

REVISTA
**DIREITO SEM
FRONTEIRAS**

I. DOUTRINA NACIONAL

**2. A INSUSTENTABILIDADE DA COBRANÇA DA TAXA DE EVOLUÇÃO
DE OBRA EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL**

**2. THE UNSUSTAINABILITY OF THE RATE OF EVOLUTION OF
CONSTRUCTION CHARGE ON HOUSING FINANCING CONTRACTS**

*Sergio Rodrigo Martinez¹
Adrian Ulises Stuardo Munoz²*

1 Professor Associado do curso de Direito da UNIOESTE. Doutor em Direito das Relações Sociais. Brasil.
E-mail: srmartinezfilho@hotmail.com.

2 Advogado. Bacharel em Direito pela Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE). Brasil.
E-mail: adrianstuardo@hotmail.com.

Como citar este artigo:

MARTINEZ, Sergio Rodrigo; MUNOZ, Adrian Ulises Stuardo. **A Insustentabilidade da cobrança da taxa de evolução de obra em contratos de financiamento habitacional.** Revista Direito Sem Fronteiras - Universidade Estadual do Oeste do Paraná. Foz do Iguaçu. Jul. 2017; v. 1 (1): 29-53.

RESUMO

O presente estudo aborda os principais aspectos da remuneração dos contratos firmados através do Sistema Financeiro Habitacional, com o escopo de apreciar a insustentabilidade da cobrança da taxa de evolução de obra. Para tanto, inicialmente se realizam as pertinentes abordagens acerca da evolução da cobrança de juros no ordenamento nacional, inserindo as alterações constitucionais e infraconstitucionais acerca do tema. Em seguida, apreciam-se a aplicação das disposições relativas aos contratos firmados com instituições financeiras e a incidência das normas regulamentadoras das relações de consumo, com foco nos contratos em comento. Prosseguindo-se, analisam-se as principais concepções acerca do Sistema Financeiro Habitacional, especialmente quanto à sua natureza constitucional diretamente ligada ao direito essencial à moradia. Compreendidos estes pontos essenciais, segue-se o estudo com os aspectos elementares quanto à remuneração dos contratos vinculados ao Sistema Financeiro Habitacional e a cobrança da taxa de evolução de obra, mediante as devidas explicações acerca de sua natureza. Por fim, comparando-se os aspectos remuneratórios dos contratos em estudo à incidência da mencionada taxa, realizam-se ponderações acerca da insustentabilidade econômica de sua cobrança, tanto sob o aspecto da fragilidade da relação estabelecida entre o consumidor adquirente e a instituição financeira, quanto acerca da efetiva necessidade indevida de remunerar-se nesse sentido, uma vez que já existente e aplicado aos referidos contratos as taxas de juros previamente pactuadas.

Palavras-chave: Sistema Financeiro Habitacional. Taxa de evolução de obra. Código de Defesa do Consumidor.

ABSTRACT

The present study approaches the main aspects of the remuneration of contracts signed through the Housing Finance System, with the scope of appreciating the collection's unsustainability of the rate of evolution of construction. Therefore, initially are performed the pertinent approaches around the evolution of the interest charges in national system, inserting the constitutional and infra-constitutional changes on the subject. Then, the application of provisions relating to contracts concluded with financial institutions and the incidence of regulatory standards of consumer relations, focusing on the contracts in question are considered. Proceeding, the main conceptions about the Housing Financial System are analyzed, especially regarding its constitutional nature directly linked to the essential right to housing. Understanding these essential points, the study proceeds with the elementary aspects regarding the remuneration of contracts linked to the Housing Financial System and the charges of the rate of evolution of construction, through due explanation about its nature. Lastly, comparing the remuneration aspects of the contracts under study at the incidence of the mentioned rate, ponderations about the economic unsustainability of its collect are

accomplished, as in terms of the fragility of the relationship established between the acquiring consumer and the financial institution, as about the effective improper need of remuneration in this sense, once the previously agreed interest rates are already existing and applied to the referred contracts.

Keywords: Housing Financial System. Rate of evolution of construction. Code of Consumer Defense and Protection.

INTRODUÇÃO

Vive-se um momento ímpar no Brasil: ao mesmo tempo em que os direitos do consumidor são amplamente difundidos, e a aplicabilidade do diploma legal que os prevê é estendida aos contratos bancários, há enormes dificuldades em, de fato, estabelecer seus limites de sustentabilidade econômica.

Se fosse possível estabelecer comparação entre as acepções do princípio da igualdade formal e material, com as relações contratuais e as instituições financeiras, seria passível de afirmação que, apenas em sentido formal, as relações de consumo, no referido caso, não estão efetivamente protegidas.

Em detrimento do consumidor, que tem boa parcela de sua renda tomada após avençar os contratos de financiamento imobiliário, o agente conessor obtém vantagens dissonantes com os princípios dispostos no direito brasileiro.

Entre as cláusulas sustentavelmente questionáveis, cabe menção a que dispõe sobre a taxa de evolução de obra, que consta nos contratos de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Mencionada taxa, ao ser cobrada, representa acréscimo de onerosidade ao consumidor que a paga antes de concretizar o seu direito à moradia e, posteriormente não a tem descontada do montante de juros devidos no seu financiamento contratado.

Apesar de ser cláusula hipoteticamente abusiva, resta reconhecida a tênue possibilidade de sua aplicação pelos Tribunais, de forma que tais decisões refletem a consolidação, pela própria jurisprudência, da desigualdade contratual em face dos consumidores, que são obrigados a aceitar tais cláusulas de juros de obra para ter acesso ao direito à moradia, por meio de financiamento imobiliário.

Por ser concebido, e ter em seu âmago, um cunho eminentemente social, o SFH deve ser interpretado à luz daqueles direitos que beneficiem os interesses da coletividade. A trajetória estabelecida no SFH, para atingir a finalidade precípua de nortear a promoção da aquisição da casa própria através do financiamento habitacional, necessita estar harmonizada com os princípios elencados na Constituição Federal, assim como no codex consumerista.

A Lei Maior impõe a observância dos princípios da função social do contrato e da dignidade da pessoa humana, do qual o direito social à moradia, constitucionalmente garantido, é ligado.

Por meio de sua concepção e aplicabilidade, o estudo busca analisar a configuração da taxa de evolução de obra, em financiamentos sob a égide do SFH, com a hipótese de sua cobrança abusiva nas relações contratuais de consumo em

detrimento do direito à moradia.

A pesquisa será desenvolvida com base em metodologia dedutiva, através da análise precípua da legislação, tanto na esfera constitucional como infraconstitucional, assim como através da apreciação da jurisprudência acerca do tema. Será apresentada a normatização em âmbito geral, com ênfase ao Código de Defesa do Consumidor (CDC), e assim como aquela em que se encontram os financiamentos habitacionais: a Lei que rege o Sistema Financeiro da Habitação.

Para tanto, inicialmente haverá uma explanação acerca dos juros no Brasil, especialmente com foco nos contratos bancários, e sua abordagem histórica, buscando explicar que o embate acerca da regulação e limitação das taxas de juros não se trata de uma questão atual, mas sim de complexo tema que remonta desde os primórdios da civilização.

Ainda, será feita uma abordagem quanto à aplicação das disposições consumeristas aos contratos bancários, explanando-se o atual entendimento jurisprudencial acerca do tema.

Na parte seguinte, haverá uma abordagem do Sistema Financeiro da Habitação, sua conceituação e finalidade, visando assim apreciar a remuneração destes contratos através dos juros, especialmente com destaque a abusividade da taxa de evolução de obra em razão de sua desvinculação à essência do contrato, o direito à moradia, logo, sua insustentabilidade econômica.

1. A EVOLUÇÃO DA COBRANÇA DE JUROS

De sumérios a babilônicos, gregos aos romanos, do céu ao inferno, o embate acerca dos juros, suas taxas e limitação, esteve sempre presente no decorrer da história da humanidade. Ora com limitações fundamentadas em leis e divindades supremas, ora com fundamentos em leis e interpretações de Tribunais.

A influência de leis e preceitos religiosos no transcorrer dos séculos permite dimensionar a complexidade e, quiçá, a temeridade, inclusive em tempos atuais, que o tema traz à tona. Da ingerência à insurgência, o debate sobre a limitação das taxas de juros é cercado de extremos de sustentabilidade econômica: do pecador ao santo, do rico ao pobre, do bancário ao tomador de empréstimo e do fornecedor ao consumidor.

Para Dornelles da Luz (2005) a concepção de juros sofreu uma abrupta modificação de um simples fruto civil do capital para um sentido bem mais complexo. A integração dos juros na política monetária, nos últimos anos, por exemplo, representou a transformação deste instrumento de controle de oferta de moeda na economia.

Dornelles da Luz ainda complementa:

“O custo do dinheiro tem reflexos econômicos diretos no custo da produção, no preço final das mercadorias, no custo de vida. É capaz de gerar inflação ou ajudar a contê-la, frear o desenvolvimento ou estimulá-lo. Também a escassez ou fartura de sua oferta pode ser decisiva para a correção da economia. Dadas essas razões, o comando da economia não deve ficar nas mãos de grupos cujos interesses não sejam afins com os interesses da sociedade como um todo. Nem é possível deixar ao prudente arbítrio de cada agente econômico as regras atinentes a sua atividade sempre

que esta tenha íntima relação com o interesse social. A coletividade não deve ficar jungida a interesses privados em negócios em que permeie a necessidade pública de satisfação, em que haja objetivos sociais a cumprir-se” (LUZ, 2005, p.49).

Em dias atuais a importância das taxas de juros é evidente e sua manipulação “representa, hoje, mecanismo de controle da economia e da inflação, influenciando decisivamente no objetivo maior do direito: a paz social” (SCANOVE JUNIOR, 2014, p. 19).

A redução das taxas de juros gera, como efeito, o aumento do consumo e da atividade econômica, contudo estritamente vinculada à possibilidade de acarretar a inflação. Por outro lado, o seu aumento representa um freio à atividade econômica e produtiva, e seu efeito recessivo em razão do fluxo de capitais para as aplicações financeiras trazem à tona o desemprego (SCANOVE JUNIOR, 2014, p. 19).

A ideia de juros possui grande relevância no desenvolvimento econômico, em razão de ser a força propulsora do crédito e consequentemente da economia de uma sociedade. Assim como a história mundial, a evolução histórica dos juros foi marcante e peculiar, de acordo com a época em que esteve inserida.

Segundo Jantalia (2012), em termos históricos, o crédito e os juros são anteriores à própria criação da moeda cunhada. Enquanto documentos datados de 3.000 a. C. evidenciavam a movimentação de crédito, com base no empréstimo de grãos e metais, em outro polo, os primeiros registros históricos da moeda datam do primeiro milênio antes de Cristo. Por questões de solidariedade ou auxílio ao próximo, eram frequentes os empréstimos sem a cobrança de juros, com a devolução efetivada posteriormente na forma de acréscimos da coisa emprestada (JANTALIA, 2012, p. 3).

A primeira limitação na história sobre a cobrança de juros veio com a edição da Lei das Doze Tábuas (*Lex duodecimtabularum*) em 443. a. C., Roma expediu uma série de leis e consultas ao Senado com o intuito de impor limites às taxas de juros cobradas.

O fato mencionado anteriormente evidenciou a preocupação com a disposição de normas garantidoras, no que se refere ao julgamento de inadimplentes, fixação de prazo para pagamento de dívidas, penalidades aos devedores e aqueles credores que cobrassem taxas superiores às definidas legalmente (combate da usura).

No decorrer da Idade Média, com a dogmática maniqueísta, a Igreja Católica exerceu forte influência sobre a atividade creditícia, principalmente na vedação ao empréstimo a juros. Registros cânones católicos, como o do Concílio de Ares (314 d. C.), Nice (325 d. C.), Cartago (345 d. C.), Aix (789 d. C.) e Latrão em 1189, condenavam a usura e proibiam o empréstimo de dinheiro a juros. A vedação foi prevista porque a usura, prática capitalista por natureza, era considerada pecado em face da justiça divina (SCHONBLUM, 2004, p. 241)

No concílio de Paiva, editado em 850 d. C., a usura passou a ser definida como roubo, com a consequente condenação dos usurários pecadores à excomunhão. Na busca de evitar a punição religiosa de seus governantes e não contrariar os ditames da Igreja Católica, diversos governos positivaram a proibição, com variações em suas disposições, conforme o país em que era editada (JANTALIA, 2012, p. 8).

Em sentido oposto à Igreja Católica, que vedava a cobrança de juros, líderes protestantes manifestavam-se de maneira favorável a essa prática. Em razão das

guerras e do crescimento das cidades, havia necessidade de constante financiamento aos governos.

Nesse contexto, a condenação à usura passou a ser mitigada, pois a arrecadação não seria possível sem o pagamento de acréscimos ou vias de expropriação, o que denota o início de uma mudança de paradigma: os juros passaram de mal a ser combatido para importante impulsionador econômico.

Para tanto, tornou-se necessária a releitura da interpretação da usura, visto que os empréstimos comerciais e produtivos passaram a ser comuns e necessários à ampliação dos negócios e financiamentos de produtores.

Convém destacar que:

“Apesar das maldições e ameaças com fogo eterno, a Igreja não pode conter a avidez por ganhos e lucros das pessoas, tanto mais que o próprio desenvolvimento do comércio exigia a criação de uma ampla rede bancária. As iniciadoras desta atividade foram as cidades-estados da Itália, que possuíam vasto comércio, cujo raio de ação se estendia aos confins do mundo conhecido” (SCHONBLUM, 2004, p. 242).

Somada a essa releitura, com o fomento de Revoluções, bem como crescimento do capitalismo e dos ideais de direitos individuais, os empréstimos constituíram-se como bens de comércio e atividades com fins lucrativos.

Sob esse quadro é possível traçar, a existência paradoxal de dualidades históricas, ora com a prática de juros recebendo limitações legais e morais, ora seu caráter econômico sendo considerado indispensável ao desenvolvimento das sociedades.

Concernente à conceituação dos juros, assim como suas características, há relativo consenso entre os doutrinadores. Por exemplo, na profícua lição de Efig “juros são o preço pago pelo uso do capital alheio, ou seja, um valor pago pelo tomador de um empréstimo àquele que lhe disponibilizou capital durante determinado lapso de tempo” (EFING, 2012, p.282).

Em sentido convergente, esclarece Schonblum (2004) que a conceituação apontada se aplica de maneira mais adequada aos juros remuneratórios (compensatórios ou juros-frutos) do que aos juros moratórios, que possuem natureza diversa, conforme será apontado adiante.

Quando devidos conjuntamente com a devolução ou pagamento de outro valor, os juros são constituídos como obrigações acessórias que decorrem da obrigação principal. Nesse sentido, os juros são elementos acessórios e fungíveis, acrescidos de remuneração pelo consumo da coisa (obrigação principal) e da cobertura do risco do credor ao conceder o crédito (SCHONBLUM, 2004, p. 245). Ou seja, tratar-se-iam de frutos civis, os quais, no entendimento de Scavone Junior:

“[...] são utilidades retiradas das coisas e que pela coisa são periodicamente produzidos. São naturais na exata medida em que decorrem do desenvolvimento orgânico da coisa; industriais quando decorrem da intervenção humana, tais como as manufaturas e, por fim, civis, nos quais se encaixam os juros na exata medida em que são os rendimentos extraídos do uso de coisa frutífera por outrem que não seu titular” (SCANOVE JUNIOR, 2014, p. 142).

Desse modo, o capital representa a coisa principal em que haverá a incidência de juros. Assim, o juro configura-se como acessório daquele na sua exata medida e

não poderá existir sem o principal, definição em consonância com o artigo 92 do Código Civil de 2002¹, que dispõem sobre as hipóteses em que os juros seguem o capital. Com isso, quando ocorrer a cessão do capital, os juros serão devidos ao seu cessionário, salvo disposição avençada em contrário.

A posituação acerca dos juros no Brasil teve marco com as Ordenações Filipinas (século XVII). O diploma legal regulava especialmente os “contratos usurários” e estabelecia penas severas, como a perda do capital emprestado e a reversão em dobro em favor da Coroa.

Dotado de clara tendência permissiva, a partir de meados do século XVII, o alvará de 11 de maio de 1655 flexibilizou a cobrança de juros ao dispor que homens do mar poderiam dar ou tomar dinheiro a risco. Flexibilização que sofreu limitação, por meio do alvará de 16 de janeiro de 1757, ao determinar a proibição de empréstimo a juros em patamar superior a cinco por cento ao ano (JANTALIA, 2012, p. 95).

Porém, em 5 de maio de 1810, o príncipe regente Dom Pedro I editou o alvará que dava permissão para a contratação do dinheiro dado a risco com livre juro. Conforme aponta Jantalia (2012, p. 95), mencionado diploma pode ter representado o marco da nova disciplina de juros no direito brasileiro.

Entretanto, com a Lei de 24 de outubro de 1832, sob influência da doutrina do liberalismo econômico, revogaram-se definitivamente as disposições acerca das vedações contempladas nas Ordenações Filipinas. A carta em questão abria possibilidade de cobrança de juros ao permitir que as partes expressamente a convencionassem.

Na esteira do liberalismo, o Código Comercial de 1850 ampliou a possibilidade de livre pactuação das taxas de juros, sendo essa prática permitida, inclusive, às pessoas proibidas de comerciar, contanto que não exercessem a faculdade de forma habitual (JANTALIA, 2012, p. 96). Todavia, mesmo com viés liberal o diploma vedava expressamente, em seu artigo 253², a capitalização composta de juros em período inferior a um ano. Mencionada vedação perdurou até a promulgação do Código Civil de 1916 ao admitir, no artigo 1.262³, a capitalização composta mediante expressa vontade das partes (EFING, 2012, p.287).

Editada para inibir a prática de agiotagem, a Lei da Usura buscou limitar a cobrança de juros entre particulares, e fixar os de mora em contratos convencionados, no dobro do legal, daí seu papel de buscar algum grau de sustentabilidade econômica nas relações de mútuo (NUNES, 2015, p. 768).

Nunes complementa que:

“[...] a chamada Lei da Usura (Decreto n. 22646) foi publicada no dia 7 de abril de 1933, e como lei especial tangenciou o então vigente Código Civil, para

1 Art. 92. Principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal.

2 Art. 253 - É proibido contar juros de juros; esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos liquidados em conta corrente de ano a ano. Depois que em juízo se intenta ação contra o devedor, não pode ter lugar a acumulação de capital e juros.

3 Art. 1.262. É permitido, mas só por cláusula expressa, fixar juros ao empréstimo de dinheiro ou de outras coisas fungíveis.

Esses juros podem fixar-se abaixo ou acima da taxa legal (art. 1.062), com ou sem capitalização.

tornar-se dele parte material operante. Ela foi editada em parte para regular o limite dos juros (art. 1º, caput e seu § 3º, e art. 2º), proibir o anatocismo (art.4º), regular a mora (art.5º)” (NUNES, 2015, p. 768).

No entendimento de Jantália (2012, p.98) o Decreto nº. 22.646, idealizado por Oswaldo Aranha, tinha claro viés pró-setor produtivo, ao conceder medidas protetivas contra a usura praticada no setor financeiro.

Quanto aos efeitos, seus dispositivos abriram precedentes para que a vedação fosse alçada a matéria constitucional. A Carta Magna de 1934 determinava punição nos termos da lei de acordo com o artigo 117, parágrafo único⁴, disposição quase que integralmente reproduzida na Carta Política de 1937. Posteriormente, a Constituição de 1946 contemplou de maneira semelhante o dispositivo em análise.

Não obstante a Lei da Usura determinasse, expressamente, em seu artigo 4º⁵ a proibição do anatocismo, inúmeras demandas acerca da discussão da capitalização composta de juros levaram o Supremo Tribunal Federal (STF) a sumular, no fim de 1963, entendimento acerca da vedação da capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada (Súmula n. 121⁶).

Em seguida, a Lei n. 4.595/1964 dispôs sobre a política e instituições monetárias, bancárias e creditícias, criando, outrossim, o Conselho Monetário Nacional (CMN), sendo aparentemente conflitante com a Lei da Usura no tocante aos dispositivos que estabeleciam limite da taxa de juros (usura).

A Lei de Usura, por sua vez, dotada de viés protetivo, estabelecia um limite à taxa em seu artigo 1º⁷, sob pena de se incorrer em crime. No entanto, o artigo 4º, inciso IX da Lei n. 4.595/1964⁸, concedia ao CMN a competência para limitar a taxa de juros, quando necessário, no âmbito do Sistema Financeiro Nacional (SFN).

Nesse contexto, surgiram debates acerca da interpretação pela revogação

4 Art 117 - A lei promoverá o fomento da economia popular, o desenvolvimento do crédito e a nacionalização progressiva dos bancos de depósito. Igualmente providenciará sobre a nacionalização das empresas de seguros em todas as suas modalidades, devendo constituir-se em sociedades brasileiras as estrangeiras que atualmente operam no País.

Parágrafo único - É proibida a usura, que será punida na forma da Lei.

5 Art. 4º. É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.

6 Súmula n. 121. Na execução fiscal o devedor deverá ser intimado, pessoalmente, do dia e hora da realização do leilão.

7 Art. 1º. É vedado, e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Código Civil, art. 1062).

8 Art. 4º Compete ao Conselho Monetário Nacional, segundo diretrizes estabelecidas pelo Presidente da República: Redação dada pela Lei nº 6.045, de 15/05/74) [...]

IX - Limitar, sempre que necessário, as taxas de juros, descontos comissões e qualquer outra forma de remuneração de operações e serviços bancários ou financeiros, inclusive os prestados pelo Banco Central da República do Brasil, assegurando taxas favorecidas aos financiamentos que se destinem a promover:

- recuperação e fertilização do solo;
- reflorestamento;
- combate a epizootias e pragas, nas atividades rurais;
- eletrificação rural;
- mecanização;
- irrigação;
- investimento indispensáveis às atividades agropecuárias; [...]

ou não em relação às instituições financeiras da Lei de Usura pela Lei da Reforma Bancária. A celeuma levou o STF a editar a Súmula n. 596, a qual preconiza pela não aplicação das disposições da Lei da Usura no tocante às taxas de juros e outros encargos cobrados nas operações realizadas por instituições públicas ou privadas integrantes do SFN (EFING, 2012, p.289).

Esclarece Schonblum (2004, p. 252) que com a promulgação da Constituição Federal de 1988 ocorreu alteração no panorama jurídico brasileiro, concernente às dúvidas acerca da liberdade de pactuação de qualquer taxa de juros, como exsurge o teor do artigo 25, inciso I do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), o qual dispõe que:

“Ficam revogados, a partir de cento e oitenta dias da promulgação por lei, todos os dispositivos legais que atribuam ou deleguem a órgão do Poder Executivo competência assinalada pela Constituição ao Congresso Nacional, especialmente no que tange a:

I – ação normativa;(...)”

Na lição do autor, o dispositivo deve ser interpretado conjuntamente com os artigos 22, incisos VI e VII⁹; 48, inciso XIII¹⁰ e 68, § 1^o¹¹, da Constituição Federal de 1988. Conclui-se que o artigo 25 do ADCT haveria revogado o artigo 4^o, inciso IX, da Lei n. 4.595/64, visto que a Carta Magna passou a outorgar ao Congresso Nacional a competência para dispor sobre matéria elencada no artigo 48, inciso XIII (matéria financeira, cambial e monetária, instituições financeiras e suas operações).

Ainda como uma tentativa de limitação à incidência de juros, o constituinte originário, ao reconhecer a existência de excessos na fixação das taxas de juros, estabeleceu, especificamente em relação às instituições financeiras, no art. 192, § 3^o¹² a limitação da cobrança no patamar de 12% ao ano.

Efing (2012, p.305) leciona que a disposição, ainda que emanada do poder constituinte originário, infelizmente não prosperou. A limitação antes do Decreto n. 22.626/1933, agora erigida à seara constitucional, foi objeto de intensa controvérsia, quanto à sua possibilidade de auto aplicabilidade ou não.

9 Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre: [...]

VI - sistema monetário e de medidas, títulos e garantias dos metais;

VII - política de crédito, câmbio, seguros e transferência de valores; [...]

10 Art. 48. Cabe ao Congresso Nacional, com a sanção do Presidente da República, não exigida esta para o especificado nos arts. 49, 51 e 52, dispor sobre todas as matérias de competência da União, especialmente sobre: [...]

XIII - matéria financeira, cambial e monetária, instituições financeiras e suas operações; [...]

11 Art. 68. As leis delegadas serão elaboradas pelo Presidente da República, que deverá solicitar a delegação ao Congresso Nacional.

§ 1^o Não serão objeto de delegação os atos de competência exclusiva do Congresso Nacional, os de competência privativa da Câmara dos Deputados ou do Senado Federal, a matéria reservada à lei complementar, nem a legislação sobre: [...]

12 Art. 192. O sistema financeiro nacional, estruturado de forma a promover o desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade, será regulado em lei complementar, que disporá, inclusive, sobre: [...]

§ 3^o As taxas de juros reais, nelas incluídas comissões e quaisquer outras remunerações direta ou indiretamente referidas à concessão de crédito, não poderão ser superiores a doze por cento ao ano; a cobrança acima deste limite será conceituada como crime de usura, punido, em todas as suas modalidades, nos termos que a lei determinar.

O debate foi levado ao STF por meio da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) n. 04/DF, na qual prevaleceu, por maioria de votos, a tese de que o limite de juros previsto no dispositivo constitucional não era autoaplicável (JANTALIA, 2012, p. 96). Em outras palavras, o plenário do STF não admitiu a eficácia imediata do artigo supramencionado.

Após estas discussões, o poder constituinte derivado, com intuito de regulamentar a norma com eficácia limitada, revogou os incisos e parágrafos do artigo 192 da Carta Magna, por meio da Emenda Constitucional n. 40/2003, cujo teor suprimiu a expressa limitação da cobrança de juros.

Mesmo com essa revogação, a controvérsia acerca da limitação dos juros não se restringia à seara constitucional, possuindo grande relevância a nível infraconstitucional, a partir de seus efeitos diretos no funcionamento da economia.

Tendo em vista não haver limite máximo previsto em lei para a aplicação de taxas de juros, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), com a finalidade de estabelecer critérios para a constatação de abusividade no caso concreto, pacificou o entendimento de utilização da taxa média de mercado. Desse modo, para referido tribunal, a Taxa Selic foi preterida quando das decisões acerca da fixação da taxa de juros a patamar adequado.

A taxa Selic pode ser definida, conforme o Banco Central do Brasil:

“[...] como a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais. Para fins de cálculo da taxa, são considerados os financiamentos diários relativos às operações registradas e liquidadas no próprio Selic e em sistemas operados por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação (art. 1º da Circular nº 2.900, de 24 de junho de 1999, com a alteração introduzida pelo art. 1º da Circular nº 3.119, de 18 de abril de 2002)”.

Desta forma, pode se compreender que ao ser utilizada, como instrumento primário de Política Monetária e principal forma de controle inflacionário, a Taxa Selic representa a taxa básica da economia, por ser a menor taxa de juros vigente no mercado.

Todavia, para Efig há uma inadequação da taxa Selic como parâmetro de abusividade da taxa de juros remuneratórios em um contrato bancário, e isso se deve porque:

“Em primeiro lugar, e talvez o fator de maior incompatibilidade: a taxa Selic não é uma taxa pura de juros. A taxa Selic é fixada levando previamente em conta uma expectativa de inflação, a fim de neutralizar prováveis futuros efeitos corrosivos sobre o capital. Em outras palavras, confundem-se na meta da taxa Selic uma percentagem referente aos juros do capital e uma referente à correção a priori do capital com base na expectativa da inflação, não sendo possível decompor do seu valor o que é referente aos juros e o que é referente à perspectiva futura de correção. Desta forma, embora não seja correto afirmar que a taxa Selic é uma taxa composta de juros e de correção monetária – visto que verdadeira correção monetária somente se dá a posteriori, com efetiva constatação da inflação – é possível afirmar que, sim, já está embutida em sua meta uma antecipação de corrosão do capital pela inflação” (EFING, 2012, p.312).

Assim, no caso concreto ocorreria bis in idem de correção monetária ao

efetuar-se a correção de um capital emprestado e em seguida aplicar a taxa Selic como base de cálculo de incidência de juros. Desse modo, seria cobrada em duplicidade a correção monetária, uma vez que já se encontra inserida na composição da taxa Selic em virtude da correção dos índices oficiais que medem a inflação (NUNES, 2015, p. 768).

É por esse motivo que a Taxa Selic não é usada como método de adequação da taxa de juros em ações de revisão de contratos bancários, visto que se recobre de natureza de juros remuneratórios vinculados de maneira indissolúvel à correção monetária.

Assim, acertada é a convergência de entendimento do STJ com a doutrina supracitada:

RECURSO ESPECIAL. CUMULAÇÃO DA TAXA SELIC E DE JUROS DE MORA. IMPOSSIBILIDADE. ILEGALIDADE DA MENCIONADA TAXA. MANUTENÇÃO DOS JUROS DE MORA. ARTIGO 161, § 1º, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. A Taxa SELIC ora tem a conotação de juros moratórios ora de remuneratórios, a par de neutralizar os efeitos da inflação, constituindo-se em correção monetária por vias oblíquas. Dessa forma, a aludida Taxa não pode ser cumulada com outros índices de correção monetária ou juros moratórios. Por outro lado, a Taxa SELIC para fins tributários é, a um tempo, inconstitucional e ilegal. Como não há pronunciamento de mérito da Corte Especial deste egrégio Tribunal que, em decisão relativamente recente, não conheceu da argüição de inconstitucionalidade correspectiva (cf. Incidente de Inconstitucionalidade no REsp 215.881/PR), permanecendo a mácula também na esfera infraconstitucional, nada está a empecer seja essa indigitada Taxa proscriita do sistema. Julgamento deste recurso especial em 07 de novembro de 2002. Recurso especial provido, para afastar a incidência da Taxa SELIC e manter a aplicação de juros moratórios de 1% ao mês. (STJ - REsp: 457468 PB 2002/0091142-0, Relator: Ministra LAURITA VAZ, Data de Julgamento: 14/06/2005, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJ 29.08.2005 p. 244)

A jurisprudência do STJ também é firme quanto à aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de financiamento no âmbito bancário (Súmula n. 297). Esse entendimento serve, não somente para impor a boa-fé às condutas das instituições financeiras em diversas operações, mas, igualmente, para garantir que a relação processual se torne equânime.

Assim sendo, ao ser reconhecida a aplicação do codex consumerista às relações jurídicas entre consumidores e instituições financeiras, é possível visualizar, no mínimo, duas consequências diretas: a primeira, no que tange ao reconhecimento da hipossuficiência do consumidor frente ao poderio dos fornecedores (instituições financeiras); a segunda, quanto à relação processual, tornando-a substancialmente isonômica.

Nesse supedâneo, quanto à existência de abusividade contratual capaz de colocar o consumidor em desvantagem exagerada, cabe ressaltar o teor do entendimento consolidado pelo STJ. Apesar do avanço no reconhecimento da aplicação do Código de Defesa do Consumidor às relações contratuais perante instituições financeiras, referida proteção é mitigada de outro lado.

Todavia, convém salientar que a Súmula n. 381¹³ do STJ dispõe em sentido oposto ao diploma legal consumerista, com a vedação de que o julgador conheça de ofício de cláusulas abusivas nos contratos bancários.

Seguindo a jurisprudência do STJ, o teor do artigo 51, inciso IV do CDC, que prevê ser nula de pleno direito cláusulas contratuais abusivas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, não possui aplicabilidade de ofício em contratos com instituições financeiras.

Portanto, aquele que deveria ser o tribunal cidadão, incumbido, em última instância, de salvaguardar a aplicação de leis federais perante o consumidor, atua de maneira incongruente: por um lado, permite que o consumidor seja protegido pelas normas a ele inerentes, mas por outro limita a atuação do magistrado como garantidor da equidade substancial na relação processual.

Dessa feita, os conflitos concernentes à limitação da cobrança de juros avançam no tempo, com o pêndulo ora tendente a aplicação do CDC, ora a favor das instituições financeiras. Ao se pensar nos efeitos desta ocorrência para a sustentabilidade econômica dos negócios, chega-se à importância do tema.

Ao dispor ser nula de pleno direito a onerosidade excessiva imposta ao consumidor e ao tratar sobre o equilíbrio das relações de consumo, o CDC, atuando em prol do consumidor, deveria direcionar a atuação do Poder Judiciário, que deverá pautar-se na limitação da taxa de juros que se demonstrar, no caso concreto, abusiva (EFING, 2012, p.306).

Com o fito de ver assegurado o equilíbrio contratual, constata-se que há um esforço dos juristas para que seja utilizada a legislação consumerista, em detrimento de normas que beneficiem exclusivamente as instituições financeiras.

Em um mercado financeiro, como o brasileiro, oligopolizado e de baixa concorrência, a utilização de taxas remuneratórias de mercado, calculadas entre as próprias instituições financeiras, mediante critérios definidos pelo BACEN, não demonstra ser a solução mais adequada deixar-se aos membros do Sistema Financeiro Nacional o controle do limite da cobrança de juros.

Somado a isso, a influência de forte lobby exercido pelo setor bancário privado no âmbito do Congresso Nacional, enseja a perpetração do interesse de grupos em detrimento daqueles que se encontram em situação de vulnerabilidade. Isso evidencia, de maneira cristalina, que o imbróglcio acerca da limitação da cobrança de juros está longe de ser auferido pela balança da justiça.

Por conseguinte, tem-se então que os juros per se deveriam refletir a suficiente remuneração das atividades bancárias de empréstimo de capital para as mais diversas finalidades, incluindo-se, neste raciocínio, o financiamento habitacional, objeto da discussão a seguir.

2.A REMUNERAÇÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL E A COBRANÇA DA TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA

Criado pela Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, o Sistema Financeiro da

13 Súmula n. 381. Nos contratos bancários, é vedado ao julgador conhecer, de ofício, da abusividade das cláusulas.

Habitação, tinha como foco o fomento da política de habitação com o fito de facilitar o acesso à compra da casa própria, em especial para as classes sociais de baixo poder aquisitivo.

Concomitantemente ao SFH, surgiu o Banco Nacional da Habitação (BNH), dotado de função orientadora e disciplinadora, responsável pelo incentivo à formação de poupança e o angariamento de recursos para viabilizar todo o sistema.

Correspondia também à alçada do BNH a definição de condições gerais dos financiamentos no âmbito do SFH, correspondentes a prazos, taxas de juros, condições de pagamento e o retorno dos financiamentos aos cofres públicos e também de forma indireta o estímulo à iniciativa privada, no tocante a construção de habitações de cunho social e financiamento da casa própria (FERREIRA, 2007, P. 17).

Como lastro para concessão de financiamentos habitacionais o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) era formado pelo saldo das poupanças e, posteriormente, pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o que representava as duas principais fontes de recursos para o funcionamento de todo o sistema.

De forma sucinta, no que tange à administração e captação dos recursos provenientes da poupança e do FGTS, a instituição financeira responsável concede ao vendedor do imóvel os recursos oriundos das cadernetas de poupança e do FGTS para o financiamento e construção de moradias, e posteriormente, através de contratos de financiamento habitacionais, recebe os valores, de forma gradativa, em prestações periódicas dos compradores, e com isso recompõe o lastro dos poupadores e do FGTS.

Ao setor público é destinado o estabelecimento de normas, inclusive sobre termos dos contratos de financiamento. À iniciativa privada, por seu turno, especificamente as sociedades de crédito imobiliário, cabe a promoção e execução de projetos de construção e habitações (FERREIRA, 2007, p. 17).

Neste contexto, convém destacar a origem dos recursos que sustentam o sistema de financiamento habitacional, assim como sua finalidade e disposições legais, editadas no início da sua instituição, as quais sedimentam o caráter do contrato de financiamento imobiliário (EFING, 2012, p. 233). Segundo Efing:

“Desde o seu nascimento, o SFH já evidenciava o seu caráter social, quer na origem dos recursos que sempre sustentaram o sistema, provenientes da arrecadação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que é formado pelos depósitos de 8% do salário mensal dos trabalhadores, e dos depósitos oriundos das cadernetas de poupança, quer nas disposições legais que condicionavam a equivalência das prestações ao poder aquisitivo do mutuário. Assim, verifica-se que a defesa do interesse social e dos direitos e garantias individuais foi colocada acima do simples interesse econômico, tendo em vista a questão habitacional ser importante para a própria estabilidade social, bem como para que o SFH se desenvolvesse de forma mais sólida e atingisse seus objetivos” (EFING, 2012, p. 233).

Não havia nenhuma menção na Constituição Federal, até a promulgação da Emenda Constitucional n. 26, de 14 de fevereiro de 2000, sobre o direito à moradia. De acordo com Luciano de Sousa Godoy (2006, p. 47) a ideia de direito à moradia poderia ser extraída tão somente a partir de uma interpretação sistemática e teleológica.

Por outro lado, para José Afonso da Silva (2012, p. 315) havia, antes da

promulgação da Emenda Constitucional n. 26, reconhecimento do direito à moradia como expressão dos direitos sociais de acordo com o entendimento do artigo 23, inciso IX da Constituição¹⁴. O referido artigo dispõe que é competência comum da União, Estados, Distrito Federal e Municípios “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento”.

A mudança com o advento da Emenda Constitucional n. 26 mostrou-se “relevante para tornar expressa e conclusiva a intenção do constituinte brasileiro originário – outorgar a cada um o direito à moradia” (SILVA, 2012, p. 315-316).

O Sistema Financeiro da Habitação possui cunho eminentemente social e seus objetivos estão em consonância com os princípios elencados na Constituição Federal de 1988.

Conforme leciona Luiz Carlos Forghieri Guimarães:

“A emenda constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, incluiu no artigo 6º, no rol de direitos constitucionais, o direito à moradia.

Já constava da nossa Carta Política de 1988, de forma implícita, o direito à moradia nos termos do artigo 23, inciso IX, “promover programas de construção de moradias e melhorias das condições habitacionais, e no art. 7º, inciso IV, “como direito do trabalhador urbano e rural a um salário mínimo fixado em lei, nacionalmente verificado unificado, capaz de atender às suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim” (GUIMARÃES, 2006, p. 43).

Nesse sentido, a edição da Emenda Constitucional n. 26 representou uma evolução, por ser a positivação expressa do direito à moradia e da inclusão como direito social de conteúdo programático, garantindo segurança a todo o sistema.

“O direito à moradia significa ocupar um lugar como residência; ocupar uma casa, apartamento, etc., para nele habitar. No “morar” encontramos a ideia básica de habitualidade no permanecer ocupando uma edificação, o que sobressai com sua correlação com o residir e o habitar, com a mesma conotação de permanecer ocupando um lugar permanentemente. O direito à moradia não é necessariamente direito à casa própria. Quer-se garantir a todos um teto onde se abrigue com a família de modo permanente, segundo a própria etimologia do verbo morar, do latim “morari”, que significava demorar, ficar. Mas é evidente que a obtenção da casa própria pode ser um complemento indispensável para a efetivação do direito à moradia” (SILVA, 2012, p. 315-316).

Não bastasse o direito à moradia ser um direito constitucionalmente garantido, ele é ligado diretamente à dignidade humana, visto que encontra previsão no artigo XXV da Declaração Universal dos Direitos Humanos ao observar que “todo o ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde, bem estar, inclusive (...) habitação (...)”.

Desse modo, com o intuito de garantir um padrão de vida de acordo com a

14 Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: [...] IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico; [...]

dignidade da pessoa humana, o direito de habitação fora elevado ao status de direito humano, em 1948 na Assembleia Geral das Nações Unidas.

Dentre inúmeras formas de materialização do direito à moradia, uma das mais empregadas é o financiamento imobiliário. Na lição de Efing “os financiamentos imobiliários são aqueles ajustados por meio de contrato de mútuo para a aquisição da casa própria ou de abertura de crédito para a construção de unidades habitacionais” (EFING, 2012, p. 233); e complementa ainda que:

“Os contratos de financiamento imobiliários, a exemplo dos demais contratos bancários, apresentam cláusulas uniformes previamente estipuladas, cabendo ao aderente somente a opção de a elas aderir ou não, sendo sua autonomia da vontade limitada, quer no que respeita à determinação do seu conteúdo, quer no que respeita à escolha do outro contratante, tratando-se de típico contrato de adesão” (EFING, 2012, p. 233).

Todavia, com base nas constatações supramencionadas, os financiamentos imobiliários deverão ser sempre interpretados à luz da função social dos contratos, em especial, no seu modo de contratação, e sua interpretação deverá estar de acordo com o meio social que está inserido.

Nesse mesmo sentido, Tartuce defende que:

“[...] não trazendo onerosidade excessiva ou situações de injustiça às partes contratantes, garantindo que a igualdade entre elas seja respeitada, equilibrando a relação em que houver a preponderância da situação de uma dos contratantes sobre a do outro” (TARTUCE, 2007, p. 240).

Tartuce (2007, p. 240) ainda defende que a interpretação segundo a concepção do meio social permite a valorização da equidade, razoabilidade e bom senso, de modo a se afastar o enriquecimento sem causa; na visão do autor, um ato unilateral vedado pelo Código Civil em seus artigos 884 a 886. Caso surjam dúvidas em relação à aplicação da função social, o contrato inclina-se por uma interpretação mais favorável à parte mais fraca da relação negocial, realidade por sua vez, constante no Código de Defesa do Consumidor.

Apesar de sua ampla aceitação nas relações civis, é controvertido o emprego do CDC no âmbito do SFH. Pires (2004, p. 114) sustenta que não há um posicionamento definido entre os tribunais; enquanto que no Rio de Janeiro a Justiça Federal se posiciona pela sua aplicabilidade, em São Paulo ocorre o inverso. Referido autor entende pela não aplicação do CDC em contratos sob a égide do SFH, visto que há legislação específica que regula todo o sistema, assim como as situações contratuais que envolvem as partes.

O contrato de mútuo não se constitui como relação de consumo, pois quem celebra o contrato com a instituição financeira, segundo Pires, não é considerado consumidor, em razão das normas específicas reguladoras do SFH não serem direcionadas ao indivíduo, como é o caso do CDC. (PIRES, 2004, p. 114)

Em discordância, Guimarães (2006, p. 47-57) afirma que os contratos do Sistema Financeiro da Habitação devem obedecer à função social, sob a égide do Código consumerista, que serve como instrumento de atuação, fundamentando-se nos princípios do equilíbrio nas relações de consumo e da boa-fé objetiva.

Em razão dos contratos regidos pelo SFH serem de adesão, torna-se

necessária a revisão de cláusulas contratuais que, por lógica, frustrem a finalidade social da possibilidade de conceder a todos o direito a uma moradia. Essa revisão é necessária, mitigando-se o pacta sunt servanda.

Com base nas explanações acima, torna-se claro que, na ausência de manifestação de vontade, a Lei n. 8.078 impera e vincula aqueles contratos que são elaborados de forma unilateral, de adesão, ao ditar o eixo a ser seguido, com base em suas leis e princípios.

Nesse sentido é a jurisprudência do STJ:

CONTRATO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. NULIDADE DE CLÁUSULAS. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DISCIPLINA LEGAL DIVERSA QUANTO À TAXA DOS JUROS REMUNERATÓRIOS. - Tratando-se de empréstimo tomado por consumidor final, a operação creditícia realizada pelo banco submete-se às disposições do Código de Defesa do Consumidor, na qualidade de prestador de serviços especialmente contemplado no art. 3º, § 2º, do citado diploma legal. - Diversa é, porém, a disciplina legal tocante à taxa dos juros remuneratórios, área esta regida por legislação específica. Segundo assentou o C. Supremo Tribunal Federal, o Sistema Financeiro Nacional será regulado por lei complementar e, enquanto não advier esta, observar-se-á a legislação anterior à Constituição de 1988 (ADIN nº 4-DF). - Fundamentação distinta expendida a respeito pelos Srs. Ministro Cesar Asfor Rocha e Ruy Rosado de Aguiar. Recurso especial conhecido, em parte, e provido. (STJ - REsp: 213825 RS 1999/0041288-5, Relator: Ministro BARROS MONTEIRO, Data de Julgamento: 22/08/2000, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 27/11/2000 p. 167JBCC vol. 186 p. 444RJTRS vol. 205 p. 52RSTJ vol. 151 p. 429RSTJ vol. 177 p. 159)

Marques (2014, p. 597-598), por sua vez, defende a aplicação do CDC ao financiamento da casa própria popular, compreendendo que mesmo com legislação específica, a jurisprudência do STJ abrange a aplicação do codex consumerista aos contratos de financiamento da casa própria no âmbito do SFH. Todavia, há resistência nos Tribunais Regionais Federais, os quais consideram existir alguma espécie de privilégio para os bancos públicos. Em sentido oposto, a doutrina não contempla razão para privilégios aos bancos estatais e preza pela aplicação dos art. 3º e 22 do CDC aos contratos supramencionados (MARQUES, 2014, P. 598).

Seguindo o raciocínio de que aos contratos do SFH se aplicam o Código de Defesa do Consumidor, e ainda que assim não fosse, convém salientar que deve ser compreendida como devida remuneração à instituição financeira em razão do empréstimo de capital os juros embutidos nos valores a serem pagos pelo consumidor. Deste modo, tem-se que outra cobrança com o mesmo escopo se afiguraria indevida.

Nesse sentido, outro tema que gera discussão na doutrina é a taxa de evolução de obra ou juros no pé, a qual consiste em um encargo devido pelo mutuante ao agente financeiro desde a aprovação do financiamento habitacional, até o momento da entrega da expedição do “habite-se” ou entrega das chaves. Trata-se de espécie de juros compensatórios ou juros frutos, “aqueles pagos pelo devedor para compensar o credor pelo tempo em que ficou privado de seu capital” (JANTALIA, 2012, p. 70).

Acerca do tema, o STJ entende que:

“Trata-se de expressão comumente utilizada no mercado imobiliário, e que

também passou a ser usada por nossos tribunais em suas decisões, significando, nada mais do que a cobrança de juros praticada antes que o imóvel objeto do financiamento seja erguido, isto é, enquanto está na planta, no chão, ou seja, na dicção popular: “no pé”. No mercado imobiliário, a cobrança de juros “no pé” pode acontecer de duas formas: (i) o incorporador dilui os juros compensatórios nas parcelas devidas pelo promitente comprador; (ii) o incorporador cobra os juros de uma só vez, quando o imóvel fica pronto, inclusive o período anterior à entrega das chaves ao consumidor”.

A doutrina questiona a legalidade da incidência desta taxa, uma vez que se trata de cobrança que não amortiza o saldo devedor. Ela é efetuada, por muitas vezes, antes da entrega do imóvel e conseqüentemente, antes da efetiva amortização, via pagamento das prestações mensais avençadas em contrato. No entendimento dos tribunais, o consumidor era colocado em situação desvantajosa, visto que, além de não usufruir do imóvel, tinha que arcar com o pagamento das taxas relativas às etapas de construção de moradia.

Acerca do tema, destaque-se o seguinte julgado:

ACÇÃO ORDINÁRIA DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. JUROS COBRADOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. ABUSIVIDADE. PARCIALMENTE PROCEDENTE. APELAÇÃO CÍVEL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. APELO DESPROVIDO. RECURSO ADESIVO. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA SEGUIDA. AGRAVO. NOVEL DECISÃO POR MAIORIA DA 4ª TURMA DO STJ. ENTENDIMENTO ISOLADO - DIVERGENTE DA JURISPRUDÊNCIA ATUAL. NÃO PROVIMENTO. POR MAIORIA. A irresignação da parte recorrente volta-se para o fato de que existe novel decisão parida pela 4ª Turma do STJ que derroca todo argumento sustentado por esta relatoria em sua decisão que se encontra com a jurisprudência recente dos Tribunais. Em suas razões, a parte agravante ostenta que houve pacificação da matéria no Superior Tribunal de Justiça e, por força de consequência lógica, a cobrança dos juros compensatórios é legal; Apesar de eloquente o argumento parasitado à decisão recente da Corte da Cidadania, com a devida vênia, é uma novel decisão que ainda não se consolidou nos Tribunais. Ademais, ainda nesse particular, existe tão quão recente julgado da 3ª Turma do STJ, parido no mesmo mês do entendimento levantado pela parte agravante. Logo, ante a desuniformidade de decisões, ou seja, divergentes decisões, mantenho decisão fustigada; Recurso de Agravo a que se nega provimento. (TJ-PE - AGV: 2792087 PE 0015119-36.2012.8.17.0000, Relator: Itabira de Brito Filho, Data de Julgamento: 28/08/2012, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 171)

O atual entendimento do STJ, contudo, permite a cobrança em questão, de modo que, segundo Marques:

“Em matéria de construção de imóveis, a solidariedade do agente financeiro (que tem o dever de fiscalização imposto por lei) é reconhecida. Como previa anteriormente Portaria da SDE – MJ, a abusividade da cláusula de “juros no pé” ou cobrança de juros antes da fruição, possível do consumidor do imóvel foi considerada abusiva por algum tempo. Porém, recentemente, tal interpretação mudou e a cobrança de juros antes da entrega do imóvel foi considerada legal. Neste sentido saúde-se a recente jurisprudência que permite penalizar a demora na entrega do imóvel, com

mudança de índices para o IPC” (MARQUES, 2014, P. 489-490).

Seguindo esse posicionamento, há consenso nos tribunais pela abusividade da cobrança da taxa de evolução de obra, aplicável apenas às situações em que ocorre o atraso na entrega do imóvel:

JUROS COMPENSATÓRIOS (“JUROS NO PÉ”). INCIDÊNCIA ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. A Seção, por maioria, decidiu que não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária. Observou o Min. Antonio Carlos Ferreira que, a rigor, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção deveria ser feito à vista. Não obstante, em favorecimento financeiro ao comprador, o incorporador pode estipular o adimplemento da obrigação mediante o parcelamento do preço, inclusive, em regra, a prazos que vão além do tempo previsto para o término da obra. Em tal hipótese, afigura-se legítima a cobrança dos juros compensatórios, pois o incorporador, além de assumir os riscos do empreendimento, antecipa os recursos para o seu regular andamento. Destacou-se que seria injusto pagar na compra parcelada o mesmo valor correspondente da compra à vista. Acrescentou-se, ainda, que, sendo esses juros compensatórios um dos custos financeiros da incorporação imobiliária suportados pelo adquirente, deve ser convencionado expressamente no contrato ou incluído no preço final da obra. Concluiu-se que, para a segurança do consumidor, em observância ao direito de informação insculpido no art. 6º, é conveniente a previsão expressa dos juros compensatórios sobre todo o valor parcelado na aquisição do bem, permitindo, dessa forma, o controle pelo Judiciário. Além disso, afirmou o Min. Antonio Carlos Ferreira que se esses juros não puderem ser convencionados no contrato, serão incluídos no preço final da obra e suportados pelo adquirente, sendo dosados, porém, de acordo com a boa ou má intenção do incorporador. Com base nesse entendimento, deu-se provimento aos embargos de divergência para reconhecer a legalidade da cláusula contratual que previu a cobrança dos juros compensatórios de 1% a partir da assinatura do contrato. (REsp n. 670.117-PB, Rel. originário Min. Sidnei Beneti, Rel. para acórdão Min. Antonio Carlos Ferreira, jul. 13/6/2012).

Todavia, em uma análise pormenorizada, a função social do contrato de financiamento habitacional deverá sempre estar em primeiro plano, sobretudo quando se tratar de política pública voltada à garantir o acesso ao direito de moradia.

Cobranças excessivas nos financiamentos alteram substancialmente a economia das famílias, uma vez que lhes transfere uma sobrecarga além do ônus financeiro assumido regularmente no empréstimo para aceder à casa própria, e parecem exceder a natureza para a qual esse tipo de contrato fora criado.

Na profícuca lição de Nunes tal cobrança configuraria uma prática abusiva contratual por estar “ligada ao conteúdo expresso ou implícito das cláusulas estabelecidas no contrato de consumo” (NUNES, 2004, P. 603).

No mesmo sentido:

A norma proíbe:

“V – exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva”.

“A regra deste inciso V é a mesma do art. 51, IV, com a diferença que lá o

abuso é identificado no contrato existente (o que torna a cláusula contratual nula), e aqui diz respeito à prática, independentemente da existência ou não de contrato firmado entre fornecedor e consumidor” (NUNES, 2004, P. 616).

Para fixar o entendimento da “vantagem excessiva”, Nunes (2004, p. 616) destaca a própria definição elencada no artigo 51 em seu § 1º que dispõe:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...]

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

I – ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II – restringe direitos e obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;

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

Como medida para remediar a abusividade, Marques (2014, p. 950) leciona que, após a conclusão do contrato, passa a imperar, à luz do CDC, o princípio da equidade contratual, com fim de estabelecer direitos e deveres nos contratos para alcance da justiça contratual. Para tanto, segundo a autora, o codex consumerista dispõe de normas que vedam quaisquer cláusulas definidas como a que assegurem “vantagens unilaterais ou exageradas para o fornecedor de bens e serviços, ou que não encontrem compatibilidade com a boa-fé e a equidade” (MARQUES, 2014, p. 950).

Arrematando este entendimento:

“A vontade das partes manifestada livremente no contrato não é mais fator decisivo para o direito, pois as normas do Código instituem novos valores superiores, como o equilíbrio e a boa-fé nas relações de consumo. Formado o vínculo contratual de consumo, o novo direito dos contratos opta por proteger não só a vontade das partes, mas também os legítimos interesses e expectativas dos consumidores. O princípio da equidade, do equilíbrio contratual é cogente; a lei brasileira, como veremos, não exige que a cláusula abusiva tenha sido incluída no contrato por “abuso do poderio econômico” do fornecedor, ao contrário, o CDC sanciona e afasta apenas o resultado, o desequilíbrio, não exige um ato reprovável do fornecedor; a cláusula pode ter sido aceita conscientemente pelo consumidor, mas se traz vantagem excessiva para o fornecedor, se é abusiva, o resultado é contrário à ordem pública, contrário às novas normas de ordem pública de proteção do CDC, e a autonomia da vontade não prevalecerá” (MARQUES, 2004, p. 950).

Deste modo, apesar de a referida cobrança estar consignada em contrato, os encargos decorrentes da taxa de evolução de obra também são questionáveis do ponto de vista da remuneração devida pelo agente financeiro em detrimento do devedor. Em razão da não ocorrência da efetiva amortização por meio do pagamento desta espécie de juros, vislumbra-se ausente a justa causa no recebimento dos valores em comento.

Do mesmo modo, a falta de previsão em lei permite concluir que a mencionada taxa é indevidamente auferida. Assim, este tipo de enriquecimento, as expensas de alguém, consubstancia-se de acordo com o artigo 884 do Código Civil de 2002, como enriquecimento sem causa (DINIZ, 2013, p. 59).

Diniz ainda complementa que:

“[...] para que se forme a obrigação de restituir por enriquecimento sem causa, mostra-se necessário, além da inexistência de justa causa, que haja vantagem econômica auferida pelo enriquecido. O dispositivo não exige, portanto, que se prove, estritamente, empobrecimento do prejudicado, entendido como diminuição de bens materiais. Essa baliza está em consonância com a ideia de que o enriquecimento pode advir não apenas da diminuição quantitativa de patrimônio alheio, mas também de se evitar despesas ou de prestação de trabalho ao enriquecido. Pelo CC, o enriquecimento tem sua primeira medida, então, no valor auferido pelo enriquecido, se obtido sem causa ou por causa injusta” (DINIZ, 2013, p. 65).

Assim sendo, tem-se que durante a fase de construção não ocorre a transferência efetiva do imóvel ao consumidor. Destarte, não há qualquer espécie de benefício auferido por esse com os recursos do financiamento repassados pelo agente financeiro, situação que não permite ensejo à justa causa para a cobrança da taxa de evolução de obra.

Igualmente, o contrato de financiamento habitacional não encontra similaridade com contratos de empréstimo, primeiro, por aquele estar norteado pelas regras e princípios do SFH e segundo por efetivamente não ser um contrato de empréstimo. Inexistindo permissão legal para cobrança de juros compensatórios, que é devida somente em contratos tradicionais de mútuo, caracterizar-se-á a vantagem indevida.

A respeito da temática da vantagem indevida ensina Diniz que é aquela:

“[...] não apoiada em suporte legal que autorize sua entrega, considerando-se aqui o conjunto de normas que incidem para autorizar o ganho e a retenção do benefício econômico pelo enriquecido, normas essas que não apenas instituem tipos legais ou negociais (título jurídico), mas também balizas valorativas (justiça da causa) para se afirmar a conformidade do fato econômico verificado como ordenamento jurídico” (DINIZ, 2013, p. 66).

Em financiamentos imobiliários, com correções monetárias e incidência altas taxas de juros praticadas com liberdade de “mercado”, torna-se inócua a cobrança de algo a mais, uma vez que devidamente remunerados. Principalmente quando despido de suporte legal autorizador, fato que, caracterizaria, além de abusividade contratual, uma forma de enriquecimento sem causa e logo, trata-se de medida insustentável em face do equilíbrio econômico a ser exigido nessas relações de consumo. Hipóteses totalmente dissonantes com a natureza e os princípios elencados na Lei n. 4.380/64, norteadora do SFH.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desde o limiar da civilização até os dias atuais, questões complexas acerca dos juros, sua forma de cobrança e limitações, foram levantadas, ora com soluções parciais, as quais agradavam àqueles em situações privilegiadas; ora com alternativas nebulosas de pouca eficácia. Inúmeros aspectos foram debatidos, travados e impostos, em tentativas de solucionar o conflito em questão. Percebe-se no transcorrer da pesquisa, que estes variavam de acordo com o momento histórico e tamanha era a dificuldade em atingir uma solução, que até intervenção divina foi necessária, aliás,

importante ressaltar, também sem êxito.

Por meio da elaboração de panorama histórico acerca do instituto dos juros no Brasil, verificou-se estar positivado nas Constituições ao longo da história e no ordenamento infraconstitucional as premissas básicas acerca de sua aplicação. Houve, ainda, a demonstração de inúmeras tentativas de solucionar uma questão tormentosa, que direta ou indiretamente afetava e ainda afeta a toda coletividade.

Proseguindo-se, foi possível aferir a aplicação das disposições de proteção ao consumidor aos contratos firmados com instituições financeiras, como forma de salvaguardar o direito dos hipossuficientes frente ao poder destas grandes entidades.

Em um segundo momento, houve a preocupação de avaliar o Sistema Financeiro Habitacional, seu surgimento, importância e finalidade, bem como estabelecer a intrínseca relação com o direito à moradia.

Em complemento também se abordaram aspectos essenciais dos contratos do SFH, como uma forma de compreensão acerca da importância do direito de moradia e sua oferta à sociedade em geral, sendo possível compreender que, assim como os demais contratos de financiamento, a remuneração dos contratos do SFH é proporcionada através da cobrança de juros, segundo prévia pactuação.

Diante do cenário apresentado, este trabalho analisou, de modo específico, a incidência da taxa de juros de obra, em prestações de financiamentos habitacionais, como cobrança abusiva nas relações contratuais de consumo com o objetivo de determinar a ilegalidade de sua cobrança.

Para tanto, analisou-se o *modus operandi* dos contratos de financiamento habitacional à luz do direito constitucional de moradia e do Código de Defesa do Consumidor, de modo a fornecer informações sobre a forma de contratação da taxa e sistema de juros aplicados.

Destarte, é evidente que a finalidade social preconizada na Lei n. 4.380/64 é mitigada em razão de interesses egoísticos por parte daqueles que possuem a maior parcela de poder econômico e político.

Neste ponto, foi possível debater o tema central do trabalho, qual seja a abusividade da cobrança da taxa de evolução de obra em contratos de financiamento habitacional.

O Código de Defesa do Consumidor, respaldado pelos princípios constitucionais da solidariedade social e da igualdade substancial, surgiu para a criação de novas orientações teóricas, favoráveis ao consumidor, para a revisão dos contratos.

Nesse contexto, aliado ao direito à moradia como garantia fundamental, os objetivos traçados para o Sistema Financeiro Habitacional devem ser seguidos de modo a satisfazer as disposições norteadoras da Constituição Federal, propiciando à população em geral a possibilidade de alcançar uma moradia digna de fato.

Conclui-se, desse modo, que a taxa de evolução de obra, espécie de juros remuneratório cobrado durante a fase de construção se choca com qualquer finalidade social preconizada pela Constituição e pelo próprio Sistema Financeiro da Habitação da qual ela é parte.

O principal efeito da referida cobrança é a onerosidade excessiva ao polo hipossuficiente, o consumidor adquirente, visto que a instituição financeira já é

ressarcida de modo integral no valor empregado ao financiamento habitacional durante a fase de amortização do contrato. Assim, qualquer cobrança além deste prazo configura-se como abusiva.

Neste panorama, percebe-se que a instituição financeira, ao cobrar a referida taxa, estaria por receber uma quantia superior ao estabelecido originalmente no contrato de financiamento. As condições avençadas, como o prazo, as taxas de juros remuneratórios e compensatórios seriam mais que suficientes para remunerar a contratada.

O atual posicionamento jurisprudencial é favorável à manutenção da cobrança da taxa de evolução da obra, sob a alegação de que simplesmente são “devidos contratualmente”, com os tribunais alinhados ao entendimento de sua aplicação.

No entanto, no enfrentamento desse posicionamento, busca-se o entendimento de que a taxa de evolução de obra é abusiva nessa espécie de contrato de financiamento, uma vez que, devido a sua natureza, visa possibilitar o acesso ao direito à moradia, um direito social reconhecido pela Constituição Federal.

Sua cobrança vai além do que o esperado em termos de remuneração do capital em contratos dessa estirpe de financiamento vinculados ao Sistema Financeiro Habitacional, especialmente quando o objeto de tal negócio é social e o foco precípua não é a garantia de lucratividade das instituições financeiras, diferentemente do que é exigido em qualquer contrato de mútuo feneratício.

Assim sendo, vislumbra-se que os contratos firmados sob a égide do SFH têm sua remuneração suficientemente atrelada aos juros contratualmente estabelecidos, de modo que a taxa de evolução da obra transcende em onerosidade, desarticulando-se com o escopo desse tipo de contrato social, o que evidencia sua insustentabilidade econômica, por sua flagrante abusividade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Conceito**. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/htmls/selic/conceito_taxaselic.asp>. Acesso em: 12 set. 2015.

BRASIL. **Código Civil (1916), de 1º de janeiro de 1916**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 5 jan. 1916. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>. Acesso em: 19 set. 2015.

_____. **Código Civil (2002), de 10 de janeiro de 2002**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 20 dez. 2015.

_____. **Código Comercial (1850), de 25 de junho de 1850**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 1850. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L0556-1850.htm>. Acesso em: 18 out. 2015.

_____. **Código de Defesa do Consumidor, de 11 de setembro de 1990**. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 12 set. 1990. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078compilado.htm>. Acesso em: 06 abr. 2015.

_____. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (1934), de 16 de julho de 1934.** Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 16 jul. 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm>. Acesso em: 20 dez. 2015.

_____. **Constituição Federal (1988), de 05 de outubro de 1988.** Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 13 jun. 2015.

_____. **Decreto n. 22.626, de 7 de abril de 1933.** Dispõe sobre os juros nos contratos e da outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 14 abr. 1933. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d22626.htm>. Acesso em: 22 out. 2015.

_____. **Decreto n. 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. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 31 jan. 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4595.htm>. Acesso em: 12 ago. 2015.

_____. **Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964.** Institui 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 e Urbanismo e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 set. 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4380.htm>. Acesso em: 02 jul. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 670117/PB.** Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 13 jun. 2012. Disponível em: <<http://vitorgug.jusbrasil.com.br/artigos/112362112/jurisprudencia-comentada-stj-segunda-secao-eresp-670117-pb-juros-compensatorios-juros-no-pe>>. Acesso em: 14 nov. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 213825/RS.** Relator: **Ministro Barros Monteiro.** Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 27 nov. de 2000. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8099665/recurso-especial-resp-213825-rs-1999-0041288-5>>. Acesso em: 15 nov. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 457468/PB**. Relator: Ministra Laurita Vaz. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 29 ago. 2005. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/71653/recurso-especial-resp-457468-pb-2002-0091142-0>>. Acesso em: 12 out. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 670117/PB**. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Brasília, DF, 23 set. 2010. Disponível em: <<http://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/16615575/recurso-especial-resp-670117-pb-2004-0081926-1/inteiro-teor-16956376>>. Acesso em: 15 nov. 2015.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n. 121**. Na execução fiscal o devedor deveser intimado, pessoalmente, do dia e hora da realização do leilão. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, Brasília, DF, 29 nov. 1994.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n. 381**. Nos contratos bancários, é vedado ao julgador conhecer, de ofício, da abusividade das cláusulas. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, Brasília, DF, 22 abr. 2009.

_____. Tribunal de Justiça de Pernambuco. **Agravo Legal n. 2792087**. Relator: Desembargador Itabira de Brito Filho. Jurisprudência do Tribunal de Justiça de Pernambuco. Recife, PE, 28 ago. 2012. Disponível em: <<http://tj-pe.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22400668/agravo-agv-2792087-pe-0015119-3620128170000-tjpe>>. Acesso em: 02 set. 2015.

DINIZ, Davi Monteiro. **Da obrigação de restituir por enriquecimento sem causa**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2013.

EFING, Antônio Carlos. **Contratos e procedimentos bancários à luz do Código de Defesa do Consumidor**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

FERREIRA, Tereza Cristina. **A função social do contrato e a polêmica acerca da capitalização de juros no SFH**. In: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Org.). 1º Prêmio ABECIP de monografia em crédito imobiliário e poupança: Construindo um modelo permanente, equilibrado e economicamente sustentável de crédito imobiliário brasileiro. São Paulo: Et Cetera, 2007.

GODOY, Luciano de Souza. **O direito à moradia e o contrato de mútuo imobiliário**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

GUIMARÃES, Luiz Carlos Forghieri. SFH, **Sistema Financeiro de Habitação. Revisão de Contratos: de acordo com a Constituição Federal e a Matemática Financeira**. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

JANTALIA, Fabiano. **Juros bancários**. São Paulo: Atlas, 2012.

LUZ, Aramy Dornelles da. **Negócios jurídicos bancários: o banco múltiplo e seus contratos**. 3. ed., atual., ampl. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 7. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

NUNES, Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2015.

PIRES, Roberto Carlos Martins. **Temas controvertidos no sistema financeiro da habitação**. Rio de Janeiro: Editora e Livraria Jurídica do Rio de Janeiro, 2004.

SCANOVE JUNIOR, Luiz Antônio. **Juros no direito brasileiro**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SCHONBLUM, Paulo Maximilian Wilhelm. **Contratos bancários**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2004.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 35. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

TARTUCE, Flávio. **Função social dos contratos: do Código de Defesa do Consumidor ao Código Civil de 2002**. São Paulo: Método, 2007.

UNESCO. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Disponível em: <<http://unesdoc.unesco.org/images/0013/001394/139423por.pdf>>. Acesso em: 1 nov. 2015.

Artigo recebido em: 27/03/2017

Artigo aceito em: 24/05/2016