que confirma a antecipação dos efeitos da tutela deferida initio litis, mercê da cognição exauriente, absorve seus efeitos, e a improcedência do pedido implica cassação do provimento liminar. 8. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem referência ao disposto no acórdão confrontado, obsta o conhecimento do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF. Precedentes do STJ. 9. A violação do art. 535 do CPC não resulta configurada na hipótese em que o Tribunal de origem, ainda que sucintamente, pronuncia-se sobre a questão controvertida nos autos, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade. 10. Agravo regimental desprovido. (STJ – AgRg no AREsp: 262390 RS 2012/0251490-3, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 13/08/2013, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/08/2013) (grifo meu)

De acordo com os julgados a intervenção realizada pelo Judiciário surge como recurso capaz de combinar a possibilidade de acarretar o equilíbrio entre as partes e impedir abusos de qualquer natureza decorrentes da relação contratual, todavia se deve pautar em embasamentos objetivos, provas contundentes e não se dissociando dos referenciais econômicos, legais e contratuais no que se relaciona aos ditames do SFH.

Desta maneira, diante da existência de várias e divergentes decisões do Poder Judiciário frente às lides decorrentes dos contratos de financiamento habitacional, principalmente no que se refere à utilização da Tabela Price. Mas de maneira geral, a jurisprudência tem aceitado a sua aplicação nos contratos, no entanto, quando o mutuário comprova a presença do anatocismo, os valores do contrato são revistos de forma a não prejudicar os mutuários.

4.2 Coeficiente de equalização de taxas – CET

O Coeficiente de equalização de taxas tem a função de equilibrar o valor das prestações mensais com a evolução do saldo devedor do financiamento. A jurisprudência tem se manifestado no sentido de que cláusula contratual que prevê o CET é abusiva, por acarretar remuneração do contrato, além do previsto. Esse coeficiente não possui nenhuma contraprestação contratual para o mutuário.

O CET é um critério de reequilíbrio das prestações do financiamento habitacional e quando previsto com o PES, Plano de Equivalência Salarial, torna-se ilegal. Em relação ao coeficiente o Desembargador no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Marco Aurélio dos Santos Caminha, em seu voto na Apelação Cível nº 70031749377, afirmou o seguinte:

A partir da simples leitura do instrumento contratual, verifica-se que a ré não limitou o reajuste das parcelas ao Plano de Equivalência Salarial – PES, incluindo, nos parágrafos da cláusula décima quarta do contrato (fls. 41-42), um segundo critério de reajuste, a partir a aplicação do Coeficiente de Equalização de Taxas.

Ocorre que a implementação de um sistema dúplice de correção das prestações de um mesmo mútuo onera demasiadamente o contrato, mostrando-se inadmissível em face das regras de direito consumerista. Saliente-se que este Tribunal tem reiteradamente declarado a nulidade da cumulação dos sistemas PES e CET... (Apelação Cível Nº 70031749377, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Aurélio dos Santos Caminha, Julgado em 13/05/2010)

Nota-se que não se admite nos contratos de financiamento dois sistemas de correção do saldo devedor, pois se onera excessivamente o mutuário. No julgado acima estava presente nas cláusulas do contrato o CES e PES como índices de correção. Apesar de previsto era ilegal, o que levou o juiz a declarar a nulidade da cumulação dos sistemas.

O posicionamento da Desembargadora do TJ do Rio Grande do Sul, Iris Helena Medeiros Nogueira, é no mesmo sentido. Ela proferiu o seguinte voto na Apelação Cível nº 70032604217:

Com efeito, conforme cláusula oitava e parágrafos da escritura pública nº 1599, o Coeficiente de Equalização de Taxas foi estabelecido com o objetivo de prevenir e corrigir eventuais diferenças decorrentes da adoção de índices não uniformes para a correção do saldo devedor.

Por isso, esta Corte tem assentado entendimento de que o CET constitui, em realidade modalidade de remuneração do empréstimo que distorce o contrato e implica sobreposição de taxas com a mesma finalidade, motivo pelo qual sua incidência em quaisquer percentuais deve ser afastada.

Abaixo alguns julgados em que se afirmam que a cobrança do CET é abusiva, descumprindo o que estabelece o CDC:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO REVISIONAL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. PREVI. POSSIBILIDADE DE REVISÃO DO PACTO E INCIDÊNCIA DO CDC NA ESPÉCIE. SÚMULA 321 DO STJ. CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES E OBSERVÂNCIA À VARIAÇÃO SALARIAL. No que tange às prestações, o contrato prevê que seriam reajustadas sempre que o Banco do Brasil S.A. conceder elevação geral de vencimento padrão do seu pessoal em atividade, procedendo-se à correção no mesmo percentual obtido pela categoria funcional (posto efetivo). No caso, não restou demonstrada a alegação dos mutuários de que a ré tenha desrespeitado os índices dos reajustes ajustados, pelo contrário, a prova pericial corrobora a evolução da prestação conforme o contrato. **VARIAÇÃO SALARIAL E ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR.** A variação salarial estipula critérios para atualização do valor da prestação e não do saldo devedor. **CRITÉRIO DE REAJUSTE. CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR PELO ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA UTILIZADO PARA O REAJUSTE DOS DEPÓSITOS DE POUPANÇA. LEGALIDADE. REGULARIDADE DA UTILIZAÇÃO DA TAXA REFERENCIAL TR. PREVISÃO EXPRESSA DE NÃO-INCIDÊNCIA DOS JUROS DE 0,5% COMO COMPONENTE DA POUPANÇA.** Legalidade da previsão contratual de reajuste do saldo devedor pelo índice de atualização monetária utilizado para o reajuste dos depósitos de poupança, que atualmente é a Taxa Referencial TR. E quanto à utilização da TR como índice de correção monetária, não há ilegalidade, já que previamente contratada, e também porque é legalmente prevista pela Lei 8.177/91. Súmula 295 do STJ. **COEFICIENTE DE EQUALIZAÇÃO DE TAXAS CET. MANUTENÇÃO DO AFASTAMENTO. ABUSIVIDADE. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS.** O sistema Price consubstancia acumulação mensal de juros e configura capitalização. Afasta-se a incidência da Tabela Price, adotando-se o método de cálculo de juros simples. **SALDO DEVEDOR. AMORTIZAÇÃO. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.** Os valores de amortização pelo pagamento das prestações, devem ser abatidos do saldo devedor após a incidência da atualização monetária, caso contrário,

ocasionaria desequilíbrio contratual e o enriquecimento indevido do autor. FUNDO DE QUITAÇÃO POR MORTE FQM. LEGALIDADE. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. Viável, na forma simples, por aplicação do CDC. Admissível a compensação. APELAÇÃO DOS AUTORES PROVIDA EM PARTE. APELAÇÃO DA RÉ DESPROVIDA.” (Apelação Cível Nº 70020765442, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marilene Bonzanini Bernardi, Julgado em 02/04/2008). (Apelação Cível Nº 70032604217, Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Iris Helena Medeiros Nogueira, Julgado em 20/01/2010)

Ação de revisão contratual. Escritura pública de compra e venda firmada com a PREVI - entidade de previdência privada. Aplicabilidade do CDC. Juros remuneratórios de 6% ao ano, acrescidos de 1% na inadimplência não são abusivos. **Os percentuais cobrados a título de coeficiente de equalização de taxas constituem-se em juros sem razão jurídica instituídos exclusivamente em benefício do credor.** Abusividade. Legalidade na utilização da tabela price. Apelo parcialmente provido. (Apelação Cível Nº 70023315013, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Denise Oliveira Cezar, Julgado em 23/04/2008)

No entanto, também podemos encontrar posições jurisprudenciais divergentes em relação à abusividade da cobrança do CET:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. PRELIMINAR DE SENTENÇA CITRA PETITA. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. Pedido de repetição do indébito que não foi apreciado na sentença. Valores pagos a maior que devem ser repetidos de forma simples, compensando-os com o saldo devedor. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. O CDC é aplicável ao presente contrato, na medida em que a PREVI atua como prestadora de serviços. JUROS REMUNERATÓRIOS. Lícita a previsão contratual que prevê a possibilidade de elevação da taxa de juros em caso de desvinculação do mutuário da PREVI. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. No caso é vedada a capitalização mensal, permitida apenas a anual. CORREÇÃO MONETÁRIA. Correta a adoção pela sentença do INPC, que comumente é utilizado como substituto ao BTN. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO. Não há ilegalidade no sistema de amortização adotado, que é aceito pelo STJ inclusive nos contratos vinculados ao SFH. **COEFICIENTE DE EQUALIZAÇÃO DE TAXAS. Lícita a previsão contratual que prevê a aplicação dos CETs.** SEGUROS. Não há ilegalidade na exigência dos seguros previstos no instrumento, já que possuem finalidades distintas, mas não pode ser imposta a seguradora. Apelos parcialmente providos. (Apelação Cível Nº 70018706424, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Roberto Felix, Julgado em 12/03/2008). (grifo meu)

É lícita a cobrança do Coeficiente de Equalização de Taxas - CET, porque visa à amortização do saldo devedor. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.204631-7/001, Relator(a): Des.(a) Newton Teixeira Carvalho, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/04/2016, publicação da súmula em 29/04/2016) (grifo meu)

Podemos notar que há divergência quanto à legalidade da aplicação do coeficiente de equalização de taxas nos contratos de financiamento habitacional a partir dos julgados apresentados. Alguns Tribunais entendem que a aplicação do Coeficiente de Equalização de Taxas (CET), representa cumulação de taxas destinadas à compensação do saldo devedor, onerando sobremaneira o mutuário, por isso deve ser afastada sua incidência; outros, no entanto, entendem que é lícita a sua cobrança.

4.3 Revisão contratual em razão da diminuição da renda

Nos contratos de financiamento habitacional é possível que se preveja cláusula limitando o percentual da renda do mutuário que irá adimplir as prestações do financiamento. Existindo este limite, quando a renda do mutuário diminuir, é evidente que as parcelas deverão ser reajustadas caso já estejam no limite previsto da referida cláusula. Em relação à diminuição da renda citamos o acórdão extraído de julgado do Tribunal Regional da 4ª Região:

EMENTA: ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PES. PCR. REDUÇÃO DE RENDA. RENEGOCIAÇÃO. RESTITUIÇÃO DO INDEBITO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. 1. A capitalização de juros na Tabela Price somente se dá na ocorrência de amortizações negativas, caso em que a parcela de juros não paga mensalmente com o adimplemento da prestação seja agregada ao saldo devedor, sujeitando-se à incidência de novos juros. Precedentes. 2. Para afastar qualquer possibilidade de capitalização de juros, não tendo sido quitada integralmente a prestação devida, deve-se primeiro amortizar o capital e, após, direcionar a parcela de juros impagos a uma conta apartada do saldo devedor, sobre a qual incidirá somente correção monetária e capitalização anual. 3. **É assegurado aos autores o direito à renegociação contratual em razão da redução de renda, mediante a dilação do prazo de financiamento dentro dos limites previstos no contrato, conforme expressa previsão contratual e legal** (parágrafos 5º e 6º do artigo 9º do Decreto-Lei nº 2.164, com a redação dada pelo artigo 22 da Lei nº 8.004/90). No entanto, as prestações impagas no período anterior à redução da renda não estão abrangidas pela cláusula protetiva. 4. Na hipótese de haver valores eventualmente pagos a maior pela parte autora, a sua restituição deverá se dar na forma de compensação com as prestações vincendas. 5. Invertida a distribuição sucumbencial, deve a parte autora responder pelas custas e honorários advocatícios - cuja exigibilidade resta suspensa ante o deferimento do benefício de assistência judiciária gratuita. (TRF4, AC 2003.71.13.003239-0, Terceira Turma, Relator Fernando Quadros da Silva, D.E. 26/05/2010) (grifo meu)

Quando o mutuário perde parte de sua renda durante o período de financiamento tem a possibilidade de efetuar a negociação da dívida do contrato com a Instituição Financeira, que para tanto, poderá aumentar o prazo do financiamento com a finalidade de diminuir os valores pagos mensalmente pelo devedor.

A limitação de comprometimento da renda familiar no financiamento é de no máximo 30% (trinta por cento). Nas situações em que a redução da renda decorreu de mudança ou perda de emprego ou na composição da renda familiar deve-se comunicar ao Banco com finalidade de renegociar a dívida para alterar o valor do encargo mensal.

O entendimento verificado através dos julgados é pela dilação do prazo do financiamento como forma de suprir possível perda de renda no decorrer do contrato, como mostram os seguintes precedentes:

SFH. CONSIGNATÓRIA. REDUÇÃO DE RENDA. READEQUAÇÃO DO CONTRATO PARA MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL DE COMPROMETIMENTO ESTABELECIDO NO CONTRATO. SUCUMBÊNCIA. 1. O direito à limitação do encargo mensal ao percentual máximo de comprometimento contratado é assegurado também para a hipótese de redução de renda. 2. Todavia, necessária a renegociação do mútuo, mediante a dilação do prazo de liquidação do **financiamento**, conforme o máximo estabelecido contratualmente para prorrogação. 3. Sucumbência recíproca. (AC 2000.71.01.002763-8, 4ª Turma, Rel. Des. Federal MARGA INGE BARTH TESSLER, D.E. 16/12/2008)

ADMINISTRATIVO. SFH. PCR. DESEMPREGO. REDUÇÃO DE RENDA. RENEGOCIAÇÃO. 1. Com base na Lei 8.692/93, art. 11, § 2º, é assegurado ao mutuário o direito de renegociação dos valores da prestação quando houver redução da renda familiar. 2. Recurso parcialmente provido. (AC 2005.70.13.000014-0, 3ª Turma, Rel. Des. Federal CARLOS EDUARDO THOMPSON FLORES LENZ, D.E. 14/03/2007)

PROCESSUAL CIVIL. SFH. CONSIGNATÓRIA. PCR. PERDA DA RENDA. DESEMPREGO. NECESSIDADE DE RENEGOCIAÇÃO DO DÉBITO. Nas lides do SFH em que o plano de reajustamento é o PCR, a perda de emprego c/c eventual redução da renda não é motivo hábil a impor ao agente financeiro valor inferior ao devido a título de prestação pactuada. Assiste, entretanto, ao mutuário, o direito à renegociação contratual, nos limites do contrato, com a finalidade de, transitoriamente, contornar momentânea diminuição do status quo econômico, existente quando da firmatura do contrato de mútuo. Insuficientes os depósitos, a hipótese é de procedência parcial da demanda. (AC 1999.71.04.004562-6, 1ª Turma Suplementar, Rel. Juiz LORACI FLORES DE LIMA, D.J.U. 27/09/2006) Nessa equação, resta assegurado aos autores o direito à renegociação contratual mediante a dilação do prazo de financiamento em até 96 meses, em razão da redução da renda, conforme expressa previsão contratual (fl. 20).

No caso da diminuição da renda familiar não suportada pelo mutuário não implica necessariamente em revisão do contrato pelo Judiciário e não for comprovada qualquer irregularidade em sua execução, conforme constatamos nos julgados acima.

Ressalta-se que não havendo renegociação deve ser mantido o critério de reajuste na forma prevista no contrato, pois existem situações em que não é possível fazer a renegociação, devido ao mutuário já ter utilizado o prazo máximo de financiamento.

4.4 Do valor do seguro e da venda casada

O financiamento de imóvel do Sistema Financeiro da Habitação - SFH é vinculado à apólice de Seguro Habitacional que prevê determinados tipos de seguro para cobertura de eventuais sinistros que poderão ocorrer durante o prazo contratado.

A Lei nº 12.424 /2011 prevê a obrigatoriedade de contratação de seguro nos contratos de financiamento habitacional.

Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.

§ 1º Para o cumprimento do disposto no caput, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão:

I - disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no caput;

II - aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no caput e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie.

§ 2º Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1º deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros.

Portanto, havendo previsão contratual, não há ilegalidade na contratação do seguro habitacional e seu pagamento junto com a prestação mensal.

O seguro nos contratos de financiamento habitacional foi um dos meios encontrados pelo legislador para garantir as operações originárias do SFH, visando a atender a política habitacional e a impulsionar a aquisição da casa própria, pois a apólice contribui para com a

viabilização dos empréstimos, reduzindo os riscos inerentes ao repasse de recursos aos mutuários pela Instituição Financeira.

Em que pese se aplicar o CDC aos contratos do SFH, no que tange ao contrato de seguro, sua obrigatoriedade, está prevista no art. 79 da Lei nº 12.424 /2011, norma especial que prevalece sobre a geral.

Assim, é obrigatória a contratação pelo mutuário de seguro com cobertura, no mínimo, de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI) para operações de financiamento concedidas no âmbito do SFH, que deve ser de livre escolha do devedor.

O prêmio de seguro MIP é recalculado em função do saldo devedor atualizado do financiamento, mediante aplicação da taxa vigente na data do recálculo, definida para a faixa etária do devedor. No momento em que o devedor muda de faixa etária, nova taxa de cálculo do prêmio de seguro MIP é aplicada.

O prêmio de seguro DFI é recalculado a cada 12 meses, na data de aniversário do contrato, sendo considerado o valor da garantia atualizada.

De acordo com Melo (2011, p. 82), a primeira decisão sobre a ocorrência ou não de “venda casada” de seguro habitacional vinculado ao contrato de financiamento habitacional foi julgada pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, Recurso Especial nº 804.202, no qual foi Relatora a Ministra Nancy Andrighi, que recebeu a seguinte ementa:

SFH. SEGURO HABITACIONAL. CONTRATAÇÃO FRENTE AO PRÓPRIO MUTUANTE OU SEGURADORA POR ELE INDICADA. DESNECESSIDADE. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. VENDA CASADA.

- Discute-se neste processo se, na celebração de contrato de mútuo para aquisição de moradia, o mutuário está obrigado a contratar o seguro habitacional diretamente com o agente financeiro ou com seguradora por este indicada, ou se lhe é facultado buscar no mercado a cobertura que melhor lhe aprouver.

- O seguro habitacional foi um dos meios encontrados pelo legislador para garantir as operações originárias do SFH, visando a atender a política habitacional e a incentivar a aquisição da casa própria. A apólice colabora para com a viabilização dos empréstimos, reduzindo os riscos inerentes ao repasse de recursos aos mutuários.

- Diante dessa exigência da lei, tornou-se habitual que, na celebração do contrato de financiamento habitacional, as instituições financeiras imponham ao mutuário um seguro administrado por elas próprias ou por empresa pertencente ao seu grupo econômico.

- A despeito da aquisição do seguro ser fator determinante para o financiamento habitacional, a lei não determina que a apólice deva ser necessariamente contratada frente ao próprio mutuante ou seguradora por ele indicada.

- Ademais, tal procedimento caracteriza a denominada “venda casada”, expressamente vedada pelo art. 39, I, do CDC, que condena qualquer tentativa do fornecedor de se beneficiar de sua superioridade econômica ou técnica para estipular condições negociais desfavoráveis ao consumidor, cerceando-lhe a liberdade de escolha. Recurso especial não conhecido. (REsp 804.202/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2008, DJe 03/09/2008).

A decisão deixa claro que o mutuário não é obrigado a adquirir seguro habitacional na mesma entidade que financia o imóvel ou por seguradora por ela indicada, mesmo que o seguro habitacional seja obrigado por lei pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Para Melo (2011, p. 83) a “venda casada” ocorre “quando o agente financeiro condiciona a concessão do empréstimo à contratação do seguro habitacional com ele ou com a seguradora por ele indicada”, consignando que essa abusividade “resulta da imposição de uma condição negocial desproporcional e injustificada que só encontra suporte na superioridade econômica da fornecedora [...]”. Tal entendimento é embasado no seguinte trecho do Acórdão analisado.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SFH. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL.REVISÃO.ANATOCISMO.

INOCORRÊNCIA.CONTRATAÇÃO DE SEGURO HABITACIONAL. VENDA DA CASADA.MANUTENÇÃO DA CONTRATAÇÃO. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. COBRANÇA. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE.REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. SINGELEZA DA MATÉRIA. APELOPROVIDO EM PARTE.

1. Cuida a hipótese de apelação interposta pelo particular em face da sentença, que julgou improcedente o pedido autoral de revisão de contrato de mútuo, diante da ausência de irregularidades nas cláusulas contratuais apontadas como abusivas.

[...]

3. Ainda mais que da simples leitura da planilha de evolução contratual, anexada aos autos, verifica-se a não ocorrência de anatocismo (amortização negativa), dispensando-se o auxílio da contadoria do juízo para tal fim.

4. A cobrança da taxa de seguro, não obstante apontar que se estaria cobrando um valor exorbitante, não se demonstrou a cobrança excessiva. Não se desincumbindo do ônus probante, descabida a sua exclusão.

5. A contratação de seguro habitacional é uma exigência legal para todos os financiamentos de imóvel com recursos do Sistema Financeiro da Habitação. A seguradora poderá ser livremente escolhida pelo mutuário, que não será obrigado a contratar diretamente com a instituição financeira ou com empresa por esta indicada.

6. No caso concreto, deve ser mantida a contratação firmada no contrato pactuado, sem prejuízo que administrativamente apresente proposta alternativa mais vantajosa a atual, visto que apenas apresentou pedido de exclusão, sem alternativa em substituição.

7. Não há que se falar em onerosidade do contrato pelo fato de se atualizar o saldo devedor antes da amortização. O STJ sedimentou o entendimento que:

"nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação" (Súmula 450).

[...]

9. Apelo parcialmente provido. (PROCESSO: 08019554520164058100, AC/CE, DESEMBARGADOR FEDERAL RUBENS DE MENDONÇA CANUTO, 4ª Turma, JULGAMENTO: 31/05/2017)

Verifica-se a obrigatoriedade da vinculação do seguro habitacional aos contratos de financiamento imobiliário, pois é um regramento impositivo inserido no SFH, da qual não poderia deixar de cumprir a instituição financeira. O valor e as condições do seguro são estipulados de acordo com as normas editadas pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP.

Esses valores dos prêmios de seguro são determinados pelas instruções e circulares da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, atualmente pela Resolução CNSP 205, de 18 de novembro de 2009, que dispõe sobre o seguro habitacional e de outras providências. Assim, a alegação genérica por parte do mutuário sobre a cobrança excessiva dos prêmios de seguro não é suficiente para suscitar a revisão contratual.

Para que sejam recalculados os valores do prêmio de seguros é necessário demonstrar o abuso na sua cobrança pela Instituição Financeira.

4.5 Da repetição do indébito

Segundo o dispositivo contido no parágrafo único do art. 42 do CDC, a restituição em dobro depende da existência, pelo menos, de culpa por parte daquele que exige valores indevidos.

Para o mutuário pretender a devolução em dobro dos valores pagos a maior no financiamento, segundo jurisprudência do STJ, é necessário que demonstre a má fé da Instituição Financeira na elaboração do contrato.

Quando não comprovado a utilização de comportamentos ou meios fraudulentos na execução do contrato de mútuo habitacional firmado com o autor não existe a possibilidade de questioná-la na ação de revisão. Podemos verificar que o autor da ação caso não comprove sua alegação não terá seu pedido acatado, conforme observado no julgado abaixo:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL.

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. SALDO DEVEDOR. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. TR. PAGAMENTOS MENSAIS PARCIAIS. IMPUTAÇÃO AOS JUROS E AO PRINCIPAL. TAXA DE JUROS. LIMITES. PAGAMENTOS EFETUADOS A MAIOR. COMPENSAÇÃO COM PRESTAÇÕES VENCIDAS E VINCENDAS DO FINANCIAMENTO. RESTITUIÇÃO EM DOBRO DAS QUANTIAS (CDC, ART. 42). IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE CONDUTA CULPOSA DA CEF. MATÉRIA CONTROVERTIDA.

(...) 9) O art. 42 do CDC não se aplica à hipótese dos autos, porque, como se depreende da ressalva posta na parte final do seu parágrafo único, a imposição da penalidade de restituição em dobro depende da existência, pelo menos, de culpa por parte daquele que exige valores indevidos. Ora, não se pode considerar culposa a conduta da Caixa na aplicação de normas em torno das quais se estabeleceu intensa controvérsia jurisprudencial, como é o caso daquelas disciplinadoras dos contratos firmados no âmbito do SFH. Inacolhível, quanto ao ponto à pretensão deduzida na inicial.

Muitos mutuários nas ações de revisão solicitam a devolução do valor pago referente à taxa de administração dos contratos, no entanto, constata-se a partir do julgado abaixo que o mesmo é devido e sua cobrança não é ilegal.

ADMINISTRAÇÃO E DE RISCO DE CRÉDITO. LEGALIDADE. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. 1. É legítima a estipulação da cobrança de TRC (Taxa de Risco de Crédito) e TA (Taxa de Administração), desde que pactuadas no contrato. 2. Em face da improcedência das alegações do Autor, inexistente indébito a ser restituído. 3. Apelação da CEF provida e apelação do Autor a que se nega provimento. (TRF-1 – AC: 11891 MG 2007.38.00.011891-8, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO BATISTA MOREIRA, Data de Julgamento: 22/08/2011, QUINTA TURMA, Data de Publicação: e-DJF1 p.158 de 26/08/2011)

A Taxa de administração consiste no valor pago pelo mutuário do início ao fim do contrato pela sua manutenção ao banco do qual pleiteou o financiamento, fazendo este, o repasse a administradora. É necessário que haja previsão contratual para que seja realizada a sua cobrança.

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL. REVISÃO DE OFÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA IMPREVISÃO. LEGALIDADE DOS JUROS CAPITALIZADOS E TABELA PRICE. SEGURO HABITACIONAL. VENDA CASADA. INOVAÇÃO RECURSAL. APELO PARCIALMENTE CONHECIDO. IMPROVIMENTO. [...]

3. O contrato foi firmado consensualmente entre as partes, detentoras de autonomia de vontade que são, sendo lei entre as mesmas, devendo ser cumprido conforme o pactuado até o momento, posto que não há nos autos qualquer prova da existência de erro, dolo, coação, simulação ou fraude. O pretendido restabelecimento do equilíbrio financeiro, mediante revisão

judicial, lastreada na Teoria da Imprevisão (artigo 478 do CC), só teria cabimento caso tivessem ocorrido eventos imprevistos de ordem econômica ou que surtiram efeitos de natureza econômica, alheios à ação das partes, e que repercutissem de maneira muito grave sobre o equilíbrio do contrato. Entretanto, tais circunstâncias atípicas não estão presentes no caso dos autos, na medida em que a apelante não logrou comprovar a ocorrência de tal hipótese, não se trata de situação de alteração da base econômica ensejadora de prejuízo que possibilite revisão ou resolução contratual.

[...]

6. Inexistência de vedação legislativa na cobrança da taxa de administração e a sua incidência foi estipulada no contrato mediante livre manifestação das partes.

7. Alegação acerca da suposta venda casada de contrato de seguro não foi ventilada nem discutida no primeiro grau, tampouco objeto de sentença, uma vez que não foi deduzida na inicial, devendo, portanto, não ser conhecida a apelação neste ponto, conforme disposto no art. 1.014 do CPC/2015.

8. Majoração da condenação em honorários advocatícios para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, parágrafo 11º do CPC.

9. Apelação parcialmente conhecida e improvida na parte conhecida. (PROCESSO: 08062831820164058100, AC/CE, DESEMBARGADOR FEDERAL RUBENS DE MENDONÇA CANUTO, 4ª Turma, JULGAMENTO: 17/11/2017)

A partir dos julgados notamos que para pleitear a revisão de qualquer uma das cláusulas do contrato é necessário comprovar a existência da oneração excessiva, mesmo que sejam os valores dos prêmios de seguro. Nota-se que ação será frustrada nas situações em que o mutuário apenas indica de forma geral e genérica que o contrato é excessivamente oneroso sem, no entanto, discriminar item por item que pretende rever em seu contrato.

Na ação de revisão de contrato de financiamento habitacional o mutuário geralmente discute mais de um item do contrato que entende como oneroso e injusto, no entanto, grande parte desses questionamentos não são comprovados no decorrer da ação e por isso não são acatados.

O princípio da *pacta sunt servanda* é relativizado diante das decisões emanadas dos Tribunais relacionadas à revisão de contratos habitacionais, no entanto, essa flexibilização somente é constatada quando realmente é comprovado pelo mutuário que está havendo prejuízo no seu financiamento decorrente de abusos cometidos pelas Instituições Financeiras.

Esse princípio apesar de sua flexibilização tem a finalidade de proporcionar segurança jurídica nas relações contratuais pactuadas, de forma que as partes tenham a certeza de que as cláusulas do contrato serão cumpridas, a exceção é no caso da presença do desequilíbrio contratual e da oneração excessiva

A ação de revisão dos contratos habitacionais não pode ser utilizada como forma de estimular a inadimplência por parte do mutuário, que muitas vezes procura o judiciário com o intuito de não cumprir cláusulas legais previstas em seu contrato.

O fato de discutir as cláusulas contratuais que entende abusivas não exime o mutuário de continuar a quitar integralmente as parcelas que estabeleceu por meio do contrato de financiamento até o julgamento definitivo da revisão.

A revisão é um mecanismo que o indivíduo possui caso seja verificado em seu contrato situações que lhe trazem prejuízo, como a existência de cláusulas abusivas e valores de encargos que se tornaram excessivos.

A assinatura do contrato de habitação representa para indivíduo a realização de um sonho, que consiste na aquisição da casa própria, por isso é importante que as pessoas sejam bem informadas sobre o impacto que esse contrato vai ter em sua vida, ainda mais por conta do tempo, que geralmente é bem extenso.

Quando o contrato habitacional apresenta falta de clareza e dubiedade nas suas cláusulas o STJ entende que o julgador deverá interpretá-las de forma mais favorável ao consumidor.

Assim, a revisão dos contratos é necessária, mas desde que haja fatos e provas para subsidiar as afirmações, o que muitas vezes não acontece.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As ações de revisão de contratos habitacionais encontram respaldo no Código de Defesa do Consumidor e no Código Civil. Justificando-se quando verificada a ocorrência de abusividades que levem ao desequilíbrio contratual.

Percebe-se a partir do exposto que o consumidor pode solicitar a revisão do contrato quando entender e comprovar que seus termos são abusivos ou ilegais. Enfatiza-se ainda a possibilidade de se rever o contrato quando este for de adesão, pois ao consumidor não é dada oportunidade de se manifestar acerca do conteúdo do contrato, cabendo a ele somente aderir ou não o que lhe foi imposto, como se verifica nos contratos de financiamento habitacional.

Quanto ao princípio do *pacta sunt servanda*, ressalta-se que o mesmo deve ser flexibilizado em decorrência do princípio da boa-fé e o mesmo é afastado no que tange ao que for abusivo, ilegal, e ao que causar desequilíbrio entre as partes envolvidas. Com isso, a relação se manterá incólume, buscando-se uma relação justa e sadia.

Verifica-se na jurisprudência que a capitalização dos juros é vedada nos contratos de financiamento habitacional, havendo discussão quanto a sua existência no uso da Tabela Price. No entanto, quando alegado pelo mutuário é necessário a comprovação de sua existência na evolução do contrato

O Coeficiente de Equalização de Taxas é uma forma ilegal de remunerar o empréstimo, pois é utilizado como forma de reajuste das parcelas do financiamento quando já há índice previsto para tal finalidade que geral é o denominado Plano de Equivalência Salarial – PES.

Ainda é possível revisar o prazo do financiamento quando a renda familiar do mutuário diminuir e os valores dos encargos tornarem-se superiores ao percentual máximo da renda destinada ao pagamento das parcelas previsto no contrato.

Ressalta-se que o devedor não pode requerer a revisão contratual apenas por não querer se empenhar para o cumprimento do contrato, ou seja, seu adimplemento. Os fatos supervenientes devem onerar excessivamente a prestação, de modo que os esforços do consumidor para o cumprimento do contrato sejam frustrados. A ação de revisão contratual não é nem deve ser um benefício ao mal pagador, ao consumidor que age de má fé. É um meio de proteção, de justiça social, tanto é que se deve examinar a onerosidade excessiva não em relação

àquele mutuário que a pleiteia, e sim objetivamente, indagando se outra pessoa, nas mesmas condições do consumidor em questão, seria capaz de cumprir a avença.

Verifica-se que há relação de consumo no fornecimento do crédito para aquisição do imóvel, onde o princípio da autonomia da vontade fica reduzido à mera aceitação do conteúdo do contrato de adesão. Daí esta relação enquadrar-se como de consumo.

Assim, nota-se que existem tanto cobranças ilegais praticadas pelas Instituições Financeiras, quanto legais, mas é importante que se faça uma análise detida do contrato para que se possa afirmar que estar havendo desequilíbrio contratual, bem como, onerosidade excessiva e posteriormente buscar a tutela jurisdicional por meio da ação revisional.

REFERÊNCIAS

- ARAUJO, Antônio Augusto Lima. A inconstitucionalidade do art. 50 da Lei nº 10.931/2004. (Lei de Proteção aos Bancos). **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 10, n. 720, 25 jun. 2005. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/6866>>. Acesso em: 6 nov. 2017.
- ARAUJO NETO, Nabor Batista de. Revisão contratual: comentários sobre a cláusula rebus sic stantibus e as teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 2812, 14mar.2011. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/18694>>. Acesso em: 5 nov. 2017.
- AZEVEDO, Marcelo Cândido de. Revisão Judicial dos Contratos. **Revista Nacional de Direito e Jurisprudência**, Ribeirão Preto/SP, v. 50, p. 49-62, 2004. Disponível em: <<http://www.nacionaldedireito.com.br/>>. Acesso em: 03 Jun. 2017.
- BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. **Curso de direito administrativo**. 30. ed. SP: Malheiros, 2013
- BRASIL, **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002: Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em 25 de maio de 2017.
- BRASIL, **Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990: Código de defesa do consumidor**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8078.htm>. Acesso em: 25 de maio de 2017.
- BRASIL, **Constituição da República Federativa do Brasil de 05 de outubro de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao compilado.htm>. Acesso em: 25 de maio de 2017.
- CAMARGO SOBRINHO, Mário de. **O Contrato de Adesão e a Necessidade de uma Legislação Específica**. São Paulo: Lex, 2000.
- COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil 3: contratos**. 4° ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- DANIEL, Dik Robert. **A aplicação do Código de defesa do consumidor nos contratos do sistema financeiro da habitação**. 2003. 62f. Monografia – Universidade do Extremo Sul Catarinense, Criciúma, 2003.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 29 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 747.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 30. Ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 14ª ed. Rev. E atual. São Paulo: Saraiva, 2009, p.367.

DUQUE, Bruna Lyra. A Revisão dos contratos e a teoria da imprevisão: uma releitura do direito contratual à luz do princípio da socialidade. **Panóptica**, Vitória, ano 1, n. 8, maio – junho, 2007, p. 258-277. Disponível em: <http://www.panoptica.org/seer/index.php/op/article/view/Op_2.4_2007_258-277/232g>. Acesso em 10 set. 2017.

FERREIRA, Jussara Suzi Assis Borges Nasser; PAGLIARINI, Iliane Rosa. **Negócio jurídico e crise econômica internacional: contratos imobiliários e a alienação fiduciária de bens imóveis**. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/conpedi/anais/36/08_1290.pdf>. Acesso em 01 jun. 2017.

FORTUNA, Eduardo. **Mercado financeiro – produtos e serviços**. 18.ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2010.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

GUEDES, Ricardo Barbosa. **Revisão de contrato com base na onerosidade excessiva prevista no Código de Defesa do Consumidor**. 2013. 41f. Trabalho de Conclusão de Curso – Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande, 2013.

HOOG, Wilson Alberto Zappa; PETRENCO, Aparecida Solange. **Prova Pericial Contábil: Aspectos Práticos e Fundamentais**. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2003.

JOHANN, Anderson Antonio. **Contratos de financiamento habitacional e a “venda casada” de seguro**. 2015. 92 f. Monografia – Centro Universitário Univates, Lajeado, 2015.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil: contratos e declarações unilaterais – teoria geral e espécies**. 3 ed. São Paulo: RT, 2005.

LUDIOZA, Carolina. **Revisão Financiamentos Imobiliário**. Disponível em: <<https://juridicocerto.com/p/ludiozaadvogados/artigos/revisao-financiamentos-imobiliario-488>>. Acesso em 01 jun. 2017.

MARQUES, Cláudia. **Contratos no código de defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 4.ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus; SILVA, Regina, Beatriz Tavares da. **Direito das Obrigações – 2º parte**. 39 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

NERY JUNIOR, Nelson. **Código Civil Comentado**. 6. Ed. São Paulo: RT, 2008.

NOVAIS, Alinne Arquette Leite. **A Teoria Contratual e o Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: RT, 2001, p.98.

MÜLLER, Aderbal Nicolas. (Cord.). **Cálculos Periciais**. Curitiba: Juruá, 2007.

OLIVEIRA, Carlos Santos. Contratos. In: MELLO, Cleyson de Moraes Mello, e FRAGA, Thelma Araújo Esteves. **O Novo Código Civil Comentado**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003, vol. I.

PEREIRA, Maria Rausch; ARDENHI, Régis Schneider. A flexibilização do pacta sunt servanda nos contratos bancários diante dos princípios forçados no dirigismo contratual. **Revista da Esmec**. Santa Catarina. n. 27, p. 269-298, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001.

RODRIGUES, Alexandre Teixeira Guimarães de Castilho. **A pena de perdimento em contratos de financiamento de bens Imóveis frente ao código de proteção do consumidor**. 2013, 45f. Monografia – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013.

SANTANA, Danilo. **A redução dos juros dos financiamentos habitacionais pode ser obtida pela via Judicial**. Disponível em:
https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=8900. Acesso em 01 jun. 2017.

SILVA, Messias Eloi da. **A Teoria da Imprevisão no Código Civil e no Código de Proteção e Defesa do Consumidor**. 2008, 95 p. Trabalho de conclusão de curso (graduação) –Faculdade de Direito, Universidade Católica de Brasília. Disponível em:
<<http://repositorio.ucb.br/jspui/handle/10869/4126>>. Acesso em: 7 Jul. 2017

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 12 ed. São Paulo: Atlas, 2012.