**CAUTELAR INOMINADA** Compromisso de compra e venda de imóvel pelo **SFH**. Cumprimento das obrigações pontualmente. Acréscimos substanciais dos valores das prestações. Contrato que prevê a aquivalência salarial. Pedido liminar no sentido de **que seja**, o valor da prestação, **fixada na equivalência com o salário do mutuário.**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA .... ª VARA DA JUSTIÇA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO ....**

................................................., (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº ...., inscrito no CPF/MF sob o nº ...., e sua mulher .... (qualificação), portadora da Cédula de Identidade/RG nº ...., inscrita no CPF/MF sob o nº ...., residentes e domiciliados em ...., na Rua .... nº ...., vêm com todo acatamento e respeito perante V. Exa., através dos seus procuradores, "ut" instrumento de mandato incluso (doc. ....), com escritório profissional na Rua .... nº ...., Cidade de ...., onde normalmente recebem intimações e notificações, requerer a presente

**MEDIDA CAUTELAR INOMINADA**

com fundamento nos arts. 796 e ss. do Código de Processo Civil, contra..............................., (qualificação), inscrito no CGC/MF nº ...., Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com filial na Cidade de ...., na Rua .... nº ...., e com matriz em ...., Estado do ...., na Rua .... nº ...., pelas razões de fato e de direito que passa a expor:

**1. DOS FATOS**

Os Autores adquiriram em data de .... da empresa ...., inscrita no CGC/MF nº ...., (qualificação), com sede na Cidade de ......., na Rua .... nº ...., com financiamento do Banco ...., conforme instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia hipotecária e outras avenças, sob o nº ...., o imóvel constituído pelo apartamento residencial sob o nº ...., localizado no .... pavimento do "Edifício ....", situado na Rua .... nº ...., nesta cidade de .....

Dito imóvel foi adquirido pelo preço de venda de R$ .... (....), de cujo valor os Autores pagaram com recursos próprios e provenientes do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, ou seja, a "poupança" na importância de R$ .... (....), financiando o restante de R$ .... (....), para pagar em 192 prestações mensais e consecutivas, das quais 16 (dezesseis) encontram-se pagas e em dia.

No início, até a 6ª prestação, vencida e paga em data de ...., os mutuários, ora Autores, suportaram, embora com sacrifícios, o ônus do encargo mensal e seus reajustes que, até então, representavam em média, 33% (trinta e três por cento) dos seus rendimentos.

Ocorre, Excelência, que a partir da 7ª prestação em diante, em que o encargo mensal passou a representar de 41 a 70% dos seus rendimentos, mais do que o dobro do comprometimento inicial, tornou-se deveras penoso para os Autores pagar a prestação da "sonhada casa própria". Tiveram, então que vender uma motocicleta e um terreno, conforme podem comprovar, para pagar as prestações ao Banco ....

No período de ...., data de vencimento da 1ª prestação, a .... , o valor da prestação mensal cresceu o astronômico percentual de 1978% (R$ .... para R$ ....), enquanto o salário dos Autores, no mesmo período, sem que houvessem mudado de profissão ou categoria profissional, cresceu apenas e tão somente 939% (R$ .... para R$ ....).

Dessa forma, como clarificada acima, os mutuários, ora Autores, se vêm na iminência de se tornarem inadimplentes. posto terem que despender, hoje, cerca de 70% dos seus rendimentos para cumprir a obrigação junto ao Agente Financeiro, ora Requerido, Banco ...., o mesmo encargo que na época da contratação representava 32%.

Sentindo a iminência de se tornarem inadimplentes, os Autores tentaram a nível administrativo uma revisão do contrato junto ao Banco ..., conforme correspondência anexa (doc. ....), o qual respondeu, em carta já impressa, o óbvio que "as prestações são reajustadas pelos índices da poupança e não pelo salário", não deixando nenhuma margem para revisão amigável ou possibilidade de negociação, fazendo prevalecer o seu poder econômico, através do que está escrito, o contrato de adesão.

Com efeito, o contrato firmado pelas partes prevê expressamente o reajuste das prestações pelos índices da Caderneta de Poupança, manifestamente injusto, em especial se considerar que se trata de um contrato de adesão imposto aos Autores, que, não raras vezes sequer é lido, sendo o último documento a ser assinado, quando já paga a poupança. Dito contrato já vem redigido, com redação técnica e com caracteres microscópicos, como se observa do contrato anexo.

O índice da poupança, aplicado no reajuste das prestações é sabidamente manipulado pelo Governo à sua conveniência, tornando-se mais atrativo em relação aos demais investimentos para atrair poupadores quando o Governo pretende "enxugar" o excesso de liquidez do mercado.

Dessa forma, o índice que corrige a poupança está sujeito a especulação financeira e assim é injusto para o mutuário, pois o salário deste não é corrigido pelos índices da poupança.

O "sonho da casa própria" se tornou um pesadelo para os Autores. Todo dia .... de cada mês é o dia do sacrifício maior, pois é o dia do pagamento da prestação. Paira no ar a espada do poder econômico. Se o mutuário não pagar é sumariamente executado o contrato.

Até mesmo a possibilidade de vender o imóvel, tentando assim recuperar ao menos parte do que investiu, transferindo a dívida, o Sistema Financeiro da Habitação inviabiliza, posto que é refinanciada a dívida pelo saldo devedor ao novo adquirente, cuja prestação, no mínimo triplica de valor e a exigência da renda do novo mutuário é inviável para a maioria dos assalariados;

Assim, os Autores obrigam-se a recorrer à sua última esperança de justiça, o Poder Judiciário, para pleitear uma revisão do contrato em tela, pena de se tornarem inadimplentes, terem o contrato executado e perderem o próprio teto, fruto de tantos sacrifícios. A par da questão eminentemente social da presente causa, há que se questionar a eqüidade do contrato.

Nesse sentido, invocam a tese de que o comprometimento original da sua renda em relação ao encargo mensal (prestação + seguro) seja mantido, posto que o reajuste das prestações pelos índices da caderneta de poupança altera o valor real das mesmas, não representa uma simples atualização monetária. Idêntica situação têm os contratos cuja prestação é reajustada pela TR - Taxa Referencial, implantada pela Lei nº 8.177/91, já julgada inconstitucional pelo STF que, antes mesmo do julgamento teve sua eficácia suspensa por representar flagrante inconstitucionalidade.

Prevê a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, no seu artigo 9º, parágrafo 5º:

"a prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo, ser solicitada sua revisão a qualquer tempo."

Mais do que uma previsão legal contra abusos e perda da equidade, o referido instituto encerra um princípio de direito, qual seja, o de vedar a onerosidade excessiva para apenas uma das partes nos contratos de trato sucessivo;

Mais recentemente, em outubro passado:

SFH - REAJUSTE DE PRESTAÇÕES - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

"Direito Administrativo. Contrato de mútuo para aquisição da casa própria, subordinado ao Sistema Financeiro da Habitação manterá sempre equivalência do mutuário, em conformidade com o que preceitua o Decreto-Lei nº 2284/86, artigo 10, parágrafo 1º, independentemente do indexador que venha a ser escolhido. 2. Remessa de ofício e recursos voluntários a que se nega provimento" (Ac. un. da 2ª T. do TRF da 3ª R-AMS, 92.03.19187-9/SP - Rel. Juiz Souza Pires - j. 15.09.92 - Rctes: Caixa Econômica Federal - CEF e outra; Rcdos: Eugêncio Gonçalves e outros; Rmte.: Juízo Federal da 4ª Vara - São Paulo - DJSP 13.10.92 p. 157 - ementa oficial).

Pelo demonstrativo às fls. .... desta, clarificada está a onerosidade excessiva imposta aos mutuários, o que dificulta extremamente o adimplemento da obrigação. Tal ocorrência, por si só, já justifica a revisão ou resolução do contrato, por se considerar subentendida a cláusula "rebus sic stantibus", que corresponde à fórmula de que, nos contratos de trato sucessivo ou a termo, o vínculo obrigatório ficará subordinado, a todo tempo, ao estado de fato vigente à época da sua estipulação.

A economia contratual foi profundamente alterada, desequilibrando as prestações recíprocas, o que faculta à parte prejudicada pedir o reajustamento das prestações proporcionalmente à sua capacidade, a mesma que tinha no momento da celebração do contrato por estar na iminência de se tornar inadimplente, tendo em vista a enorme dificuldade de cumprir sua obrigação. E o faz agora, no curso da produção dos efeitos do contrato, posto que se este for executado não haverá possibilidade de intervenção judicial da natureza que ora se pleitea. É o dever da ordem jurídica assegurar a igualdade econômica das partes, evitando que uma se arruine em proveito da outra.

Toda a exposição retro do drama dos mutuários para cumprir a obrigação, além de demonstrar a injustiça do contrato, demonstra claramente a total imprevisibilidade da atual e futura onerosidade imposta a uma das partes, no caso, os Autores.

Pelo que foi exposto e pelas razões que serão oportunamente suscitadas na lide principal, é que entendem os Autores ter o direito à medida cautelar que assegure o pagamento das prestações vencidas e vincendas dentro dos limites legalmente estabelecidos, qual seja, proporcional aos rendimentos dos mutuários em percentual igual ao existente na época da contratação;

**02. PRESSUPOSTOS PARA CONCESSÃO DA MEDIDA CAUTELAR**

Com fundamento no art. 798 do CPC, posto que presentes o "fumus boni juris" e o "periculum in mora", como condições necessárias para a concessão da liminar na presente Medida Cautelar, visando apenas resguardar o direito dos Autores de ação e ao processo principal a ser tutelado;

Urge, por outro lado, que se tome providências, pois o prazo para pagamento das prestações abusivas é exíguo, isto é, 30 (trinta) dias;

Mister salientar que o atraso no pagamento das prestações confere ao Banco .... o direito de executar o contrato, conforme previsto no instrumento , cabendo-lhe ainda, o direito de escolher o processo de execução, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, conforme estipulado nas cláusulas 12ª e 13ª do referido contrato;

**03. DA CONCESSÃO LIMINAR DO PEDIDO**

Pela evidente aparência da fumaça do bom direito e do perigo da demora da prestação jurisdicional pede-se a concessão liminar, sem prévia audiência da parte contrária ou tornar-se-á inócua e desprovida de qualquer objeto a presente Medida Cautelar, pois se, não concedida, os Autores que já se encontram em situação de desespero, poderão ter agravada a sua situação, acarretando aos mesmos comoção psico-econômico-financeira, correndo o risco de perderem tudo o que já pagaram, e o que é pior, o local onde residem, por inadimplência.

**04. DO REQUERIMENTO**

Desta forma, Excelência, requerem digne-se conceder liminarmente a medida e sem prévia audiência da parte contrária para:

a) determinar provisoriamente sejam as prestações dos Autores reajustadas na proporção de 32% (trinta e dois por cento) dos seus rendimentos (salários), na forma do comprometimento da primeira prestação contratada até a decisão da lide principal;

b) deferir de plano o depósito judicial das prestações vencidas e vincendas ou que o Agente Financeiro emita o carnê com os valores corretos para pagamento pelos mutuários diretamente ao Banco ....

c) determinar ao Banco .... que se abstenha de tomar quaisquer medidas judiciais ou administrativas com o fito de cobrar diferenças entre os valores liminarmente fixados e aqueles que, porventura, entenda exigíveis;

d) que após a concessão da liminar, seja expedido o respectivo mandado de citação ao Banco ...., em .... e nesta .... nos endereços já mencionados na fl. .... desta, para, querendo, contestar a presente no prazo legal, com as advertências de praxe do artigo 285 e ss. do CPC;

e) que, contestado o presente pedido, tenha o mesmo o procedimento nos ulteriores termos conforme dispõe os artigos 802 e 803 do CPC e demais disposições legais aplicáveis à matéria, sendo afinal confirmada a Liminar e condenado o Réu no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, pelo princípio da sucumbência; (art. 20 CPC)

Que, indica o procedimento ordinário, pretendendo-se o reconhecimento judicial de que o reajustamento das prestações seja limitado ao percentual pactuado do comprometimento do salário dos Autores quando da contratação, como também aplicação dos índices do reajuste do salário dos Autores no reajuste das prestações (PES- Plano de Equivalência Salarial) cumulado com o pedido de condenação do Agente Financeiro a restituir as importâncias pagas a maior, como o procedimento principal a que alude o art. 801, inciso III do CPC, ação essa a ser proposta no prazo estabelecido no art. 806 do CPC.

Protestam provar todo o alegado, que através dos documentos anexados, quer através de novos documentos, provas periciais e, caso necessário, depoimento pessoal dos Autores e representantes legais do Réu, como também ouvida de testemunhas que serão oportunamente arroladas.

Dá-se à presente o valor de R$ .... (....)

Nestes Termos

Pedem deferimento

...., .... de .... de ....

..................

Advogado OAB/...