

O NOVO PROCEDIMENTO PARA CONCESSÃO DE LIMINARES, NAS LIDES VERSANDO O SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO E POLÊMICAS AFINS

Paula Emília Moura Aragão de Sousa Brasil

Juíza Federal

SUMÁRIO: I. Introdução. II. As inovações da Lei nº 10.931/2004. III. As matérias usualmente invocadas como relevantes razões de direito. IV. Conclusões.

I. INTRODUÇÃO

A questão que envolve a disciplina jurídica dos contratos firmados sob a égide do sistema financeiro de habitação, tem ocupado grande espaço nos escaninhos do Poder Judiciário. No esforço de equacionar-lhe os problemas, várias são as teses propostas, tornando-se cada vez mais clara a insuficiência do argumento meramente jurídico para obtenção de solução eficaz. Vem se impondo, pois, com intensidade, o recurso à análise dos aspectos sociais e econômicos inerentes ao tema.

Nesse contexto de inserção necessária de argumentos meta jurídicos, o que me ocupa de modo mais particular os pensamentos é a grande variedade de entendimentos possíveis, para o enfrentamento da “questão social” subjacente (e porque não dizer principal?).

Com esse sentir, encontrei das mais lúcidas colocações, nas palavras da professora mineira Amanda Flávio de Oliveira¹:

¹ Anais do Seminário “Sistema Financeiro de Habitação”, promovido pela Associação dos Juízes Federais do Brasil – AJUFE, entre 12 a 14 de setembro/2000, em Belo Horizonte/MG.

“A proteção ao consumidor, consagrada na Constituição Federal nos artigos 5º e 170 e disciplinada pela lei 8.078/90, pode-se dar em duas perspectivas: micro e macro econômica. A compreensão dessas duas formas de visualizar a questão é fundamental na realização plena desta política econômica. A defesa do consumidor não se esgota na proteção da parte mais fraca de uma relação de consumo, no restabelecimento do equilíbrio de uma situação individual e concreta. A defesa do consumidor e a intervenção nos contratos implicam, como consequência inarredável, a proteção do mercado de consumo.”

Não é fácil estabelecer qual o aspecto social mais relevante. De um lado, encontra-se o mutuário, considerado em sua situação particular de direito à moradia, aliada à ausência de recursos para a respectiva aquisição. Do outro, o universo de potenciais adquirentes da casa própria, dependentes da manutenção de sistema com recursos aptos a suportar financiamentos, vinculados a contratos de mútuo com taxas moderadas.

Igualmente difícil é aceitar o pobre (permitam-me qualificá-lo deste modo) argumento de que o só direito positivo, apartado de seus fundamentos axiológicos e filosóficos, possa levar a contenda a bom termo.

Escorada nessas premissas, é que passei a refletir sobre o tema.

II. AS INOVAÇÕES DA LEI Nº 10.931/2004

Nas ações versando compra de imóveis, sob o pálio de financiamento vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, a jurisprudência reconhece a constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial estabelecido no Decreto-lei nº. 70/66. Todavia, vinha admitindo, conforme entendimento majoritário², a suspensão da execução extrajudicial e conseqüentes medidas de cobrança, diante do depósito das prestações, no valor em que o mutuário entendesse devido.

² (I) STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA Classe: RESP - RECURSO ESPECIAL – 407759 Processo: 200200104677 UF: PR Órgão Julgador: QUARTA TURMA Data da decisão: 06/08/2002 Recurso conhecido e provido em parte. DJ DATA:10/03/2003 PÁGINA:230. Relator: Ministro Ruy Rosado Aguiar. (II) TRIBUNAL - QUINTA REGIAO. Classe: AG - Agravo de Instrumento – 51479 Processo: 200305000255091 UF: PE Órgão Julgador: Terceira Turma Data da decisão: 03/06/2004. DJ - Data::27/07/2004 - Página::283 - Nº::143. Relator: Desembargador Federal Geraldo Apoliano. Decisão Unânime.

Com o recente advento da Lei nº. 10.931/2004, foi promovida importante alteração na disciplina aplicável a tal sorte de casos.

A norma dispôs, em seu art. 50:

“Art. 50. Nas ações judiciais que tenham por objeto obrigação decorrente 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.” – Original sem destaques.

Portanto, o depósito do valor integral das prestações passou a ser, como regra, condição *sine qua* para a suspensão da exigibilidade da dívida, a menos que exista relevante razão de direito e risco de dano irreparável ao autor, aptos a legitimar a dispensa judicial do depósito em referência.

A disciplina estabelecida andou bem neste ponto, pois, embora estabelecendo expressamente o depósito como regra geral, não olvidou a possibilidade da existência de situações excepcionais, nas quais seja razoável admitir-lhe a dispensa.

Assim, nos feitos de natureza cautelar, para a obtenção do amparo judicial, cumpre à parte demonstrar “a relevante razão de direito” (leia-se: *fumus boni iuris*), exigida pela lei para a suspensão da execução extrajudicial, com dispensa do depósito integral das prestações. É claro que, para a concessão da liminar, esta circunstância não se revela bastante, fazendo-se necessária ainda a comprovação do risco de dano irreparável, traduzido por perigo da demora, em feitos da mesma natureza.

Observe-se que, como a redação do dispositivo não distingue as providências liminares de natureza meramente acautelatórias daquelas de cunho antecipatório, tem-se que os requisitos são, de acordo com essa lei específica, os mesmos para uma e outra hipótese.

Todavia, as regras gerais de processo existentes no Código não foram alteradas, permanecendo, portanto, válidas para a disciplina dessas causas. Em se tratando de pedido de antecipação de tutela, não estará dispensada, *v.g.*, a prova inequívoca das alegações exordiais, que não é exigível nos feitos de natureza cautelar. As peculiaridades de cada rito continuam a se impor, mesmo porque fundadas na diferença entre os tipos de tutela jurisdicional perseguida, a saber, a cautelar e a de conhecimento.

Ora bem, mas como dizia no início, a dispensa do depósito sempre foi possível diante, seja da fumaça do bom direito, seja da prova inequívoca da verossimilhança das alegações. Qual seria, então, a mudança promovida pelo diploma em apreço?

A meu sentir, são dois os aspectos mais relevantes da alteração.

O primeiro diz respeito ao fato de que o depósito **integral** ganhou relevância tal, que o juízo encontra-se adstrito à sua observância. Bem por isso, a lei exigiu do julgador o detalhamento das “*razões jurídicas e fáticas da ilegitimidade da cobrança no caso concreto*”.

Passa-se a exigir do magistrado maior atenção para o exame das circunstâncias que envolvem o pedido liminar, pois o só depósito parcial (no montante que o mutuário entender devido) não mais autoriza a suspensão *tout court* da cobrança da dívida.

É necessário mais. O mutuário precisa comprovar – ainda que indiciariamente, se o processo for cautelar – que a instituição mutuante está a cobrar dívida ilegítima. Precisa detalhar no que reside a ilegitimidade da cobrança e qual será a parcela decorrente da controvérsia estabelecida nos autos. A partir destes dados apresentados, é que o julgador poderá aferir a existência, ou não,

de razões concretas suficientes para o afastamento da exigência de depósito integral.³

Tornou-se mais difícil a utilização da via judicial como veículo de emanção do mero espírito de emulação do mutuário devedor, ou – o que é ainda pior – o manejo de ação judicial como instrumento de rolagem de dívidas. Neste sentido, a inovação legislativa parece-me sobremaneira profícua.

O estreitamento das possibilidades de suspensão da execução extrajudicial, sem garantia integral da dívida, revela-se, então, como o primeiro aspecto cuja modificação se observa.

O segundo diz respeito à criação de um direito subjetivo para o mutuário, a saber, o direito à suspensão da exigibilidade da dívida, mediante a consignação de seu valor.

Deveras, antes não havia dispositivo legal assegurando a suspensão do procedimento de execução hipotecária, pela só razão de estarem os valores cobrados, consignados para discussão judicial. O insurgente ficava sempre sujeito à apreciação subjetiva do julgador, em cada caso apresentado.

No cenário atual, ainda quando não haja ocasião para aplicar o § 4º do art. 50 da Lei nº. 10.931/2004, de sorte a dispensar o depósito integral das prestações, caso realizem-se ditos depósitos, na sua integralidade, a lei impõe seja suspensa a execução extrajudicial da dívida, nos termos do § 2º do mesmo dispositivo.

Trata-se, a meu pensar, de norma de natureza preponderantemente processual, pois disciplina requisitos para concessão de liminares. No entanto, encerra também o claro direito subjetivo do mutuário à suspensão da execução hipotecária, caso consigne a totalidade dos valores. Como este direito não existia no direito positivo anterior, a lei em apreço revela-se mais benéfica.

Diante destas peculiaridades, seja considerando o princípio da aplicação imediata da lei processual aos atos posteriores à sua edição, seja tomando em conta a retroatividade da *lex mitior*, o comando comporta aplicação imediata.

No ponto, cumpre consignar que o poder geral de cautela, conferido por força do disposto no art. 798 do CPC, autoriza o juiz a facultar à parte o depó-

³ Hipótese interessante, que ora me ocorre, é a do mutuário defensor de tese razoável e absolutamente desprovido de meios para efetuar a consignação do montante integral, comprovada esta sua situação financeira nos autos. Em situação que tal, é possível admitir que o estabelecimento da necessidade da entrega mensal da totalidade das parcelas, equivaleria a vedar o acesso ao Judiciário aos cidadãos de poder aquisitivo reduzido. Eis um exemplo da possibilidade de dispensa, posto que a regra processual não pode interferir na aplicação da norma constitucional.

sito integral das prestações vindouras, mesmo quando ofertado apenas o parcial, para obtenção do efeito de suspensão usualmente pretendido.

Esta providência encontra esteio também no art. 805 do CPC – em exegese por ilação –, além de revelar-se de todo adequada, mormente quando se observa que as causas dessa natureza costumam versar, em última análise, sobre o direito constitucional à moradia. Ademais, é oportuno registrar que nenhum prejuízo pode ser acarretado à entidade financeira, diante da consignação integral dos valores.

III. AS MATÉRIAS USUALMENTE INVOCADAS COMO RELEVANTES RAZÕES DE DIREITO

A **aplicação da TR** aos contratos do SFH é questão das mais discutidas nas lides sobre o tema. No ponto, importa destacar que o Pretório Excelso, ao contrário do sustentado por alguns, apenas reconheceu, no julgamento da ADIN nº. 493/DF, que o comando da Lei nº. 8.177/91 (que instituiu a TR) não poderia retroagir de forma prejudicial. É dizer, não poderia prejudicar o direito adquirido dos pactuantes de terem o saldo devedor de seus contratos, atualizado pelos índices já estabelecidos, antes da alteração legislativa. Nada mais.

A propósito, veja-se a ementa:

“Ementa: Ação direta de inconstitucionalidade. - Se a lei alcançar os efeitos futuros de contratos celebrados anteriormente a ela, será essa lei retroativa (retroatividade mínima) porque vai interferir na causa, que é um ato ou fato ocorrido no passado. - O disposto no artigo 5, XXXVI, da Constituição Federal se aplica a toda e qualquer lei infraconstitucional, sem qualquer distinção entre lei de direito público e lei de direito privado, ou entre lei de ordem pública e lei dispositiva. Precedente do S.T.F.. – Ocorrência, no caso, de violação de direito adquirido. A taxa referencial (TR) não é índice de correção monetária, pois, refletindo as variações do custo primário da captação dos depósitos a prazo fixo, não constitui índice que reflita a variação do poder aquisitivo da moeda. Por isso, não há necessidade de se examinar a questão de saber se as normas que alteram índice de correção monetária se aplicam imediatamente, alcançando, pois, as prestações futuras de contratos celebrados no passado, sem violarem o disposto no artigo 5, XXXVI, da Carta Magna. - **Também ofendem o ato jurídico perfeito os dispositivos impugnados que alteram o cri-**

tério de reajuste das prestações nos contratos já celebrados pelo sistema do Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP). Ação direta de inconstitucionalidade julgada procedente, para declarar a inconstitucionalidade dos artigos 18, “caput” e parágrafos 1 e 4; 20; 21 e parágrafo único; 23 e parágrafos; e 24 e parágrafos, todos da Lei n. 8.177, de 1 de maio de 1991.” (ADI 493 / DF - DISTRITO FEDERAL AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Relator(a): Min. MOREIRA ALVES Julgamento: 25/06/1992 Órgão Julgador: TRIBUNAL PLENO Publicação: DJ DATA-04-09-92 PP-14089 EMENT VOL-01674-02 PP-00260 RTJ VOL-00143-03 PP-00724)

Assim, em se cuidando de contratos posteriores ao diploma legal e constando expressamente da avença, que o saldo devedor será atualizado pelos índices aplicáveis às cadernetas de poupança, não restaria ilegalidade a ser reparada pelo juízo.

De sua vez, **a amortização deve ser realizada após o reajustamento**, pois, na data da amortização, o valor real da dívida é aquele que se encontra devidamente atualizado. Entender de modo diverso equivaleria a desprezar a desvalorização da moeda, que a correção monetária busca compensar.

Quanto ao **anatocismo**, penso não haver consenso acerca da possibilidade, ou não, da capitalização dos juros nos contratos vinculados ao SFH, em período inferior a um ano.

Com efeito, tem sido defendida a tese de que dita capitalização fora autorizada pelo art. 5º da MP nº. 2.170-36/2001, vazado nos seguintes termos:

“Art. 5º Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.”

Persiste, contudo, alguma tergiversação acerca da validade desta norma, no fundamento de que, como regulamento do art. 192 da Constituição Federal, a matéria somente poderia ser objeto de lei complementar, devendo ainda ser específica.

Em comentários ao diploma, consigna Luiz Antônio Scavone Júnior⁴:

⁴ SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. Juros: no direito brasileiro. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. pág. 233.

“Portanto, se a determinação da estruturação e regulamentação do Sistema Financeiro Nacional deve ser feita em Leis Complementares (Constituição Federal, art. 192), se a matéria não pode ser delegada, resta evidente que a indigitada Medida Provisória, ainda mais na sua décima sétima edição, jamais poderia liberar o anatocismo para as instituições financeiras.

Entendimento contrário seria admitir a medida provisória como fonte de todas as normas do sistema em completa intromissão no Poder Legislativo, constituindo afronta à divisão dos Poderes, supedâneo do Estado Democrático de Direito.

Ante a tais razões, entendemos que a medida provisória que liberou a capitalização de juros é absolutamente inconstitucional.”

De todo modo, mesmo a prevalecer o entendimento jurisprudencial, que veda a capitalização mensal dos juros nessa espécie de contratos, para a demonstração da prática, faz-se necessária a apuração de sua ocorrência mediante perícia. O anatocismo não é, portanto, via de regra, demonstrável de plano.

No que respeita à verificação do atendimento, na execução da avença, dos limites estabelecidos para os reajustes mensais, seja considerando o **plano de equivalência salarial por categoria profissional – PES/CP** -, seja o **plano de comprometimento de renda – PCR** – pode se revelar passível de verificação ao exame dos comprovantes da renda familiar.

Do cotejo entre a planilha de evolução do financiamento e a declaração de reajustes do mutuário (aliada aos comprovantes de renda), deve o juiz atentar para a existência de alguma desarmonia (para mais ou para menos), ainda que episódica entre o reajuste da prestação e o correspondente aumento salarial. Tal fato, porém, não conduz de pronto à conclusão de que tenha sido violado o PES/CP. Deveras, faz-se necessária a produção de prova pericial para demonstrar se, na evolução global das prestações, houve, ou não, a dita violação. Neste tocante, insta observar a necessidade de esclarecimentos sobre a profissão dos envolvidos. Somente diante deste fato, poderá o julgador verificar se os trabalhadores encontram-se entre as categorias monitoradas ou não monitoradas pela Caixa Econômica Federal.

Outro ponto merecedor de atenção é a análise dos contratos pactuados com **sistema de amortização pela série em gradiente**.

Na existência dessa cláusula, sobre a prestação mensal inicial passa a incidir uma redução de determinado percentual, cuja recuperação financeira dar-

se-á mediante acréscimo mensal e cumulativo, calculado a partir da prestação estipulada.

Este pode ser o motivo de seguidos aumentos observados em planilha de evolução do financiamento: a necessidade de repassar os valores inicialmente descontados na prestação, por desejo do mutuário do pactuante, ao contratar a amortização pela série em gradiente.

Em situações que tais, como os mutuários não podiam arcar, desde logo, com a prestação a ser regularmente cobrada, o agente financeiro concede-lhes o referido desconto na primeira prestação, para possibilitar-lhes a compra do imóvel. Após o período pactuado de manutenção da prestação reduzida, deve então ocorrer a recuperação paulatina do desconto, mediante acréscimos nas prestações, que serão mantidos até a plena recuperação do desconto.

Esse sistema não é incompatível com o PES/CP, sendo sobremaneira esclarecedoras sobre a questão as colocações do sempre preciso e objetivo Desembargador Federal Olindo Menezes⁵:

“Em função dessa sistemática que tem base legal no art. 3º da Lei n.º 7.764, de 02/05/89, regulamentado pelo Decreto n.º. 97.840, de 19/06/89 (art. 4º), resultam autorizadas as seguintes conclusões, no que interessa ao caso em julgamento:

a) a amortização não é incompatível com o plano de equivalência salarial, pois foi idealizada justamente para com ele conviver;

(...)

c) durante o tempo de recuperação, o seu desembolso mensal com a casa própria (prestação pelo PES + valor devido pela razão da progressão + juros) poderá ir além daqueles limites – evolução salarial e comprometimento de renda -, porém sem maltrato ao PES/CP, pois se trata de uma livre opção sua, sem a qual não teria adquirido o imóvel;”

Assim é que, em razão tão-somente dos aumentos nas prestações, não há como ter por demonstrada a ofensa ao PES/CP.

⁵ Anais do Seminário sobre Sistema Financeiro de Habitação, promovido pela Associação dos Juizes Federais do Brasil – AJUFE, de 12 a 14 de setembro de 2000.

Quanto ao **procedimento de execução extrajudicial**, encontra-se pacificado, inclusive no âmbito do Pretório Excelso, o entendimento no sentido da constitucionalidade do **Decreto-lei nº. 70/66**.

Veja-se, a propósito, a seguinte ilustração:

“Execução extrajudicial. Dec.-lei 70/66. Constitucionalidade. Compatibilidade do aludido diploma legal com a Carta da República, posto que, além de prever uma fase de controle judicial, conquanto *a posteriori*, da venda do imóvel objeto da garantia pelo agente financeiro, não impede que eventual ilegalidade perpetrada no curso do procedimento seja reprimida, de logo, pelos meios processuais adequados.” (RE 223.075 –1 – Distrito Federal, de 23.06.1998, Rel. Min. Ilmar Galvão)

Admitindo-se a constitucionalidade do procedimento de execução hipotecária, somente a demonstração de descumprimento dos requisitos legais aplicáveis, garantidores da observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa, pode invalidar a execução levada a efeito pela entidade mutuante.

Por fim, no que pertine aos índices de reajustes dos contratos dos mutuários autônomos, observo que a jurisprudência vem-se colocando diante de relevante entrave.

Com efeito, a Constituição Federal de 1988 proibiu a vinculação do **salário mínimo** para qualquer fim (art. 7º, IV, da CF/88). Portanto, este não pode servir de indexador para o reajuste das prestações dos mutuários autônomos, como vinham entendendo os Tribunais em vetustas decisões.

No ponto, abro um parênteses para reconhecer que o entendimento no sentido da utilização do mínimo como indexador dos reajustes, ainda prevalece em várias cortes, inclusive no egrégio Quinto Regional.

Todavia, peço vênia aos ilustres defensores da tese para ousar divergir de seu pensar.

A vedação constitucional é muito expressa e não vislumbro fundamento apto a autorizar-lhe a não aplicação. Não se cuida de norma constitucional de eficácia restrita ou limitada, tampouco de natureza programática.⁶ Sua eficácia, pois, é plena e sua aplicabilidade, imediata.

⁶ Ressalvo aqui meu ponto de vista pessoal e acadêmico, no sentido de não admitir a existência das denominadas “normas constitucionais programáticas”, na esteira da lição de Santi Romano.

Registre-se que, como a proibição de utilização do salário-mínimo é de ordem constitucional, mesmo que o contrato tivesse sido travado anteriormente a 1988, não haveria direito adquirido a esta forma de reajuste.

A par de todas as razões de direito positivo invocáveis na espécie, há ainda uma consideração de cunho jusnaturalista a ser consignada.

O preceito constitucional, que vedou a utilização do salário mínimo como indexador, tem por fim precípuo preservar o direito do trabalhador brasileiro a um piso salarial digno. Tanto assim, que a norma figura no rol dos direitos e garantias fundamentais dos trabalhadores (art. 7º da CF/88).

Deveras, em sendo permitida a vinculação, seria inexorável a pressão dos vários setores da economia nacional pela manutenção do valor do mínimo em patamares reduzidos, de sorte a evitar o aumento de suas próprias obrigações e a conseqüente inflação. A indexação tenderia a acarretar, ainda, a própria indisposição do Governo Federal para reajustar o montante em referência Tudo isso, não há dúvidas, ocorreria em prejuízo do trabalhador assalariado de baixa renda.

Esta a exata circunstância que o legislador constituinte quis evitar.

Partindo dessa premissa, parece-me revelar uma clara e grave inversão nos princípios fundamentais de direito, o prestígio de suposto direito dos mutuários autônomos a um reajuste mais módico em suas prestações (ou mesmo do direito dos profissionais liberais de financiarem suas casas próprias pelo sistema), em detrimento da aplicação de norma constitucional garantidora de direito fundamental de todo o universo de trabalhadores brasileiros.

Ainda que a impossibilidade de vinculação do salário mínimo acarretasse a exclusão peremptória dos autônomos do plano PES/CP, à míngua de outro índice de reajuste aplicável – o que não ocorre -, pelo princípio da proporcionalidade, esta conseqüência seria juridicamente legítima, diante da necessidade de aplicação do preceito constitucional.

Com esses singelos argumentos, venho fundamentando minha recusa em determinar a utilização do salário mínimo como vetor no reajuste das prestações da casa própria dos mutuários autônomos.

Pois bem.

Prosseguindo o escorço histórico, após o advento da atual Constituição, a disciplina de tais reajustes ficou por conta das leis que se seguiram ao Decreto-lei n.º 2.164/84, a saber, as Leis ns.º 8.004/90, 8.177/91 e 8.692/93.

Tais diplomas indicam, como índice aplicável, o utilizado para os reajustes dos depósitos da poupança, que atualmente é a TR. Em não poucos casos, este

também é o indexador pactuado na avença, sendo, portanto, servível como parâmetro ao reajustamento de que se trata.

Encontrei nos temas comentados as alegações dignas de nota no presente estudo, por serem deduzidas de maneira recorrente pelos mutuários em juízo.

Infelizmente, devo reconhecer que, em grande parte das causas, a elevação do valor da dívida decorre, mormente, da regular aplicação das taxas e índices pactuados, aliada à inadimplência dos devedores.

Em um quadro que tal, revela-se-me temerário garantir aos mutuários o direito ao depósito, em qualquer valor, sem um mínimo de resguardo dos interesses das entidades gestoras e financiadoras, mesmo porque cumpre à Justiça atentar sempre para o interesse da comunidade, que de um modo ou de outro sustenta e necessita do Sistema Financeiro de Habitação.

IV. CONCLUSÕES

A inovação da disciplina processual, estabelecida com a Lei nº. 10.931/2004, apresenta-se com reflexos positivos na obtenção de solução para o equacionamento do grave problema dos financiamentos para aquisição de casa própria no país.

A norma veio em boa hora. Ao restringir as possibilidades de dispensa de garantias em desfavor das entidades financeiras, ao tempo em que confere maior objetividade no trato do direito do mutuário de suspensão da execução extrajudicial, a regra assegura maior segurança jurídica às relações de que trata.

Já no que pertine às questões meritórias, devo ressaltar que algumas das colocações, presentemente defendidas, divergem do entendimento jurisprudencial dominante⁷. Porém, se divirjo alguma vez, é porque considero que a questão da moradia, no Brasil, tem realmente complexidade suficiente a ensejar múltiplos entendimentos, bem como a demandar sérias considerações para além da seara jurídica.

Bem por isso, estou em que a melhor solução para essas lides não parece ser a extraída do julgamento proferido à maneira mais tradicional e restrito às argumentações técnico-jurídicas.

No ponto, não poderia deixar de fazer referência à solução aventada na sentença proferida no processo nº. 96.00.18063-6, pelo M.M. Juiz Federal,

⁷ Abro um parênteses para dizer que me refiro apenas à jurisprudência, ressentindo-me da relativa escassez doutrinária relativa ao tema proposto.

com jurisdição na Vara Privativa dos feitos do Sistema Financeiro de Habitação, em Curitiba, no Paraná. Na ocasião, o magistrado revelou conhecimento técnico, aliado à sensibilidade social e criatividade, de sorte a conceber contemporamentos⁸ de todo razoáveis à aplicação da tabela ‘price’ no ambiente inflacionário.

Outra iniciativa, que se me revela de fundamental relevo, é o incentivo das conciliações. Em verdade, a tensão dialética constituída entre as situações individuais dos mutuários e os anseios de manutenção da higidez do sistema, conduz-me a um ponto de partida fundamental, tantas vezes invocado: o reconhecimento de que a composição amigável das partes é sempre um valiosíssimo instrumento de Justiça. De fato, nos conflitos em geral, mormente em situações do quilate das ora sob comentários, nenhuma solução jurisdicional acarreta restabelecimento mais eficaz da ordem social, do que a pacificação do conflito por iniciativa dos próprios contendores.

⁸ Dispositivo da sentença, disponível no sítio eletrônico da Associação dos Juizes Federais do Brasil - AJUFE: “DIANTE DO EXPOSTO por não serem partes passivas legítimas, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito, em relação à SASSE – Companhia Nacional de Seguros e à União Federal, com fundamento no artigo 267, inciso VI, do CPC, e ainda JULGO PROCEDENTE a presente Ação Civil Pública ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL contra CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para, confirmando a liminar de fls. 134/135, suspender em todo o território nacional a sistemática de utilização do Sistema de Amortização Price Série Gradiente por parte da Ré, determinando a Ré que proceda à revisão de todos os contratos, limitando as prestações futura a 30% da renda dos mutuários, e incorporando as diferenças daí decorrentes no saldo devedor obedecendo ao seguinte critério: proceda a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL o recálculo dos financiamentos regidos pelo Sistema Price Série Gradiente, vinculados à carteira do Sistema Financeiro da Habitação, atendendo em cada caso aos percentuais de amortização previstos pelo Sistema Gradiente, porém, caso o sistema não contemple a previsão teórica em cada parcela (especialmente nos meses iniciais) de percentuais de amortização pelo Sistema Price Série Gradiente, proceda a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em relação às prestações já pagas da seguinte forma: 1) - o saldo devedor deverá ser mensalmente atualizado monetariamente pelo índice contratual; 2) a imputação de pagamento se fará com o valor das prestações atendendo primeiramente os seguros, FCVS e os percentuais de amortização previstos pelo Sistema Price Tradicional ou Puro (sem a redução gradiente, devendo os valores mensais de juros ser acumulados em conta separada para pagamento posterior, com excessos no valor da prestação devida ou depois de quitado todo o principal (valor mutuado), corrigidos monetariamente pelo índice do saldo devedor, sem incidência de novos juros. Dita prática deverá ser feita até se chegar à prestação onde o Sistema Price Gradiente assegura percentuais de amortização nas prestações, quando então a imputação de pagamento deverá voltar a ser regida pelas proporções de amortização programadas pelo Sistema Price Série Gradiente, empregando-se o valor da prestação na mesma ordem acima, ou seja, seguros, FCVS, percentuais de amortização de cada parcela e após os juros. Os valores de juros não atendidos deverão igualmente ser acumulados em conta separada, sujeita à correção monetária plena e sem novos juros, e eventuais diferenças nos valores de amortização não atendidos pelo valor da prestação devem ser mantidos no saldo devedor, acrescidos dos juros e correção monetária contratuais. Para as prestações futuras, não pagas, com atraso ou não, essas deverão ser evoluídas pela razão da progressão até o limite no qual atingem o percentual de 30% da renda contratual, seguindo se a partir desse limite apenas as evoluções salariais dos mutuários, e procedendo-se a imputação de pagamento conforme antes indicado.”

Aqui, calha à fiveleta o registro dos resultados obtidos no “Círculo de Conciliação” instaurado na Seção Judiciária do Ceará, sob o reforçado incentivo da presidência do egrégio Tribunal Regional Federal da 5ª Região. Na instância, composta por seis juízes conciliadores, sob a coordenação de um sétimo, de 417 (quatrocentas e dezessete) audiências de conciliação realizadas, entre 19/08/2004 e 26/10/2004, a possibilidade de acordo foi afastada apenas em 41 (quarenta e uma)⁹ destas ocasiões.

Eram estas as modestíssimas contribuições que tinha a apresentar: antes reflexões sobre dúvidas, do que demonstração de qualquer entendimento.

⁹ Informações constantes de relatório circunstanciado fornecido pelo setor de apoio do citado órgão.