

CLÁUDIO GONÇALVES MARQUES

O contrato de mútuo vinculado ao sistema financeiro da habitação e a impossibilidade de utilização da equivalência salarial como parâmetro para atualização monetária do saldo devedor

RESUMO

A conquista da casa própria é um sonho no qual os brasileiros depositam as esperanças de um futuro tranqüilo. Abordaremos em nosso estudo os numerosos problemas relacionados ao Sistema Financeiro da Habitação: propriedade, direito de moradia, contratos, pagamento, correção do saldo devedor, questões processuais, reajuste de prestações cada qual a merecer reflexões. Os aspectos sociais envolvidos jamais serão esquecidos e deverão ser tratados em praticamente todos os módulos. Analisaremos alguns princípios econômicos e jurídicos que demonstrarão não ser possível desincompatibilizar a origem e forma de remuneração dos recursos utilizados no SFH, com aquela contratada para seu retorno, sob pena de inviabilização de um sistema que, para perfeito funcionamento, requer pleno equilíbrio entre captação, aplicação e retorno do capital, especialmente no que concerne a prazos, taxas de remuneração e índices de atualização monetária das operações ativas e passivas. Para alcançarmos o objetivo proposto teremos que fazer menção a vários temas secundários que, ao final, contribuirão para a compreensão do sistema em sua integralidade. Uma visão panorâmica sobre a teoria geral dos contratos nos proporcionará entendimento sobre os contratos bancários em geral e os imobiliários em particular. Faremos incursão pela jurisprudência dos tribunais federais, com maior ênfase às recentes discussões que se travam no seio do Superior Tribunal de Justiça e que, por certo, merecerão grandes e inesquecíveis debates em plenário.

ABSTRACT

Owning a home is a dream which carries Brazilians' hopes for a safe future. In this study we are going to discuss many problems related to the Housing Financial System: property, the right of residence, contracts, payment and payment adjustments, mortgage and all related legal proceedings which deserve special consideration. The related social aspects will not be left aside and will be discussed in almost every chapter. We will be analysing some juridical and economic principles which will show the impossibility of disconnecting the source and way of HFS (Housing Financial System) capital payment from the ones negotiated for its return. This would turn the system impractical, the system which requires perfect balance between capital loan and its return specially regarding to terms, remuneration tax, monetary update in debit and credit transactions. In order to reach our goal we will have to mention some secondary topics which will help the understanding of the system as a whole. A panoramic vision about the general theory of contracts will offer to us an understanding about the bank contracts in common and the real estate an individual. We will also mention the Federal Tribunal jurisprudence, focusing recent discussions which have been taking place in the heart of the Superior Tribunal of Justice and will lead to bigger debates