

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
FACULDADE DE DIREITO**

**A QUESTÃO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL NOS CONTRATOS AFETOS
AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**

FLÁVIO MURAD MAFUD

**Juiz de Fora
2012**

FLÁVIO MURAD MAFUD

**A QUESTÃO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL NOS CONTRATOS AFETOS
AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**

Monografia de conclusão de curso apresentada à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora como um dos requisitos à obtenção do título de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Raquel Bellini de Oliveira Salles.

Juiz de Fora

2012

FLÁVIO MURAD MAFUD

**A QUESTÃO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL NOS CONTRATOS AFETOS
AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**

Monografia de conclusão de curso apresentada à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora como um dos requisitos à obtenção do título de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Raquel Bellini de Oliveira Salles.

BANCA EXAMINADORA:

Data: ___/___/___

Aprovada por:

Professora Raquel Bellini de Oliveira Salles (orientadora)

Professor Israel Carone Rachid

Professora Flávia Lovisi Procópio de Souza

Juiz de Fora

2012

RESUMO

O presente estudo tem como objetivo analisar as diferentes intervenções do Poder Judiciário frente às lides decorrentes dos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, principalmente no que tange ao saldo devedor residual. Nesse sentido, é analisada a função teleológica da Lei 4.380/1964, os divergentes fundamentos adotados pelos tribunais, bem como o posicionamento doutrinário pertinente ao tema do financiamento habitacional. Busca-se, ao final, uma solução consentânea com a efetiva tutela do contratante, a fim de coibir o abuso em tais relações.

Palavras-chave: Sistema Financeiro da Habitação. Saldo devedor residual. Inadimplemento. Cláusula Abusiva. Atuação Jurisdicional.

ABSTRACT

This study aims to analyze the different interventions of the judiciary labors under forward contracts at the Housing Finance System, especially regarding the residual debit. Accordingly, we analyze the role of teleological Law 4.380/1964, the divergent fundamentals adopted by the courts, as well as the doctrinal position concerning the matter of housing finance. Looking up at the end, a solution consistent with the effective supervision of the contractor in order to curb abuse in such relationships.

Keywords: Housing Finance System. Residual debit. Default. Abusive Clause. Jurisdictional Practice.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	7
CAPÍTULO I - OS CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO E AS DIVERGENTES INTERVENÇÕES JUDICIAIS SOBRE A QUESTÃO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL.....	9
1.1 Considerações sobre os contratos do SFH e suas cláusulas.....	9
1.2. As divergentes decisões dos tribunais frente às lides decorrentes do SFH.....	12
CAPÍTULO II – O DESVIO DA FUNÇÃO DOS CONTRATOS ATINENTES AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO E A PONDERAÇÃO PARA A INTERVENÇÃO JUDICIAL.....	17
2.1. Considerações iniciais – Objetivo da Lei 4.380/1964.....	17
2.2. A autonomia privada e o Paradigma da Essencialidade.....	18
2.3. A (im)possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor....	23
2.4. O abuso do direito e o ato ilícito.....	26
2.5. A necessidade de coibição do abuso do direito nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação.....	30
CONCLUSÃO.....	34
REFERÊNCIAS.....	36

INTRODUÇÃO

O Sistema Financeiro da Habitação – SFH – constante do Sistema Financeiro Nacional foi criado pela Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, com o objetivo de viabilizar a aquisição de imóveis residenciais pela população, especialmente por pessoas de baixa renda, revelando seu cunho eminentemente social. De certa forma, é o Estado cumprindo a finalidade social dentro da dinâmica da *mens legis* constitucional do fator da habitação. O programa consiste em um mútuo hipotecário. A Caixa Econômica Federal atua como principal agente financeiro responsável por tutelar o programa e estabelece contrato de mútuo com os interessados, que, por sua vez, dão o próprio imóvel em hipoteca. O sistema de financiamento é diferenciado, eis que estabelece contratos de mútuo de execução alongada, chegando por vezes a ultrapassar 20 anos de efetivação contratual. A Lei 4.380/1964 foi recepcionada pela atual Constituição Federal como Lei Complementar e ao longo dos anos sofreu diversas alterações.

Ocorre que ações judiciais têm sido promovidas pelos mutuários dos imóveis, que alegam abusos cometidos na formulação e execução dos contratos pela Caixa. Mais especificamente, busca-se neste trabalho enfrentar o problema do saldo devedor residual.

Basicamente, o saldo devedor de um financiamento é a diferença entre o valor financiado reajustado e o valor total que já foi amortizado (pago) até o momento. É o valor que ainda resta a ser pago. Sucede que, conforme entabulado pelos contratos do Sistema Financeiro da Habitação das décadas de 80 e 90, o mutuário seria responsável por qualquer saldo existente após a quitação das parcelas principais do contrato. Ou seja, há uma cláusula que estabelece que o mutuário, após quitar todas as parcelas constituídas contratualmente, seria responsável também por qualquer valor que eventualmente subsistisse ao final. Este valor é conhecido como saldo devedor residual.

Destarte, o saldo devedor residual dos contratos de mútuo habitacional tem sido objeto de diversas desavenças judiciais entre mutuários e a Caixa, visto que o valor remanescente por vezes chega a três vezes o valor do próprio imóvel.

Com supedâneo em normas e princípios constitucionais, econômicos e civilistas, algumas vertentes jurisprudenciais surgiram na busca da interpretação do tema e resolução das lides. Recentemente e de maneira inovadora alguns tribunais

têm decidido pela nulidade da cláusula que estabelece a responsabilidade do devedor pelo saldo residual, colocando em discussão a proteção à moradia e à dignidade do devedor que, não raro, se vê diante de um superendividamento que culmina na perda do imóvel. Alegam os intérpretes da lei que os contratos, tal como foram estabelecidos, entram em choque com os princípios do equilíbrio e cooperação contratual, tendo por base o Código de Defesa do Consumidor em alguns casos para intervir no pactuado entre as partes.

Destarte, o presente trabalho monográfico tem por intento a análise das divergentes decisões apresentadas pelos tribunais pátrios na resolução das lides afetas ao Sistema Financeiro da Habitação, além dos fundamentos utilizados para determinar a resolução destes conflitos, a fim de identificar os melhores critérios de solução de tais controvérsias.

Para uns, as regras oriundas dos órgãos governamentais e econômicos são resultado de pesquisas que visam uma contrapartida do mutuário e se revestem de total legalidade, sendo o saldo devedor residual de inteira responsabilidade do mutuário, seja por expressa previsão contratual, seja pela edição de normas econômicas específicas do programa habitacional que regulam as taxas praticadas nos contratos.

Para outros, no entanto, a cláusula contratual que estabelece o saldo devedor residual é abusiva e desarrazoada, como demonstrado pelos casos concretos. Diante dessa diversidade de entendimentos, torna-se imprescindível o estudo detido da questão, tendo em vista as consequências práticas da adoção de um ou outro posicionamento.

Propõe-se, enfim, analisar as divergências entre mutuários e mutuante especialmente no que diz respeito ao saldo devedor residual, com consequente aferição de uma solução para as lides apresentadas em consonância com os princípios contratuais vigentes, atentando-se, sobretudo, à vedação ao abuso do direito.

CAPÍTULO I – OS CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO E AS DIVERGENTES INTERVENÇÕES JUDICIAIS SOBRE A QUESTÃO DO SALDO DEVEDOR RESIDUAL.

1.1. Considerações sobre os contratos do SFH e suas cláusulas.

O Sistema Financeiro de Habitação foi criado pelo governo federal através da lei no 4.380, de 21 de agosto de 1964, para facilitar a aquisição da casa própria. O objetivo, em tese, era favorecer as classes de baixa renda através de um financiamento facilitado. Segundo as regras, a casa obtida pelo mutuário será de uso próprio, não podendo ser revendida, alugada, ou usada com fim comercial e por outra pessoa que não o financiado. A lei prevê a rescisão do contrato de financiamento em caso de locação ou inadimplência do mutuário.

As duas fontes tradicionais de recursos são a Caderneta de Poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). A Caderneta é a principal. Por lei, 70% da captação deve ser destinada a financiamentos habitacionais, sendo que, deste total, 80% devem ser aplicados em operações do SFH, e o restante, em operações a taxas de mercado, conhecidas como Carteiras Hipotecárias (DURIGAN, 2000).

O fim do BNH, em 1988, fez com que a Caixa Econômica Federal assumisse a gestão do SFH e herdasse um prejuízo de R\$ 2,5 bilhões. O governo teve boa parte da culpa pela crise do SFH, já que não soube administrar o sistema que pudesse receber os impactos de crises econômicas e as diversas variações cambiais, salariais, inflacionárias existentes (DURIGAN, 2000).

Os contratos são tipicamente de adesão, eis que as cláusulas são padronizadas e o contrato é previamente elaborado pelo agente financeiro, inclusive, adotando modelos que se conformam com a regulamentação legal e infralegal da espécie. Atualmente é possível adquirir imóveis novos e usados com financiamento bancário.

Como exposto outrora, o saldo devedor de um financiamento é a diferença entre o valor financiado reajustado e o valor total que já foi amortizado (pago) até o momento. É o quantum que ainda não foi quitado. Conforme entabulado pelos contratos do Sistema Financeiro da Habitação da década de 80 e 90, o mutuário seria responsável por qualquer saldo existente após a quitação das

parcelas principais do contrato, como se percebe da transcrição da cláusula 39^a, padrão em contratos do Sistema Financeiro da Habitação, referente ao contrato habitacional 100990100183-9, assinado entre Caixa Econômica Federal e Mario Celso Marinho Campos Furtado e Vitória Beraldo Rigotti Furtado, em 29/02/1988:

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – Em decorrência do que dispõe o Decreto-Lei nº 2.349, de 29.JUL.87, no presente contrato de financiamento não haverá contribuição ao Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, sendo da inteira responsabilidade dos DEVEDORES, o pagamento de eventual saldo devedor residual, quando do término do prazo ajustado, conforme letra “c” deste instrumento.

Portanto, há uma cláusula que estabelece que o mutuário após quitar todas as parcelas constituídas contratualmente seria responsável também por qualquer valor que eventualmente subsistisse ao final. Este valor é conhecido como saldo devedor residual.

A título de exemplo, dois casos que demonstram na prática como vem sendo aplicado o saldo devedor residual. Um deles tramitou perante a 3^a Vara Federal da Subseção Judiciária de Juiz de Fora, em que a Autora, após o pagamento das 240 parcelas mensais referidas em contrato e o valor da última prestação em R\$ 369,77 (trezentos e sessenta e nove reais e setenta e sete centavos), foi informada pela Ré de que ainda subsistia saldo devedor residual de aproximadamente R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais). A fase de amortização do saldo remanescente iniciava-se no mês seguinte com prestação mensal inicial de R\$ 8.357,22 (oito mil reais trezentos e cinquenta e sete reais e vinte e dois centavos) e continuaria até a quitação do valor de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais). Vale ressaltar que o valor venal do imóvel informado pela Prefeitura no ano de 2009 era de aproximadamente R\$ 108.857,00 (cento e oito mil reais e oitocentos e cinquenta e sete reais) e o valor atribuído ao imóvel pela própria CAIXA era de R\$ 326.000,00 (trezentos e vinte seis mil reais)¹.

¹ Autos 11268-46.2011.4.01.3801. 3^a Vara Federal da Subseção Judiciária de Juiz de Fora. Requerente Lucia Helena Munck. Requerida: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Ação Cautelar proposta com o objetivo de impedir a cobrança nos valores determinados pela Requerente e evitar a Execução Extrajudicial.

No segundo caso, os Autores quitaram as 276 parcelas mensais constantes do contrato. O valor da última parcela foi de R\$ 196,55 (cento e noventa e seis reais e cinquenta e cinco centavos). No mês seguinte, devido ao saldo residual, foram informados de que ainda teriam de arcar com 72 parcelas de R\$ 5.835,58 (cinco mil oitocentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) cada².

Um financiamento apresenta saldo residual após o pagamento da última prestação quando o saldo devedor é reajustado com mais frequência que o valor da prestação. Por exemplo, o reajuste do saldo devedor é mensal, enquanto a parcela é reajustada anualmente. Outra possibilidade de existência de resíduo ocorre quando o índice de reajuste não é o mesmo, sendo maior para o saldo devedor do que para a prestação. Mas como bem se sabe, as taxas e valores constantes dos contratos de mútuo habitacional são editados por órgãos econômicos governamentais (sobretudo pelos órgãos do Sistema Financeiro Nacional, entre eles o Banco Central do Brasil), embasados no critério do subsídio cruzado, interno ao sistema, que consiste em cobrar taxas de juros diferenciadas, de acordo com o valor do financiamento, formando uma combinação que, mesmo utilizando taxas inferiores ao custo de captação de recursos nos financiamentos menores, produza uma taxa média capaz de remunerar os recursos e os agentes que atuam no sistema a fim de evitar grandes déficits (DURIGAN, 2000).

Na esfera prática foi constatado que em decorrência da estagnação econômica, dos altos índices inflacionários, defasagem salarial e das elevadas taxas de juros verificados durante a década de 80, o Governo Federal concedeu sucessivos e cumulativos subsídios aos mutuários do SFH, ao permitir que as prestações previstas nos contratos habitacionais não fossem majoradas. Como as prestações do Sistema Financeiro de Habitação somente poderiam ser alteradas conforme os índices de reajustes salariais dos mutuários, visto que o sistema visava garantir o financiamento da moradia e proteger o mutuário de variações nas parcelas que tornassem o pagamento impossível, o descompasso entre o reajuste das prestações e dos saldos tornou-se muito maior que o previsto. No ano de 1985, por exemplo, as prestações foram reajustadas em 112%, enquanto que os saldos

² Autos 937-60.2011.4.01.3815. Vara Federal da Subseção Judiciária de São João Del Rei. Autores: Mário Celso Marinho Campos Furtado e Vitória Beraldo Rigotti Furtado. Ré: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Ação a fim de obter a nulidade de cláusula contratual.

devedores tiveram correção de 246%, com base nos índices de poupança (PERES, 2007).

Assim se constituiu um dos impasses do SFH sobre a questão da atualização ou do reajustamento das prestações mensais (ou encargos mensais) dos financiamentos habitacionais.

Ciente de que a renda dos mutuários não é atualizada com a mesma periodicidade da atualização dos saldos dos depósitos de poupança, o governo sempre procurou contornar, através de planos de reajustamento específicos para as prestações mensais, os desvios decorrentes da falta de alinhamento entre a atualização dos saldos devedores dos financiamentos e a atualização das prestações mensais. Tal falta de alinhamento gerou saldos devedores remanescentes após o pagamento do número das prestações contratuais (PERES, 2007).

1.2. As divergentes decisões dos tribunais frente às lides decorrentes do SFH

Embora seja reconhecida a autonomia de vontade existente nas relações privadas, é certo que o Judiciário tem função importante em limitar a autonomia das partes com fulcro em princípios e tendências protetivas do direito constitucional, civilista e consumerista. Porém, tais intervenções nos casos do Sistema Financeiro da Habitação devem ser calcadas em alicerces não apenas jurídico-principiológicos, mas também em fundamentos econômicos e contratuais, devendo contemplar os valores sociais e financeiros intrínsecos às questões afetas às cláusulas dos contratos do Sistema Financeiro da Habitação.

A seguir são apresentados julgados e votos relativos ao debate em questão. O primeiro se refere à consideração de impossibilidade da cobrança do saldo devedor:

CIVIL. SFH. PEDIDO DE REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E HIPOTECA. TR. ANATOCISMO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. ART. 543-C, CPC. SEGURO. CES. RECURSO REPETITIVO. SALDO RESIDUAL. PREVISÃO ABUSIVA. DIREITO À REPETIÇÃO DO INDÉBITO. I. **Impossibilidade de cobrança de saldo devedor**

remanescente na hipótese de quitação de todas as prestações pactuadas, por se tratar de onerosidade excessiva. (Tribunal Regional Federal da 5ª Região. 21/06/2011. Apelação Cível 200884000022252. Relator Desembargador Federal Ivan Lira de Carvalho. Decisão Unânime. Sem grifo no original.)

Em seu voto, o Relator Desembargador Federal Ivan Lira de Carvalho expõe ainda:

Em que pese a alegação da força obrigacional do contrato ('pacta sunt servanda') formulada pela EMGEA, não há como se vislumbrar a existência de boa-fé por parte da instituição financeira: é que, desde 1967, o pagamento de boa parte dos saldos residuais dos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH era de responsabilidade do chamado Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS (criado por intermédio da Resolução nº 25, de 16.6.67, do Conselho de Administração do extinto Banco Nacional da Habitação – BNH). Como, no entanto, os desembolsos feitos pelo Fundo eram vultuosos, em valores superiores aos arrecadados (no linguajar popular: 'dava prejuízo'), o FCVS deixou de ser previsto nos contratos firmados a partir da segunda metade da década de 1980.

Ou seja, durante cerca de 20 (vinte) anos as instituições financeiras vivenciaram a experiência de que, pela sistemática de correção/reajuste contratada com os mutuários, os saldos residuais verificados ao final do término contratual eram exorbitantes. Mesmo assim, **suprimiram o benefício do FCVS aos mutuários, sem, no entanto, modificar a forma de correção/reajuste utilizada nos financiamentos.**

Em outras palavras, as instituições financeiras **sabiam** que, ao final dos contratos, os mutuários seriam devedores de valores astronômicos, praticamente impagáveis, e que fatalmente perderiam seus imóveis, para quitar a quantia ainda devida. Infringiram, portanto, **o seu dever de boa-fé na contratação.**

Considerar válida a contratação nos termos acima expostos (com a chamada cláusula de resíduo) equivale a legitimar

um sistema onde a impossibilidade da liquidação do débito resulta na perda do imóvel financiado, desnaturando, assim, a própria natureza do contrato de mútuo/compra e venda, transformando-o na prática em verdadeiro contrato de aluguel perpétuo (...) (grifo no original).

No mesmo sentido são dezenas de julgados do Tribunal Regional Federal da 5ª Região: Ação Rescisória 5589, Apelação Cível 493779, AC 510192, AC 501611, AC 466940, AC 514548, AC 500859, AC 518481, entre outros.

No entanto, as decisões dos Tribunais não são uniformes. A seguir são apresentados julgados dos Tribunais Regionais Federais da 1ª e 2ª Região. O primeiro considera o *pacta sunt servanda* para determinar a legalidade da cobrança do saldo devedor residual:

SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. MÚTUO. MEDIDA CAUTELAR. SALDO RESIDUAL. DEPÓSITO DE VALOR QUE ENTENDE DEVIDO MUITO ABAIXO DO EXIGIDO PELO AGENTE FINANCEIRO. **LEGALIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTIPULOU O SALDO RESIDUAL RECONHECIDA POR ESTE TRIBUNAL.** AUSÊNCIA DO FUMUS BONI IURIS. 1. Depois do pagamento da última prestação pelo mutuário, em janeiro de 2003, no valor de R\$ 227,11 (duzentos e vinte e sete reais e onze centavos) a CEF apurou saldo devedor pendente de pagamento, prorrogando o contrato para mais 72 (setenta e dois) meses com prestação mensal de R\$ 2.152,39 (dois mil, cento e cinquenta e dois reais e trinta e nove centavos)(...) (AC 200338000212747 - JUIZ FEDERAL DAVID WILSON DE ABREU PARDO - TRF1 - 30/03/2011. Sem grifo no original)

Vale ressaltar que as decisões do Tribunal Regional Federal da 1ª Região têm acatado a ideia da legalidade do saldo devedor residual em grande parte de suas decisões.

Na ementa abaixo transcrita do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, não foi considerada a nulidade da cláusula que impõe o saldo devedor residual, porém sopesou pela falta de razoabilidade do aumento excessivo da prestação do

refinanciamento do saldo devedor, determinando que a CEF refinanciasse a dívida por um prazo maior que o pactuado em contrato:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – SFH – IMPEDIMENTO DE INSCRIÇÃO DO NOME DOS MUTUÁRIOS NOS CADASTROS RESTRITIVOS DE CRÉDITO E EXECUÇÃO DA DÍVIDA – VERIFICAÇÃO DE EXCESSO DE COBRANÇA NOS AUTOS PRINCIPAIS – **RECONHECIMENTO DO DIREITO DOS DEMANDANTES A REFINANCIAR O SALDO RESIDUAL POR UM PRAZO MAIOR.** I – Tal como explicitado na minuta do voto prolatado nos autos principais, o adimplemento das prestações mensais do contrato em questão não implicou em extinção da dívida, eis que foi constatado um saldo residual, cujo pagamento, por expressa disposição contratual, caberia ao mutuário. II – Naqueles autos, considerando a liberdade de contratar e a inexistência de qualquer alegação de ausência dos requisitos subjetivos e formais de validade do contrato de mútuo hipotecário, concluiu-se que não haveria como ser declarada a nulidade da cláusula que imputa ao mutuário a responsabilidade pelo pagamento do saldo residual ao término do prazo inicialmente contratado mediante refinanciamento da dívida. III – **Todavia, levando em consideração a falta de razoabilidade do aumento excessivo da prestação do refinanciamento do saldo devedor – cujo cálculo foi efetuado com base na metade do prazo inicialmente contratado –, bem como a constatação da capitalização indevida de juros no saldo devedor, o pedido autoral foi parcialmente acolhido, de modo a determinar a revisão do saldo residual,** expurgando o anatocismo, assim como o refinanciamento da dívida, nos exatos termos inicialmente pactuados, inclusive no tocante ao prazo de 180 (cento e oitenta) meses. IV – Impõe-se, portanto, impedir que o agente financeiro, em razão dos fatos atinentes à presente demanda, execute a dívida, bem como inscreva o nome dos mutuários nos cadastros restritivos de crédito, até ulterior trânsito em julgado dos autos principais, seja em razão da constatação de excesso de cobrança pela instituição financeira, seja em virtude do reconhecimento do direito dos autores a refinanciar a dívida por um prazo maior. V – Agravo de instrumento provido.

(AGRAVO DE INSTRUMENTO – 117605 - Desembargador Federal SERGIO SCHWAITZER - TRF2 - 01/07/2008. Sem grifo no original)

Resta então conjugar as normas econômicas editadas pelo Sistema Financeiro Nacional com as normas protetivas do consumidor para poder entender o impasse criado pelos tribunais no que tange à intervenção estatal nos contratos de crédito habitacional.

Como bem trouxe à tona, Cláudia Lima Marques ponderou (2002, p.13):

Efetivamente, após as decisões ‘revolucionárias’ da Corte Constitucional alemã e da Corte Federal da Alemanha, a interpretação jurisprudencial destes novos limites à liberdade contratual em matéria de contratos bancários e de crédito estão na ordem do dia e constituem um dos temas atuais mais polêmicos em direito comparado. Sobre o tema escrevi: ‘...decisão de 1993 da Corte Constitucional Alemã (Bundesverfassungsgericht) em matéria de controle das cláusulas de um contrato bancário impôs às Cortes inferiores a consideração do direito fundamental de desenvolvimento da personalidade (art. 2, I da Grundgesetz), quando as Cortes civis realizassem a concreção ou subsunção do que seria contrário às cláusulas gerais de respeito aos bons costumes e à boa-fé.

Nesse sentido, a intervenção realizada pelo Poder Judiciário emerge como solução capaz de conjugar a possibilidade de trazer o equilíbrio entre os contratantes e impedir abusos de qualquer das partes, todavia devendo se pautar em baldrames objetivos, não se dissociando dos referenciais econômicos, legais e contratuais no que se acena aos ditames do SFH.

Destarte, a existência de múltiplas e divergentes decisões do Poder Judiciário frente às lides decorrentes dos contratos do Sistema Financeiro da Habitação leva a crer que é necessária uma análise principalmente sob o viés econômico e teleológico, ou seja, quais os fundamentos para considerar a nulidade da cláusula referente ao saldo devedor, sua revisão, ou, lado outro, sua total legalidade decorrendo em não interferência do Judiciário nos contratos firmados.

CAPÍTULO II – O DESVIO DA FUNÇÃO DOS CONTRATOS ATINENTES AO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO E A PONDERAÇÃO PARA A INTERVENÇÃO JUDICIAL.

2.1. Considerações iniciais – Objetivo da Lei 4.380/1964

Não se pode negar o caráter social do Sistema Financeiro da Habitação, que dispõe expressamente no artigo 1º, caput da Lei 4.380/1964:

O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação (...) no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Nesse sentido, sabe-se que os órgãos mantenedores do Sistema Financeiro da Habitação possuem regulação econômica editada pelo governo e seus órgãos que buscam uma contrapartida do mutuário, a fim de evitar déficits enormes decorrentes dos financiamentos de longo prazo e parcelas ínfimas.

O objetivo primordial do SFH - Sistema Financeiro da Habitação, quando criado por proposição do Governo Federal, através da Lei 4.380/64, consistia na facilitação à aquisição da casa própria, sobretudo pela população de baixa renda, tendo em vista os fins sociais e as exigências do bem comum.

Considerando-se que o SFH possui cunho estritamente social, proporcionando a aquisição da casa própria através de um contrato de mútuo que se propõe a respeitar uma proporção entre a renda familiar do mutuário e o valor das prestações do financiamento, sem comprometer a sua subsistência, não resta dúvida de que a atualização dos valores dos contratos habitacionais em hipótese alguma deveria ser superior aos reajustes salariais da categoria profissional do mutuário - princípio da equivalência salarial - ou à variação do poder aquisitivo da moeda perante o processo inflacionário - princípio da correção monetária de prestações e saldo devedor - quando não se conhecer o percentual daqueles reajustes.

Todavia, não é pacífica a solução das lides decorrentes das questões afetas ao saldo devedor residual nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação.

A doutrina não trata diretamente do caso em questão, mas de forma genérica destaca a importância de se analisar os contratos bancários sob a égide dos princípios constitucionais, principalmente no que se refere aos contratos de adesão, os quais relativizam a autonomia privada, impondo-se aos mutuários de forma inalterável. Além disso, Rosalice Fidalgo Pinheiro (2002) relembra que os contratos de adesão por vezes maculam a boa-fé e podem chegar ao abuso do direito, sendo este um instituto que desvirtua a própria função do contrato.

Tendo em vista a importância dos deveres de conduta na relação obrigacional, deve-se ressaltar o comportamento do devedor que executa a prestação devida e do credor na formação e condução do contrato. Tudo isso deve ser discutido levando em consideração o ponto central que se define pelo inadimplemento do devedor ante o saldo devedor residual.

A seguir, serão discutidos dois posicionamentos frequentemente utilizados nas decisões que invocam a autonomia privada, o *pacta sunt servanda* e a impossibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor para declarar a legalidade do saldo devedor residual. De um lado, pode-se destacar uma análise extrínseca ao contrato de mútuo. Neste caso, a discussão gira em torno da liberdade de contratação, suas decorrências e a relação entre mutuário e mutuante. A partir da teoria do paradigma da essencialidade, impõe-se o debate quanto à importância do contrato firmado, seu objeto e a relevância dada ao sistema de financiamento habitacional.

Em uma segunda apreciação será feito um exame crítico intrínseco à contratação, mais especificamente quanto à cláusula impositiva do saldo residual. Nesta última vertente, será proposta uma das bases para limitação do referido dispositivo contratual.

2.2. A autonomia da privada e o paradigma da essencialidade

Ao debater sobre as decisões judiciais apontadas outrora, é possível assinalar o princípio da autonomia privada na formação e execução do contrato de financiamento. Tal princípio deve ser analisado como resposta jurídica à liberdade de iniciativa social e econômica. Aos sujeitos da relação é conferida a possibilidade

de cunhar situações de direito subjetivo, pessoais ou reais e a autonomia privada é vista como uma faculdade de regulamentar os próprios interesses, dentro de certos parâmetros. Tal princípio desponta-se, principalmente, no campo do direito contratual, no qual o contrato é, em sua magnitude geral, o instrumento da iniciativa privada (MEIRELES, 2009).

O princípio da autonomia privada é tido como fundamento basilar da obrigatoriedade dos contratos, porque está intimamente ligado à liberdade individual. O contrato surge como consequência dessa autonomia e é meio de manifestação desta realização, sendo certo que os contratos realizados entre mutuários e o agente financeiro são fruto desta autonomia, apesar da caracterização como contrato de adesão.

No entanto, em análise perfunctória das situações destacadas pelo judiciário, é possível visualizar que os princípios contemporâneos exercem um papel de desconstrução dos padrões tradicionais. Propõe-se a remodelação do conceito de contrato frente aos valores constitucionais a partir da ideia de que não se pode tutelar um indivíduo abstratamente considerado, afastando as particularidades das partes contratantes.

Nesse sentido, há de se recordar o decotamento principiológico compatível com a situação almejada pelos tribunais. A fundamentação do dever de cooperação é assentada principalmente nos valores consagrados constitucionalmente que objetivam a valorização e a igualdade da pessoa, justificando sua especial proteção no momento em que esta passa a ser objeto de desigualdade e desequilíbrio (NEGREIROS, 2006).

Aceitar a aplicação do princípio da dignidade da pessoa humana na esfera contratual revela a modificação de um panorama que, ao longo do tempo, mostrou-se tão arraigado na ideia de liberdade e igualdade apenas no sentido formal. Isso denota que o direito obrigacional/contratual vem buscando corresponder às transformações sociais.

Teresa Negreiros (2006) apresenta uma nova perspectiva quando trata da teoria do contrato, cujo cerne está calcado na solidariedade social e não mais na liberdade ilimitada e no individualismo absoluto que preponderou durante muito tempo. O princípio da boa-fé objetiva deve ser observado em toda esfera contratual, operando também como fonte de deveres e obrigações.

Tendo-se em vista as funções atribuídas ao princípio, Teresa Negreiros (2006) estabelece a função interpretativa-integrativa, a função de criação de deveres jurídicos e a função como norma de limitação do exercício de um direito subjetivo. E em todas estas perspectivas, o contrato deve ser visto como relação de cooperação e respeito mútuo. As exigências da boa-fé não podem ser de antemão definidas, pois dependem da situação concreta a ser analisada. Assim, especifica-se em comportamentos diversos a depender do nível socioeconômico dos contratantes, da espécie do vínculo, da finalidade do ajuste, entre outras circunstâncias (NEGREIROS, 2006).

Mais relevante para o tema tratado é o que se enfatiza como princípio do equilíbrio econômico que, na construção de Teresa Negreiros, encontra base constitucional no princípio da igualdade substancial no sentido de que (2006, p. 158):

O contrato não deve servir de instrumento para que, sob a capa de um equilíbrio meramente formal, as prestações em favor de um contratante lhe acarretem um lucro exagerado em detrimento do outro contratante.

Em relação aos contratos do Sistema Financeiro da Habitação e suas cláusulas, é de se concluir que um contrato livremente pactuado pode ser um contrato injusto, devendo-se equilibrar a ênfase dada à liberdade com as perspectivas de igualdade no sentido substancial.

Com efeito, Teresa Negreiros (2006) aponta que o regime do contrato deveria ser diferenciado em relação ao bem contratado, individualizando-o entre bens essenciais, úteis e supérfluos, o que possibilitaria “à prática judiciária um ponto de apoio para argumentações sensíveis às necessidades dos contratantes” através de “um parâmetro já reconhecido pelo ordenamento jurídico” (NEGREIROS, 2006, p. 344-345).

A classificação contratual já conhecida não leva em consideração a natureza nem a essencialidade do bem contratado. Assim, por exemplo, a qualificação dos contratos como de adesão demonstra medidas a fim de se proteger a parte hipossuficiente por meio de atribuições específicas em cada caso.

Utilizando-se do paradigma da essencialidade, há de se considerar uma outra classificação dos bens e dos contratos que se colocam sob discussão. Dessa forma, a possibilidade de classificação abrange também a pessoa que do bem carece. Explica-se: quando se visualiza um parâmetro de utilidade para classificação dos bens, chega-se às noções de utilidade e necessidade, sendo plausível a tomada de decisões de forma objetiva, ou seja, sem aplicações de juízos morais. Outro ponto que se aproveita aos contratos de financiamento habitacional se refere à classificação da destinação do bem, de maneira que se possa aferir sua relevância para a pessoa que dele se aproveita (RIBEIRO; STEINER, 2008).

Portanto, o paradigma da essencialidade, moderado pelos princípios mais gerais e protetivos do indivíduo, obtém uma nova perspectiva para tratamento dos contratos a partir da classificação de seu objeto como bem útil, supérfluo ou essencial e ainda a relevância do bem posto em voga para as partes contratantes. Não se pretende dessa maneira colocar em prejuízo a esfera patrimonial do agente financiador dos imóveis, pelo contrário, tal é arquitetada como instrumento para a realização da igualdade almejada pelo plano habitacional.

Em sua teoria, Teresa Negreiros (2006) tenta conceber uma diferenciação entre o supérfluo, o útil e o essencial. Logicamente que a legislação pode oferecer alguns parâmetros para definição das necessidades básicas do ser humano, porém parece claro que a análise de caso concreto a partir da discricionariedade do intérprete da lei é extremamente relevante.

Na discussão da doutrinadora, o significado da essencialidade dos bens se daria a partir de um exame pontual, já que não é plausível que o poder legiferante viesse a definir a partir de incalculáveis subjetividades o que para um seria ou não essencial. Destarte, se a análise da essencialidade do bem deve se apresentar concretamente, caberia ao intérprete da lei a sua assimilação, outorgando-se ao juiz a possibilidade de alocação da importância sobre cada acordo firmado e o bem negociado.

Por outro lado, a valoração da subjetividade como balizador da essencialidade do bem poderia iniciar uma situação extremamente insegura, principalmente para aqueles contratos padronizados, visto que o resultado de uma demanda dependeria de fatores específicos de cada caso. Uma percepção de essencialidade atrelada à importância para a generalidade em sua magnitude mais básica poderia reduzir a subjetividade das definições na análise do caso concreto,

especialmente se a compreensão do que seja essencial para o indivíduo esteja ligada a concepções definidas, como, por exemplo, os direitos fundamentais e básicos elencados na Constituição Federal (RIBEIRO; STEINER, 2008).

Não se pretende com esse trabalho defender a aplicação da teoria do paradigma da essencialidade de forma direta e explícita nos casos do financiamento habitacional aqui tratados. Antes de tudo, a conjectura apresentada serve de balizamento para entender as necessidades que são discutidas e as repercussões na esfera judiciária. Trata-se, contudo, de definir um novo paradigma contratual, o que demonstra a inovação proposta pela autora em expor ferramentas para a concretização da incidência dos princípios constitucionais nas relações privadas.

Nessa linha de raciocínio, a classificação dos contratos do Sistema Financeiro da Habitação poderia ser definida, a partir do objeto, como sendo essencial. Aqui o bem se destina à moradia, erigido a direito social fundamental, sendo de suma importância o tratamento dado às discussões tratadas pelos tribunais. Por outro prisma, as partes envolvidas se referem, de um lado, a um agente financeiro com poder econômico extremamente alto e, de outro, em sua grande maioria, uma população com renda extremamente limitada. Assim, concebendo a teoria apresentada, o bem imóvel disposto em contrato pode ser definido como essencial, o que leva a crer que as decisões judiciais devem ser pautadas no sentido de limitar a atuação do agente financiador quando da cobrança do saldo devedor residual que, por vezes, impossibilita a quitação pelo mutuário e enseja execução para retomada do imóvel.

Numa alusão à teoria do paradigma da essencialidade, seria admissível também destacar a possibilidade de discricionariedade do Poder Judiciário para definir o grau de relevância do bem imóvel para cada mutuário. Como bem ponderou Teresa Negreiros (2006), cabe ao intérprete da lei definir sobre a importância do contrato e o bem relacionado.

Assim, em consonância com o entendimento acima explanado, há de se atribuir aos contratos do SFH uma importância singular. Isto porque não há dúvidas quanto à relevância dos financiamentos realizados, os quais se revestem de caráter fundamentalmente social. Efetivamente, as discussões sobre o saldo remanescente tomam um novo rumo a partir do paradigma da essencialidade. Sua cobrança, portanto, torna-se limitada a uma análise concreta, sendo balizada pela característica do sistema de financiamento e do bem relativo à habitação.

2.3. A (im)possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor

Realizado um exame crítico quanto aos parâmetros externos da contratação, passa-se a agora a uma análise direta quanto à cláusula que atribui a responsabilidade do mutuário pelo pagamento do saldo devedor residual.

Questão controversa e de relevante discussão se refere à aplicação do Código de Defesa do Consumidor e seus princípios aos contratos afetos ao Sistema Financeiro da Habitação. Em um primeiro momento, é importante ressaltar que os contratos firmados entre mutuário e mutuante no caso do SFH são submetidos à proteção da legislação consumerista, como determinou o Superior Tribunal de Justiça, segundo ementa a seguir transcrita:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO REVISIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. AGRAVO IMPROVIDO. I - **Há relação de consumo entre o agente financeiro do Sistema Financeiro Habitacional, que concede empréstimo para aquisição de casa própria, e o mutuário, razão pela qual se aplica o Código de Defesa do Consumidor, em casos como o presente.** II - Assentou-se no STJ o entendimento de que o sistema de amortização pela Tabela Price pode importar incorporação de juros sobre juros, circunstância cuja verificação não é cabível em sede de recurso especial, já que supõe exame de prova e de interpretação de cláusula contratual. Agravo improvido. (AGRESP 200401332957, SIDNEI BENETI, STJ - TERCEIRA TURMA, DJE DATA:13/10/2008. Sem grifo no original)

Seguindo a linha adotada pelo Superior Tribunal de Justiça, o Tribunal Regional da 5ª Região assim motivou:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. SFH. AÇÃO REVISIONAL. UTILIZAÇÃO DA TR PARA ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. SÚMULA 454-STJ. ANATOCISMO. OCORRÊNCIA. AMORTIZAÇÃO NEGATIVA CONSTATADA NA PLANILHA DE EVOLUÇÃO DO

CONTRATO. SALDO DEVEDOR RESIDUAL. CLÁUSULA ABUSIVA. NULIDADE. PRECEDENTES. TUTELA. MANUTENÇÃO.

1- Ação em que se discute a revisão de cláusulas de contrato de mútuo e declaração de nulidade da cláusula de cobrança do saldo devedor residual, que se apresenta excessivamente oneroso. 2- Não há óbice à aplicação da TR nos contratos celebrados no âmbito do SFH após a Lei 8.177/91, desde que pactuada, ou que tenham cláusula de reajuste pela caderneta de poupança. Precedentes do STF. Súmula 454 do STJ. Apelo da CEF provido neste ponto. 3- A capitalização dos juros é proibida (Súmula 121/STJ), somente aceitável quando expressamente permitida em Lei (Súmula 93/STJ), o que não acontece no SFH. Admitido no presente acórdão que o modo de calcular a prestação implica "efeito-capitalização", o procedimento deve ser revisto. 4- "Assim, para evitar a cobrança de juros sobre juros, os Tribunais pátrios passaram a determinar que o quantum devido a título de juros não amortizados fosse lançado em conta separada, sujeita somente à correção monetária". (STJ - AgRg-REsp 958.057 -(2007/0128203-6) - 2ª T - Rel. Min. Herman Benjamin - DJe 11.09.2009 - p. 1815). 5- "Com relação à aplicação do CDC in casu, sendo o contrato de mútuo habitacional uma relação continuada, isto é, de trato sucessivo, a lei nova deve ser aplicada aos fatos ocorridos durante sua vigência". (STJ - AgRg-REsp 804.842 - (2005/0209726-7) -4ª T - Rel. Min. Fernando Gonçalves - DJe 22.06.2009 - p. 621) 6- **É possível o Poder Judiciário anular cláusula contratual que se apresenta excessivamente onerosa, in casu, em torno de quinhentos e sessenta mil reais, valor praticamente impossível de ser pago pelo mutuário, após cumprir com todas as obrigações contratuais impostas inicialmente.** AC514548-CE A2 7- **"A cláusula do saldo residual é nula, pois estabelece obrigação que coloca o mutuário em desvantagem exagerada, excessivamente onerosa, violando os preceitos contidos no Código de Defesa do Consumidor"**. (TRF-5ª R. - AR 2007.05.00.006220-8 - (5589/PE)-TP - Rel. Des. Fed. Luiz Alberto Gurgel - DJU 15.08.2008 - p. 737) 8- Apresenta-se razoável a manutenção da tutela antecipada, em vista da determinação para depuração do encargo do anatocismo, encargo este que repercutirá sobre o saldo devedor, nada obstante o

reconhecimento de sua nulidade. 9- Apesar da redução não proporcionar a exclusão do saldo devedor, somente após a elaboração dos novos valores a serem pagos, estará autorizada a CEF a prosseguir na cobrança dos valores devidamente ajustados, que provisoriamente, ficará no montante do valor da última prestação paga pelo recorrido, acaso não prevaleça a nulidade ora declarada. 10- Apelação do autor provida e apelação da CEF parcialmente provida. (AC 514548 – Relator Desembargador Federal Francisco Wildo – TRF5 - 24/02/2011. Sem grifo no original).

Destarte, parece claro que a discussão em torno da aplicação do Código de Defesa do Consumidor para a proteção dos mutuários é pacífica, como embasado pelo Superior Tribunal de Justiça.

Porém, muitos contratos que estão atualmente sob discussão judicial foram firmados na década de 80, ou seja, antes da publicação do Código de Defesa do Consumidor. E então surge a indagação: as cláusulas e princípios atinentes ao Código de Defesa do Consumidor poderiam ser observados para proteção dos mutuários aos contratos assinados antes da publicação da referida lei? A resposta é não, de acordo com entendimento assentado pelo Superior Tribunal de Justiça, como destacado abaixo.

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SFH. AÇÃO REVISIONAL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO APLICAÇÃO. FORMA DE AMORTIZAÇÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. **1. Os dispositivos do Código de Defesa do Consumidor não se aplicam aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação quando celebrados antes de sua entrada em vigor.** 2. Na amortização do saldo devedor dos contratos celebrados via SFH incidem primeiro os juros e a correção monetária para, depois, ser abatida a prestação mensal paga. 3. É pressuposto para a configuração da divergência jurisprudencial a existência de similitude fática entre os acórdãos confrontados. 4 Inviável, em sede de recurso especial, verificar a existência ou não de capitalização de juros, por

implicar tal procedimento o reexame de conteúdo fático-probatório e de cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ. 5. Agravo regimental provido. (AGRESP 200800359024, JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, STJ - QUARTA TURMA, DJE DATA:24/08/2010. Sem grifo no original).

Então surgem mais questionamentos. Como considerar procedentes os pedidos dos mutuários que assinaram seus contratos antes do início da vigência do Código de Defesa do Consumidor e que são prejudicados pelo saldo devedor residual? Qual embasamento legal para desconsiderar os contratos estabelecidos, alterando-os de forma a favorecer o mutuário? Uma das possibilidades é a constatação do abuso do direito por parte do agente mutuante.

O reconhecimento do abuso do direito surgiu da necessidade de se resolver questões que envolviam um exercício aparentemente lícito de direitos subjetivos. Nesta direção, resta compreender o abuso do direito como ato ilícito e quais são as suas consequências na seara contratual em discussão.

2.4. O abuso do direito e o ato ilícito

A partir do Código Civil de Napoleão, muitos julgados surgiram com um propósito inovador de não considerar a prevalência de um direito alegado sob o raciocínio da irregularidade de seu exercício, apesar do reconhecimento da sua existência. Dessa forma, o direito suscitado era afastado pelo argumento de um exercício anormal de seu titular, decorrendo daí o abuso do direito. O abuso era configurado no momento em que um titular de um direito subjetivo praticava-o de modo danoso a outrem. Apenas a partir do século XX que a teoria foi efetivamente desenvolvida, sustentando que as primeiras decisões nesse sentido serviram de base superficial para delimitação e concretização da tese (CARDOSO, 2006; PEREIRA, 1992).

Conforme Código Civil de 1916, o abuso do direito era previsto de forma implícita, ao considerar em seu artigo 160 que

Não constituem atos ilícitos: I – Os praticados em legítima defesa ou no **exercício regular de um direito reconhecido**.

Seria, portanto, considerado ilícito o exercício irregular de um direito, ou seja, abusivo ou anormal do direito. O Código Civil de 2002 possui dispositivo praticamente igual, revelando o apoio legal para embasamento da teoria.

Para melhor entendimento do tema faz-se necessário, neste trabalho, discutir a distinção entre ato ilícito em sua condição de ilicitude subjetiva e o ato praticado em abuso do direito.

Ao abordar o tema, Judith Martins-Costa (2008) afirmou que o Código Civil de 1916 ensaiava a ideia de ilicitude civil como causa para o nascimento da obrigação de indenizar. Aqui restaria caracterizada uma espécie de ilicitude limitada à sua definição mais subjetiva, resultante da ideia de culpa, construída a partir da obrigação de indenizar por dano ao patrimônio (MARTINS-COSTA, 2008).

A seguir, a autora aduz que a maneira como se conduz os direitos e deveres podem levar à contrariedade de ações, não apresentando necessariamente o instrumento subjetivo da culpa. Basta, portanto, que seja imputável uma conduta abusiva a um dos contratantes, valendo destacar, a propósito, o entendimento da doutrinadora (MARTINS-COSTA, p. 69, 2008):

Como conseqüência, admite-se uma complexa dimensão da ilicitude que engloba a chamada ilicitude subjetiva e objetiva: é subjetiva quando a norma determina seja o nexo de imputação balizado pela culpa, impondo-se a verificação da negligência ou da imprudência ou, ainda, no caso do dolo, também da intencionalidade; é objetiva quando não é necessário averiguar se subjacente ao ato ou conduta, houve ato negligente ou imprudente, pois a ilicitude estará caracterizada pelo desvio ou pela contrariedade à norma de dever-ser imposta pelo Ordenamento, compreendido – como acima se explicitou – como o conjunto de princípios e regras derivadas das quatro fontes de normatividade e destinadas, em última instância, a assegurar a coexistência de liberdades.

Doravante, vale ressaltar a ênfase dada pela autora quanto à distinção feita entre os dois institutos (MARTINS-COSTA, 2008, p. 75):

Uma vez liberados da amarração entre abuso, ilicitude subjetiva e dano, poderemos estabelecer as necessárias conexões intra e inter-sistemáticas entre o art. 187 e áreas de tipos específicos de exercício inadmissível, sistematizando-o, por exemplo, na relação contratual (...)

Nesse sentido, o reconhecimento do abuso do direito não tem como única possível consequência a reparação civil, pois pode repercutir diversamente no campo contratual. No caso dos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, refere-se à possível nulidade da cláusula que estabelece a responsabilidade total e ilimitada dos mutuários sobre o saldo residual.

Com efeito, as diferenças residem na natureza da violação: o ato ilícito desobedece a um comando legal, enquanto no abuso do direito o sujeito age dentro do exercício regular do seu direito, aparentemente, pois afronta a função social ou econômica de uma dada situação. Apesar de ambos se situarem no âmbito da antijuricidade, não se confundem, sendo o abuso do direito uma categoria jurídica autônoma. Portanto, incluir uma cláusula de responsabilidade do mutuário pelo saldo remanescente pode não ser ilegal, mas abusiva a partir do momento em que ela se torna abstrusa, obscura e incentivadora de desigualdade extrema (CARDOSO 2006; STOCO, 2003).

Insta salientar que a teoria que nega a autonomia da teoria do abuso do direito o torna igual ao ato ilícito. Entretanto, por produzirem o mesmo efeito não entende-se que não cabe equipará-los, pois a distinção entre ambos encontra-se na natureza da violação e conseqüentemente na necessidade de haver expressa previsão de conduta proibida. Como já exposto, a teoria do abuso de direito não foi inaugurada expressamente no Código Civil de 1916. O que havia era a menção no artigo 160, I, quando proibia a prática de atos irregulares. O legislador de 1916 não fez distinção entre ato ilícito e ato abusivo explicitamente (CARDOSO, 2006).

Por ter sido a construção da teoria do abuso do direito dada através da jurisprudência diante de análise de casos concretos que não encontravam solução satisfatória na doutrina dos atos ilícitos, surgiu uma controvérsia no cerne do conceito, no que diz respeito aos critérios de aferição da abusividade.

Extrai-se de imediato uma ilação: a diferença entre o abuso do direito e o ato ilícito *strictu sensu*. E, na verdade, parece razoável, do ponto de vista teórico, o

entendimento que distingue as duas figuras. Uma é a situação de quem, sem poder de invocar a titularidade de direito algum, simplesmente viola direito alheio. Outra situação é a daquele que, sendo titular de um direito, irregularmente o exerce (MOREIRA, 2003).

Apesar de ainda se encontrar consagrado no capítulo dos atos ilícitos no atual Código Civil, a estes não se equipara, pelos seguintes fundamentos: o abuso do direito é caracterizado por um exercício que aparentemente é regular, mas desrespeita a finalidade do direito, enquanto no ato ilícito há um vício na estrutura formal de um direito. Os dois institutos se assemelham, porém não se confundem.

O ilícito, sendo resultante da violação de limites formais, pressupõe a existência de concretas proibições normativas, ou seja, é a própria lei que irá fixar limites para o exercício do direito. No abuso não há limites definidos e fixados de forma direta e objetiva, pois estes serão dados pelos princípios que regem o ordenamento, os quais contêm seus valores fundamentais (CARPENA, 2003).

A caracterização do ato ilícito é direta e mais evidente, eis que há uma norma jurídica tipificando uma conduta, enquanto o abuso se constatará a partir do momento que houver uma desconformidade entre a conduta e o fim que a lei impõe.

Com esta teoria, pretende-se assegurar o interesse coletivo nas relações interpessoais, pautando o interesse individual em pressupostos ético-sociais tais como a boa-fé, os bons costumes e a função socioeconômica que cada direito resguarda (ALVES, 2003).

O estudo do abuso do direito é a pesquisa dos encontros, dos ferimentos, que os direitos se implicam. Se pudessem ser exercidos sem outros limites que os da lei escrita, com indiferença pela missão social das relações jurídicas, os absolutistas teriam razão. Mas a despeito da intransigência deles, a vida sempre obrigou a que os direitos se adaptassem entre si, no plano do exercício. Conceitualmente, os seus limites, os seus contornos, são os que a lei dá. Na realidade, quer dizer quando se lançam na vida, quando se exercitam têm de coexistir, têm de conformar-se uns com os outros. (MOREIRA, 2003).

No tocante aos contratos objeto do presente estudo, tem-se que, a princípio, não há ilegalidade aparente que macule os termos ajustados entre as partes, mas, a fundo, é revelada uma diferença circunstancial entre o que é convencionado e o que é aplicado, gerando confusão na expectativa criada naquele com contrata com base no Sistema Financeiro da Habitação.

2.5. A necessidade de coibição do abuso do direito nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação

O instituto do abuso do direito traz a premissa da relativização dos direitos, visando evitar o exercício abusivo dos mesmos pelos seus titulares, com escopo de garantir o bem-estar das relações jurídicas na sociedade. Logo, todo aquele que excede os parâmetros da boa-fé objetiva, dos bons costumes e a finalidade social ou econômica dos direitos deve ter sua conduta repelida pelo ordenamento, já que o exercício absoluto de um direito causa um desequilíbrio nos valores ético-sociais, que fundamentam a vida em sociedade (MELO, 2004).

Para Mucury Cardoso, a aplicação do abuso do direito na esfera contratual permite uma gama muito grande de limitações, indo além daqueles preceituados pelo princípio, por exemplo, da boa-fé (2006, p. 93):

De fato, o controle da atuação do contratante, feito com base na teoria do abuso do direito, permite a fiscalização da observância de outros princípios e valores do ordenamento, além da boa-fé. Assim, o desatendimento a interesses existenciais relevantes em certa situação pode acarretar a nulidade do ato ou gerar a obrigação de indenizar, conforme o caso, independentemente do respeito à boa-fé, pela aplicação direta do princípio da dignidade da pessoa humana, que espelha valores imanescentes aos atos de liberdade contratual.

Note que o autor reforça o entendimento no sentido de que são amplos os limites impostos pelo abuso do direito a partir do princípio da dignidade da pessoa humana, que abarca a liberdade de contratar. Para o doutrinador, o princípio da dignidade humana como princípio constitucional subordina sobremaneira o direito à autonomia privada que passa a ser delimitada pelo dever de solidariedade. Portanto, o princípio referido é unificador, gerador de igualdade e garantia dos valores básicos imanescentes ao ser humano.

Nas relações contratuais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação, o abuso do direito está ligado principalmente a duas situações distintas, mas que se

interligam: na ocasião da assinatura do contrato e na função teleológica do sistema habitacional que norteia a contratação.

No que se refere à assinatura do contrato, tem-se que a cláusula que estabelece a responsabilidade do mutuário por qualquer saldo remanescente ao fim do pagamento das parcelas se revela abusiva. A violação nesse caso está indiretamente ligada também à hipossuficiência do mutuário. E aqui podem ser listadas as vulnerabilidades contábil, jurídica e socioeconômica. No caso do contratante do financiamento, o devedor é em regra ignorante quanto ao alcance dos termos jurídicos e econômicos empregados no contrato. Além disso, o agente financeiro ocupa uma posição de monopólio fático em razão de seu grande poder econômico e, em equivalência, é oferecido um bem de grande essencialidade, o qual vincula o mutuário de forma praticamente inflexível. Ou seja, vale dizer que não se trata de um bem que pode ser descartado ou remanejado pelas partes com certa facilidade. Não se trata de um empréstimo para aquisição de qualquer bem, mas de uma moradia.

Lado outro, veja que qualquer indivíduo que possua senso comum e razoável não poderia imaginar que o saldo devedor atingiria patamares tão elevados, a ponto de ultrapassar o valor do imóvel em mais de 100%. Com efeito, seria de se esperar a recusa na contratação se os valores residuais fossem apresentados ao mutuário antes do acordo, ou pelo menos um *quantum* aproximado.

É plausível afirmar ainda que até mesmo o agente financeiro mutuante não pudesse prever tais valores ao fim do pagamento das parcelas, mesmo com seu aparato técnico e econômico, quanto mais imputar ao mutuário a responsabilidade por um saldo que, além de tudo, depende de uma série de variações cambiais e econômicas que sofrem mutações diversas ao longo do tempo, como é o caso da inflação e os índices econômicos indexados ao contrato de financiamento.

Nessa toada, vale ressaltar a figura do *venire contra factum proprium*, que advém da teoria dos atos próprios. Esta última determina que a obrigação dos contratantes é manter um nivelamento de conduta, impedindo que as partes possam praticar atos que se oponham ao que o outro poderia esperar (CARDOSO, 2006).

Parte da doutrina aponta quatro elementos para a caracterização do *venire contra factum proprium*: comportamento, geração de expectativa, investimento na expectativa gerada e comportamento contraditório.

A proteção da confiança passa a ter um conteúdo substancial quando não mais se trata de uma proibição à incoerência por si só, para se tornar um princípio de proibição à ruptura da expectativa e confiança geradas no indivíduo. Assim, a base para proibição do comportamento contraditório é a proteção da confiança e perspectiva que alcança o centro subjetivo do ser. Tal posicionamento se revela ligado à boa-fé em sua amplitude quando veda a um dos contratantes a frustração na espera do outro.

O *venire contra factum proprium* consiste justamente em um exercício jurídico contraditório ao comportamento assumido anteriormente. Mucury Cardoso explicita (2006, p. 96):

O segundo ato, contraditório com o modo de proceder anterior da mesma pessoa, representa um exercício abusivo de um direito quando contraria a boa-fé, frustrando as expectativas legítimas da contraparte. O princípio fundamenta-se na noção de confiança, proscrevendo o comportamento contraditório mesmo quando não se tenha praticado um 'ato objetivamente indevido'.

Ao que ilustra o douto doutrinador, o agente mutuante apesar de não cometer nenhum ato objetivamente indevido e observar padrões legais para aduzir a cláusula que impõe a responsabilidade pelo saldo residual pelo mutuário, possui comportamento contraditório. A uma, porque no momento da contratação não é colocado ao mutuário a possibilidade de obter informações quanto ao possível saldo residual e seus valores. Segundo, porque a função precípua do Sistema Financeiro da Habitação não é a busca pelo estímulo financeiro, mas, sim, a tentativa de tornar mais equânime a situação da moradia no país.

Com efeito, se a questão em foco é a transformação social, é possível atribuir o abuso àquele que age em desconformidade com o direcionamento inicial estabelecido pela Lei 4.380/64. A contrariedade aqui consiste em abarcar o conceito de igualdade possibilitando a moradia e, por outro lado, fundar a desigualdade quando se aprova a cobrança em valores estratosféricos ao fim do pagamento de todas as parcelas pelo mutuário, resultando num desvio de função dos parâmetros estabelecidos pela criação do SFH. Vale destacar ainda que o não pagamento do

saldo devedor residual enseja a execução extrajudicial por parte do agente financeiro nos ditames do Decreto-Lei 70/66.

O saldo devedor residual como é colocado e aplicado revela que a liberdade de contratar foi desviada de sua finalidade legítima e exercida ainda de maneira antifuncional. O direito de contratar é aqui exercido em divergência a valores protegidos pelo ordenamento, sendo o mais amplo a dignidade da pessoa humana. Como bem se sabe, os contratos sinalagmáticos devem ser proporcionais nas prestações de cada uma das partes, de modo que não haja para um dos contratantes obrigação excessivamente onerosa em contrapartida com o proveito recebido. Ou seja, a obrigação para o mutuário não pode ser excessivamente maior comparada ao bem obtido. Não há porque ser cobrado em mais de duas vezes o valor do imóvel após o pagamento de parcelas por anos a fio. Conforme o caso poder-se-ia aplicar uma revisão de valores, com o fito de ajustar a economia do contrato.

Em síntese, a relação entre mutuante e mutuário continua a ser analisada basicamente a partir do direito do credor em receber a prestação do devedor. Porém, importante deixar claro que o agente financeiro da relação contratual possui o dever de tornar possível o cumprimento pelo mutuário. Dessa forma disciplinou Mário Júlio de Almeida Costa (2006, p. 94):

Discute-se, todavia, se o sujeito passivo não terá ao mesmo tempo o dever de efectuar a prestação e o direito a que o seu credor faça o necessário para recebê-la, ou seja, a que lhe torne possível o cumprimento. Isto equivaleria a integrar na estrutura da obrigação um dever do credor de receber.

O credor, portanto, possui obrigações relativas ao adimplemento do devedor, ou seja, para que a relação seja em sua totalidade completa, o credor deve agir em conformidade com normas de conduta impostas como os da informação, esclarecimento, colaboração, cooperação (KONDER, 2006).

Não resta dúvida de que a equidade é elemento axiológico importante que deve ser levado em consideração para a configuração do abuso do direito como instituto maior e que engloba a boa-fé, a função social do contrato, a cooperação, a lealdade e o equilíbrio contratual.

CONCLUSÃO

As discussões relativas ao Sistema Financeiro da Habitação se refletem principalmente na esfera jurisprudencial. A regulamentação jurídica firmada nesse contexto não é suficiente para abarcar toda a dimensão que envolve o financiamento habitacional criado há cinco décadas com o desígnio de implantar um sistema igualitário de aquisição da moradia.

O debate em relação à autonomia privada passa pelo crivo e balizamento apresentado pela teoria do paradigma da essencialidade. A autonomia, entendida como autorregulamentação dos interesses particulares, passa a ser mais um dos princípios norteadores para aferição da construção das obrigações contratuais. O contrato seria um ato de interesse das partes e, por conseguinte, um ato de autonomia privada, valendo enfatizar que este ato deve ser realizado nos limites impostos pelo ordenamento como um todo, pois só assim é possível proporcionar eficácia jurídica ao contrato.

Logo, o ordenamento composto por normas e princípios aparece em posição de primazia, podendo o acordo, reconhecido pela ordem jurídica, desempenhar seu papel para garantir a liberdade no âmbito das relações privadas, dividindo uma posição primordial com os interesses de cada um e da coletividade.

O principal parâmetro a ser usado na aplicação dessa visão social dos contratos é a aplicação dos princípios contemporâneos, dentro de suas novas funções e interpretações conjugadas com as normas já elencadas na legislação pátria: limitadores de direitos subjetivos nos contratos, como fonte de deveres de conduta em todas as fases contratuais e como fonte de interpretação dos contratos.

Em razão da natureza dos contratos do Sistema Financeiro da Habitação é possível a intervenção judicial para revisar ou regular as cláusulas que disciplinam o acordo, de modo a estabelecer o equilíbrio na relação entre as partes para evitar onerosidade excessiva e cláusulas iníquas ou abusivas que estabeleçam exagerada vantagem em favor do contratante estipulante, no caso o agente financiador, em desfavor do consumidor aderente. Importante levar em conta, ainda, a natureza do contrato de financiamento imobiliário, regido pelas normas do Sistema Financeiro Habitacional que tem cunho nitidamente social e objetiva atender a um dos postulados previstos na Constituição Federal, qual seja, a vida com dignidade, inclusive nas relações contratuais.

Nesse passo, determinante exame foi realizado no que se refere, de um lado, à contratação e à possibilidade de atuação do judiciário nessa esfera. A partir do paradigma da essencialidade foi plausível determinar a importância dos contratos aqui discutidos e a essencialidade do bem colocado em xeque pela cláusula que institui o saldo devedor residual, abastecida pela ideia de que é legal e totalmente aplicável por ter sido livremente pactuada pelas partes.

Por outro lado, a partir da teoria do abuso do direito em seu caráter objetivo, foi sustentado ser perfeitamente admissível o afastamento de cláusulas abusivas e que estabeleçam exagerada vantagem ao financiador em detrimento dos interesses do mutuário/aderente. Aliás, outro não é o critério a ser adotado para resolução de conflitos de normas, estabelecido nos princípios basilares do direito civil a fim de que a solução dada atenda aos fins sociais colimados e ao bem comum.

Enfim, destacou-se no presente estudo a finalidade da relação estabelecida na esfera contratual do Sistema Financeiro da Habitação. Esta deve ser legítima, objetivando garantir a liberdade contratual limitada pelas diretrizes do equilíbrio, oriundas de princípios constitucionais. Assim se procedendo, estar-se-á assegurando um direito em conformidade com os pressupostos constitucionais, sem, no entanto, ofender a autonomia de agir daqueles que se propõem a estabelecer negócios jurídicos no âmbito do SFH.

REFERÊNCIAS

ACÁCIO, Letícia Carvalho. **Inadimplemento Anterior ao Termo: A Exigibilidade da Prestação e a Confiança Negocial**. 2010. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2010.

ALVES, Isabela Sampaio. **Regime Jurídico do Abuso do Direito à Luz do Novo Código Civil**. Advogoadv, 2003. Disponível em: <<http://www.advogado.adv.br/artigos/2003/isabelasampaioalves/regimejuridico.htm>>. Acesso em: 09 set. 2012.

ANGHER, Anne Joyce (Org.). **Vade Mecum Acadêmico de Direito**. São Paulo: Rideel, 2011.

BRASIL. Banco Central do Brasil. **Estatísticas do Sistema Financeiro de Habitação**. 2002/2012. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/?sfh>>. Acesso em: 11 set. 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 5ª Região. Apelação Cível nº 200884000022252. Relator: Desembargador Ivan Lira de Carvalho, 21 de junho de 2011. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/>>. Acesso em: 22 de junho de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 5ª Região. Apelação Cível 493779. Relator: Desembargador Francisco Wildo, 24 de fevereiro de 2011. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/>>. Acesso em: 25 de julho de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 5ª Região. Apelação Cível 510192. Relator: Desembargador Francisco Wildo, 25 de novembro de 2010. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/>>. Acesso em: 28 de julho de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 5ª Região. Apelação Cível 501611. Relator: Desembargador Francisco Wildo, 23 de setembro de 2010. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/>>. Acesso em: 12 de agosto de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 5ª Região. Apelação Cível 466940. Relator: Desembargador Rubens de Mendonça Canuto, 19 de novembro de 2009. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/Resposta>>. Acesso em: 12 de agosto de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 5ª Região. Apelação Cível 514548. Relator: Desembargador Francisco Wildo, 24 de fevereiro de 2011. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/Resposta>>. Acesso em: 12 de agosto de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 5ª Região. Apelação Cível 514548. Relator: Desembargador Francisco Wildo, 24 de fevereiro de 2011. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/Resposta>>. Acesso em: 12 de agosto de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 5ª Região. Apelação Cível 500859. Relator: Desembargador Francisco Wildo, 07 de outubro de 2010. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/Resposta>>. Acesso em: 13 de agosto de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 5ª Região. Apelação Cível 518481. Relator: Desembargador Margarida Cantarelli, 19 de maio de 2011. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/Resposta>>. Acesso em: 13 de agosto de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 5ª Região. Ação Rescisória 5589. Relator: Desembargador Luiz Alberto Gurgel de Faria, 15 de agosto de 2008. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/Resposta>>. Acesso em: 13 de agosto de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 2ª Região. Apelação Cível 117605. Relator: Desembargador Sergio Schwaitzer, 01 de julho de 2008. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/Resposta>>. Acesso em: 21 de agosto de 2012.

BRASIL. Tribunal Regional Federal 1ª Região. Apelação Cível 200338000212747. Relator: Desembargador David Wilson de Abreu Pardo, 30 de março de 2011. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/Resposta>>. Acesso em: 14 de agosto de 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agresp nº 200800359024. Relator: JOÃO OTÁVIO DE NORONHA. Órgão Julgador: quarta turma, publicado em 24 de agosto de 2010. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/Resposta>> Acesso em: 10 de julho de 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agresp nº 200401332957. Relator: SIDNEI BENETI. Órgão Julgador: terceira turma, publicado em 13 de outubro de 2008. Disponível em: <<http://www.jf.jus.br/juris/unificada/Resposta>> Acesso em: 10 de julho de 2012.

CARDOSO, Vladimir Mucury. **O Abuso do Direito na Perspectiva Civil-Constitucional**. In: MORAES, Maria Celina Bodin de. Princípios do Direito Civil Contemporâneo. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 93, p. 96.

CARPENA, Helena. **Abuso de direito à luz do novo Código Civil**. In: TEPEDINO, Gustavo. Coord. A Parte Geral do Novo Código Civil: Estudos na Perspectiva Civil-Constitucional, 2ª edição, Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 382.

COSTA, Geraldo de Faria Martins da. **Superendividamento: A Proteção do Consumidor de Crédito em Direito Comparado Brasileiro e Francês**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, v. 20, p. 13.

COSTA, Mário Júio de Almeida. **Direito das Obrigações**. 5ª edição, Almedina, Coimbra, 2006, p. 94.

DURIGAN, Paulo Luiz. **O Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS e as quitações no SFH**. Curitiba, 2000. Disponível em: <<http://www.paulo.durigan.com.br/node/11>> Acesso em: 15 set. 2012.

FERNANDES, Ilana Oliveira. **A Teoria do Abuso do Direito no Novo Código Civil**. Webartigos, 2007. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/artigos/a-teoria-do-abuso-do-direito-no-novo-codigo-civil/1646/>>. Acesso em: 09 set. 2012.

KONDER, Carlos Nelson. **A Proteção pela Aparência como Princípio.** In: MORAES, Maria Celina Bodin de. Princípios do Direito Civil Contemporâneo. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: O Novo Regime das Relações Contratuais.** 4 ed. São Paulo: RT, 2002.

MARTINS-COSTA, Judith. **Os Avatares do Abuso do Direito e o Rumo Indicado pela Boa-Fé.** In: TEPEDINO, Gustavo (Organizador). Direito Civil Contemporâneo. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2008, p. 68, p. 69, p. 75.

PERES, Leandra. Subsídio à compra de imóvel provoca rombo de 141 bi. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 30 de setembro de 2007. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/dinheiro/fi3009200709.htm>>. Acesso em: 4 mar. 2012.

MEIRELES, Rose de Melo Vencelau. **Autonomia Privada e Dignidade humana.** Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

MELO, Nehemias Domingos de. **Reponsabilidade civil por abuso de direito.** Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 236,29. Fev. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/4914>> Acesso em 05 set. 2012.

MOREIRA, José Carlos Barbosa. Novo Código Civil Doutrinas (VII): Abuso do Direito. **Revista Síntese De Direito Civil e Processual Civil**, nº 26 nov-dez 2003. Editora Síntese, p. 130, p. 134.

NEGREIROS, Teresa. **Teoria do contrato: Novos paradigmas.** 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p.153, p. 158. P. 344-345.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Responsabilidade Civil.** 3. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1992, p. 251.

PINHEIRO, Rosalice Fidalgo. **O Abuso do Direito e as Relações Contratuais**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

RIBEIRO, Marcia Carla Pereira; STEINER Renata Carlos. O Paradigma Da Essencialidade Nos Contratos: Recensão Da Obra De Teresa Negreiros. **Revista Direito GV**, São Paulo, ano 4, n. 2, p. 569-582, jul./dez.2008.

STOCO, Rui. **Abuso do Direito e Má-fé Processual**. 2ª ed. São Paulo: RT, 2003.

_____. **Saldo Devedor do Financiamento**. Disponível em http://www.winfinance.com.br/guia/saldo_devedor.php. Acessado em: 10 de out. 2011.