

**DA LIVRE CONVENÇÃO DA CORREÇÃO MONETÁRIA NOS
CONTRATOS NÃO SUJEITOS ÀS NORMAS DO PLANO
NACIONAL DE HABITACÃO**

Arnoldo Wald (*)

“Inicialmente chocados com a engenhosidade brasileira em coabitar com a inflação, os círculos financeiros mundiais passaram a ver, hoje, com muito mais tolerância, quer o “gradualismo”, quer o artifício da **correção monetária**. É possível que venhamos, ainda, a exportar **know how** nessa matéria. Se não estamos em condições de exportar a virtude inatingível, já é algum conforto que tenhamos capacidade de exportar fórmulas para a neutralização do vício inevitável.”

(ROBERTO CAMPOS — Prefácio ao livro de Simonsen, Chacel e Wald, **Correção Monetária**, Apec, Rio, 1970)

“A correção monetária não é um benefício; traduz apenas um ato de honestidade.”

(DJALMA MARINHO — **Parecer**, in **Diário do Congresso Nacional**, de 26 de junho de 1971, Seção II, página 2696)

1. As origens da correção monetária no direito brasileiro se encontram nas cláusulas pactuadas por locadores e locatários no sentido de reajustarem os aluguéis de acordo com o salário mínimo ou o preço de custo de vida, numa época em que a legislação congelava os valores locativos originariamente fixados. Diante dessa prática, que data dos anos de 1950, os tribunais, depois

(*) Advogado no Estado da Guanabara e Professor Catedrático da Faculdade de Direito da Universidade do Estado da Guanabara.

de uma fase de perplexidade e indecisão, acabaram reconhecendo que a liberdade contratual inicialmente reconhecida às partes deveria implicar em liberdade sucessiva, ou seja, que quem podia fixar qualquer preço também deveria poder estabelecer um aluguel progressivo. Muito rapidamente, a jurisprudência se cristalizou no sentido de admitir as cláusulas de escala móvel nas locações, consagrando, assim, na prática, a primeira fórmula de correção monetária convencional, que acabou merecendo o beneplácito do Supremo Tribunal Federal, conforme se verifica pela Súmula n.º 65, cuja ementa é a seguinte:

“A cláusula de aluguel progressivo anterior à Lei n.º 3.494, de 19 de dezembro de 1958, continua em vigor em caso de prorrogação legal ou convencional da locação.”

2. Posteriormente, ainda foi a prática dos negócios que ensejou a inclusão das primeiras cláusulas de escala móvel nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis e nos contratos de construção.
3. Dois anos antes da Revolução de 1964, o Governo Federal já estabelecia, para as vendas realizadas pelos institutos de previdência social, a obrigatoriedade de inclusão de uma cláusula de reajustamento de acordo com as variações do salário mínimo, como se verifica pela leitura dos Decretos n.ºs 786, 787 e 1.120, todos de 1962, que ensejaram, na área pública, a primeira experiência de institucionalização de um Plano Nacional de Habitação (V. **ARNOLDO WALD, Parecer sobre os Decretos n.ºs 786 e 787**, in *Revista Forense*, vol. 199, pág. 87 e *Revista dos Tribunais*, vol. 322, págs. 64 e seguintes).
4. A determinação, por simples Decreto do Executivo, da inclusão de cláusula de escala móvel nos contratos feitos pelos Institutos de Previdência já comprovou, desde logo, que a inovação não implicava em violar, de qualquer forma, seja a lei de usura, seja as normas que vedavam as cláusulas de pagamento em ouro, valor ouro, divisas estrangeiras e valor divisas, não havendo, no entender do Governo, qualquer espécie de conflito entre a correção monetária e as disposições dos Decretos n.ºs 22.626, de 7 de abril de 1933 e 23.501, de 27 de novembro de 1933.
5. Logo em seguida, ainda em 1963 e no primeiro trimestre de 1964, os vários Estados da Federação incluíram, por sua vez, a correção monetária nos seus contratos, fundamentados em pare-

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

ceres jurídicos, como se verificou tanto na Guanabara (V. *Revista de Direito da Procuradoria Geral da Guanabara*, vol. 12, pág. 611 *in fine* e seguintes), como em São Paulo (V. Parecer publicado na *Jurídica*, vol. XXIX, outubro-dezembro de 1964).

6. Verifica-se, assim que, antes da lei n.º 4.380, já se admitia a mais plena liberdade tanto dos órgãos públicos como dos particulares para inserirem, nos seus contratos, cláusulas de correção monetária, sem qualquer temor de serem as mesmas invalidadas, pois não se opunham a nenhum princípio de ordem pública vigente no direito brasileiro.
7. A correção monetária generalizou-se, todavia, com a sua regulamentação, em caráter facultativo, pela Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, tornando-se obrigatória, para as entidades do sistema financeiro de habitação, em virtude do disposto no artigo 30 da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965. Também cuidaram da matéria a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no seu artigo 55, a Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, no seu artigo 26, § 6.º, a Instrução n.º 5, do Banco Nacional de Habitação, de 29 de janeiro de 1966, o Decreto-lei n.º 19, de 30 de agosto de 1966, a Resolução do Conselho de Administração do Banco Nacional de Habitação n.º 106, de 17 de novembro de 1966 e outros diplomas legais.
8. A dúvida que se suscita, na presente consulta, é no sentido de saber se é possível a correção monetária nos contratos de venda ou construção de imóveis realizados por empresas que não pertencem ao sistema nacional de habitação e com critérios distintos daqueles fixados na legislação referida no item anterior.
9. Interpretando a legislação, examinando a orientação fixada pelo próprio Banco Nacional de Habitação, por intermédio de sua procuradoria e analisando a jurisprudência e a doutrina sobre a matéria, concluímos que nada impede as empresas construtoras e as sociedades imobiliárias não integrantes do sistema nacional de habitação de pactuarem, livremente, a correção monetária, adotando, seja os critérios da legislação habitacional, seja qualquer outro critério.
10. Efetivamente, a Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme se verifica pelo seu título, “instituí-se a correção monetária nos contratos de interesse social, o sistema financeiro para a aquisição de casa própria, cria o Banco Nacional de Habitação

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

(BNH) e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências." Limitou-se, pois, a lei a tratar de normas referentes às operações realizadas ou vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação de Interesse Social a que se refere o artigo 8.º do mencionado diploma legal.

11. Em toda a legislação posterior é constante a reafirmação de que as normas estabelecidas se aplicam ao sistema financeiro de habitação, excluindo "a contrario sensu" todas as operações realizadas fora do sistema, especialmente e a fortiori quando não destinadas à obtenção de recursos oriundos do sistema.

12. Assim, na Instrução n.º 5 do Conselho de Administração do Banco Nacional de Habitação, de 29 de janeiro de 1966, os considerandos salientam que

"a Lei n.º 4.864 reiterou a obrigatoriedade da estipulação de correção monetária em todas as aplicações do sistema financeiro de habitação, inclusive entidades estatais, paraestataes e sociedades de economia mista, em que haja participação majoritária do Poder Público em financiamento de construção ou aquisição de unidades habitacionais."

13. Também a Resolução do Conselho de Administração do Banco Nacional de Habitação de n.º 106, de 17 de novembro de 1966, fixa normas, tão-somente, com referência às "operações do Sistema Financeiro de Habitação."

14. Conclui-se, pois, pela interpretação dos textos legislativos, que a lei, no caso, pretendeu estabelecer comandos específicos para o sistema, sem vincular os demais contratantes de construção ou vendas de imóveis, embora permitindo-lhes que utilizassem o sistema de correção adotado pelo Banco Nacional de Habitação (artigo 9.º do Decreto-lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966), e, em tal hipótese, autorizando-os a receber financiamento das entidades do sistema ou a repassar-lhes os seus créditos devidamente corrigidos de acordo com a legislação específica (art. 1.º, § 2.º, do Decreto-lei n.º 19, de 30 de agosto de 1966).

A utilização dos critérios de correção do Banco Nacional de Habitação foi autorizada, expressamente, pelo artigo 9.º, § 3.º, do Decreto-lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, que tem a seguinte redação:

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

"A cláusula de correção monetária utilizável nas operações do Sistema Financeiro de Habitação poderá ser aplicada em todas as operações mencionadas no parágrafo 2.º do artigo 1.º do Decreto-lei n.º 19, de 30 de agosto de 1966, que vierem a ser pactuadas por pessoas não integrantes daquele Sistema, desde que os atos jurídicos se refiram à operações imobiliárias."

Na interpretação do texto acima transcrito, é preciso lembrar que a finalidade do artigo foi permitir que créditos de pessoas não integrantes do sistema pudessem, aplicando os critérios e condições do Banco Nacional de Habitação, tornar-se passíveis de serem financiados ou descontados pelo sistema, na forma do artigo 1.º, § 2.º, do Decreto-lei n.º 19. Assim, explicitou-se uma faculdade que já existia anteriormente para esclarecer que, em tal hipótese, o crédito seria suscetível de financiamento ou desconto dentro do sistema, sem prejuízo da possibilidade para as partes de, escolhendo outros critérios, terem créditos válidos, mas que não dariam ensejo a repasse para o sistema.

É importante salientar que o artigo 9.º do Decreto-lei n.º 70 regulamenta as hipotecas e esclarece, no parágrafo 1.º, que, "nas hipotecas não vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação, a correção monetária da dívida obedecerá ao que for disposto para o Sistema Financeiro de Habitação". Ora, inexistente norma análoga ou simétrica para as demais operações, de tal modo que, a contrario sensu e na falta de legislação sobre a matéria, concluímos que, nas demais operações imobiliárias, que não tenham as características de hipoteca, a correção monetária é livre quanto aos critérios, requisitos e pressupostos, não se lhes aplicando as normas existentes em relação à correção realizada no sistema financeiro de habitação, salvo se as partes quiserem utilizar esta última correção nos termos do artigo 9.º, parágrafo 3.º, do Decreto-lei n.º 70 e, inclusive, para os fins do artigo 1.º, parágrafo 2.º, do Decreto-lei n.º 19, de 30 de agosto de 1966.

15. O próprio Departamento Jurídico do Banco Nacional de Habitação evoluiu no sentido de admitir a liberdade dos contratantes na escolha dos critérios de correção, desde que não se tratasse de operações realizadas pelas entidades do Sistema Financeiro de Habitação.

Inicialmente, o Departamento Jurídico entendia que a correção monetária nas operações imobiliárias só podia ser realizada nos termos previstos na Lei n.º 4.380, sob pena de nulidade, con-

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

forme se verifica pelo parecer do então chefe do mencionado órgão, Dr. Renato do Amaral Machado, que, no parecer n.º 83/RAM/1965, no processo do Banco Nacional de Habitação n.º 5.198/65, concluiu no sentido seguinte:

“A correção monetária não é privativa dos órgãos integrados no sistema financeiro da habitação. As pessoas de direito privado (físicas ou jurídicas), ao convencionar a correção monetária, estão adstritas aos limites impostos pela Lei n.º 4.380.

Correção monetária é exceção benéfica com precípua finalidade social.

FORA DOS CASOS PREVISTOS OU ALÉM DOS LIMITES ESTABELECIDOS, A CORREÇÃO MONETÁRIA CONTRAVÉM AO DECRETO N.º 23.501, de 27.11.1933”.

Evoluindo, o próprio Departamento Jurídico do Banco Nacional de Habitação admitiu, a partir de 1968, a mais ampla liberdade das partes na convenção das cláusulas de escala móvel quando contratadas por pessoas físicas ou jurídicas não integrantes do Sistema Nacional de Habitação, só condicionando tais contratos às exigências da legislação específica do Banco Nacional de Habitação quando utilizassem recursos do sistema. Assim, o parecer 11/18/DJ/68, firmado pelo advogado Dr. Hélio A. Queiroz e aprovado pelo Chefe do Departamento, em 8 de março de 1968, concluiu no sentido seguinte:

“Ora, se, para que o Banco Nacional de Habitação e as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação financiem ou descontem as operações especificadas no transcrito § 2.º, é indispensável que os créditos delas decorrentes e resultantes sejam corrigidos monetariamente, é evidente ser facultado a pessoas naturais ou a pessoas jurídicas de direito privado não integrantes do sistema a adoção da cláusula de correção monetária, na forma do disposto no Decreto-lei n.º 19/66, na Instrução n.º 5 e na RC 25/67, ambas do BNH.

Nestas condições, entendemos que os não integrantes do sistema financeiro da habitação podem adotar a cláusula de correção monetária e, conseqüente-

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

mente, podem as operações por eles realizadas, na conformidade da lei e das disposições regulamentares e normativas baixadas pelos órgãos competentes do . . . BNH, ser objeto de financiamento ou de desconto por parte das entidades que integram o sistema instituído pela Lei n.º 4.380/64.

Torna-se, neste caso, relevante a integral observância, não somente de cláusula de correção, mas, principal e fundamentalmente, de todas as exigências impostas pelo poder normativo do Banco Nacional de Habitação, através de suas Instruções, Resoluções, Circulares, etc., para as operações da natureza da que se pretenda seja objeto da aplicação de recursos do sistema.”

Analisando o referido parecer, podemos concluir que, no entendimento do Departamento Jurídico do Banco Nacional de Habitação, os não-integrantes do sistema podem livremente convencionar a correção monetária, conforme as normas do Banco, se pretenderem utilizar os recursos do sistema e, de acordo com qualquer outro critério, se não utilizarem tais recursos.

16. A jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Guanabara também tem entendido que é livre a convenção de cláusula de correção monetária nas vendas de imóveis desvinculadas das entidades do sistema financeiro de habitação.

17. Existem, sobre a matéria, três acórdãos, sendo um genérico e dois específicos a respeito do assunto da presente consulta. O primeiro foi proferido pela Egrégia Segunda Câmara, em 29 de outubro de 1968, na Apelação n.º 58.648, tendo a decisão considerado válida convenção de correção monetária anterior à legislação do Plano Nacional de Habitação, conforme se verifica pela ementa, que é a seguinte:

“Compra e venda. Correção monetária nas prestações. Sua possibilidade, quando convencionalmente na livre manifestação de vontade, eis que não contraria nenhum dispositivo da lei, nem atenta contra a moral.”

Os dois outros acórdãos reconhecem que a correção monetária na venda de imóveis não deve, necessariamente, obedecer às normas do Plano Nacional de Habitação. São oriundos, respectivamente, da Quarta e da Terceira Câmara, focalizando contratos

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

posteriores à Lei n.º 4.380, de 1964. A decisão da Quarta Câmara foi proferida na Apelação Cível n.º 55.698, sendo relator o eminente Desembargador SALVADOR PINTO, que salientou a inaplicabilidade, no caso, da legislação do Banco Nacional de Habitação. A tese básica do acórdão se encontra na sua ementa, que tem o seguinte teor:

“Correção monetária ajustada em contrato, não a impedem as leis sobre a moeda e sobre a usura. As limitações previstas na lei que instituiu a correção nos contratos imobiliários de interesse social só prevalecem em relação aos casos nela especificadamente previstos.”

No seu voto, o Desembargador Relator salienta que:

“A Lei n.º 4.380 refere-se, tão-somente, aos contratos imobiliários de interesse social com o objetivo, declarado em seu artigo 1.º, de “estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição de casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.”

NÃO PODE SER VÁLIDO O ENTENDIMENTO DOS APELANTES NO SENTIDO DE QUE A LEI NÃO PERMITE A CORREÇÃO MONETÁRIA NOS CASOS NELA NÃO PREVISTOS, ou seja, nos contratos imobiliários que tenham por objeto imóveis de características diversas das enumeradas no seu artigo 6.º, isto é, dos que tenham área superior a 100 m² e de valor que ultrapasse 200 vezes o salário mínimo.”

Da decisão da Egrégia Quarta Câmara foram interpostos recursos extraordinários indeferidos pelo então Presidente do Tribunal, eminente Desembargador ALOYSIO MARIA TEIXEIRA, com o seguinte despacho:

“Trata-se de dois recursos extraordinários manifestados com apoio nas alíneas “a” e “d” do artigo 114, inciso III, da Constituição do Brasil, contra o acórdão de fls. 172/175, que negou provimento às apelações dos ora recorrentes, por entender que as leis sobre a moeda e sobre a usura não impedem a correção monetária ajustada em contrato e acrescentou: “as limita-

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

ções previstas na lei que institui a correção nos contratos imobiliários de interesse social só prevalecem em relação aos casos nela especificadamente previstos.”

Alega o primeiro recorrente (fls. 177/182) que o contrato foi celebrado em outubro de 1964, época em que não era legal a inserção de cláusula de correção monetária do saldo devedor, a não ser nos casos previstos na Lei n.º 4.380; o acórdão recorrido teria, assim, vulnerado a Constituição de 1946, a Lei n.º 4.380, de 1964, o Decreto n.º 23.501, de 1933, o Decreto n.º 22.626, de 1933, a Lei n.º 1.521, de 1951 e, ainda, o princípio de equidade e justiça social.

O segundo recorrente (fls. 184/185) sustenta que o acórdão recorrido contrariou o artigo 85 do código Civil, o Decreto n.º 23.501, a Lei n.º 4.380 e a Lei n.º 1.521, além de divergir dos julgados apontados a fls. 185, um dos quais é deste Tribunal.

Conforme o exposto, verifica-se que não podem prosperar os recursos com apoio na letra “a”, porque o acórdão recorrido não negou vigência à Lei, tendo, apenas, interpretado cláusulas contratuais, não havendo, portanto, ensejo para o recurso extremo, em face da Súmula n.º 400, do Egrégio Supremo Tribunal Federal.

Quanto à letra “d”, só o 2.º recorrente apontou acórdãos conflitantes, que examinaram espécies diversas, não havendo divergência na medida exigida pela Súmula n.º 291, do Egrégio Supremo Tribunal Federal.

Nestas condições, indefiro os recursos.”

A Egrégia Terceira Câmara seguiu a mesma orientação ao julgar a Apelação n.º 63.720, decidindo que a correção convencional não deveria estar sujeita aos requisitos da Lei n.º 4.380, quando não se tratasse de operação realizada com as entidades do sistema financeiro de habitação, conforme concluiu, com a sua habitual clareza e proficiência, o eminente Desembargador NELSON RIBEIRO ALVES, que foi relator do feito.

18. O Tribunal de Justiça de São Paulo também reconheceu a liberdade dos contratantes de estabelecer convencionalmente a correção monetária em hipótese não prevista pela legislação. Na Apelação n.º 180.840, a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça paulista entendeu que, “se a administração pública, nos

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

seus contratos, prevê a correção monetária, não se pode tachá-la de imoral quando avençada em contratos particulares." (**Revista dos Tribunais**, vol. 412, pág. 189) Embora se tratasse, no caso, de venda de filmes, o princípio geral aplicável à matéria é o mesmo, ou seja, o da autonomia da vontade e da plena liberdade das partes de convencionar cláusulas e condições nos casos que não se enquadram na legislação específica do Banco Nacional de Habitação.

No mesmo sentido, a Terceira Câmara do Tribunal de Alçada de São Paulo decidiu, em 18 de junho de 1969, na Apelação Cível n.º 121.366, que:

"As chamadas cláusulas monetárias, pelas quais se prevê, em contratos entre particulares, a incidência da correção monetária sobre o valor da dívida, não contrariam o Decreto n.º 23.501, de 1933, que instituiu o curso forçado, do papel moeda, tornando-se não só tecnicamente valiosas como até recomendáveis nas épocas de instabilidade monetária, como na de inflação."

19. Magistrado e professor que se tem dedicado ao estudo do direito habitacional, o Juiz do Tribunal de Alçada da Guanabara, DR. CLAUDIO VIANNA DE LIMA, examinando a evolução da administração e da jurisprudência no tocante à cláusula de escala móvel no direito imobiliário, afirma que:

"A conclusão que se retira, afinal, é a de que a correção monetária no campo imobiliário, FORA DOS CASOS LEGALMENTE PREVISTOS, É POSSÍVEL, VIGORANDO O PRINCÍPIO DE QUE A CLÁUSULA PRÓPRIA OU DECORRE DA LEI, NO CASO DO SISTEMA HABITACIONAL, OU DA CONVENÇÃO, NAS HIPÓTESES FORA DA PREVISÃO LEGAL." (**O Mercado de Capitais**, Edição da APEC, com estudos de vários autores, Rio, 1970, pág. 217)

20. No sentido da liberdade das estipulações do reajustamento de acordo com a cláusula-índice ou de escala móvel, se tem manifestado a doutrina de modo manso e pacífico. Assim, o Professor WASHINGTON MONTEIRO DE BARROS afirma que a licitude da cláusula de correção "não pode ser posta em dúvida, uma vez que não contraria qualquer princípio legal de ordem pública" (**Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações**, vol. I,

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

S. Paulo, Saraiva, 1960, pág. 81). Por sua vez, PONTES DE MIRANDA reconhece que "a função protetiva da cláusula de correção do valor monetário é do mais alto alcance para a tranqüilidade social, não apresentando inconveniente" (**Tratado de Direito Privado**, Rio, Borsoi, 2a. edição, 1959, tomo XXVI, pág. 295), acrescentando o eminente mestre do direito pátrio que as leis recentes, que determinaram a correção monetária, são meramente explicitantes visando a "pôr em relevo que não é contra o direito vigente o que elas editam e que o fazem para por em uso o que não se tem praticado" (PONTES, **Tratado**, vol. 50, pág. 476). Explica-se, assim, que as normas do sistema financeiro de habitação tiveram, como finalidade, fixar um regime de utilização da correção para as entidades integrantes do mesmo, sem prejuízo de manterem a liberdade das sociedades imobiliárias não participantes do sistema para que pudessem convencionar livremente a correção de acordo com requisitos e critérios próprios (diferentes dos fixados na legislação do BNH).

21. Em recente obra que dedicou às **Obrigações de Pagamento em Dinheiro**, o Desembargador e Professor PAULO BARBOSA DE CAMPOS FILHO sintetiza a posição da doutrina brasileira no sentido de reconhecer a validade de todas as estipulações de correção monetária não vedadas expressamente por lei. Conclui o mestre paulista afirmando:

"E se tivermos presente que são estas — a de serem ilícitas porque contrárias à ordem pública e a de atentarem contra o curso forçado da moeda — as principais objeções opostas à validade da cláusula de escala móvel propriamente dita, para logo se sentirá quão considerável é a contribuição trazida à defesa dessa validade pela correção "legal" do valor monetário das obrigações, correção que nos põe em presença do próprio Estado a reconhecer, por lei, as conseqüências da depreciação de sua moeda como medida de valor e a legalmente corrigi-la, não podendo, por isso mesmo, impedir que, paralelamente, o façam os próprios interessados, se e enquanto ainda se sintam prejudicados, dentro, é bem de ver, dos limites de sua natural, mas relativa, liberdade de disposição, traçados pela ordem jurídica" (PAULO BARBOSA DE CAMPOS FILHO, **Obrigações de Pagamento em Dinheiro (Três Estudos)**, S. Paulo, Editora Jurídica e Universitária Ltda., 1971, pág. 117).

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

22. Na realidade, as aplicações que a jurisprudência tem feito da correção monetária nos campos os mais diversos, mesmo sem o amparo expresso da lei ou de convenção, nos levam a admitir que constitua ela, hoje, um verdadeiro princípio geral do direito.

Efetivamente, tem sido admitida nas apurações de haveres de sociedades, na desapropriação indireta, nas ações de responsabilidade civil em geral, nas obrigações alimentares e até na cobrança de notas promissórias, quando previamente convencionada entre as partes. A própria Lei do Mercado de Capitais (Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, artigos 26 e 28) e a jurisprudência (*Revista Trimestral de Jurisprudência* do Supremo Tribunal Federal, vol. 53, pág. 21), consagraram, definitivamente, a distinção entre a correção monetária e os juros, de modo que não há mais, hoje, como confundí-los para considerar como agiotagem ou usura a cobrança da correção monetária, mesmo quando prefixada.

23. É verdade que a jurisprudência procura, atualmente, fixar as hipóteses de aplicação da correção monetária, delimitando o campo de sua atuação e esclarecendo que ela não pode incidir sem o amparo legal, ou seja, sem lei prévia. Essa tendência acaba de ser consagrada pela promulgação da Lei n.º 5.670, de 2 de julho de 1971, que firmou o princípio de só haver possibilidade de condenação ao pagamento de correção monetária quando prevista previamente em lei. O recente diploma legal, cuja constitucionalidade está sendo discutida, no momento, pelo Supremo Tribunal Federal, deve ser entendido em termos, justificando a manutenção da correção em três hipóteses:

- a) quando baseada em lei expressa;
- b) quando decorrente de acordo explícito de vontade das partes;
- c) quando fundamentada na própria natureza do débito, nas hipóteses em que constitua dívida de valor.

A posição do Supremo Tribunal Federal, na matéria, ficou bem caracterizada no acórdão da Egrégia Segunda Turma, de 30 de novembro de 1970, referente ao Recurso Extraordinário n.º 69.266, no qual a mais alta corte esclareceu que só deve incidir a correção quando prevista legal ou contratualmente ou, ainda, quando decorrente da própria natureza e finalidade do débito, na hipótese das dívidas de valor, em virtude de construção jurisprudencial.

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

24. Não há, pois, qualquer espécie de dúvida quanto à validade da estipulação de correção monetária em contratos imobiliários, quer apliquem ou não os critérios da legislação específica do sistema financeiro de habitação.

25. A posição jurisprudencial corresponde, aliás, à manifestação dos desejos e das aspirações, tanto dos órgãos técnicos, como das autoridades políticas que, por dever de ofício, se têm manifestado sobre a correção monetária.

26. Assim, nas Conclusões da IV Conferência Nacional de Advogados realizada em São Paulo, em outubro de 1970, sob os auspícios do Conselho Federal da Ordem, a classe aprovou as recomendações que sobre o tema apresentou o eminente Conselheiro e Professor OTTO DE ANDRADE GIL, entre as quais se destacam as seguintes:

“Enquanto o Governo não tiver debelado, completamente, a inflação e, via de consequência, os males que ela acarrete à economia, impõe-se a correção monetária do valor da moeda, como medida de justiça comutativa.

O Estado, que reconheceu os danosos efeitos da inflação sobre as finanças públicas, instituindo, a partir de 1964, a correção monetária das dívidas e multas fiscais, e que a fez aplicar, também, no setor da previdência social, **deve estender a correção a todas as dívidas de quantia e as de valor** (alimentos; indenizações por ato ilícito; renda vitalícia), notadamente no ressarcimento de danos, a modo “a repor o patrimônio da vítima no mesmo estado em que se encontrava antes da prática do ato ilícito” (ARNOLDO WALD). Assim procedendo, o Governo estaria, apenas, cumprindo o preceito constitucional que estabelece a igualdade de todos perante a lei, eis que já existem várias leis que resguardam certas atividades públicas e privadas dos malefícios da inflação.” (“Apud” **Ordenamento Jurídico do Desenvolvimento Nacional**, Conclusões da IV Conferência Nacional dos Advogados, São Paulo, outubro de 1970, Separata da Revista da Ordem dos Advogados, n.º 4, vol. II, setembro-dezembro 1970, pág. 20).

27. Por sua vez, as autoridades governamentais têm considerado a correção monetária como constituindo a mola propulsora

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

do **milagre brasileiro**, que consistiu na conciliação entre uma taxa de inflação decrescente e um ritmo acelerado de desenvolvimento econômico, oferecendo ao mundo um modelo econômico novo para a solução do problema inflacionário. Assim sendo, a correção monetária chegou a ser conceituada, pelo Ministro Roberto Campos, como **know how** brasileiro suscetível de exportação numa fase de inflação crescente no resto do mundo e, especialmente, nos Estados Unidos.

Todos os governos têm considerado a correção como "intocável" e "inatocável". Sobre o assunto, o Ministro Albuquerque Lima chegou a distribuir à imprensa a seguinte nota:

"A correção monetária é uma decisão de Estado tomada pelo Governo Revolucionário, sendo sua manutenção insuscetível de reexame, pois que ela se ajusta a dois objetivos de validade incontroversa: justiça social e liquidez.

A justiça social se define na oportunidade aberta a todos os brasileiros na obtenção da casa própria.

A liquidez é indispensável por definição, tendo em vista a auto-sustentação a que se obriga o sistema habitacional.".

Mais recentemente, o eminente Presidente do Banco Nacional de Habitação, Dr. Rubens Costa, ao assumir o seu cargo, declarou que considerava a correção monetária "a pedra angular de que depende todo o programa de habitação do governo".

28. Verificamos, pois, que, tanto no plano jurídico, como no campo político, a correção monetária é considerada como necessária e indispensável na atual conjuntura brasileira. A tendência existente é, tão-somente, no sentido de uma melhor adequação da correção monetária às várias hipóteses em que ela é empregada, tornando-a um instrumento mais diversificado e flexível de acordo com as necessidades existentes em cada situação ou grupo de situações. Passa-se de um sistema uniforme e abstrato para uma técnica mais concretizada e personalizada, evoluindo da roupa feita para o "sob medida", como verificamos pela diversificação dos planos e pela redução de juros que o Governo acaba de determinar nos empréstimos habitacionais, humanizando a correção monetária. Assim sendo, justifica-se que, fora

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

do sistema financeiro de habitação, se conceda às empresas construtoras a maior liberdade e flexibilidade para que possam desenvolver o mercado e aumentar o número de habitações, oferecendo aos seus clientes o leque mais amplo de alternativas nas modalidades de pagamento com correção monetária, sem que se possa ou deva impugnar qualquer uma das mencionadas formas, num clima impregnado pela autonomia da vontade, no qual as partes podem dispor de acordo com os seus mútuos interesses.

29. Finalmente, temos dúvida quanto à permanência da vedação da correção monetária das prestações intermediárias no próprio Sistema Financeiro de Habitação. Efetivamente, o artigo 6.º, letra "d", da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, vedou o reajustamento das prestações intermediárias e do saldo devedor a elas correspondentes, considerando tais prestações como excluídas do preço corrigível. Norma idêntica encontramos no artigo 1.º, inciso II, da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965. É preciso, todavia, salientar que este último diploma ressalva, no seu artigo 1.º, **caput**, a vigência das disposições da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que, no seu artigo 55, permitiu a mais ampla liberdade das partes nas empreitadas a preço reajustável, podendo, nas mesmas, os contratantes estabelecer a forma, as épocas e os índices adotados para o reajustamento, parecendo haver eventual conflito entre as disposições das duas leis, tanto mais que a última, em vez de revogar a anterior, dispos expressamente que a mesma continuava em vigor e que as normas novas se aplicariam "sem prejuízo das disposições da Lei n.º 4.591" (art. 1.º, **caput**, da Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965). Entre a promulgação das Leis n.ºs 4.380 e 4.864, iniciou-se a vigência da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, que no seu artigo 26, parágrafo 6.º, combinado com o inciso II do mesmo artigo, permitiu a correção monetária trimestral em bases idênticas à aplicável aos créditos fiscais. Posteriormente, o referido artigo da Lei do Mercado de Capitais foi modificado para vincular a correção às variações das Obrigações Reajustáveis do Tesouro (ORTN), em virtude do estabelecido no Decreto-lei n.º 614, de 6 de junho de 1969. Já em 1965, tínhamos, pois, três sistemas de correção monetária com normas distintas:

- a) o da Lei n.º 4.380 (arts. 5 e 6) com as modificações do art. 1.º da Lei n.º 4.864/65;
- b) o da Lei n.º 4.591, de 1964 (art. 55);
- c) o da Lei n.º 4.728, de 1965 (art. 26, § 6.º).

30. Devemos esclarecer a este respeito que a correção prevista no artigo 64 da Lei n.º 4.728 não se refere, em nosso entender,

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

ao preço de venda de imóveis, mas permite a correção contábil do preço de custo para fins de imposto de renda. De fato, esclarece o artigo 64 acima referido que:

“As sociedades que tenham por objeto alguma das atividades referidas no art. 62 (sociedades imobiliárias) poderão corrigir, nos termos do artigo 3.º da Lei n.º 4.357, de 16 de julho de 1964, o custo do terreno e da construção objeto de suas transações.”

O artigo 3.º da Lei n.º 4.357, de 16 de julho de 1964, torna obrigatória a correção monetária do valor original dos bens do ativo imobilizado das pessoas jurídicas de acordo com os coeficientes do Conselho Nacional de Economia. Trata-se, pois, de medida exclusivamente fiscal, sem qualquer repercussão sobre o problema objeto do presente estudo. (V., sobre a matéria, os comentários de caráter fiscal de JOSÉ LUIZ BULHÕES PEDREIRA, na sua obra *Imposto de Renda*, Rio, APEC, 1a. edição, 1969, n.º 5.28(30), pág. 5-94)

31. Se, em fins de 1965, já tínhamos os três regimes acima referidos, o Decreto-lei n.º 19, de 30 de agosto de 1966, modificou a sistemática até então vigente, a fim de evitar dúvidas e incertezas naquela época existentes. Nos seus **considerandos**, lembra o Decreto os aspectos negativos decorrentes da “diversidade de critérios preconizados pelas leis que regem a matéria” e pondera “a necessidade de serem uniformizados os índices que refletem a depreciação monetária adotando-se, como padrão, os fixados pelo Conselho Nacional de Economia, mas também a **conveniência de serem admitidos critérios e condições da aplicação da correção com maior flexibilidade**”.

O artigo 1.º, do mencionado Decreto-lei, determina que:

“Em todas as operações do Sistema Financeiro da Habitação, deverá ser adotada cláusula de correção monetária, de acordo com os índices de correção monetária fixados pelo Conselho Nacional de Economia, para correção do valor das obrigações reajustáveis do Tesouro Nacional e cuja aplicação obedecerá à instruções do Banco Nacional de Habitação.”

O parágrafo 1.º do referido artigo admite, excepcionalmente, o reajustamento com base no salário mínimo, no caso de ope-

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

rações que tenham como objeto imóveis residenciais de valor unitário inferior a 75 (setenta e cinco) salários mínimos.

Finalmente, o parágrafo segundo determina que:

“O Banco Nacional de Habitação, bem como os demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação, poderá financiar ou descontar as operações de compra e venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão, empréstimo, financiamento e construção de habitação para pagamento a prazo, quando os créditos dela resultantes forem corrigidos monetariamente de acordo com o artigo 1.º deste Decreto-lei.”

Parece-nos que houve, no caso, uma modificação cabal na sistemática com uma determinação legal nova obrigando as entidades do sistema a corrigir todas as operações, inclusive, em tese, as parcelas intermediárias que, se excluídas, implicariam em não realizar a correção da totalidade da operação nos precisos termos do artigo 1.º do Decreto-lei n.º 19 acima transcrito.

Entendemos, pois, salvo melhor juízo, que, em virtude do disposto no Decreto-lei n.º 19, não prevaleceu mais, a partir da data de 30 de agosto de 1966, a proibição da correção das prestações intermediárias, tanto mais que, dando nova regulamentação à matéria, não manteve o mencionado diploma a proibição de corrigir ou de fixar prestações intermediárias, só condicionando o financiamento permitido no parágrafo segundo à obediência, nas operações, dos preceitos contidos no artigo 1.º do Decreto-lei, sem qualquer referência à legislação anterior, que seria, pois, inaplicável à matéria.

32. Em virtude do disposto no Decreto-lei n.º 19, o Conselho de Administração do Banco baixou, em 17 de novembro de 1966, a Resolução RC n.º 106, na qual resolveu expressamente que

“todas as operações do Sistema Financeiro de Habitação farão referência expressa ao seu valor em Unidades-Padrão de Capital do B. N. H.” (art. 1.º).

Fixando-se as operações em U. P. C. e sendo cada um dos pagamentos previstos pelo contrato representado por um certo número de UPC, cujo valor monetário varia de acordo com os índices, evidencia-se que, com a mencionada resolução, a correção monetária passou a ser imperativa em todos os instrumentos

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

do sistema, tanto em relação às prestações mensais como no tocante às intermediárias, inexistindo, aliás, a partir daquele momento, qualquer norma vedatória da contratação de prestações intermediárias, ex vi da revogação das disposições anteriormente vigentes das Leis n.ºs 4.380, e 4.864, que deixaram de estar em vigor, no particular, em virtude da existência de novas normas que regularam a matéria inteiramente e com as quais as leis anteriores eram incompatíveis (art. 2.º, parágrafo 1.º, da Lei de Introdução).

33. Acresce que a Resolução do Conselho de Administração do Banco Nacional de Habitação de n.º 66/67, de 27 de novembro de 1967, fixou normas para a contratação de impreitadas pelas entidades integrantes do sistema e, inclusive, as diretamente financiadas pelo BNH, determinando a fixação prévia, em contrato dos índices aplicáveis e estipulando que:

“Os índices pré-determinados a que se refere o item anterior, poderão ser o de custo da construção, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas, a Unidade Padrão de Capital do Banco Nacional de Habitação, os índices calculados pelos Sindicatos da construção civil, segundo o PNB-140 ou os índices locais oficiais de custo de construção” (item 2 da Resolução RC n.º 66/67).

Abriu-se, pois, um leque de alternativas, permitindo-se a utilização pelos empreiteiros de qualquer dos índices referidos na mencionada Resolução, com maior liberdade na escolha dos índices de interesse das partes contratantes, mesmo em se tratando de operações realizadas pelo Banco Nacional de Habitação ou pelas entidades do sistema. A autonomia da vontade funcionaria a fortiori, tratando-se de transações realizadas por empresas não pertencentes ao sistema, com a mais ampla liberdade no tocante ao critério de correção, pois a elas não se aplica a citada Resolução.

34. Não cabe, no momento, examinar a legislação posterior do Banco Nacional de Habitação, nem, em particular, as Resoluções 25/67 e 36 e 37/69, porque consideramos que, desde 1966, estavam revogadas as normas que proibiam a correção das prestações intermediárias e não encontramos, na regulamentação posterior, qualquer ressurreição da mencionada vedação.

35. Concluimos, pois, que:

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972

- 1.º Nas operações imobiliárias pactuadas por pessoas não integrantes do Sistema Financeiro de Habitação e não destinadas a utilizar recursos do referido sistema, é plenamente válida a correção das prestações intermediárias e do saldo devedor correspondente;
- 2.º Dentro e fora do Sistema Financeiro de Habitação, a correção pode ser trimestral, desde a promulgação da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 (art. 26);
- 3.º O critério de correção depende, exclusivamente, da vontade das partes pactuada no contrato, podendo a prestação variar de acordo com qualquer índice, salientando-se, entre outros, o custo de construção ou o custo de vida, de acordo com os dados da Fundação Getúlio Vargas ou do Ministério do Planejamento, a Unidade Padrão de Capital do Banco Nacional de Habitação, os índices dos Sindicatos de construção civil e os índices locais oficiais de construção (Resolução do Conselho de Administração RC n.º 66, de 27 de novembro de 1967);
- 4.º De qualquer modo, a correção monetária pactuada de acordo com as conclusões anteriores não pode ser considerada como constituindo usura ou violação das normas sobre o curso forçado;
- 5.º Em nossa opinião, mesmo no Sistema Financeiro de Habitação, a melhor interpretação da legislação específica (Decreto-lei n.º 19, de 30 de agosto de 1966), é no sentido de considerar revogada a vedação de correção de prestações intermediárias, podendo ser realizadas as operações que atendam às determinações constantes dos vários planos do BNH, incluindo-se, nos contratos, prestações intermediárias.

Rio de Janeiro, 9 de novembro de 1971.

RCGERS, Porto Alegre, 2(4): 191-209, 1972