



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5.ª REGIÃO
Gabinete da Desembargadora Federal MARGARIDA CANTARELLI

APELAÇÃO CÍVEL Nº 425728-PE (2000.83.00.020575-8)

APTE : MÁRIO RICARDO DIAS SANTANA e outro

ADV/PROC : FELIPE BORBA BRITTO PASSOS e outros

APDO : CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADV/PROC : IZABEL URQUISA GODOI ALMEIDA e outros

Origem : 6ª Vara Federal de Pernambuco - PE

RELATORA : Desembargadora Federal **MARGARIDA CANTARELLI**

RELATÓRIO

A EXMA DESEMBARGADORA FEDERAL MARGARIDA CANTARELLI (Relatora): Cuida-se de ação consignatória ajuizada por mutuários contra a Caixa Econômica Federal – CEF, objetivando a efetivação do depósito dos valores que entende devidos, a fim de evitar uma possível execução extrajudicial do Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, com reajuste pelo Plano de Equivalência Salarial, celebrado para aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Aduzem os autores discordar de algumas práticas efetivadas pela CEF, que entende ilegais e abusivas, no tocante ao cumprimento do contrato celebrado entre as partes. Assim, pedem sejam analisados critérios como o comprometimento de renda do mutuário, a forma de reajuste das prestações, a aplicação da TR como índice de reajuste, a ocorrência de anatocismo, que seja afastada a forma de amortização adotada no contrato, a cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial e a contribuição ao FUNDHAB. Vergastam, ainda, a alteração unilateral dos percentuais de seguros pactuados e pedem, ao final, a repetição do indébito apurado em função das revisões procedidas.

Afirmam que no intuito de honrar o contrato firmado entre as partes, buscam a consignação das parcelas no valor que entendem devido.

Devidamente citada, a CEF apresentou contestação, quando argüiu, em preliminar, o litisconsórcio passivo e a denúncia da lide à Caixa Seguradora. No mérito, requereu a improcedência do pedido autoral.

A sentença proferida após manter a CEF e excluir a Caixa Seguradora da lide, julgou parcialmente procedente o pedido.

Por inconformados, apelaram os autores e a CEF.

Peço a inclusão do feito em pauta de julgamento.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5.ª REGIÃO
Gabinete da Desembargadora Federal MARGARIDA CANTARELLI

APELAÇÃO CÍVEL Nº 425728-PE (2000.83.00.020575-8)

APTE : MÁRIO RICARDO DIAS SANTANA e outro

ADV/PROC : FELIPE BORBA BRITTO PASSOS e outros

APDO : CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADV/PROC : IZABEL URQUISA GODOI ALMEIDA e outros

Origem : 6ª Vara Federal de Pernambuco - PE

RELATORA : Desembargadora Federal **MARGARIDA CANTARELLI**

VOTO

A EXMA DESEMBARGADORA FEDERAL MARGARIDA CANTARELLI (Relatora): Cuida-se de ação consignatória ajuizada por mutuários contra a Caixa Econômica Federal – CEF, objetivando a efetivação do depósito dos valores que entende devidos, a fim de evitar uma possível execução extrajudicial do Contrato de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, com reajuste pelo Plano de Equivalência Salarial, celebrado para aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Alguns aspectos merecem ser analisados.

Os autores ajuizaram, simultaneamente, ação ordinária de revisão contratual (Proc. nº 2000.83.00.015131-2), onde discutem algumas práticas efetivadas pela CEF, que entendem ilegais e abusivas, no tocante ao cumprimento do contrato celebrado entre as partes.

Com base em entendimento do Superior Tribunal de Justiça (RSTJ 13/89), *tratando-se de ação de consignação em pagamento e ordinária em que se discute cláusula contratual no que concerne ao reajustamento das prestações da casa própria, devem reunir-se as ações, porquanto o fundamento de ambas é o mesmo.*

Desse modo, passo a julgá-las simultaneamente.

Cumprе ressaltar, como referido na sentença, que esta Corte firmou entendimento no sentido de que é a CEF parte legítima para responder às ações em que são discutidas questões ligadas ao Sistema Financeiro da Habitação, visto que funcionava como preposto da companhia de seguro.

Ademais, cabe à CEF, na qualidade de agente financeiro, gerir o contrato ora discutido, devendo, por isso, compor o pólo passivo da demanda.

No que tange à aplicação da TR sobre o saldo residual do contrato de mútuo em comento, não pode ser a mesma considerada inconstitucional, porquanto o próprio instrumento obrigacional trazido aos autos estabelece:

“CLÁUSULA NONA – ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR – O saldo devedor deste financiamento, na fase de amortização, será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável: I- às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5.ª REGIÃO
Gabinete da Desembargadora Federal MARGARIDA CANTARELLI

Serviço – FGTS, quando a operação for lastreada com recursos do referido Fundo; II – aos depósitos em caderneta de poupança com data de aniversário no dia que corresponder ao da assinatura deste contrato, nos demais casos”.

Tal forma de atualização do saldo residual decorre do fato de que os recursos para o financiamento de imóveis são oriundos da caderneta de poupança, não podendo, assim, ter índices inferiores ao ganho obtido pelos investidores. Não se trata de utilização da TR como mero índice de inflação, mas como índice financeiro, sendo perfeitamente adequado seu uso no caso, não se configurando qualquer abuso por parte da instituição financeira mutuante.

Neste sentido, já decidiu o colendo Superior Tribunal de Justiça:

“ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO – SFH. CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA. LEGALIDADE DA APLICAÇÃO DA TR. LEI 8.177/91.

1. A Taxa Referencial – TR não foi excluída para indexação afeita à atualização monetária (ADIn 493, 768 e 959 – STF). Corrigidos pela TR os recursos captados para a poupança, quando emprestados positiva-se como índice. A correção pelo IPC ou INPC afetaria o equilíbrio da equação financeira.

2. (...).” (RESP nº 172165/BA, Rel. Ministro MILTON LUIZ PEREIRA, julg. em 20/04/1999, publ. DJU de 21/06/1999, pág. 79).

Conforme reiterados estudos realizados pelas contadorias de foro das Seções Judiciárias vinculadas a este Regional, bem como pela contadoria desta Corte, a utilização da Tabela Price, por si só, não implica na capitalização de juros.

Os encargos vinculados ao SFH são compostos de parcelas distintas: prestação (capital), juros e acessórios. Pela regra de amortização com a utilização da Tabela Price, a cada pagamento são deduzidos os juros e depois o capital. A observância desta relação permite que o saldo devedor seja abatido mês a mês. Na prática, em razão do Plano de Equivalência Salarial, pode ocorrer o desequilíbrio do valor da prestação em relação ao saldo devedor, levando, em alguns casos, ao que se chama de “amortização negativa”.

É que, de acordo com o PES, a prestação é reajustada pelo índice de aumento salarial da categoria profissional, enquanto o saldo devedor é corrigindo por índices financeiros, normalmente a TR. Como são indexadores diferentes e, normalmente, os ajustes salariais são inferiores, a prestação se torna defasada do cálculo inicial.

Há amortização negativa quando o valor da prestação não é suficiente sequer para abater a parcela do encargo referente aos juros. Neste caso, retornam ao saldo devedor tanto o capital não abatido, como parte dos juros. Sobre este valor, quando da atualização do saldo devedor, irão incidir novamente juros, caracterizando a prática de anatocismo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5.^a REGIÃO
Gabinete da Desembargadora Federal MARGARIDA CANTARELLI

Assim, determino que a CEF, quando da ocorrência de amortização negativa, não reincorpore os juros não pagos ao saldo devedor, colocando-os em conta apartada, sobre a qual não deverão incidir juros, mas tão somente a correção monetária.

Desta forma, afasta-se a incidência da capitalização de juros, que não é admitida nos contratos habitacionais.

Neste sentido, trago à colação julgados desta Corte:

SFH. SISTEMA SACRE. AMORTIZAÇÃO NEGATIVA. ANATOCISMO. ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR PELA TR. LEGALIDADE. ABATIMENTO DA PRESTAÇÃO QUITADA ANTES DA CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR. LEI 4.380/64, ART. 6º, LETRA "C". APLICAÇÃO. Inexistência de óbice à atualização do saldo devedor pelo índice de reajuste das cadernetas de poupança aos contratos firmados após a edição da Lei 8.177 de março de 1991.

- O sistema de amortização crescente - SACRE, pode ser aplicado nos financiamentos regidos pelo sistema financeiro de habitação, quando previsto contratualmente. Porém, quando a amortização é negativa, caracteriza-se o anatocismo, que deve ser afastado em respeito à súmula 121 do Supremo Tribunal Federal - "é vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente mencionada".

- (...)

- Apelação Parcialmente Provida.(AC401265, Rel. Desembargador Federal Francisco Wildo, 1ª Turma, TRF 5ª Região, DJ 30/03/2007, p. 1137).

“SFH. APLICAÇÃO. PES. DESCUMPRIMENTO. CES. CONTRATO ANTERIOR À EDIÇÃO DA LEI 8.692/93. NÃO INCIDÊNCIA. TABELA PRICE. AMORTIZAÇÃO NEGATIVA. ANATOCISMO. VERIFICAÇÃO. SEGURO. APLICAÇÃO DO PES/CP. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. CONTRATO FIRMADO ANTES DA EDIÇÃO DA LEI 8.177/91. INAPLICABILIDADE DA TR. SUBSTITUIÇÃO PELO INPC. AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. IRREGULARIDADE DO PROCEDIMENTO ADOTADO PELA CEF. VERIFICAÇÃO. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. APELAÇÃO IMPROVIDA. RECURSO ADESIVO PARCIALMENTE PROVIDO.

(...)

2. A tabela price foi desenvolvida para que, ao se proceder ao pagamento de cada prestação, os juros devidos fossem integralmente pagos, não restando juros para o mês seguinte, o que não configuraria qualquer capitalização, ou seja, se assim ocorresse não restaria caracterizado o anatocismo.

3. Todavia, não é sempre isso o que ocorre, posto que, muitas vezes, o montante pago a título de prestação em um determinado período não é suficiente para liquidar a totalidade dos juros, sendo assim, no mês subsequente, além dos juros que normalmente seriam pagos, incide também os juros (ou parte dele) do mês anterior, portanto, configurado estaria o anatocismo, haja vista que haveria cobrança de juros sobre juros vencidos e não pagos, em decorrência da amortização negativa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5.^a REGIÃO
Gabinete da Desembargadora Federal MARGARIDA CANTARELLI

4. Dessa maneira, conclui-se que 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.

5. Verifica-se da análise da planilha de evolução do financiamento que houve amortização negativa em diversos períodos. Portanto, há que se afastar a capitalização de juros do presente contrato, devendo tão-somente incidir no reajuste do saldo devedor os juros do respectivo mês, sendo vedada sua acumulação com os juros remanescentes do mês anterior.

(...)

11. Apelação improvida; recurso adesivo parcialmente provido, apenas para declara a inaplicabilidade do art. 5o., parág. 3o. da Lei 4.380/64 ao presente contrato. (AC 398517, Rel. Desembargador Federal Napoleão Maia Filho, 2ª Turma, TRF 5ª Região, DJ 04/01/2007, p. 40).

Não procede a pretensão de que a fórmula do cálculo do saldo devedor seja modificada obedecendo-se à ordem de primeiro abater-se a prestação paga e posteriormente aplicar-se o índice de correção monetária que realmente reflita a inflação.

Assim, quanto ao momento correto para que se efetive a amortização das prestações, deve o saldo devedor ser primeiramente corrigido para, ao depois, ser amortizado, não devendo ocorrer o contrário, como requereram os autores, em suas razões de recurso.

Não se me afigura incorreto o procedimento de atualização do saldo devedor antes da dedução do valor a ser amortizado, visto que o montante devido necessita ser conhecido quando da amortização, para então ser descontado o valor a ser amortizado.

No tocante aos juros, o contrato de financiamento habitacional constante dos autos foi celebrado em 30.04.92, devendo ser obedecido o índice pactuado entre as partes, nos termos da legislação de regência, encontrando-se correto o índice aplicado.

A existência das taxas nominal e efetiva deriva da própria mecânica da matemática financeira (ou, mais especificamente, da utilização da Tabela Price), de modo que não há como se condenar a CEF a aplicar, exclusivamente, a taxa nominal, ainda mais se observarmos que referido índice é fixado para o período de um ano e que a frequência da amortização é mensal.

Os autores protestam pela utilização da URV no reajustamento das prestações do contrato, por ocasião da vinda a lume do Plano Real. Ocorre, porém, que a aplicação desse indexador encontra amparo na jurisprudência desse Tribunal, como se colhe do precedente a seguir transcrito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SENTENÇA ULTRA PETITA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO. SEGURADORA. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TR COMO FATOR DE CORREÇÃO. APLICABILIDADE. PES.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5.^a REGIÃO
Gabinete da Desembargadora Federal MARGARIDA CANTARELLI

OBSERVÂNCIA. ADOÇÃO DA SÉRIE GRADIENTE. IMPOSSIBILIDADE. RESÍDUO. EXCLUSÃO. FORMA DE AMORTIZAÇÃO. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL. EQUILÍBRIO CONTRATUAL. URV. INCIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. ANATOCISMO. VALORES INDEVIDAMENTE PAGOS. COMPENSAÇÃO.

(...)

11. A URV, no período de março a junho de 1994, fora utilizada como verdadeiro padrão monetário, a ser seguida em todas as obrigações, de modo que a sua incidência sobre as prestações do SFH não causou prejuízo ao(s) autor(es), haja vista que os seus rendimentos também variaram com base no referido índice.

(...)

15. Apelações parcialmente providas. (AC nº 332.016/PE, m Rel. Des. Federal Luiz Alberto Gurgel de Faria, julg. 26.10.2004, DJU 08.12.2004, pág. 427).

A respeito das contribuições para o FUNDHAB, nos termos da perícia efetivada, consta a informação de que nos autos não existe a comprovação de que tal contribuição fora paga, quer pelos autores, quer pela CEF, pelo que não há de se falar em devolução de qualquer valor relativo à mencionada contribuição.

No tocante ao pleito de exclusão da cobrança do coeficiente de Equiparação Salarial (CES), verifico haver previsão contratual para a sua cobrança, conforme se observa à fl. 63, pelo que é devida a sua exigência, nos termos da seguinte jurisprudência desta Turma Julgadora:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. SFH. LITISCONSÓRCIO PASSIVO COM A SEGURADORA. INEXISTÊNCIA. VARIAÇÃO DA URV. APLICAÇÃO. COEFICIENTE DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. PREVISÃO CONTRATUAL. FUNDHAB. COBRANÇA NÃO DEMONSTRADA. SALDO DEVEDOR. ATUALIZAÇÃO ANTES DA AMORTIZAÇÃO DAS PARCELAS DO MÚTUO. TABELA PRICE. TR. LEGALIDADE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. ILEGALIDADE. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. NÃO CABIMENTO.

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. É aplicável o Coeficiente de Equiparação salarial, quando a sua cobrança é expressamente prevista no contrato.

5. Incabível a devolução dos valores supostamente pagos ao FUNDHAB, se não restou comprovada a sua cobrança pelo agente financeiro.

(...)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5.^a REGIÃO
Gabinete da Desembargadora Federal MARGARIDA CANTARELLI

11. Apelos improvidos. (TRF 5ª Região. AC 325340/AL. Rel. Des. Fed. Marcelo Navarro. Publ. DJU 08.06.04).

Quanto à cláusula de seguro, saliente-se que os contratos regidos pelo SFH têm reajustes constantes, que atingem o valor do seguro contratado, que não fica estático. Entendo, no entanto, que as taxas de seguro não podem estar em descompasso com os preços praticados no mercado. Ademais, não lograram os autores provar a onerosidade do valor cobrado pela referida taxa.

Cito, por oportuno, posicionamento desta Corte sobre a matéria em discussão, conforme decisão que ora segue transcrita:

“CIVIL. PROCESSO CIVIL. SFH. NULIDADE DA SENTENÇA NA PARTE QUE JULGAR ALÉM DOS LIMITES DA DEMANDA. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR.(...)PROIBIÇÃO DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SEGURO HABITACIONAL.

1.É nula a sentença na parte que julgar além dos limites da demanda.

2. (...)

3. (...)

4. O valor do seguro habitacional do SFH deve ser proporcional ao valor de mercado do bem garantido.

5.Apelação parcialmente provida.”(AC 228068/RN, Rel. Des. Fed. Napoleão Maia Filho, j. em 12.12.2000.)

Honorários mantidos.

Diante do exposto, nego provimento à apelação dos autores por entender correta a sentença que extinguiu a obrigação representada pelas prestações consignadas em juízo, subordinados os requerentes a eventual complementação de depósitos, conforme o apurado em liquidação de sentença.

É como voto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5.ª REGIÃO
Gabinete da Desembargadora Federal MARGARIDA CANTARELLI

APELAÇÃO CÍVEL Nº 425728-PE (2000.83.00.020575-8)

APTE : MÁRIO RICARDO DIAS SANTANA e outro

ADV/PROC : FELIPE BORBA BRITTO PASSOS e outros

APDO : CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADV/PROC : IZABEL URQUISA GODOI ALMEIDA e outros

Origem : 6ª Vara Federal de Pernambuco - PE

RELATORA : Desembargadora Federal **MARGARIDA CANTARELLI**

EMENTA: PROCESSO CIVIL. SFH.CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E HIPOTECA. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL.TR. ANATOCISMO. FORMA DE AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. SEGURO.

I. ‘Tratando-se de ação de consignação em pagamento e ordinária em que se discute cláusula contratual no que concerne ao reajustamento das prestações da casa própria, devem reunir-se as ações, porquanto o fundamento de ambas é o mesmo.’ (RSTJ 13/89),

II.“A utilização da TR como índice de correção do saldo devedor de financiamento de imóvel através do SFH é legal e imprescindível à sobrevivência do próprio sistema financeiro da habitação considerando que a captação de seus recursos é feita junto à poupança popular e ao FGTS. O SFH atua como intermediário entre os mutuários, interessados na aquisição da casa própria, e os titulares de cadernetas de poupança e de contas vinculadas ao FGTS, interessados na manutenção do poder aquisitivo de seus fundos.” (TRF 5ª Região. AC 317025/PE. Rel. Paulo Machado Cordeiro. DJ de 23.02.05). Precedente do STJ (RESP nº 676954/DF, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, publ. DJU de 22.08.05, pág. 79).

III. A atualização do saldo devedor do financiamento pelos índices de remuneração da poupança encontra-se consignada no próprio contrato firmado entre as partes.

IV. Inexiste disposição legal que determine dever a CEF proceder à amortização da prestação mensal quitada para, somente então, corrigir o saldo devedor.

V. De acordo com a Jurisprudência desta Corte, a utilização da Tabela *Price*, por si só, não acarreta o anatocismo, que ocorre desde que verificada a amortização negativa, isto é, quando a prestação for insuficiente para abater a parcela do encargo referente aos juros.

VI. Caixa Seguradora excluída da lide.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5.^a REGIÃO
Gabinete da Desembargadora Federal MARGARIDA CANTARELLI

VII. O Coeficiente de Equiparação Salarial é aplicável desde que expressamente previsto no contrato.

VIII. Tem-se por incabível a devolução de contribuições ao FUNDHAB, no presente caso, porquanto não demonstrados o seu pagamento pelo autor, nem a sua cobrança pela CEF.

IX. Apelação dos autores improvida.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL, em que são partes as acima mencionadas.

ACORDAM os Desembargadores Federais da Quarta Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, à unanimidade, em negar provimento à apelação dos autores, nos termos do voto da Relatora e das notas taquigráficas que estão nos autos e que fazem parte deste julgado.

Recife, 25 de setembro de 2007.

Desembargadora Federal **MARGARIDA CANTARELLI**
Relatora