

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS – UFAL

Faculdade de Direito de Alagoas – FDA

HUGO LEONARDO MARQUES DA SILVA

**AS LIMITAÇÕES LEGAIS À FORMA DE CAPITALIZAÇÃO E MONTANTE DE
JUROS REMUNERATÓRIOS NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

**Maceió/AL
Novembro/2019**

HUGO LEONARDO MARQUES DA SILVA

**AS LIMITAÇÕES LEGAIS À FORMA DE CAPITALIZAÇÃO E MONTANTE DE
JUROS REMUNERATÓRIOS NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

Monografia de conclusão de curso, apresentada à Faculdade de
Direito de Alagoas (FDA-UFAL) como requisito parcial para
obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Msc. Fernando Antônio Jambo Muniz Falcão

Assinatura do Orientador

**Maceió/AL
Novembro/2019**

Catálogo na fonte
Universidade Federal de Alagoas
Biblioteca Central
Divisão de Tratamento Técnico

Bibliotecário Responsável: Valter dos Santos Andrade – CRB-4 - 1251

S586l Silva, Hugo Leonardo Marques da.

As limitações legais à forma de capitalização e montante de Juros remuneratórios nos contratos de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia / Hugo Leonardo Marques da Silva. – 2020.
56 f.

Orientador: Fernando Antônio Jambo Muniz Falcão.

Monografia (Trabalho de conclusão de curso em Bacharelado em Direito) – Universidade Federal de Alagoas, Faculdade de Direito de Alagoas. Maceió, 2020.

Bibliografia: f. 54-56.

1. Juros. 2. Juros remuneratórios. 3. Contrato imobiliário. 4. Alienação fiduciária. 5. Riscos. 6. Anatocismo. I. Título.

CDU: 347

RESUMO

O presente estudo possui como objetivo a análise das limitações da cobrança de juros remuneratórios mediante as formas de capitalização nos contratos imobiliários com alienação fiduciária em garantia. Para tanto, será disposta a configuração de preço que se paga em observância aos juros médios de mercado, sendo analisado o ponto de vista jurídico e econômico frente à aplicabilidade da legislação e os princípios constitucionais para reprimir ou limitar os ganhos díspares e abusivos no mercado financeiro, no tocante aos contratos de crédito bancário. Assim, apresentou-se os aspectos legislativos e técnicos no tocante à cobrança das taxas de juros no mercado financeiro brasileiro, aferindo destaque às definições e leis que determinam um essencial controle dos juros remuneratórios nas relações de consumo, sejam estas privadas ou públicas. Desse modo, o presente trabalho monográfico possui como escopo os princípios constitucionais e os diplomas legais, sobretudo, o Código de Defesa do Consumidor, que viabiliza a limitação da taxa de juros. Para tanto, a contribuição dessa pesquisa para o meio acadêmico justifica-se mediante a possibilidade geral e a cadência de intervenção do poder estatal para afastar o enriquecimento dos bancos no tocante às políticas monetárias e respaldar o consumidor, parte mais vulnerável da relação de consumo, no tocante aos juros remuneratórios.

Palavras-chave: Juros Remuneratórios, Contrato Imobiliário, Alienação Fiduciária, Risco, Anatocismo.

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the limitations of the payment of remuneration interest by means of capitalization in real estate contracts with collateral. For this purpose, the price configuration that will be paid in accordance with the average market interest will be arranged, and the legal and economic point of view regarding the applicability of the legislation and the constitutional principles to suppress or limit the disparate and abusive gains in the financial market will be analyzed. regarding bank credit agreements. Thus, we presented the legislative and technical aspects regarding the collection of interest rates in the Brazilian financial market, highlighting the definitions and laws that determine an essential control of remuneration interest in the relations that consumption, whether private or public. Thus, the present monographic work has as its scope the constitutional principles and legal diplomas, especially the Consumer Protection Code, which enables the interest rate limitation. To this end, the contribution of this research to the academic environment is justified by the general possibility and the cadence of intervention of the state power to ward off the enrichment of banks regarding monetary policies and to support the consumer, the most vulnerable part of the consumer relationship, regards remuneration interest.

Keywords: Interest Remuneration, Contract Real estate Alienation Fiduciary, Risk, Anatocism.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	7
1. ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO PERTINENTE AO TEMA	9
1.1 A LEI DA USURA: O DECRETO N° 22.626/1933	9
1.2 ASPECTOS GERAIS DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO	13
1.3 ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL – LEI N° 4.380/64: A LEI N° 11.977 DE 2009 INTRODUZ OS ARTIGOS 15-A E 15-B	17
1.4 A FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS SOB A ÓTICA DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988	21
2. FORMAS DE CAPITALIZAÇÃO UTILIZADAS E SUA PREVISÃO LEGAL	25
2.1 A PRÁTICA DO ANATOCISMO E A REPERCUSSÃO JURÍDICA NA UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE	25
2.2 SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE - SAC	31
2.3 POSSIBILIDADE DE REVISÃO CONTRATUAL NOS MOLDES DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR	33
2.4 PREVISÃO LEGAL QUANTO AO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E A CAPITALIZAÇÃO DE JUROS	37
3. O CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA FIDUCIÁRIA E A ANÁLISE JURISPRUDENCIAL RELATIVA AO TEMA	40
3.1 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA DE OPERAÇÕES FINANCEIRAS	40
3.2 ASPECTOS GERAIS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS	44
3.3 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL RELATIVA AO TEMA	47
CONCLUSÃO	52
REFERÊNCIAS	54

INTRODUÇÃO

As demandas judiciais crescentes em matéria de financiamentos imobiliários – ações revisionais questionando a forma de capitalização e o montante de juros remuneratórios - forçaram os órgãos jurisdicionais a buscarem uma forma de solução compatível com a sua finalidade precípua, qual seja, a de garantir a justiça e a pacificação social, dentro de um contexto legislativo vago, que, por vezes, propicia a prolação de sentenças em contradição.

Hodiernamente, a legislação vem sendo “aprimorada” pelo legislador na esteira do pensamento liberal, afastando as limitações legais de valores para juros remuneratórios, assim como, na sua forma de capitalização, que passou a aceitar o anatocismo – cobrança de juros sobre juros, outrora impedida, consoante previsão da lei da usura.

O decreto nº 22.626 de 7 de abril de 1933, denominada de Lei de Usura, é marco legislativo inicial para a contextualização do tratamento jurídico atribuída à matéria. O decreto promulgado na vigência do Estado Novo de Getúlio Vargas, de autoria de Oswaldo Aranha delineava as formas e condições da utilização de juros nos contratos.

O alcance do supracitado decreto estendia-se desde a regulamentação da forma de capitalização dos juros, ao montante máximo de juros aplicado sobre o contrato, até as sanções penais aplicáveis em caso de descumprimento ao legalmente estipulado - conceitos de crimes contra a economia popular e abuso do poder econômico. Não obstante as previsões atuais do Código Civil nos seus artigos 406¹ e 591², o decreto em desuso tratava a matéria de forma específica e precisa e permitia a necessária segurança jurídica na celebração contratual, e talvez a falta, atualmente, de regulamentação específica, fomente o aumento crescente de demandas judiciais.

O decreto foi revogado pelo decreto sem número de 25 de abril de 1991 e, apesar da técnica utilizada para revigorá-lo, motivação de críticas doutrinárias, foi revigorado por outro decreto, sem número, de 29 de novembro de 1991. Possivelmente pela constatação da vacância legislativa deixada.

Na seara imobiliária, a legislação, no seu inerente processo de adequação às mudanças sociais, ou pelo crescente interesse econômico na matéria, foi, nitidamente, se afastando da

¹ Art. 406 do CC de 2002 - Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

² Art. 591 do CC de 2002 - Destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, os quais, sob pena de redução, não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, permitida a capitalização anual.

característica anterior - protetiva e regulamentadora - e passou a adotar uma natureza liberal, onde as partes convencionam livremente suas condições contratuais.

Para tanto, o presente estudo objetiva expor a análise da legislação relativa ao tema, sendo detalhada a Lei da Usura (Decreto nº 22.626/133, que no conceito de usura real, vislumbra-se um afastamento de sua tipificação, mesmo que não de modo absoluto, ao polo subjetivo da conduta, onde a realização da usura não depende somente dos termos objetivos contratados entre as partes, mas também da condição hipossuficiente do indivíduo que a ela se obrigou. Em seguida, foram analisados os aspectos gerais do SFI e do SFH para, posteriormente, ser debatida a função social dos contratos, sob um viés constitucionalista.

O segundo capítulo pretende verificar as formas de capitalização utilizadas e sua previsão legal, dispondo sobre a prática do anatocismo e a repercussão jurídica na utilização da Tabela *Price*, assim como analisar o sistema de amortização constante e a possibilidade de revisão contratual na conjuntura do CDC. Ademais, será explanada a previsão legal relativa ao financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária em garantia e a capitalização de juros.

No terceiro momento serão investigados os aspectos do contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, assim como a alienação de imóvel em garantia de operações financeiras e, por último, será disposta uma análise jurisprudencial relativa ao tema, para que haja uma melhor compreensão e interpretação ao assunto proposto.

Baseando-se nas características do estudo, tem-se uma pesquisa bibliográfica, qualitativa e descritiva que foi utilizada para sustentar cientificamente os objetivos da pesquisa. Com uma didática de cunho exploratório, a pesquisa realiza o levantamento bibliográfico, buscando reunir as informações sobre o tema com o propósito de identificar os assuntos relevantes que deem sustentação aos argumentos elencados.

1. ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO PERTINENTE AO TEMA

1.1 A LEI DA USURA: O DECRETO N° 22.626/1933

Em solo brasileiro, a produção agrícola, especialmente a cafeeira, encontrava-se em elevados parâmetros até então, onde os cafeicultores haviam se preparado ao atendimento da demanda estrangeira, de maneira a adquirir novos maquinários, terras e instrumentos da estrutura produtiva ante à contratação de elevadas quantias em empréstimos e financiamentos. Contudo, a partir de 1929, o ensejo econômico internacional sofreu um intenso revés com a crise mundial instaurada pela quebra da Bolsa de Nova York, que colocou em pauta a ideologia econômica liberal que se demonstrava inabalada por quase dois séculos.

Assim, a elevação da demanda para a qual os cafeicultores haviam se preparado não se observou, mas, em contrapartida, ocorreu uma intensa retratação, atingindo níveis inimagináveis até o estopim da referida crise. Dessa maneira os agricultores se encontravam, então, com uma elevada quantidade de estoque acumulado sem a condição de negociação nos mercados estrangeiros, enquanto os devedores de elevadas quantias, eram sujeitos a severas taxas de juros, ficando frequentemente sem meios de quitação.

Dessa forma, as lições aferidas por Celso Monteiro Furtado revelam que: "ao mesmo tempo, a crise levava as reservas internacionais do Brasil a se exaurirem, e o derretimento do mercado de capitais internacional inviabilizava qualquer possibilidade de se obter refinanciamentos."³ Sendo assim, o governo Vargas, com a finalidade de gerenciar a crise instaurada de um modo mais célere, analisou soluções que não resultassem no afastamento da liberdade do mercado financeiro.

Com esse desígnio, foi baixado o Decreto n° 21.499/32, pelo qual foi originada a Caixa de Mobilização Bancária, órgão responsável por analisar a mobilização de importâncias a serem empregadas em operações de elevada segurança e liquidação a longo prazo, às quais seriam aferidas taxas de juros inferiores à 10%.⁴

Todavia, as medidas descritas não geraram os efeitos almejados, tendo em vista a profundidade da crise internacional no sistema financeiro brasileiro, de maneira que, em

³ FURTADO, Celso. Formação econômica do Brasil. 34 ed. São Paulo: Companhia das Letras. 2007. p. 263.

⁴ BRASIL, Decreto n°22.262/33. Lei da Usura. Disponível e: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D22626.htm> Acesso em 19 outubro de 2019.

menos de um ano após a edição do Decreto mencionado, o governo se viu obrigado a adequar outras providências que tivessem uma maior eficácia e alcance, ainda que às custas da liberdade de mercado que havia permeado intacta durante toda República Velha.

A partir dessas premissas foi instaurado o Decreto nº 22.626/33, também denominado como Lei da Usura, na década de 30, com a finalidade de tecer proteção aos indivíduos contra a prática de abuso econômico mediante a cobrança de juros desmedidos. Anteriormente à legislação supracitada, os juros eram pactuados livremente entre as partes sem qualquer forma de limitação ou fiscalização pelo Estado.

A Lei da Usura foi planejada por Oswaldo Aranha, ministro da Fazenda na Era Vargas, representando um ponto inicial na política intervencionista do Estado na economia nacional, mesmo que sua finalidade vislumbre especificamente a situação entre os cafeicultores, seu preâmbulo já expõe sua inclinação pró-setor produtivo. Vejamos:

Considerando que todas as legislações modernas adotam normas severas para regular, impedir e reprimir os excessos praticados pela usura; considerando que é de interesse superior da economia do país não tenha o capital remuneração exagerada, impedindo o desenvolvimento das classes produtoras.⁵

Desse modo, independentemente de suas preocupações frequentes ou históricas, a mencionada lei reverteu diversas liberdades aferidas pelos diplomas passados no tocante à estipulação de taxas de juros em contratos de empréstimo, sendo considerada um dos elementos normativos de maior relevância ao tema nos dias atuais.

O *caput* do dispositivo 1º da Lei de Usura determina que: "é vedado e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal.", a determinação dos juros de mora encontra-se disposta no artigo 5º, e estabelece que: "admite-se que pela mora dos juros contratados estes sejam elevados de 1% e não mais."⁶

Da análise da legislação depreende-se que o legislador pátrio procurou estabelecer limites aos montantes de juros utilizados no mundo civil, o que denota concordância com o ânimo da Lei da Usura. O Código Civil de 1916, no art. 1.062, Capítulo XV- Dos Juros legais, limita os juros de mora em 6 % ao ano - juros de mora tem caráter de penalidade e atingem os inadimplentes a partir do momento em que a obrigação não é cumprida. Ainda no Código Beviláqua, art. 1.262, observamos a ressalva do legislador em estabelecer uma referência para os juros remuneratórios ou compensatórios – juros utilizados para remunerar o

⁵.BRASIL, Decreto nº 22.262/33. Lei da Usura. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D22626.htm>. Acesso em: 19 de outubro de 2019.

⁶ Idem. 1933.

capital emprestado - neste a referência limitadora utilizada para os juros remuneratórios são os “juros legais” definidos no art. 1.062. A conclusão obtida com a análise interpretativa dos dispositivos é a de que existia, por parte do legislador, uma necessidade em se estabelecer limites aos montantes de juros utilizados, tanto os juros moratórios com os juros remuneratórios (compensatórios).

Em conformidade com este entendimento, no Código Civil de 2002, os juros foram descritos no artigo 406 c/c artigo 591, mantida, em grande monta, a estrutura do Código de 1916, restando nítido seu caráter repressivo à liberdade para estipulação dos juros. Assenta-se no art. 591, que para contratos de mútuo a fins econômicos, os juros (neste caso remuneratórios) não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, ou seja, que seu limite deve ser de 12% ao ano, ou em concordância com a taxa Selic⁷, quando não houver nenhuma disposição convencionada ou, então, quando a legislação nacional determinar sua incidência.

Dessa forma, verifica-se que o Código Civil contribuiu de modo efetivo à Lei de Usura com relação à limitação dos juros remuneratórios e moratórios, entretanto, este não foi o único, uma vez que o Código Tributário Nacional, especificamente em seu artigo 161, § 1º determina que: "se a lei não dispuser de modo diverso, os juros de mora são calculados à taxa de 1% ao mês."

Sendo assim, antes mesmo de sua revogação, o § 3º do artigo 192 da Constituição Federal de 1988, os juros eram determinados em 12% ao ano, tendo em vista a Lei da Usura também ter fixado esta porcentagem, mesmo que as partes não tenham realizado a convenção. Contudo, restou até aqui comprovado que, no caso de cobrança de juros de mora, o mercado financeiro não pode transpassar 1% ao mês ou 12% ao ano, tendo em vista o que determinou o Código Civil, o Código Tributário Nacional e a Lei da Usura.

Entretanto, alguns juristas, como é o caso de Scavone Júnior, mediante a revogabilidade do § 3º do artigo 192 da Constituição Federal de 1988, preferindo aplicar os artigos acima referidos para os juros compensatórios, conforme o trecho delineado a seguir:

Portanto, no âmbito do Código Civil de 2002, em razão da revogação do art. 192, § 3.º, da Constituição Federal pela Emenda Constitucional 40/2003, os juros legais compensatórios para os demais contratos – que não sejam de mútuo, cujo limite é fixado pelo art. 591, do Código Civil de 2002 em 1% ao mês (art. 406 cumulado com o art. 161, § 1.º, do Código Tributário Nacional) – não poderão suplantar 2% ao

⁷ A Selic é a taxa básica de juros da economia no Brasil, utilizada no mercado interbancário para financiamento de operações com duração diária, lastreadas em títulos públicos federais. A sigla SELIC é a abreviação de Sistema Especial de Liquidação e Custódia.

mês, que passa, então, a ser o limite legal para esses casos. É que, em razão da insubsistência do § 3.º, do art. 192, da Constituição Federal, o dobro dos juros legais (art. 1.º do Decreto 22.626/33), corresponde ao dobro de 1%, juros legais, de acordo com o art. 406, combinado com o art. 161, § 1.º, do Código Tributário Nacional.⁸

Para tanto, todos os artigos mencionados mostram-se nítidos ao designar que deve ser aferida a taxa de juros de 1% ao mês apenas em caso de mora, uma vez que estão relacionados ao atraso no pagamento do débito. Todavia, no que tange aos juros compensatórios ou remuneratórios, os mesmos são convencionados pelas partes e possuem a finalidade de recompensar as instituições financeiras, sempre em concordância ao princípio da boa-fé, função social dos contratos e etc., além de se encontrarem submetidos às ordens sociais e econômicas, dispostas nos artigos 170⁹ e 193¹⁰ do texto constitucional.

Cabe ressaltar que o ordenamento pátrio, através da Lei nº 1.521 de 1951, dispôs sobre crimes contra a economia popular. Em seu artigo 4º¹¹, a norma prevê o crime de usura pecuniária ou real, e descreve a conduta delituosa como sendo o ato de cobrar juros, e outros tipos de taxas ou descontos, superiores aos limites legais, ou realizar contrato abusando da situação de necessidade da outra parte para obter lucro excessivo. Vale dizer que a usura deixa de ser tipificada unicamente como juros excedentes ao limite fatal estipulado na legislação, cobrados na seara de um contrato financeiro, englobando também, qualquer vantagem superior a 20% do preço justo ou da prestação devida, compactuada mediante abuso da necessidade, inexperiência ou leviandade da outra parte, com fulcro na alínea "b" de seu dispositivo 4º.

Nota-se no conceito de usura real um afastamento de sua tipificação, mesmo que não de modo absoluto, ao polo subjetivo da conduta. A realização da usura não depende somente dos termos objetivos contratados entre as partes, mas também da condição hipossuficiente do indivíduo que a ela se obrigou. Para tanto, essa acepção mostra-se similar àquela encontrada

⁸ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. Juros no Direito Brasileiro. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 199.

⁹ Art. 170, caput, CRFB de 1988 - A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios [...].

¹⁰ Art. 193, da CRFB de 1988 - A ordem social tem como base o primado do trabalho, e como objetivo o bem-estar e a justiça sociais.

¹¹ Art. 4º da Lei 1.521/51 - Constitui crime da mesma natureza a usura pecuniária ou real, assim se considerando: a) cobrar juros, comissões ou descontos percentuais, sobre dívidas em dinheiro superiores à taxa permitida por lei; cobrar ágio superior à taxa oficial de câmbio, sobre quantia permutada por moeda estrangeira; ou, ainda, emprestar sob penhor que seja privativo de instituição oficial de crédito; b) obter, ou estipular, em qualquer contrato, abusando da premente necessidade, inexperiência ou leviandade de outra parte, lucro patrimonial que exceda o quinto do valor corrente ou justo da prestação feita ou prometida.

nos elementos agravantes do delito, como sendo o caso dos incisos II e IV, alínea "b" do artigo 4º da Lei nº 1.521 de 1951.

Ocorre ainda, nos termos dos agravantes, elementos com a subjetividade direcionada, isto é, àqueles que exigem juros usuários, onde o crime é considerado de maior gravidade se praticado por funcionários públicos ou militares, indivíduos cuja condição econômico-social seja notadamente superior à da vítima.

No tocante às Constituições brasileiras, vale dizer que a Carta de 1946 não incluiu inovações à matéria, limitando-se somente a reproduzir as disposições contidas no texto de 1934, em seu dispositivo 154. Todavia, na Constituição de 1967, o tema deixou de ser objeto constitucional, não sendo observado no referido texto disposições sobre a limitação às taxas de juros, mesmo que a legislação infraconstitucional, especificamente a Lei da Usura, tenha continuado em vigência.

Assim, as únicas menções obtidas no texto de 1967 compreende a fixação de taxas de juros relativas às dívidas da União, dos Estados e dos Municípios, além daquelas advindas da desapropriação de imóveis rurais, sem que, todavia, se determine um limite máximo para estes.

Portanto, após realizada a abordagem sobre a evolução histórica da Lei de Usura no sistema jurídico nacional, cumpre-nos analisar a norma que instituiu o Sistema Imobiliário no Brasil, a Lei nº 9.514/97.

1.2 ASPECTOS GERAIS DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO

Os meios de circulação de bens e riquezas vêm se inovando constantemente, de modo a impulsionar modificações sociais e apresentar condições para que se implementem tais transformações. No que tange à aceleração histórica, a modificação do tempo influenciou intensivamente a atividade econômica e sua disciplina jurídica, sendo registrada uma nítida transformação na definição de empresa disposta no Código Civil brasileiro de 2002, como sendo um contrato de locação de serviços que passou a ser considerada uma unidade econômica com a finalidade de reunir e estruturar fatores de produção, consagrando a base econômica de inúmeros contratos e proporcionando a expansão do capitalismo.

Dessa forma, a estruturação dessa nova unidade econômica apenas se tornou viável mediante a forma jurídica da sociedade por ações, sendo localizada no contexto das mais relevantes transformações do direito de propriedade, verificando, assim, que o direito passa da posse ao crédito e, muda, sem dizê-lo, o sentido do termo "propriedade".

Inquestionavelmente, é incessante o processo de modificação pelo qual a acepção de propriedade passou, a partir da segunda Revolução Industrial, marcado pela ascensão capitalista e a separação entre a propriedade e a direção da empresa. Para tanto, a referida modificação é reclamada constantemente, ao passo que se torna essencial atender aos novos anseios da sociedade contemporânea, gerando, assim, as mais diversas modalidades de contratos e títulos representativos em relação a bens e valores.

Nesse contexto, o mercado financeiro denota a necessidade de uma intensa readequação do direito de propriedade, em observância a elevada necessidade de simplificação e aceleração da circulação de riquezas. Em resumo, a referida intensificação e a complexidade da atividade financeira sempre exigirão o aperfeiçoamento de institutos e elementos jurídicos presentes no ordenamento pátrio e, também, a elaboração de novas ferramentas a fim de dinamizar os negócios.

Em solo brasileiro, no início da década de 60, originou-se um processo de modernização do mercado de capitais e financeiro, cujos cenários foram aplicados novos elementos que revolucionaram a realidade brasileira, de modo a abrir novas perspectivas econômicas a fim de imprimir novos ritmos na industrialização. Em um contexto mais recente, as modificações pelas quais passam a sociedade denotam uma conjuntura econômica que vem ganhando novas linhas, com modificações substanciais no tocante aos mecanismos de financiamento e na circulação de capitais.

Para tanto, todas essas disposições constituem o desenvolvimento de um novo mercado de crédito, fora do âmbito do mercado financeiro, através de um processo denominado de desintermediação financeira, pelo quais as empresas não financeiras modificam seus direitos creditórios em valores mobiliários para a captação de recursos no mercado de capitais.

O referido mecanismo verifica a necessidade de tornar mais célere e segura a operação de captação de recursos, uma vez que essa necessidade é ampliada na medida em que se intensifica o fluxo de investimentos no plano internacional, circunstância que enseja o sistema jurídico dotado de elementos e mecanismos capazes de ser utilizados com maior efetividade

no fluxo de capitais externos. Corroborando ao entendimento, as lições de Namem Chalhub revelam que:

No Brasil, já se cogitou do aproveitamento de alguns elementos do *trust*, como é o caso do substitutivo ao Projeto de Lei na Câmara 3.362, de 1957, e do Anteprojeto do Código de Obrigações, de 1965, neste sob a denominação de contrato de fidúcia. Muito embora não tenha prosperado o Anteprojeto do Código de Obrigações, é na linha desses princípios que vêm se amoldando, no direito positivo brasileiro, algumas figuras de natureza fiduciária, como são os casos da alienação fiduciária de bens móveis, instituída pela Lei 4.728, de 1965, e da cessão fiduciária de direitos creditórios, introduzida pela Lei 4.864, de 1965; e é na mesma linha desses princípios que se estrutura uma nova forma de fideicomisso na maioria dos países latino-americanos, como são os casos da Argentina, do Chile, do México e da Venezuela.¹²

Dessa forma, mediante as diversas funções que a segregação patrimonial pode alcançar na seara dos negócios, vale ressaltar seu papel decisivo como garantia, a fim de contribuir para a expansão do crédito e, sob outro viés, como mecanismo do mercado de investimento, inclusive no tocante à securitização de créditos, sendo operado como catalizador no processo de captação de recursos.

Nessa perspectiva, a ideia da fidúcia passou a captar o interesse com vistas à revitalização do setor imobiliário no Brasil, uma vez observada a relevante importância deste âmbito no sistema econômico e social, nitidamente pela geração de empregos em grande escala. Assim, o âmbito imobiliário brasileiro vem experimentando uma intensa expansão desde o século 60, contudo, somente a partir da década de 80 foram observados os graves problemas que deram causa à severa crise que perdura até os dias atuais.

Assim, a questão vem sendo muito discutida na sociedade, e tem sido ponto principal de importantes estudos no Congresso Nacional, sendo fortemente delineado no início da década de 90, por meio dos trabalhos desenvolvidos pela Comissão Parlamentar Mista de Inquérito sobre o SFH e da Comissão Nacional da Política Habitacional, da Câmara dos Deputados.

Por essa razão, resultou-se a consciência de que o financiamento imobiliário deve ser desenvolvido em observância à duas faixas distintas, quais sejam: uma faixa de financiamento assistencial, subsidiada de maneira explícita por recursos orçamentários, e uma faixa de financiamento de mercado, por meios de recursos privados captados no mercado, em uma conjuntura que reclama, essencialmente, o aperfeiçoamento e a viabilidade das fontes de

¹² CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária: negócio fiduciário*. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense. 2017. p. 26.

financiamento e a revisão ou inovação do sistema de garantias imobiliárias, de maneira a tecer a efetiva proteção do crédito.

O Sistema Financeiro Imobiliário foi criado pela Lei nº 9.514/97 em meio a crise no setor imobiliário, permeada pela escassez de crédito e pela falta de garantias adequadas para promoção do financiamento imobiliário em geral. Assim, a pretensão do legislador ao criar o SFI foi reavivar o interesse no investimento em imóveis por meio da inclusão de uma garantia nova, célere e eficaz, sendo a alienação fiduciária de bem imóvel. Apenas existindo garantia suficiente para proteger o crédito é que ele será liberado para novos investimentos no mercado imobiliário, e essa garantia se apresentará através de seu registro no Registro Imobiliário.

Para tanto, os ensinamentos de Tiago Buertet Machado aferem as distinções pertinentes entre o Sistema Financeiro Imobiliário e o Habitacional:

Observamos que esse sistema difere do SFH pelo seu caráter de mercado, não apresentando caráter social. Aqueles que o utilizam dificilmente estarão imbuídos de um interesse social, de fornecer crédito sem saber se ele voltará corrigido ou se mesmo retornará. O interesse nele é outro, o de obter uma vantagem econômica pela contribuição para o desenvolvimento do mercado imobiliário. Visa, então, à reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste, à remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato e à capitalização dos juros.¹³

Para tanto, vale dizer que as operações de financiamento imobiliário, no geral, são realizadas em observância ao SFI, não se aplicando as determinações do SFH. Por essa razão, em contratação pelo SFI, não poderá ser utilizado o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

As garantias que podem ser utilizadas por esse sistema compreendem às hipotecas, cessão fiduciária de direitos creditórios inerentes de contratos de alienação de imóveis, caução de créditos de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contrato de venda ou promessa de venda de imóveis e a alienação fiduciária de coisa imóvel.

Substancialmente, a Lei nº 9.514/97, em relação à conjuntura do novo sistema de financiamento, caracterizou-se pela diminuição da presença do Estado nos negócios de âmbito privado, determinando um sistema com a estrutura simplista, onde encontram-se presentes apenas os mecanismos básicos para que o negócio se desenvolva em consonância às regras do livre mercado; a grande alteração compreende, fundamentalmente, na utilização da ideia da fidúcia como mecanismo de garantia do mercado imobiliário e investidor.

Dessa forma, a mencionada lei altera substancialmente o sistema de garantias reais imobiliárias constantes no direito nacional, a ele adicionando a propriedade fiduciária sobre

¹³ MACHADO, Tiago Buertet. Noções gerais de direito imobiliário. ed. rev. Curitiba: ISBN. 2012. p. 138.

bens imóveis, a titularidade fiduciária sobre direitos creditórios advindos da alienação de imóveis e o regime fiduciário para garantia de investidores no mercado secundário de créditos imobiliários, regulamentando com mais clareza e precisão a titularidade fiduciária.

Assim, ao regulamentar as referidas garantias, a Lei nº 9.514/97 obtém a finalidade de expandir o crédito imobiliário, destacando, assim, a conjuntura de um mercado secundário de créditos imobiliários, destinados a apresentar fonte de recursos para o setor imobiliário. Vale ressaltar que nesse novo cenário, a fidúcia compreende o traço comum entre todas as operações, sendo utilizada como garantia na comercialização de imóveis, na qual o tomador do empréstimo aliena ao prestador a propriedade fiduciária do imóvel, através do contrato de alienação fiduciária.

O referido contrato é utilizado como garantia na produção de imóveis, hipótese onde o incorporador, dispondo de créditos relativos da comercialização de imóveis, transfere ao financiador, como garantia, a titularidade de tais créditos, a fim de aferir maior segurança ao mercado investidor, ao passo em que é permitido a constituição da titularidade fiduciária sobre créditos vinculados a títulos securitizados.

A partir dessas premissas, observa-se o efetivo funcionamento de um mercado de créditos pautados em garantias imobiliárias, onde o título de crédito, elaborado pela Lei nº 9.514/97, reúna em um só instrumento, a segurança relativa à propriedade imobiliária, assim como suas condições negociais dos valores mobiliários, sendo ressaltado em sua extrema importância, uma vez que o lastro de garantias que estará vinculado os certificados recebíveis imobiliários - CR, há de ser a propriedade fiduciária, compreendida pelo contrato de alienação fiduciária sobre bens imóveis, que a lei vem de regulamentar.

No tocante à propriedade fiduciária advinda do contrato de alienação fiduciária, trata-se de uma garantia que poderá favorecer de modo decisivo a implantação e a desenvoltura do mercado de crédito imobiliário, tendo em vista que o efetivo funcionamento de qualquer mercado depende estritamente da estabilidade das fontes de captação de recursos e da celeridade nos processos de recuperação de créditos. Por essa razão, a propriedade fiduciária se compreende em uma garantia investida de condições essenciais para propiciar uma rápida recomposição de situações de mora e, assim, manter a devida regularidade nos fluxos financeiros relativos ao atendimento com investidores e a demanda por novos financiamentos.

Portanto, a cessão fiduciária de créditos provenientes da alienação de imóveis, elaborada pela Lei nº 4.864/95 e posteriormente aperfeiçoada pela 9.514/97, consiste em um mecanismo que também poderá ser efetivo na expansão do crédito no setor imobiliário nacional.

1.3 NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL - LEI Nº 4.380/64: A LEI Nº 11.977 de 2009 INTRODUZ OS ARTIGOS 15-A e 15-B

Antes da elaboração da Lei nº 4.380/64, responsável pela estruturação do Sistema Financeiro Habitacional, as conjunturas de financiamento habitacional eram bastante restritas e não havia possibilidade para a provisão formal de unidades para os indivíduos de baixa renda. Os institutos relativos à aposentadoria e pensões apresentaram os primeiros conjuntos habitacionais do Brasil, todavia apenas destinados às suas classes profissionais, compostas por famílias de renda média ou moderada. Os reflexos alcançados foram, contudo, pouco relevantes, cerca de 260 mil unidades entre os anos de 1937 e 1964, obtendo uma média anual inferior à 10 mil unidades.

O aluguel era considerado, até então, uma relevante forma de acesso à moradia, contudo, a crise no mercado de aluguéis foi desencadeada por reiteradas leis do inquilinato, entre os anos de 1940 e 1960, que congelaram os valores e provocaram a inércia da produção destinada a este meio. Por essa razão, houve uma nítida contribuição na origem de estratégias privadas de produção e comercialização, apresentadas a fim de atingir uma classe média em plena expansão com determinado poder de compra, localizadas no contexto urbano.

De acordo com os ensinamentos de Rosella Rossetto: "a expansão da propriedade foi possível mediante a ocorrência de dois processos paralelos de produção: um voltado para o uso próprio e o outro visando a comercialização de unidades, com a finalidade de obter lucro por meio da atividade imobiliária."¹⁴ Assim, na década de 50, houve diversas alterações de escala na produção imobiliária, sendo considerado um passo relevante no montante do investimento pátrio privado em novas construções e, também, uma alteração na tipologia das construções, sendo popularizados prédios em apartamentos como maneira de aperfeiçoar os terrenos urbanos.

¹⁴ ROSSETTO, Rosella. Produção imobiliária: tipologias habitacionais modernas. São Paulo: Editora Cortez. 2002. p. 198.

Dessa forma, a construção de prédios para venda denotava investimentos maiores, com o fluxo reiterado de recursos, afastando, assim, os pequenos investidores imobiliários e concentrando a atividade na figura do incorporador. Por essa razão, este, obtinha o capital necessário ao investimento habitacional e, em diversas situações, a partir da venda do imóvel na planta.

Ainda na década de 50, as estratégias privadas de promoção e comercialização já começaram a dispor sinais de enfraquecimento, essencialmente no tocante à inflação e taxas de juros reais negativas, que afastavam tanto a poupança quanto a constituição de elementos de financiamento imobiliário, aferindo limites para as possibilidades de elevação deste âmbito. Para tanto, a conjuntura de financiamento imobiliário vigente era compreendida por base na concessão de empréstimos a valores nominais fixos e, de acordo com os ensinamentos de Kampel e Valle:

Distorcia o mercado em três vertentes: primeiro, premiava os mutuários, os quais pagam suas amortizações em cruzeiros desvalorizados; segundo, afastava a poupança voluntária desse mercado, tendo em vista as taxas reais de juros fortemente negativas; terceiro, minguava a capacidade de aplicação das poucas instituições existentes.¹⁵

Nesse contexto, o avanço vislumbrado no processo de urbanização, acentuou-se mediante à necessidade de moradia urbana, uma vez que a produção habitacional era, e continua sendo, um impulso para a geração de novos serviços de baixa qualificação e para o incentivo à economia nacional. Assim, na década de 60, a indústria da construção civil ensejava um estímulo, tendo em vista ter vivenciado, na década anterior, uma intensa expansão propiciada pelo Plano de Metas do governo e enfrentada uma grande retratação de atividade.

Dessa forma, no ano de 1964, na conjuntura de reestruturação do sistema financeiro nacional, que determinou a correção monetária no Brasil, o Conselho Monetário Nacional, o Banco Central e regulamentou o SFN, foi originado o Sistema Financeiro da Habitação, com a finalidade de combater o déficit habitacional urbano, compreendido na época em 8 milhões de unidades.

Assim, o Sistema Financeiro de Habitação era voltado para as cidades com a população superior a cinquenta mil habitantes ou com o crescimento acima da média nacional, sendo determinado, como prioridade, a promoção do acesso dos indivíduos de

¹⁵ KAMPEL, Luiz; VALE, Maria. Sistema financeiro de habitação. Rio de Janeiro: IBMEC. 1974. p. 220.

menor renda à habitação, em consonância ao dispositivo 8º da Lei 4.380/64, com o objetivo de facilitar e impulsionar a construção e a aquisição do imóvel próprio, essencialmente pelas classes de menor renda da população nacional.

Posteriormente, por meio da promulgação da Lei nº 11.977/09, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, e que em seu capítulo IV modificou a Lei nº 4.380/64, incluindo na mesma os dispositivos 15-A e 15-B, passando a contar no SFH, entre outras alternativas de financiamento, no tocante àquela consistente na chamada capitalização de juros sobre juros, ou juros compostos, em um nítido anatocismo, prática esta vedada no sistema jurídico nacional. Vejamos as referidas alterações:

Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

§ 1º No ato da contratação e sempre que solicitado pelo devedor será apresentado pelo credor, por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro e preciso, e de fácil entendimento e compreensão, o seguinte conjunto de informações:

I – saldo devedor e prazo remanescente do contrato;

II – taxa de juros contratual, nominal e efetiva, nas periodicidades mensal e anual;

III – valores repassados pela instituição credora às seguradoras, a título de pagamento de prêmio de seguro pelo mutuário, por tipo de seguro;

IV – taxas, custas e demais despesas cobradas juntamente com a prestação, discriminadas uma a uma;

V – somatório dos valores já pagos ou repassados relativos a juros, amortização, prêmio de seguro por tipo de seguro, taxas, custas e demais despesas, discriminando por tipo;

VI – valor mensal projetado das prestações ainda não pagas, pelo prazo remanescente do contrato, e o respectivo somatório, decompostos em juros e amortizações;

VII – valor devido em multas e demais penalidades contratuais quando houver atraso no pagamento da prestação.

Assim, capitalizar juros, nos dizeres de Feliciano de Carvalho, significa “agregar os juros ao capital para que o novo ciclo de juros remuneratórios incida sobre uma base de cálculo maior, acrescida dos juros não pagos que foram incorporados.” Desse modo, tem-se um aumento do débito nos casos de demora no pagamento, uma vez que a cada mês incorpora-se ao capital os juros não quitados, o que leva o financiado, em muitas ocasiões, a pagar um montante total correspondente a um imóvel mais caro.

No tocante ao artigo 15-B, o mesmo dispõe que nos procedimentos de empréstimo ou financiamento propiciados por instituições pertencentes ao SFH que prevejam pagamentos através de prestações habituais, os sistemas de amortização do saldo devedor poderão ser voluntariamente combinados pelas partes.

Desse modo, tratando essencialmente da oferta ao mutuário de sistemas de amortização que correspondam aos parágrafos 1º e 2º do dispositivo 15-B, é possível observar a permissão do Sistema Francês de Amortização (*Tabela Price*) em seu parágrafo 3º. Assim, pode-se dizer que a tabela *price* possui suas raízes fincadas no trabalho do Professor Richard Price, em sua obra "Observations on Reversionary Payments", publicada em Londres, em observância ao cálculo de benefícios previdenciários, sendo compreendida por meio dos fundamentos da capitalização composta, tendo em vista que, quanto mais elevado o número das prestações, menores serão as parcelas de amortização, obtendo a possibilidade até de amortização igual à zero, a depender da taxa de juros e dos prazos compactuados.

Para tanto, a incompreensão das implicações contidas na *Tabela Price* pela maior parte da população de crédito no país não garante a efetiva transparência da contratação, o que poderá colidir com o CDC em seu dispositivo 4º. O referido artigo, determinou a Política Nacional de Relações de Consumo, essencialmente pautada nos princípios da boa-fé objetiva e da equidade, que devem servir como base em toda e qualquer relação de consumo, e ao consumidor, considerado a parte mais vulnerável desta relação.

Diante todo o exposto, verifica-se que a aplicação dos juros compostos irá colocar o consumidor em nítida desvantagem em relação ao prestador de serviços, tendo em vista que estes juros são constituídos por acréscimos que, juntados ao capital, ao fim de cada lapso de aplicação, formam com essa soma um novo capital, ao passo que os juros simples são acréscimos adicionados ao capital inicial no fim da aplicação.

Sendo assim, por meio da nova redação dada à Lei nº 4.380/64, fora instituída a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social e o sistema financeiro para a aquisição do imóvel próprio, disposto pela Lei nº 11.977/09, se está permitindo a capitalização mensal de juros, isto é, acréscimos somados ao capital mensalmente. Portanto, se essa maneira de cálculo poderia ser justa ao beneficiário da previdência social, acepção que alavancou a obra de Richard Price, em contrário, pelos mesmos motivos, mostram-se demasiadamente onerosas ao tomador de financiamento.

1.4 A FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS SOB A ÓTICA DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

A menção a função social dos contratos, nesse trabalho, presta-se, unicamente, a necessidade de contextualização dos ditames constitucionais relativos ao tema em tela. Não se procurou aprofundar a temática, visto ser campo vasto de estudo, e qualquer alongamento seria um desvio desnecessário ao propósito buscado.

Em matéria de contratos, faz-se relevante a transcrição do artigo 421 do Código Civil de 2000, sendo o artigo que consagra o tratamento do tema na atual acepção privada: "a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato." Contudo, vale ressaltar que a função social dos contratos vem sendo descrita no referido diploma de modo genérico sendo, dessa forma, uma característica da natureza de uma cláusula geral, a qual apresenta norma de conteúdo amplo, a fim de viabilizar sua integração com distintos princípios, notadamente em âmbito constitucional, buscando propiciar uma interpretação do Direito Privado à luz dos direitos fundamentais.

Desse modo, a exposição de motivos do anteprojeto do Código Civil, realizado pelo jurista Miguel Reale, consta como uma de suas finalidades:

Tornar explícito, como princípio condicionador de todo o processo hermenêutico, que a liberdade de contratar só pode ser exercida em consonância com os fins sociais do contrato, implicando os valores primordiais da boa-fé e da probidade. Trata-se de preceito fundamental, dispensável talvez sob o enfoque de uma estreita compreensão do Direito, mas essencial à adequação das normas particulares à concreção ética da experiência jurídica.¹⁶

Assim, verifica-se que os contratos devem ser analisados de acordo com a acepção do meio social onde estão inseridos, não trazendo onerosidade excessiva às partes, a fim de garantir que a isonomia entre estas seja devidamente respeitada, mantendo a justiça contratual e aperfeiçoando a relação onde houver o predomínio de uma das partes sobre a outra.

Vale ressaltar que a referida acepção deve valorizar a equidade, a razoabilidade, assim como o bom senso, a fim de afastar o enriquecimento ilícito, ato unilateral vedado expressamente em nossa legislação pelos artigos 884 a 886. Por essa razão, a função social dos contratos possui o objetivo de proteger a parte mais vulnerável da relação contratual.

Essa nova acepção verificada nas relações contratuais pode ser explicada pelos ensinamentos de Enzo Roppo, que demonstra o papel do contrato e a relação do instituto em detrimento às formas de organização econômico-social do país. Assim, o referido jurista compreende que:

¹⁶ REALE, Miguel. O Projeto do novo Código Civil brasileiro. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999. p. 35.

Analogicamente, se é verdade que a sua disciplina jurídica – que resulta definida pelas leis e pelas regras jurisprudenciais – corresponde instrumentalmente à realização de objetivos e interesses valorados consoante as opções políticas e, por isso mesmo, contingentes e historicamente mutáveis, daí resulta que o próprio modo de ser e de conformar do contrato como instituto jurídico, não pode deixar de sofrer a influência decisiva do tipo de organização político-social a cada momento afirmada. Tudo isto se exprime através da fórmula da relatividade do contrato (como, aliás, de todos os institutos jurídicos): o contrato muda a sua disciplina, as suas funções, a sua própria estrutura segundo o contexto econômico-social em que está inserido.¹⁷

Desse modo, verifica-se, à luz da personalização e do constitucionalismo o Direito Civil, que a real função do contrato não se baseia somente na segurança jurídica, mas sim em atender os interesses e anseios da pessoa humana.

Todavia, vale dizer que a previsão da função social dos contratos no CC/2002 não se limite somente ao dispositivo 421, tendo em vista que a determinação do artigo 2.035 é de suma importância à compreensão de sua definição. Em diversas situações, esse comando legal é ignorado ao se apontar o princípio em questão, sendo nítido que é até mais relevante que o primeiro. Dessa forma, mostra-se essencial transcrever o dispositivo em comento: "Art. 2.035. (...) Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos".¹⁸

Ao observar o dispositivo supracitado, verifica-se que a expressão "convenção" pode ser incluída em qualquer ato jurídico celebrado, particularmente os negócios jurídicos realizados antes da entrada em vigor da nova lei geral privada, onde seus reflexos ainda estão sendo sentidos nos dias atuais, na vigência da atual legislação. Todavia, a realidade demonstra que não há como aplicar completamente o preceito aos contratos já celebrados, aperfeiçoados, satisfeitos ou extintos, por se tratar de uma lógica natural e pelo que preceitua o dispositivo 2.035, *caput*, da legislação privada vigente.

Isso pois, no tocante aos elementos relacionados à existência e validade do negócio, devem ser aplicados os elementos aferidos na legislação anterior, se o negócio for constituído na vigência desta legislação. Ocasionalmente, quanto à eficácia do negócio, poderão ser admitidos as normas previstas no Código Civil de 2002.

¹⁷ ROPPO, Vincenzo. Morte e transfiguração do contrato de consumo? In-Pactum. Publicação quadrimestral da Revista do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Católica de Pernambuco. Recife: UCAP, ano 1, n. 3. 2009. p. 1.

¹⁸ DINIZ, Maria Helena. Código civil anotado. Editora Saraiva, 2005.

No tocante à constitucionalidade do supracitado artigo, Maria Helena Diniz concorda que é plenamente justificável a disposição contida no artigo 2.035, parágrafo único do CC/2002, uma vez que, nos ensinamentos de Mello:

Violar um princípio é muito mais grave do que transgredir uma norma qualquer. A desatenção ao princípio implica em ofensa não somente a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema legislativo. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio do contrato social, pois representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra. Se assim é, incabível seria a existência de direito adquirido ou ato jurídico perfeito contra norma de ordem pública, aplicável retroativamente a atos anteriores a ela. O direito procedente ceda a ela o lugar submetendo-se aos princípios da função social do contrato e da propriedade, com os quais não pode conflitar, visto que têm supremacia por força da Constituição Federal.¹⁹

Em observância à última passagem, não cabe a alegação de inconstitucionalidade do dispositivo em comento, pela suposta violação ao direito adquirido, à coisa julgada e, principalmente, ao ato jurídico perfeito, mediante o disposto no artigo 5º da CF/88.

Para tanto, como se sabe, constitui a proteção à função social da propriedade um princípio norteador da ordem econômica nacional, conforme determina o artigo 170, III da Constituição Federal²⁰. Dessa forma, a função social do contrato também pode ser amparada pelo mesmo dispositivo constitucional, uma vez que a justiça social é uma das finalidades vislumbradas na República, podendo, ainda, a função do social do contrato ser justificada na solidariedade social, disposta no artigo 3º da CF/88²¹, dentre os objetivos fundamentais de nossa República Federativa.

Desse modo, vale dizer que a dignidade da pessoa humana compreende um importante fundamento da função social do contrato, sobretudo pois a função social possui eficácia interna e externa, isto é, ocorre tanto entre as partes como no tocante a terceiros, de modo que o contrato nunca poderá ter a pretensão de atingir a dignidade humana de algum indivíduo.

Todavia, deve ser feita uma observação: a função social como reflexo de mandamentos e princípios constitucionais não pode ser tida como uma "constitucionalidade ilimitada" do

¹⁹ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 12ª edição, São Paulo, Malheiros, 2000, p. 57.

²⁰ Art. 170 da CRFB de 1988 - A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:[...] III - função social da propriedade [...].

²¹ Art. 3º da CRFB de 1988 - Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: I - construir uma sociedade livre, justa e solidária; II - garantir o desenvolvimento nacional; III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais; IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

Direito privado, mas sim o direito constitucional e o direito civil, apesar de guardarem uma relação de decorrência ou de validade, respaldam temas que apresentam suas características próprias. Dessa forma, deve ser respeitado um espaço mínimo para a autonomia do direito privado no que lhe é respectivo, os nos espaços não preenchidos pelas normas constitucionais propriamente ditas.

Portanto, é necessário bastante atenção com o pensamento de constitucionalização desmedida do âmbito civil, tendo em vista que isso acarretaria um grande embaraço entre os objetos e o parâmetro de controle constitucional, gerando uma confusão jurídico-dogmática que teria como resultado o enfraquecimento do Direito Civil e do Direito Constitucional.

2. FORMAS DE CAPITALIZAÇÃO UTILIZADAS E SUA PREVISÃO LEGAL

2.1 A PRÁTICA DO ANATOCISMO E A REPERCUSSÃO JURÍDICA NA UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE

Inicialmente, vale frisar que existe muita inabilidade em relação à classificação dos juros, onde a capitalização de juros não se mostra equivalente aos juros sobre juros. Por essa razão, a doutrina pátria determina que os juros, no tocante à capitalização, compreendem uma classificação em juros simples e compostos. Assim, no mercado financeiro nacional, prevalece muitas dúvidas e questionamentos quanto às definições de taxas de juros, sobretudo, no tocante às taxas nominais, efetivas e reais.

Para tanto, a ignorância da sociedade perante tais definições, tem dificultado o fechamento de negócios pela reflexiva falta de compreensão entre as partes. Dessa forma, a capitalização pode ser definida em duas classificações: a capitalização simples ou linear e a capitalização composta, que seria o denominado "juros sobre juros". Na modalidade simples, a taxa de juros é aferida somente sobre o capital inicial, isto é, não denotando incidência sobre os valores nominais acumulados. Por viés, a capitalização composta é aquela onde as taxas de juros incide sobre o capital inicial, acrescido dos juros acumulados até o período anterior, obtendo sua taxa exponencialmente variada em decorrência do tempo nesta modalidade.

Dessa forma, não há qualquer justificativa na jurisprudência nacional que insiste em apresentar a aplicação do Decreto 22.626/33 apenas aos contratos de mútuo. Assim, se a legislação não determinou, não cabe ao intérprete da lei fazê-lo, tendo em vista que em nenhum momento o referido decreto restringiu-se somente aos contratos de mútuo, de tal modo que se aplica a qualquer contrato. O primeiro dispositivo do mencionado decreto determina que é proibido e será punido nos termos da lei, aplicar em quaisquer contratos taxas de juros que superem o dobro da taxa legal, tendo por finalidade contribuir com a produção e afastar o ganho exacerbado apenas em função do capital.

Nesse contexto, as lições aferidas por Silvio Rodrigues elucidam que:

O Código Civil, produto de uma época de exacerbamento do individualismo, deu às partes liberdade de fixarem a taxa de juros que quisessem. Todavia, tal regime teve limitada duração, pois alguns anos depois a Lei da Usura (Decreto nº 22.626, de 74 1933) fixou em 12% a taxa máxima de juros a serem avençados a quaisquer contratos, fulminando, outrossim, de nulidade, todos os ajustes conflitantes com seus dispositivos.²²

Nesse diapasão, verifica-se que os juros aplicados aos contratos não podem inserir capitalização composta, de acordo com o mandamento determinado no dispositivo 4º da Lei da Usura, súmula 121 do Supremo Tribunal Federal e a jurisprudência. Desse modo, vale frisar que as cláusulas que apresentarem juros superiores, serão consideradas nulas, pois a cobrança acima dos limites determinados será compreendida como crime de usura, sendo punido em todas as suas classificações, nos termos da legislação pátria.

Para tanto, as partes envolvidas poderão acordar os juros em observância ao prazo da convenção e, se não forem determinados, a taxa será a constante na norma, desde que haja determinação a respeito. Contudo, vale frisar que o Decreto nº 22.626/33, ao afastar os excessos da usura, afastou também a estipulação, em qualquer contrato, de taxas superiores ao dobro da legal, sendo cominada a pena de nulidade aos negócios celebrados com a infração da norma, assegurando ao devedor a repetição do que houvesse pago a mais (artigo 11º).

Dessa forma, verifica-se que as taxas de juros não podem ultrapassar a porcentagem de 12% ao ano, sendo proibido receber, a pretexto de comissão, taxas superiores que as determinadas do Decreto nº 22.626/33 em seu dispositivo 2º e, proibindo-se, ainda, a aplicação de juros sobre juros.

²² RODRIGUES, Silvio. Direito civil – parte geral das obrigações. Saraiva, 1986. p. 355.

Nessa perspectiva, os juros contratuais são determinados pelas partes até o limite máximo permitido na legislação de repressão à usura. Os juros legais são impostos em certas dívidas, possuindo aplicação mais corriqueira nos casos de mora, quando denominados juros moratórios, sendo a taxa também estipulada em disposição legal de caráter supletivo.

Para tanto, na determinação contratual dos juros, a interferência legal não se encontra limitada somente à fixação da maior taxa que pode ser estipulada. Assim, dentre as proibições aferidas, verifica-se frequentemente o anatocismo, prática esta vetada em nossa legislação, exceto quando houver estipulação anterior que a autorize.

Desse modo, os ensinamentos de Lacerda de Almeida asseveram que:

O anatocismo é a acumulação dos juros vencidos ao capital para por sua vez vencerem juros, ou melhor, é a contagem de juros compostos. Proibidos no cível, são-no igualmente proibidos no comercial, onde o art 253 do Código expressamente os condena, admitindo apenas a acumulação de juros no encerramento anual das contas correntes.²³

Sendo assim, o anatocismo é completamente proibido na legislação pátria, sendo estipulado ou não. A taxa de juros e a forma de contá-los possui relação direta com a convenção realizada entre as partes, ou de determinação jurídica. Todavia, isso não impede que a obrigação de pagar juros esteja submetida a determinadas restrições com a finalidade de afastar e combater frequentes abusos. Desse modo, a prática no anatocismo é afastada, isto é, a prática de acumulação de juros vencido ao capital ou o contá-los sobre os juros vencidos.

Desta feita, o credor é impossibilitado de deduzir antecipadamente os juros entregando ao devedor o capital desfalcado da quantia atinente, salvo se os juros forem inferiores à taxa da lei, e unicamente de um ano; e quando ocorrer o contrário, o devedor poderá descontá-los no capital. Nesse sentido, o artigo 4º do decreto em análise é bem claro: "é proibido contar juros dos juros; essa proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano".

A jurisprudência nacional vem se manifestando sobre o tema, que não é recente, como é o caso da Súmula 121 do Supremo Tribunal Federal, que determina: "é vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada. Desse modo, a cláusula contratual que determina juros compostos mensalmente, se respaldada pelo CDC, é nula de pleno direito, aferindo ensejo a ação declaratória, de repetição de indébito ou até

²³ ALMEIDA, Lacerda de. Obrigações. 2 ed. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais. 1916, p. 176.

consignatória, entre as demais, em razão do exposto nos artigos 6º, III e IV; 42 e 51, XV, da Lei nº 8.078/90, além dos dispositivos 1º, 4º e 13 da Lei de Usura.

Vale ressaltar que nos casos de contratos norteados pelo Código Civil de 2002, não constituindo relação de consumo, a referida cláusula não é nula, todavia, há possibilidade jurídica de redução das quantias até o equivalente aos juros legais e restituição em dobro daqueles que foram pagos indevidamente, isto é, do que ultrapassar 0,5% ao mês (artigo 1.531 CC/2002)

No tocante à *tabela price*, este é conhecido como o sistema francês de amortização, e pode ser conceituada como o sistema em que, a partir da definição de juros compostos, determina-se um plano de amortização em parcelas periódicas, sendo estas iguais e sucessivas, em observância ao termo vencido. Pelo sistema da *tabela price*, as prestações indicam um valor uniforme desde o início até o fim do respectivo contrato.

Vale dizer que as prestações são continuadas para todos os meses do financiamento, sendo o montante da prestação um valor fixo, a utilização da referida tabela se compreende em realizar ínfimas amortizações iniciais do saldo devedor, sendo a maior parte da prestação caracterizada pelo pagamento de juros. Assim, para o devido cálculo do valor de uma parcela, basta apenas multiplicar o valor do financiamento pelo índice de uma tabela previamente estipulada, correspondente à taxa de juros e ao prazo definido em contrato.

Isto é, calcula-se a parcela de maneira que uma parte dela corresponda aos juros e, a outra, compreenda a amortização do saldo devedor principal da dívida, projetando-se um cálculo que, com o pagamento da última parcela, ficará quitado o saldo devedor, que será igual ou próximo de zero diante de eventuais arredondamentos.

Nesse contexto, o Desembargador Adão Sérgio do Nascimento aduz que:

É do sistema da *Tabela Price* que, no início do período, os juros sejam a maior parte que compõe o valor da parcela e que a amortização seja a menor parte da mesma parcela, sendo que a situação tende a inverter-se quando se caminha para o final do prazo do contrato, quando, então, os juros serão a menor parte – como consequência da redução do saldo devedor sobre o qual são calculados mensalmente os juros – e a amortização a maior parte do valor total da prestação, restando o saldo zerado, como já referido quando do pagamento da última prestação, somente sendo possíveis apenas pequenas diferenças devidas a arredondamento.²⁴

²⁴ BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Ap. Cív. 70004297255, da citada Câmara, j. 17.12.2003. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/55288495/djpr-07-06-2013-pg-1496>> Acesso em 23/10/2019.

Nesse sentido, o referido relator detalha a explicação da estratégia de cálculo admitida no sistema da tabela *price*, ponto este que desencadeia um aumento considerável da dívida. Por essa razão, ocorre que se calculam os juros por ocasião de cada pagamento parcelado, refletindo sempre sobre o saldo devedor, sendo incidido ao montante nas prestações sucessoras. Assim, o novo saldo devedor é elevado mensalmente, como se houvesse uma "reaplicação de juros", uma vez que se acrescenta ao capital a parcela de juros, refletindo diretamente em prestações futuras

A mencionada aritmética reflete-se no aumento de prestações posteriores, tendo em vista haver um desequilíbrio entre a parcela mensal e o valor advindos dos juros. Assim, incidindo os juros sobre o capital, que sempre é elevado no começo do contrato, seu respectivo montante é absorvido pela prestação, isto é, o valor excedente incorpora-se ao saldo devedor, que serve de base para o cálculo de novos juros da prestação mensal posterior. Vale dizer que o referido excesso, que vai formando um residual, já vem calculado e será incluído em prestações futuras.

Para tanto, incorporação dos juros eleva a dívida consideravelmente, em uma proporção ascendente em observância ao aumento do prazo, isto é, quanto maior o prazo fornecido, menor a amortização da dívida. O referido entendimento foi observado por Meschiatti Nogueira, que afere: "trocando em miúdos a equação final exposta, pode-se dizer que quanto maior o prazo de uma dívida pela tabela *price*, mais a primeira amortização tende a zero."²⁵ Assim, verifica-se que quando a primeira amortização for ínfima e perder sua unidade monetária, ela será "zero", aferindo um caráter perpétuo à dívida, pois o capital nunca será pago. Nessa esteira, as lições de Sérgio Rodrigues aferem que:

O mutuário fica "num poço sem saída por ter sido conduzido ao estágio da dívida perpétua", a qual acontece "quando a engenharia financeira adotada pelo banco no contrato impede a amortização de um dos ingredientes que compõe a prestação ou parcela: a amortização. Toda parcela de pagamento de financiamento ou empréstimo é composta de juros e amortização. No caso da dívida perpétua, os juros de tão expressivos e açodados fulminam a parte destinada à diminuição do capital."²⁶

Desse modo, tem-se na referida dimensão de cálculo, o que vulgarmente é denominado como juros sobre juros, ou seja, anatocismo. O fenômeno compreende o cálculo das prestações futuras sobre o saldo devedor incorporado dos juros dos meses anteriores,

²⁵ NOGUEIRA, Jorge Meschiatti. Tabela Price: mitos e paradigmas. 2013. p. 126.

²⁶ RODRIGUES, Mauro Sérgio. Prática de Direito Processual Bancário. Editora: Millennium. 2008. p. 93.

chegando ao ponto de que o mutuário paga simplesmente os juros, tamanho o acréscimo resultado mensalmente, cuja quantia do abatimento transpassa o montante a amortização.

Assim, chega-se ao ponto que o mutuário paga simplesmente juros, em observância ao acréscimo resultado mensalmente, cuja quantia do abatimento transpasse o valor da amortização, dessa forma, na maioria das vezes, reduzida é a parcela do principal amortizado. Vale resaltar que satisfeito basicamente o juro, sem uma diminuição proporcional do empréstimo, violando um relevante princípio que inspirou todo SFH, assentado no artigo 5º da Lei nº 4.380/64, no qual eleva-se a aceção de cálculo a ser obedecida pelo agente financiador. Vejamos:

Art. 5º - Observado o disposto na presente lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a consequente correção do valor monetário da dívida toda a vez que o salário mínimo legal for alterado.

Adiante, o artigo 6º do mesmo diploma determina que o valor que se paga deve ser "amortizado em parcelas mensais e sucessivas, de igual valor, antes do reajustamento, que incluam amortização e juros." O parágrafo único do dispositivo 2º da Lei 8.692/93 afere a composição do encargo mensal, que deve compreender "parcela de amortização e juros, destinada ao resgate do financiamento concedido."

Diante todo exposto, vislumbra-se a obrigatoriedade de as parcelas atingirem a amortização significativamente, que se impede no sistema da tabela *price*, tendo em vista que os juros capitalizados se compreendem em um acréscimo ao saldo devedor em tais índices que a prestação engloba quase que somente os juros, diferentemente do que ocorre quando é realizado o cálculo linear.

O referido desembargador demonstra a exemplificação de situações de cálculos de modo linear e pela tabela *price*, do que se extrai a relevante distinção de resultados, realizando um comparativo entre o cálculo de juros lineares e o pela tabela *price*. Consideram-se os cálculos de 6 e 12 meses de prazo, a fim de permitir uma melhor compreensão.

Eis os termos aferidos pelo desembargador no mencionado acórdão:

SITUAÇÃO A: Juros de 10% ao mês e prazo de seis meses

Cálculo de juros simples ou lineares: $10\% \times 6 \text{ meses} = 60\%$ de juros totais em seis meses.

Cálculo pelo Sistema *Price*: $(1 + 10\%)^6 = (1,10)^6 = 1,7715 - 1 = 0,7715 \times 100 = 77,15\%$ de juros totais nos mesmos 06 meses.

Desse modo, é possível concluir que na situação A, os cálculos realizados pela tabela *price* não se está pagando 10% mensais, mas sim 12,85% ao mês, o que ocorre em razão de a referida tabela já conter em sua conjuntura de cálculo uma função exponencial, que compreende uma progressão geométrica e gera, sobretudo, a incidência de juros sobre juros, que encontra-se incluída na forma de cálculo por meio da função exponencial.

SITUAÇÃO B: Juros de 10% ao mês e doze meses de prazo

Cálculo de juros simples ou lineares: $10\% \times 12 \text{ meses} = 120\%$ de juros totais em doze meses.

Cálculo pelo Sistema *Price*: $(1 + 10\%)^{12} = (1,10)^{12} = 3,1384 - 1 = 2,1384 \times 100 = 213,84\%$ de juros totais em doze meses.

Nestes termos, pode-se concluir que pela tabela *price* não se está pagando 10% mensais, mas sim 17,82% ao mês, fato este já comprovado na primeira situação, em decorrência da função exponencial inserida na fórmula do sistema *price*.

Diante dos exemplos apresentados, resta dizer que, ao aplicar o sistema *price*, os juros tornam-se mais elevados, isto é, não ficam restritos somente a 10%. Por essa razão, alargando o prazo, sobem os juros. Se realizado o cálculo de juros simples, no final do período de 6 meses, vislumbra-se uma diferença de 17,15% e, considerando o prazo de um ano, os juros simples vão para 120%, ao passo que os realizados pelo sistema *price* alcançam a marca de 213,84%, resultando em uma diferença de 93,84%.

Portanto, quanto maior for o prazo, maior será a diferença resultante entre os juros simples e os compostos. Isso ocorre pois, em muitas situações, os juros multiplicam-se por si próprios, pois o cálculo é exponencial, isto é, coloca-se um expoente proporcional ao número de meses que representa o total de vezes que os juros são multiplicados, sendo uma característica própria da tabela *price*.

Por fim, resta esclarecer que no âmbito financeiro, a capitalização de juros compreende a provocação dos mesmos efeitos dos juros sobre juros através de juros compostos, sendo tal conduta, juridicamente, denominada de anatocismo, termo universal de origem grega considerado um dos sinônimos de juros compostos.

2.2 SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE - SAC

No sistema de amortização constante, o montante devedor é reembolsado em quantias de amortização idênticas, onde o valor das prestações possui um caráter decrescente, uma vez que os juros são reduzidos a cada parcela. Assim, o valor da amortização é calculado dividindo-se o valor do principal pelo número de períodos de pagamento, isto é, prestações.

Desse modo, o referido sistema compreende um dos tipos mais utilizados em financiamentos imobiliários, onde sua principal finalidade compreende em amortizar um índice fixo do saldo devedor desde o início do financiamento. Assim, este índice de amortização é sempre o mesmo, o que faz com que a prestação de amortização da dívida seja superior no início do financiamento, ocasionando que o saldo devedor caia mais rápido do que nos demais mecanismos de amortização.

Assim, corroborando ao entendimento, Arnaldo Rizzardo afirma que:

Neste sistema, as prestações são compostas de uma quota de amortização e outra de juros, sendo que o valor das quotas de amortização revela-se constante ao longo do prazo, enquanto os juros decrescem uniformemente. São as prestações decrescentes em uma progressão aritmética de razão negativa. O decréscimo é periódico e incide em cada uma das prestações encontradas, verificado no fato de os juros incidirem, em cada mês, sobre o principal que vai se reduzindo pelas amortizações. Consequentemente, o valor da prestação dos juros é variável mês a mês.²⁷

Dessa forma, os juros, por incidirem sobre o saldo devedor, onde montante decresce após o pagamento de cada amortização, assumem valores declinantes nos períodos. Como reflexo, verifica-se que perante o comportamento da amortização e dos juros, as parcelas do SAC são decrescentes em progressão aritmética.

Adiante, a tabela 1 determina um exemplo criado por Assaf Neto, em 2008, relacionado a um empréstimo de R\$ 100.000,00 reais, devendo ser quitado em um prazo de cinco anos, mediante o total de dez prestações semestrais, com uma taxa de 30% ao ano.²⁸ Vejamos:

Tabela1: Sistema de Amortização Constante - SAC

PERÍODOS	SALDO DEVEDOR (\$)	AMORTIZAÇÃO (\$)	JUROS (\$)	PRESTAÇÃO (\$)
----------	--------------------	------------------	------------	----------------

²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. Contratos de crédito bancário. 11 ed. rev. atual. e ampl. Revistas dos Tribunais. 2014. p. 215.

²⁸ ASSAF NETO, Alexandre. Matemática financeira e suas aplicações. 10. ed. São Paulo: Atlas. 2008. p. 187.

0	100.000,00			
1	90.000,00	10.000,00	14.017,50	24.017,50
2	80.000,00	10.000,00	12.615,80	22.615,80
3	70.000,00	10.000,00	11.214,00	21.214,00
4	60.000,00	10.000,00	9.812,30	19.812,30
5	50.000,00	10.000,00	8.410,50	18.410,50
6	40.000,00	10.000,00	7.008,80	17.008,80
7	30.000,00	10.000,00	5.607,00	15.607,00
8	20.000,00	10.000,00	4.205,30	14.205,30
9	10.000,00	10.000,00	2.803,50	12.803,50
10	-	10.000,00	1.401,80	11.401,80
TOTAL	-	100.000,00	77.096,50	177.096,50

Fonte: Assaf Neto, 2008.

Assim, para a elaboração da tabela acima, Assaf Neto trabalhou com a taxa equivalente composta, uma vez que afirma ser a mais corriqueira nas operações de crédito de médio e longo prazos. Desse modo, para uma taxa nominal de 30% a.a., a taxa equivalente semestral atinge 14,0175% ao semestre.

Portanto, vale dizer que o pagamento desses montantes determina decréscimos idênticos e constantes no saldo devedor de cada período, ocasionando, assim, diminuições nos valores semestrais dos juros e das parcelas. Assim, conforme elucida Rezende: "no sistema de amortização constante, pode ser observado que os juros de cada período são pagos juntamente às parcelas e, dessa forma, não são englobados ao saldo devedor, estando, entretanto, afastada a figura do denominado "juros sobre juros".²⁹

2.3 POSSIBILIDADE DE REVISÃO CONTRATUAL NOS MOLDES DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

A denominada garantia de revisão das cláusulas contratuais em observância aos fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas, possui sua justificativa fundada em outros princípios compreendidos no Código de Defesa do Consumidor, quais sejam: a boa-fé e o equilíbrio, previstos no artigo 4º, III, assim como a vulnerabilidade do consumidor,

²⁹ REZENDE, Teotônio Costa. Amortização negativa. São Paulo: Revista SFI. 2010. p. 32.

disposta no inciso I do mesmo dispositivo, ambos são decorrentes do princípio da isonomia, que possui respaldo no texto constitucional de 1988.

Assim, resta nítido que a Lei nº 8.078/1990 se compreende uma norma de ordem pública e de interesse social, tendo em vista o disposto em seu artigo 1º, sendo considerada também uma norma de caráter principiológico em decorrência da previsão contida aos consumidores na Constituição Federal de 1988, mais precisamente em seu artigo 5º. XXXII e artigo 170, III.

No que tange ao âmbito contratual, o CDC incluiu no sistema a regra de que mesmo uma simples onerosidade excessiva ao consumidor poderá acarretar a denominada revisão contratual por fato superveniente, determinando, também, o afastamento de uma cláusula abusiva, ambígua, onerosa ou confusa, com fulcro nos artigos 51 e 46 e a interpretação do contrato sempre em benefício do consumidor, sendo este considerado a parte mais vulnerável da relação.

Desse modo, verifica-se que o termo “função social do contrato” se encontra estreitamente ligada ao ponto de equilíbrio que o negócio consagrado deve atingir a denominada teoria da equidade contratual ou a teoria da equivalência material. Nesse contexto, o contrato que demonstrar onerosidade excessiva a uma das partes, não estará cumprindo seu papel social, carecendo de revisão pelo órgão julgador.

Assim, no que diz respeito à revisão judicial do contrato de consumo por fato superveniente, o artigo 6º, V do CDC afere que: “São direitos básicos do consumidor: [...] V – a modificação das cláusulas contratuais que estabelecem prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas.”

Dessa forma, como bem elucida o supracitado artigo, o consumidor poderá rever ou modificar seu contrato, em razão de cláusulas que determinem prestações desproporcionais ou por fatos supervenientes que acarretem uma onerosidade excessiva.

É necessário ressaltar que, na primeira parte do artigo, a possibilidade delineada se compreende no sentido de se reestabelecer o equilíbrio mediante às cláusulas que promovam prestações desproporcionais, isto é, situações que se apresentam desde o início da formação do contrato. Por outro viés, a segunda parte do dispositivo determina a possibilidade de reequilibrar o contrato mediante fatos supervenientes que o torne demasiadamente oneroso, ou seja, diante de fatos seguintes à formação do contrato.

Nessa esteira, Brito Filomeno, um dos autores do anteprojeto que culminou no Código de Defesa do Consumidor brasileiro, aduz que:

Aqui se cuida, em Capítulo especial, de n. VI (Da Proteção Contratual), e expressamente, de amparar o consumidor frente aos contratos, e ainda mais particularmente aos chamados ‘contratos de adesão’, reproduzidos aos milhões, como no caso das obrigações bancárias, por exemplo, e que podem surpreender aquele com cláusulas iníquas e abusivas, dando-se então preponderância à questão de informação prévia sobre o conteúdo de tais cláusulas, fulminando-se, assim, de nulidade as cláusulas abusivas, elencando o art. 51, dentre outras que possam ocorrer, as mais comuns no mercado de consumo.³⁰

Sendo assim, além da informação que o contratante-fornecedor deve aferir ao consumidor-contratante potencial, com fulcro no artigo 46º do CDC, prevê-se nitidamente a interpretação mais benéfica ao consumidor, na hipótese de cláusula obscura ou ambígua. Desse modo, resta consagrada a cláusula *rebus sic stantibus*, implícita em todo contrato, essencialmente naqueles que impuserem ao consumidor obrigações iníquas ou com excesso de onerosidade.

Nessa perspectiva, através do entendimento transcrito acima, a teoria da imprevisão que remonta à cláusula *rebus sic stantibus* teria sido consagrada pela lei consumerista. Assim, em observância a essa consagração, seria possível a revisão do contrato, desde que seja apresentado um fato imprevisível que acarretasse ao negócio um desequilíbrio de modo a surtir uma onerosidade excessiva a uma das partes envolvidas.

Portanto, vale-nos discordar desde posicionamento, tendo em vista que para a revisão de um contrato de consumo não ocorre a necessidade da prova da imprevisibilidade, mas apenas de uma simples onerosidade ao vulnerável advinda de um fato novo, superveniente. Assim, vale destacar o posicionamento aferido pelo Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Luiz Antônio Rizzatto Nunes:

A garantia de revisão das cláusulas contratuais em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas tem, também, fundamento nos outros princípios instituídos no CDC citados no item anterior: boa-fé e equilíbrio (art. 4.º, III), vulnerabilidade do consumidor (art. 4.º, I), que decorre do princípio maior, constitucional da isonomia (art. 5.º, caput, da CF). Entenda-se, então claramente o sentido de revisão trazido pela lei consumerista. Não se trata da cláusula ‘*rebus sic stantibus*’, mas sim de revisão pura, decorrente de fatos posteriores ao pacto,

³⁰ FILOMENO, José Geraldo Brito. Código de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do Anteprojeto. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1999. p. 126.

independentemente de ter havido ou não a previsão ou possibilidade de previsão dos acontecimentos.³¹

Através da citação acima, observa-se nitidamente o sentido de revisão consagrado na legislação consumerista. Por essa razão, não se trata da cláusula *rebus sic stantibus*, mas sim de revisão pura, advinda de fatos posteriores ao pacto, independentemente de ter ocorrido ou não previsão ou possibilidade de previsão dos acontecimentos.

Assim, vale elucidar que a teoria da imprevisão, determinada na regra da cláusula em comento, possui como fundamento o fato de que, na oportunidade da assinatura do contrato, as partes não obtinham condições de prever tais acontecimentos, que acabaram se originando no decorrer do contrato. Por essa razão se fala em imprevisão, pois a modificação do contrato em época posterior possui como norte determinados fatos que no passado, no fechamento do negócio, as partes não tinham condições de pressupor.

Na atual conjuntura do CDC não ocorre a necessidade desse exercício todo, para que haja a devida revisão do contrato basta que, após compactuado, origem fatos que o tornem excessivamente oneroso. Assim, não interessa saber se na data de sua celebração, as partes podiam ou não prever os acontecimentos posteriores, bastando somente ter ocorrido modificação substancial, capaz de tornar o contrato excessivo ao consumidor.

Dessa forma, Cláudia Lima Marques aduz em seus ensinamentos que a norma do artigo 6º do CDC avança, em relação ao Código Civil, por “não exigir que o fato superveniente seja imprevisível ou irresistível, somente exige a quebra da base objetiva do negócio, a quebra de seu equilíbrio intrínseco, a destruição da relação de equivalência entre prestações, o desaparecimento do fim essencial do contrato”³². Por essa razão, muitas vezes é possível verificar tanto em sede de Tribunais Estaduais como do próprio Superior Tribunal de Justiça, uma tendência em aferir que o Código de Defesa do Consumidor adotou a denominada teoria da imprevisão, o que consiste em um ledô engano.

Em verdade, esse modo de revisão encontra previsão no CC/2002, em seu dispositivo 317, mas não no CDC, assim, a legislação consumerista exige todos aqueles pressupostos da antiga teoria da imprevisão. Assim, verifica-se que o CDC aderiu outro fundamento para a revisão contratual por fato superveniente, isto é, o de revisão por simples onerosidade

³¹ NUNES, Luiz Antônio Rizzatto. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 118.

³² MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: RT, 2003. p. 159.

excessiva, que possui como base a teoria da equidade nos contratos, sendo afastadas quaisquer situações que se mostrem desfavoráveis à legislação.

Desta feita, não restam dúvidas que o Direito do Consumidor é de suma relevância na atual conjuntura do Direito Privado, cabendo aos operadores do direito alcançarem um ponto de equilíbrio entre a socialização e a conservação da segurança jurídica do ordenamento pátrio. Assim, a referida tendência adveio a partir da valorização, na seara contratual, dos denominados direitos de terceira geração, relacionados intimamente ao princípio da fraternidade, pacificação social e a busca pelo equilíbrio nas relações negociais.

A nova realidade vislumbrada tende a colocar, em um primeiro plano, os direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos, em detrimento do interesse particular. Desse modo, o movimento de defesa do consumidor ainda se compreende em um tema novo, impulsionado pela conscientização originada no mundo ocidental entre os meios populares após a Revolução Industrial, impulsionado também pela influência norte-americana que se observou nas últimas décadas.

Portanto, resta concluir que o Direito do Consumidor nasceu para afastar os constantes abusos por parte dos fornecedores, embasados em sua posição de hiperssuficiência sobre o consumidor, enfraquecido mediante sua condição de vulnerabilidade. Assim, a interpretação de casos práticos, na finalidade de buscar o equilíbrio das decisões judiciais, compreende uma tortuosa jornada ao Direito pátrio.

2.4 PREVISÃO LEGAL QUANTO AO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E A CAPITALIZAÇÃO DE JUROS

Os créditos imobiliários contratados sob o regime da Lei nº 9.514/97, que elaborou o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e a alienação fiduciária de bens imóveis, detêm, em relação à limitação da capitalização de juros, a mesma condição observada pelas cédulas de crédito bancário. Desse modo, a lei em comento dispõe em seu artigo 5º, inciso III, sobre a possibilidade de livre pactuação de juros capitalizados, sem descrever qualquer menção no tocante à sua periodicidade.

Diante desse contexto, o entendimento pautado por Scavone Júnior³³, nos permite delinear a mesma conclusão já dispostas às cédulas de crédito bancário, sendo esta, a manutenção da proibição de capitalização de juros em um lapso temporal inferior a um ano. Assim, vale dizer que o SFI não se confunde com o SFH, pois, este último, disposto pela Lei nº 4.380/64, não determinava nenhuma exceção no tocante aos limites de juros previstos na Lei de Usura.

Desse modo, a conjuntura do SFH foi consecutivamente modificada pela Lei nº 11.977/09, que incluiu o artigo 15-A à Lei nº 4.380/64, com o determinado texto: “Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.”

Desta feita, encontra-se expressamente consentida, no seio do SFH, a capitalização mensal de juros, contudo, em relação ao SFI, em prejuízo das interpretações doutrinárias conflitantes, encontra-se interpretação jurisprudencial na acepção de que está permitida a aplicação de juros compostos. Como exemplo, segue o acórdão apresentado na apelação cível nº 70010064467 do TJ-RS:

CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS. A Lei nº 9.514/97 permite, em seu art. 5º, III, a capitalização dos juros, sem ressalva, pelo que inaplicável a vedação ao anatocismo prevista na Lei de Usura, art. 4º, vez que a lei especial prevalece sobre a geral. Por isso, cabível que o cálculo da prestação mensal seja feito com base no sistema PRICE de amortização, que tem como pressuposto a exigibilidade mensal dos juros.

Sendo assim, todas as exceções apresentadas até o momento foram, a partir do ano 2000, incluídas pela permissão geral de aplicação de juros compostos pelas instituições financeiras, debatida nos ditames da MP nº 1.963-17, reeditada posteriormente pela MP nº 2.170-36 de 2001.

Em relação ao financiamento imobiliário, hodiernamente, a Lei nº 9.514/97, que dispõe sobre o SFI e instituiu a alienação fiduciária de coisa móvel. O referido sistema, almeja estruturar as normas aplicáveis aos financiamentos imobiliários, a fim de impor limites e justificar o conteúdo disposto nas cláusulas contratuais.

Cumprе esclarecer o SFI é genérico, isto é, não possui a finalidade de fomentar a aquisição de imóveis pela sociedade de baixa renda, que é a finalidade do SFH, tanto que o dispositivo 39, inciso I da Lei nº 9.514/97 é determinado ao aferir que as disposições da

³³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Juros no direito brasileiro. 2. ed. São Paulo: Revista Dos Tribunais, 2007.

Lei 4.380/64 não são aplicáveis aos financiamentos do SFI. Desse modo, mediante um contrato de mútuo federatício, deve ser analisado a qual norma jurídica ele se submete, isto é, se for enquadrado nas normas do SFI, a Lei 9.514/97 e as demais que compõe o referido sistema devem ser aplicados; agora, se o enquadramento for realizado nos ditames do SFH, então a Lei nº 4.380/64 e sua conjuntura é que devem ser invocados.

Desse modo, essa acepção mostra-se relevante pois a convivência de ambos não os exclui e tampouco ocorre revogação de um sistema pelo outro. Todavia, ocorre nítida similaridade entre os sistemas ao analisar a influência das normas dispostas no CDC, caso houver relação de consumo.

Tal fato se justifica pois, normalmente, uma situação é a do indivíduo que compreende o empréstimo a fim de adquirir seu imóvel ou reformá-lo; a outra situação decorre de uma construtora que, intensamente amparada por especialistas do ramo jurídico, econômico, etc., obtém financiamento com parcerias comerciais, a fim de estimular sua atividade econômica.

Nesse contexto, o presente estudo esmiuçarà somente os contratos que são submetidos às normas consumeristas e adequadas ao SFI, sendo viabilizados empréstimos financeiros para que o consumidor os insira em seu imóvel, seja para aquisição ou reforma. Assim, como garantia, a instituição financeira determina ao consumidor a cessão de direitos reais, isto é, a hipoteca e a alienação fiduciária, mediante os ditames do artigo 17 da Lei 9.514/97.

Para tanto, adentraremos à alienação fiduciária, que consiste em transferir ao credor a propriedade resolúvel e, também, a posse indireta do imóvel como garantia do pagamento da dívida que, uma vez cumprida, resolve a garantia com a restituição da propriedade completa ao consumidor. Em caso de inadimplemento, o credor, se observados todos os formalismos legais, consagrará a propriedade em seu nome, sendo elaborados leilões para o recebimento do crédito em inadimplência.

Assim, o dispositivo 5º da Lei do Sistema Financeiro Imobiliário determina “condições essenciais” para a consagração de contratos de financiamento imobiliário, conforme se verifica:

- Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:
- I - Reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;
 - II - Remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;
 - III - Capitalização dos juros;
 - IV - Contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

Dessa forma, se verifica que uma das “condições essenciais” do contrato seria a existência de capitalização de juros. Essencial é algo considerado indispensável, que deve apresentar para caracterizar o negócio, ou ele perderá sua essência. Assim, a norma foi nítida ao considerar como parte essencial do contrato de financiamento imobiliário a necessidade de haver capitalização de juros.

Diante o exposto, surgem alguns questionamentos: o direito aferido por norma para que o credor cobre juros capitalizados consiste em uma norma de ordem pública ou pode ser afastado mediante pactuação entre as partes?

Vale dizer que, sobre a utilização do termo “condições essenciais”, não é conveniente afirmar que ou o credor oferece o crédito, cobrando juros capitalizados, ou a ocasião não será submetida aos parâmetros da Lei 9.514/97. Isso ocorre, pois se trata de um direito fundamentalmente patrimonial, na acepção econômica, cujo reflexo consiste no fortalecimento financeiro do credor, isto é, não se coadunando aos princípios constitucionais que respaldam a dignidade da pessoa humana, a livre iniciativa e a livre concorrência.

Portanto, resta concluir que o entendimento do termo “condições essenciais”, *caput*, art. 5º da Lei 9.514/97 deve ser realizado de modo cuidadoso, sempre em observância aos princípios norteadores, sobretudo, aqueles que regem as relações contratuais e jurídicas.

3. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA FIDUCIÁRIA E A ANÁLISE JURISPRUDENCIAL RELATIVA AO TEMA

3.1 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA DE OPERAÇÕES FINANCEIRAS

Uma das formas de garantias mais frequentes, hodiernamente, consiste na Alienação Fiduciária, sendo considerada o negócio jurídico onde o fiduciante, respaldado pela garantia, contrata a alienação ao fiduciário, da propriedade resolúvel de um bem, seja este móvel ou imóvel. Em resumo, será apresentada a alienação ao credor da propriedade do domínio

resolúvel e a posse indireta do bem transferido, sem ser determinada por sua tradição de fato, compreendendo o alienante (devedor) em um possuidor de direito e depositário com todas os encargos e funções incumbidos, em observância à legislação correspondente.

Desse modo, o referido instituto afere um relevante avanço se comparado a outros meios até então tradicionalmente utilizados como, por exemplo, a garantia hipotecária, ao tempo que a alienação fiduciária apresenta uma elevada segurança e, principalmente, agilidade ao agente financeiro na busca do pagamento de uma operação descumprida. Assim, a alienação fiduciária foi incluída no sistema jurídico nacional através do artigo 66 da Lei nº 4.728/65 onde, inicialmente, sua aplicabilidade restringia-se somente aos bens móveis fungíveis, principalmente após a regulação aferida ao instituto em comento pelo Decreto Lei nº 911/69.³⁴

Contudo, mediante a evolução social e a elevação da complexidade nas relações, a alienação fiduciária também passou a ser compreendida como garantia de débitos civis incididos sobre bens imóveis, por meio da promulgação da Lei nº 9.514/97. Anteriormente, admitia-se somente como garantia de operações de financiamento imobiliário, com a promulgação da Lei nº 10.931/04 a alienação fiduciária de bem imóvel passou a ser completamente aplicável como garantia de quaisquer obrigações com fulcro no dispositivo 51 do mesmo diploma.

Assim, temos que tal implicação trouxe benefícios às instituições financeiras, pois, como já mencionado, a referida modalidade denota maior segurança e agilidade em eventual ocasião de se executar uma dívida, mediante via extrajudicial, considerando que o referido instituto é norteado pela Lei nº 9.514/97, lei esta que respalda um espírito intimamente ligado ao SFI. Desse modo, não demorou muito para que algumas determinações impostas por tal lei comesçassem a gerar conflitos com o espírito que se buscava na admissão da alienação fiduciária de bem imóvel como garantia em operações financeiras.

Nessa perspectiva, vale ressaltar que o dispositivo 27 da Lei nº 9.514/97 determina que, em caso de inadimplemento do fiduciante, o fiduciário, após consagrada a propriedade do bem alienado fiduciariamente em seu nome, no modo cominado pelo dispositivo 26 do mesmo diploma, conseguirá a satisfação de seu crédito com a quantia que vier a ser analisada na venda do bem em leilão.

³⁴ GUIMARÃES, Luciene Bevilacqua Corradi Guimarães. - Alienação Fiduciária Em Garantia De Imóvel: Saldo Devedor. Brasília. 2016, p. 58.

Dessa forma, o referido leilão será promovido em duas etapas e, caso o maior lance alcançado no primeiro praxeamento do bem for menor que o valor do imóvel, constante do contrato que consagrou a alienação fiduciária sobre o bem, será apresentado um novo leilão nos quinze dias posteriores, onde será admitido o maior lance ofertado, tendo em vista que este seja idêntico ou superior ao valor do inadimplemento, das despesas, dos encargos legais, tributos e, também, das contribuições condominiais, conforme preceitua o dispositivo 27, § 1º e 2º da Lei nº 9.514/97.

No entanto, o § 5º do mesmo artigo roga que em se promovendo o segundo leilão, não obtendo lance que atinja o valor da dívida, o devedor estará exonerado de pagar possível montante devedor remanescente, restando o fiduciário ter que adjudicar o imóvel e dar seu crédito por satisfeito.

Como exemplo, temos o caso de uma empresa que, juntamente ao banco X, firme uma operação de crédito, garantida por imóvel cujo montante avaliado à época caracterize 60% do total da dívida estabelecida, sobrevivendo o inadimplemento da obrigação. Assim, caso a instituição financeira decida por excutir a alienação fiduciária, mediante disposições da Lei nº 9.514/97, ainda existindo o saldo remanescente de quarenta por cento, poderá, mesmo assim, ver sua dívida extinta.

Para tanto, a situação exemplificada mostra-se ainda mais frágil aos agentes financeiros, ao observar que a Resolução 4.721/13 do Banco Central, em seu dispositivo 2º, parágrafo único³⁵, determina limitações no tocante ao percentual da operação que poderá ser garantida por alienação fiduciária de bem imóvel, ao denotar que a constituição da referida modalidade não poderá ultrapassar 60% do montante da avaliação do bem oferecido em garantia. Nesse diapasão, muito tem se discutido no tocante à aplicabilidade ou não do dispositivo 27, § 5º da Lei nº 9.514/97, sobretudo, em caso de execuções de bens imóveis dados em garantia fiduciária de operações não relativas ao financiamento habitacional.

Assim, pela conjuntura observada na Lei nº 9.514/97, verifica-se que o legislador nacional almejou abrandar os reflexos da mora em favor do mutuário, este que, pela perda do imóvel em motivo de seu inadimplemento já teria sido bastante “castigado” com essa situação, não necessitando, dessa forma, responder ainda por possível saldo remanescente.

³⁵ Art. 2º da Resolução 4.721/13 do Banco Central - O disposto nesta Resolução aplica-se também aos empréstimos com garantia hipotecária ou com cláusula de alienação fiduciária de bens imóveis concedidos pelas instituições mencionadas no art. 1º. Parágrafo único. O valor unitário dos empréstimos mencionados no caput não poderá superar 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação da garantia.

Dessa maneira, tendo por norte que no financiamento imobiliário a dívida encontra-se ligada ao bem imóvel financiado, o referido perdão de dívida aferido até se fundamentaria nesses termos. Todavia, nas operações de crédito remetidas ao desenvolvimento de funções empresariais, onde não se observa tal comunicação entre a dívida e o bem imóvel, sendo, geralmente, uma conjuntura de inúmeras garantias capazes de alastrar o montante da operação apresentada, tal benesse jurídica simplesmente não consegue encontrar qualquer respaldo para sua aplicabilidade.

Nesse sentido, juristas como Sílvio de Salvo Venosa compreendem que, na hipótese de restar crédito ainda em benefício do credor, “este poderá valer-se dos meios ordinários de cobrança, levando-se em consideração os princípios do enriquecimento sem causa, utilizando-se dessa ação residual.”³⁶

Desse modo, vale dizer que a própria lei 9.514/97, data máxima vênua aos posicionamentos contrários, deixando nítida a limitação da aplicabilidade da lei, restrita somente às operações reguladas pela norma em questão, isto é, aplicável em operações de financiamento imobiliário, sendo imprescindível destacar o artigo 17, caput e inciso IV, e artigo 22:

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:
[...]

IV - Alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Nesse contexto, por mais que se mencionasse a aplicabilidade da lei 9.514/97 no tocante aos contratos bancários de qualquer natureza, há de se verificar a aplicação do dispositivo 39, II, que determina a utilização supletiva do Decreto Lei 70/66, tendo este, em seu artigo 32, §2º, possibilitado, após feito o segundo leilão e, não sendo o montante do lance superior ao valor da dívida, a cobrar o montante remanescente de seu crédito pela via executiva. Vejamos:

Lei 9.514/97:

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:
[...]

³⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. Livro digital. 13. ed. v.5. São Paulo: Atlas, 2013, p. 420.

II - Aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do decreto-lei 70, de 21 de novembro de 1966.

Decreto 70/66:

Art. 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

[...]

§ 2º Se o maior lance do segundo público leilão for inferior àquela soma, serão pagas inicialmente as despesas componentes da mesma soma, e a diferença entregue ao credor, que poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, sem nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

No entanto, ainda no ano de 2014, o legislador, almejando solucionar tal problemática, promulgou a Lei 13.043/14 que, dentre diversas medidas, aferiu nova roupagem ao artigo 1.367 do CC, determinando que as disposições gerais contidas no Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial do CC serão direcionadas à alienação fiduciária e à propriedade fiduciária, possibilitando, desse modo, o credor cobrar o saldo residual da dívida caso o produto advindo da venda não seja o bastante para quitá-la.

Por essa razão, a referida modificação se compreendeu na aplicação do artigo 1.430 ao instituto de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: Artigo 1.430 “Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante.”³⁷

Desse modo, pelo detalhamento da modificação disposta pela Lei nº 13.043/14 ao artigo 1.367 do CC e tendo em vista que a alienação fiduciária de imóvel é um instituto regido por legislação especial pertinente, qual seja, a Lei 9.514/97, é essencial alertar para o fato de que, em conformidade ao que foi determinado pelo próprio artigo, essa modificação não teria a aptidão de se sobrepor às normas dispostas pela legislação específica.

Portanto, essa modificação não alcançou seus efeitos almejados, por entrar em colisão com a definição da quitação recíproca, tal como determinado na Lei nº 9.514/97, pelo qual a dívida se extingue posteriormente à realização do segundo leilão, seja através da venda do imóvel, ou seja por meio do insucesso do leilão e a posterior alienação do imóvel ao credor.

3.2 ASPECTOS GERAIS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

³⁷ DINIZ, Maria Helena. Código civil anotado. Editora Saraiva, 2005.

No presente estudo, cabe analisar a hipótese em que a alienação fiduciária de coisa imóvel é promovida para garantir uma operação originária de uma cédula de crédito, caso em que a contratação se empenha a garantir a promessa de pagamento em pecúnia, constituída cedularmente. Desse modo, é imprescindível que a garantia seja contratada na própria cédula, tendo em vista que a ferramenta que lhe serve de título é a própria cédula. Por essa razão, após a contratação, mesmo que tenha como beneficiária uma pessoa jurídica, pode ser efetivada diante de uma cédula de crédito, bem como as eventuais extensões posteriores da cédula original.³⁸

Nesse cenário, as instituições financeiras estão utilizando-se da cédula de crédito bancária como ferramenta formalizadora, tal aceção foi originalmente elaborada por meio da MP nº 1.925/1999, cuja redação, posteriormente foi incluída na Lei nº 10.931/2004. Assim, o artigo 26 da mencionada lei estabelece:

Art. 26. A Cédula de Crédito Bancário é título de crédito emitido, por pessoa física ou jurídica, em favor de instituição financeira ou de entidade a esta equiparada, representando promessa de pagamento em dinheiro, decorrente da operação de crédito, de qualquer modalidade.

Em verdade, a cédula de crédito bancário se determina a favor da instituição financeira ou semelhante, sendo provida ou não de garantia, determinando os juros, a atualização, as multas e penalidades empregadas em hipótese de inadimplemento, assim como a substituição do ônus, estabelecendo no aspecto direto as circunstâncias contidas na obrigação e, sobretudo, da própria responsabilidade.

Desse modo, o contrato de alienação fiduciária em garantia de coisa móvel se consiste, por excelência, em um contrato bilateral em sua elaboração e também em seus efeitos, e sua elaboração conta com a participação de dois indivíduos: o sujeito passivo e o ativo, onde ambos denotam direitos próprios e para quem a contratação surte efeitos também individuais.³⁹

Assim, os sujeitos desta modalidade contratual são os indivíduos que se comprometem na relação jurídica determinada e, segundo os ensinamentos de Chalhoub:

³⁸ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. 4 ed. Curitiba: Juruá. 2011. p. 223.

³⁹ IDEM. 2011. p. 225.

Hão de figurar como sujeitos do contrato de alienação fiduciária o devedor-fiduciante, proprietário do bem imóvel a ser transmitido em garantia, e o credor-fiduciário, aquele que tem um crédito contrato o devedor fiduciante e, em garantia do pagamento, receberá a propriedade fiduciária do imóvel; eventualmente figurará também um terceiro na qualidade de garantidor.⁴⁰

Refletindo o mesmo entendimento, as lições de Lima descrevem a relação dos sujeitos:

Segundo ditames da Lei nº 9.514/97, temos o devedor ou fiduciante, que é o sujeito que aliena a coisa imóvel com a finalidade de garantir uma obrigação principal. De outro lado, o credor ou fiduciário, que pela contratação, adquire a propriedade fiduciária pelo tempo que subsistir a obrigação de que esta é acessória. O devedor fiduciante usualmente é o beneficiário da relação jurídica principal, enquanto o credor fiduciário é normalmente quem realiza ao aporte financeiro na obrigação principal.⁴¹

Nesse contexto, no tocante à legitimidade, vale dizer que mencionada lei determina a contratação da alienação fiduciária de modo generalizado, isto é, empregando legitimidade para a contratação dessa alienação a qualquer indivíduo, seja pessoas físicas ou jurídicas, não carecendo de características específicas.

Em relação ao objeto do contrato, Chalhoub afere que: “o contrato de alienação fiduciária de que trata a Lei nº 9.514/97 tem como objeto a coisa imóvel (art. 22), compreendendo o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.”⁴² Assim, vale dizer que é passível de alienação fiduciária todo imóvel que seja suscetível de alienação plena, ou seja, que não se encontre fora do comércio.

Dessa forma, se o imóvel não puder ser alienado por qualquer motivo como, por exemplo, por causa de cláusula de inalienabilidade, o contrato de alienação fiduciária será passível de anulação. Portanto, resta afirmar que o objeto da alienação fiduciária de imóveis é livre, podendo incidir sobre um terreno, seja este em edificação, construção ou já edificado.

Em observância à Lei nº 9.514/97, o contrato de alienação fiduciária surtirá efeitos no mundo real, apenas após seu registro em cartório imobiliário, com fulcro no artigo 23, *caput*, do mesmo diploma. Desse modo, vale ressaltar que o eventual registro em Cartório de Títulos e Documentos não afere origem ao direito real, ocasião que somente o vínculo obrigacional entre as partes será permanecido.

⁴⁰ CHALHUB, Melhim Namen. Negócio fiduciário: alienação fiduciária. 5ed. Rio de Janeiro: Renovar. 2017. p. 187.

⁴¹ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. 4 ed. Curitiba: Juruá. 2011. p. 224.

⁴² CHALHUB, Melhim Namen. Negócio fiduciário: alienação fiduciária. 4 ed. Rio de Janeiro: Renovar. 2017. p. 230.

Nesse cenário, o dispositivo 24 da Lei nº 9.514/97 determina os requisitos do contrato, estabelecendo de modo explícito quais as cláusulas imprescindíveis que deverão ser enunciadas no instrumento, quais sejam:

- I – o valor do principal da dívida;
- II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
- III – a taxa de juros e os encargos incidentes;
- IV – a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição.
- V – a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
- VI – a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão.
- VII – a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Nestes termos, o jurista Sílvio Venosa elucida que o legislador preferiu exigir que “requisitos de ordem material e procedimental da alienação fiduciária constantes na lei sejam expressamente transcritos nos contratos para possibilitar o registro, afastando, assim, possíveis dúvidas interpretativas.”⁴³

No instrumento deverá conter a descrição do imóvel objeto do negócio, assim como a indicação da forma e do modo de aquisição pelo fiduciante. Vale destacar que, para efeito de venda em leilão público, em caso de inadimplemento do fiduciante, indicar no contrato o montante do imóvel e os requisitos de sua revisão.

No tocante ao prazo, vale dizer que o tempo da contratação é livremente compactuado pelas partes contratantes, contudo, o prazo determinado na alienação fiduciária é, em grande parte, o mesmo determinado para a contratação principal. Assim, o artigo 26⁴⁴ da referida lei, compreende que deverá ser fixado prazo de carência para que, apenas após seu transcurso, seja expedida a intimação para o devedor purgar a mora. Por essa razão, sem o decurso de tempo, o devedor não poderá ser regularmente constituído em mora.⁴⁵

Portanto, as condições do empréstimo ao fiduciário também necessitam estar disciplinadas no instrumento, sobretudo, no tocante à periodicidade do pagamento das parcelas por parte do devedor fiduciante e a possibilidade ou não da antecipação de valores. Assim, a norma impõe expressamente ao contrato, a apresentação de todos os encargos cobrados do

⁴³ VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: direitos reais. 16 ed. São Paulo: Atlas. 2016. p. 451.

⁴⁴ Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário. [...]

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

⁴⁵ DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. Alienação fiduciária de bens imóveis. 3 ed. São Paulo: Método. 2010. p. 64.

mutuário de modo nítido, além de todos os processos de cobrança, sobretudo os relacionados à expropriação dos imóveis em caso de inadimplência.

3.3 ANÁLISE JURISPRUDENCIAL RELATIVA AO TEMA

A legislação consumerista resguarda os interesses do consumidor diante de situações em que, aproveitando-se de sua hipossuficiência, o prestador de serviço o submete a condição considerada abusiva, iníqua, desproporcional, considerando a natureza contratual e o interesse das partes. É o que se extrai da leitura dos artigos 6º, V, e 51, IV, e § 1º, III, do código de defesa do consumidor.

Nesta esteira, o entendimento do egrégio STJ, Superior Tribunal de Justiça, vai no sentido de permitir a aplicação da legislação consumerista quando confrontada com situações caracterizadamente iníquas. No voto da ministra Nancy Andrighi no Recurso Especial nº 1.061.530 - RS (2008/0119992-4) ele cita precedente dessa corte em que expõem o entendimento do Ministro Cesar Asfora, que consagra a necessidade de interferência judicial quando confrontada com situações que extrapolam os padrões razoáveis adotados pelo mercado. Vejamos:

Todas as vezes que a contratação dos juros remuneratórios se apresente excessivamente onerosa, em percentual caracterizadamente abusivo, por extrapolar os padrões da conjuntura econômica pátria [...] pode ser aplicada a norma protetora do consumidor, com o fito de coibirem-se intoleráveis abusos por parte das instituições financeiras.⁴⁶

Segundo a Ministra Nancy Andrighi, “os Ministros que atualmente compõem esta 2ª Seção têm admitido a possibilidade de controle dos juros manifestamente abusivos naqueles contratos que se inserem em uma relação de consumo”.

Prossegue a Ministra relatando em seu voto, precedente daquela corte em que houve efetivamente a manutenção da redução da taxa de juros devido à comprovação de que os mesmos destoavam do valor médio praticado pelo mercado. Vejamos:

E, com base nesse argumento e na Súmula 7/STJ, já manteve acórdão que reduziu uma taxa de juros de 45,65% ao ano, em contrato de alienação fiduciária, para o

⁴⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 213.825/RS, Quarta Turma, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha. Disponível em <<http://www.mpsp.mp.br/portal/pls/portal/docs/1/1548909.PDF>> Acesso em 03 de out. 2019.

patamar da taxa média de 37,42% ao ano (REsp 1.036.857/RS, Terceira Turma, DJe de 05.08.2008).

Antes de seguir no consistente e lúcido voto da Magistrada, cabe destacar que toda a análise da abusividade de cláusulas contratuais deve ser delimitada pela natureza contratual analisada.

E no caso específico, contrato de financiamento imobiliário, devemos valorar o risco associado ao contrato, que impacta diretamente na composição do montante de juros aplicado. Contratos com baixos riscos não justificam altas taxas de juros, este é o entendimento do STJ depreendido do Resp. 420.111/RS - este que é referência para diversas decisões. Vejamos: “taxa que comprovadamente discrepasse, de modo substancial, da média do mercado na praça do empréstimo, salvo se justificada pelo risco da operação.” (Resp 420.111/RS)

No caso em questão, estamos a analisar um contrato de promessa de compra e venda com alienação fiduciária, onde o próprio imóvel serve de garantia para o pagamento do empréstimo. De forma que, não se justifica qualquer excesso no montante de juros e forma de capitalização, visto que a hipoteca pode ser conhecida diretamente com o leilão do imóvel conforme mencionada na legislação supramencionada.

O entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça é que a abusividade deve ser caracterizada através da comparação com um marco referencial justo, qual seja, a prática adotada pelo próprio mercado financeiro.

A pactuação das formas de capitalização e montantes de juros são livremente acordados entre as partes, tanto no sistema financeiro nacional - SFN⁴⁷, assim como no sistema financeiro Imobiliário – SFI⁴⁸, entretanto, não podem destoar dos seus pares de forma extravagante, sob pena de nulidade ou modificação da cláusula contratual conforme previsto no código de defesa do consumidor.

Elucida-se a afirmação com entendimento da corte superior no voto da ministra Nancy Andrighi:

Permite-se o controle judicial dos juros remuneratórios, com base nas regras do Código de Defesa do Consumidor, quando ficar comprovado que o percentual

⁴⁷ O Sistema Financeiro Nacional é um conjunto de instituições financeiras e instrumentos financeiros que tem como objetivo regulamentar, fiscalizar e executar as operações relacionadas à gestão da moeda e do crédito, e é orientado por três órgãos normativos: Conselho Monetário Nacional, Conselho Nacional de Seguros

⁴⁸ O Sistema Financeiro Imobiliário, também conhecido como SFI, é uma forma de financiamento imobiliário oferecida para imóveis residenciais que não se encaixam nos requisitos necessários para o financiamento através do SFH, como por exemplo, imóveis com valor acima de R\$ 750 mil ou imóveis comerciais

cobrado **destoa da taxa média do mercado para a mesma operação financeira** (grifei).

O Acórdão recorrido apurou que a taxa de juros remuneratórios cobrada pela instituição financeira recorrida se encontra acima do dobro da taxa média do mercado para a modalidade do negócio jurídico efetivado. Segundo a taxa média do mercado, para a operação de mútuo, apurada pelo Banco Central do Brasil, na forma da Circular da Diretoria nº 2.957, de 28 de dezembro de 1999 (REsp 977.789/RS, Terceira Turma, DJe de 20.06.2008)

O Ministro Ari Pargendler consignou que “evidentemente, pode-se, em casos concretos reconhecer a existência de juros abusivos. Por exemplo, no Agravo de Instrumento nº 388.622, MG, tive ocasião de decidir que, 'se o acórdão, confortado por laudo pericial, dá conta de que os juros praticados na espécie excediam em quase 50% à taxa média de mercado, não há como fugir da conclusão de que são, mesmo, abusivos' (DJ, 10.08.2001). O tema, com certeza, é complexo, porque o risco de cada operação influi na respectiva taxa de juros. Mas o peso desse componente, e de outros, no custo do empréstimo deve, então, caso a caso, ser justificado pela instituição financeira, o juiz saberá decidir as controvérsias a propósito, se respeitar a racionalidade econômica, representada pelo mercado" (voto proferido no REsp 271.214/RS, Rel. p. Acórdão Min. Menezes Direito, DJ de 04.08.2003; no mesmo sentido, vide REsp 420.111/RS, Segunda Seção, Rel. Min. Pádua Ribeiro, Rel. p. Acórdão Min. Ari Pargendler, DJ de 06.10.2003; REsp 1.061.512, Rel. Min. Ari Pargendler, DJ de 07.08.2008).

Conclui a ministra em seu voto com a descrição dos pressupostos necessários para a revisão contratual em sede da análise judicial, como sendo: a) a possibilidade de aplicação do código de defesa do consumidor, b) a demonstração da abusividade.

Discorre a ilustre Ministra conformando o entendimento sobre a matéria:

Logo, diante desse panorama sobre o posicionamento atual da 2ª Seção, conclui-se que é admitida a revisão das taxas de juros em situações excepcionais, desde que haja relação de consumo e que a abusividade (capaz de colocar o consumidor em desvantagem exagerada – art. 51, §1º, do CDC) esteja cabalmente demonstrada.

Na busca por esse parâmetro referencial caracterizador da abusividade, o Superior Tribunal de Justiça utiliza as informações disponibilizadas pelo Banco Central, que publica através de seu site as médias para cada forma contratual. Esta publicização dos conteúdos contratuais adotados pelos agentes de mercado é fundamental para a caracterização da abusividade, por que só através dela se pode verificar se o adotado no caso específico está destoando do praticado pelo mercado financeiro, vejamos como a Ministra prestigia esse novo instrumento:

Assim, a análise da abusividade ganhou muito quando o Banco Central do Brasil passou, em outubro de 1999, a divulgar as taxas médias, ponderadas segundo o volume de crédito concedido, para os juros praticados pelas instituições financeiras

nas operações de crédito realizadas com recursos livres (conf. Circular nº 2957, de 30.12.1999).

A taxa média representa a melhor forma para se obter um juízo de abusividade, visto que através da comparação com o adotado por outros agentes, pode-se medir o quando a forma específica está afastada do “normal” como conduta comum. E quanto este afastamento produz excesso de lucro para aquele que destoa.

A taxa média, nas palavras da insigne Ministra, traduz, pela sua abrangência, o que o mercado financeiro adota com referência ou paradigma:

A taxa média apresenta vantagens porque é calculada segundo as informações prestadas por diversas instituições financeiras e, por isso, representa as forças do mercado. Ademais, traz embutida em si o custo médio das instituições financeiras e seu lucro médio, ou seja, um 'spread' médio.

Entretanto, a busca pela abusividade não pode residir unicamente na taxa média de juros adotada por outros agentes do mercado, disponibilizada pelo Banco Central, deve-se, fundamentalmente, concretizar-se dentro da realidade contratual, destacando seu objeto e os riscos associados, vejamos, neste contexto, o que entende a Ministra Nancy Andrichi:

Todavia, esta perquirição acerca da abusividade não é estanque, o que impossibilita a adoção de critérios genéricos e universais. A taxa média de mercado, divulgada pelo Banco Central, constitui um valioso referencial, mas cabe somente ao juiz, no exame das peculiaridades do caso concreto, avaliar se os juros contratados foram ou não abusivos.

Ademais, a alienação fiduciária garante ao agente financiador segurança para reaver seu empréstimo, diminuindo seu risco, haja vista, a possibilidade de venda conforme aduzido. A feição contratual, sua natureza, também deve ser objeto de apreciação durante a cognição do juízo, visto se tratar, na maioria dos casos, de imóvel para moradia e constituição de lar, que por si é interesse jurisdicional, em decorrência dos fundamentos de nossa constituição, sobretudo os princípios que prestigiam a dignidade da pessoa humana e a função social da moradia.

Nos termos do art. 51 do código de defesa do consumidor, o exagero deve ser percebido dentro da finalidade a que se destina o contrato:

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

A construção doutrinária, em consonância com as últimas decisões do Superior Tribunal de Justiça, convergem no sentido de garantir aos jurisdicional a pretensão judicial em casos em que exorbitando do comumente praticado, o agente financeiro se beneficia da condição de hipossuficiência do consumidor e, desproporcionalmente, obtém ganhos indevidos.

CONCLUSÃO

Após a realização do presente trabalho, verificou-se que a lei de institui a Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, lei nº 9.514 de 1997, em seu art. 5º, incisos II, III, dispõe a possibilidade, afastando qualquer regulação estatal, de adoção de qualquer forma de

recuperação do capital e montante de juros, ou seja, suprime as limitações impostas, anteriormente, pela lei da usura.

No âmbito do Sistema Financeiro Habitacional- Lei 4.380 de 1964 - a lei nº 11.977 de 2009, introduziu os artigos 15-A e 15-B, elidindo qualquer restrição em matéria de forma de capitalização e montante de juros, afastando, definitivamente, as previsões impostas pela legislação anterior, que conferiam proteção ao cidadão contra os interesses econômico exagerados.

Este novo entendimento legislativo, na esteira do pensamento liberal, com pressuposto na auto regulação do mercado de capitais, em tese, poderia se concretizar eficiente no sentido de permitir o ajuste adequado, no que diz respeito aos juros remuneratórios e formas de capitalização. Contudo, para sua concretização, seria fundamental a existência de um mercado verdadeiramente livre, e, sobretudo, de plena concorrência. No entanto, a característica de monopólio existente no sistema bancário brasileiro (onde poucos agentes detêm em quase sua totalidade o mercado de fomento), impede o alcance desse objetivo.

A carga remuneratória, não apenas nos contratos de financiamento imobiliário, como de forma geral, imposta por essas formas de capitalização e montantes de juros livremente pactuadas, retiram da economia quantidades elevadas de recursos, que poderiam ser direcionadas ao mercado produtivo, propiciando crescimento e distribuição de renda.

Os impactos sociais produzidos devem ser mensurados pelos órgãos jurisdicionais, de forma a conformá-los com a previsão constitucional contida no art. 170, de que a ordem econômica e social seguirá os ditames da justiça social. Assim, este tema será detalhado no sentido de verificar quais são suas reais aplicações ao caso concreto.

Nessa esteira, verificou-se por meio da jurisprudência nacional, que o entendimento do Supremo Tribunal Federal vai de encontro a viabilizar a aplicação da legislação consumerista quando for colidida com situações marcadamente iníquas e abusivas. Dessa forma, os magistrados então compondo entendimentos que consagram a necessidade da interferência judicial, quando se depararem com casos que extrapolem os padrões razoáveis dispostos no mercado.

Portanto, o julgado verificado demonstrou um contrato de promessa de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, onde o próprio imóvel satisfaz a garantia para o pagamento do referido empréstimo. Assim, não se justifica quaisquer excessos contidos no montante de juros e forma de capitalização, uma vez que a hipoteca pode ser compreendida

diretamente ao leilão do imóvel, conforme entendimento aferido na inicial da referida jurisprudência.

Dentro do contexto apresentado, cumpre salientar que o presente trabalho não obteve a pretensão de esgotar o assunto, mas sim tocar em aspectos relevantes da matéria, de modo a iniciar um debate e contribuir para a formação de uma consciência sobre o tema.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Lacerda de. **Obrigações**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, 1916.

ASSAF NETO, Alexandre. **Matemática financeira e suas aplicações**. 10ª ed. São Paulo: Atlas, 2008.

BRASIL, **Decreto nº 22.262/33**. Lei da Usura. Disponível em: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D22626.htm>. Acesso em 19 outubro de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Ap. Cív. 70004297255**, da citada Câmara, j. 17.12.2003. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/55288495/djpr-07-06-2013-pg-1496>> Acesso em 23/10/2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 213.825/RS, Quarta Turma, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha. Disponível em <<http://www.mpsp.mp.br/portal/pls/portal/docs/1/1548909.PDF>> Acesso em 03 de out. 2019.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil Brasileiro**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 25 outubro. 2019.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 8 de setembro de 1990. **Dispõe sobre a proteção do Consumidor e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm>. Acesso em: 22 outubro 2019.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 18 de novembro de 1997. **Dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário**, institui a Alienação Fiduciária de coisa móvel e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em: 22 outubro 2019.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. **Dispõe sobre a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria**, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm>. Acesso em: 02 outubro 2019.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 18 de novembro de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas**, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L11977.htm>. Acesso em: 12 outubro 2019.

BRASIL. Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre a Política e as Instituições Monetárias, Bancárias e Creditícias**, cria o Conselho Monetário Nacional e dá outras providências, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4595.htm>. Acesso em: 22 outubro 2019.

BRASIL. Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951. **Dispõe sobre crimes contra a economia popular**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L1521.htm>. Acesso em: 17 outubro 2019.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3ª ed. São Paulo: Método, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Código civil anotado**. Editora Saraiva, 2005.

FILOMENO, José Geraldo Brito. **Código de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do Anteprojeto**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1999.

FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil**. 34 ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

GUIMARÃES, Luciene Bevilacqua Corradi Guimarães. **Alienação fiduciária em garantia de imóvel: saldo Devedor**. Brasília, 2016.

KAMPEL, Luiz; VALE, Maria. **Sistema financeiro de habitação**. Rio de Janeiro: IBMEC, 1974.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel**. 4ª ed. Curitiba: Juruá. 2011.

MACHADO, Tiago Buertet. **Noções gerais de direito imobiliário**. ed. rev. Curitiba: ISBN, 2012.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: RT, 2003.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 12ª edição, São Paulo, Malheiros, 2000.

NOGUEIRA, Jorge Meschiatti. **Tabela Price: mitos e paradigmas**. 2013.

REALE, Miguel. **O Projeto do novo Código Civil brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

NUNES, Luiz Antônio Rizzatto. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2000.

REZENDE, Teotônio Costa. **Amortização negativa**. São Paulo: Revista SFI, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos de crédito bancário**. 11ª ed. rev. atual. e ampl. Revistas dos Tribunais, 2014.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil: parte geral das obrigações**. Saraiva, 1986.

RODRIGUES, Mauro Sérgio. **Prática de Direito Processual Bancário**. Editora: Millennium, 2008.

ROSSETTO, Rosella. **Produção imobiliária: tipologias habitacionais modernas**. São Paulo: Editora Cortez, 2002.

ROPPO, Vincenzo. **Morte e transfiguração do contrato de consumo?** In-Pactum. Publicação quadrimestral da Revista do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Católica de Pernambuco. Recife: UCAP, ano 1, n. 3. 2009.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Juros no Direito Brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. Livro digital. 13ª ed. v.5. São Paulo: Atlas, 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 16ª ed. São Paulo: Atlas, 2016.