Ao Município de Presidente Castello Branco/SC

Sr. Prefeito Municipal

Uma breve narrativa dos fatos, sou mutuária no contrato de financiamento n. FH/009/2015 para aquisição de imóvel urbano, com indicação de matrícula n.1.759 da Colônia Rancho Grande, situado em Presidente Castello Branco, na Rua B, lote 09, casa 566, Loteamento Social, tendo como mutuante o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Presidente Castello Branco.

O referido contrato, em anexo, tem como objeto um terreno urbano com área de 249,49m² e localização já indicada, foi assinado em 30 de janeiro de 2015, com valor de financiamento R$ 5.143,31 (cinco mil, cento e quarenta e três reais com trinta centavos), dividido em 100 parcelas, sendo a primeira fixada em R$ 51,44 (cinquenta e um reais e vinte e quarenta e quatro centavos, determinou também a forma de **reajuste como sendo: anual, no mês de janeiro, pelo INPC acumulado e 3% de juros sobre o saldo devedor**. [grifou-se].

O terreno abriga residência unifamiliar objeto do contrato n. 855551897489, firmado junto à Caixa Econômica Federal.

O instrumento FH/009/2015, destaca na subcláusula única da cláusula primeira que "a matrícula referente ao imóvel descrito se encontra em processo de registro, já tendo sido expedida as licenças ambientais competentes".

Quanto a quitação das parcelas, iniciaram em fevereiro de 2015 sendo atualizadas ano a ano conforme segue:

Ano	Valor
2015	R$ 51,44
2016	R$ 57,24
2017	R$ 62,84
2018	R$ 65,94
2019	R$ 72,30
2020	R$ 77,67

Prefeitura Municipal de Presidente Castello Branco-SC
PROTOCOLO 088
Livro 004 Fls: 143
Data: 19/02/20
P/ Taina
Secret. Mun. de Adm., Plan. e Finanças

Deste modo, segundo extrato do contribuinte em anexo, até a data 30/12/2019, o valor da soma das parcelas é de R$ 3.928,42 (três mil, novecentos e noventa e oito reais com quarenta e dois centavos), soma já revertida ao Fundo Municipal de Habitação. Em comparação percentual o valor pago até a data representa 76,37% do montante original da dívida, com 59% das prestações pagas.

Sobre a análise fática expressa-se pelo interesse de quitação das prestações vincendas e resolução do contrato. Anseio que tem como base os fundamentos que seguem.

Ânimo de solvência, posto como um direito do devedor, observando que no caso em tela, não fora pactuada nenhuma vedação quanto a quitação antecipada, muito pelo contrário, o instrumento prevê o vencimento antecipado da dívida em hipótese determinadas na cláusula décima, restando deste modo totalmente possível, haja vista estarem sendo aplicadas como penalidade, podendo muito bem serem aceitas como forma de resolução antecipada do contrato, uma vez que tal quitação, reverterá a totalidade do valor ao Fundo Municipal de Habitação, sem gerar qualquer ônus a administração, que terá o recurso à sua disposição podendo aplicá-lo as demandas emergentes.

Em analogia ao caso, pode ser citado os contratos de financiamento de imóveis, que quase por regra apresentam a possibilidade de quitação antecipada a pedido do contratante, presente inclusive em instrumentos de programas para aquisição da casa própria firmados em parcerias com entes da administração pública, demostrando assim a possibilidade jurídica do pedido.

O equívoco na aplicação da correção monetária e juros, uma vez que o título fixa o reajuste em função do saldo devedor, ocorre que a correção sempre é aplicada sobre a parcela de vencimento do ano anterior, desta forma, não segue o pactuado.

Na aplicação da regra conforme a descrição contratual teríamos o seguinte cenário:

Valor do Financiamento – R$ 5.143,31
Valor Pago em 2015 – R$ 565,84
Saldo remanescente - 4.578,46
INPC acumulado no ano (janeiro 2016) - 1,5100
Valor atualizado pelo INPC - R$ 4.647,60

Valor atualizado com juro de 3% - R$ 4.787,02

Valor da prestação – R$ 53, 78

Valor da prestação paga em 2016 - R$ 57,24

Diferença mensal – R$ 3,46

Diferença anual – R$ 41,52

A configuração descrita se repete sucessivamente, causando onerosidade excessiva ao devedor, restando comprovada a aplicação da regra diversa do estabelecido.

No mesmo viés, dada a aplicação como a determinação contratual, cada mutuário teria sua parcela fixada de acordo com o seu saldo devedor, sendo por consequência diversa uma das outras, no entanto, há uma uniformização da parcela, a todos é destinado a mesma cobrança, ignorando-se o valor já pago e desrespeitando a cláusula sexta do referido contrato.

Inexistência de integralização do lançamento da dívida, que é processada anualmente não permitindo a consulta do saldo devedor, procedimento totalmente temerário, uma vez que seja direito de quem contraiu o financiamento ter pleno conhecimento das obrigações restantes.

Pelo exposto solicito:

- permissão para quitação do saldo devedor, com resolução do contrato FH/009/2015 e emissão da guia de pagamento para proceder com a quitação. Após o pagamento, emissão do recibo de quitação e termo de resolução do contrato;

- memória do cálculo utilizado para fixar a totalidade de parcelas referente ao valor do financiamento, bem como, dos reajustes anuais;

- resposta expressa do pedido que deverá ser enviada para o e-mail michelilovato@hotmail.com, respeitando o prazo legal;

No aguardo de deferimento.

Respeitosamente,

Presidente Castello Branco/SC, 16 de fevereiro de 2020.

Micheli Lovato