

# ESTATUTO DA TERRA

## ARRENDAMENTO RURAL

Recurso REsp 39  
Tribunal STJ

### CONTRATO DE MÚTUO — FINANCIAMENTO DE IMÓVEL - SFH - REAJUSTE - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - REVISÃO CONTRATUAL - DEPÓSITO

#### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DA COMARCA DE .... (qualificação), portadora da Cédula de Identidade/RG nº ....., residente e domiciliada na Rua .... nº ....., na Comarca de ....., vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, através de sua advogada legalmente constituída (procuração em anexo), vinculada ao ....., na Praça .... nº ....., propor a presente: AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO COM PEDIDO DECLARATÓRIO em face de ....., instituição financeira sob a forma de Empresa Pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 97.547/89, devendo ser citada em sua superintendência regional do ....., sito na Rua .... nº ....., na Comarca de ....., pelos fundamentos de fato e direito que passa a expor: I - DOS FATOS 1. Em .../.../..., .... adquiriu o imóvel situado na Rua .... nº ....., na Comarca de ....., conforme se observa da Certidão do Registro de Imóveis em anexo. 2. O referido imóvel foi adquirido através do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, pela assinatura de instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e quitação e constituição de hipoteca, sendo rubricado pelas partes em .../.../... 3. Em .../.../... foi averbado o cancelamento da referida hipoteca, conforme consta no Registro em anexo. 4. Na mesma data, .../.../..., a Requerente adquiriu o referido imóvel, no valor de R\$ .... (....), sendo R\$ .... (....) pagos diretamente pela adquirente à ....., e R\$ .... (....), financiados pela ....., através de uma hipoteca, firmada na .... da matrícula do Registro de Imóveis, a ser paga em .... prestações mensais e sucessivas, com o primeiro vencimento no dia .../.../..., no valor de R\$ .... (....). Foi fixada a taxa anual de juros nominal em ....% e Efetiva ....%. Em garantia, foi dado o mencionado imóvel, avaliado em R\$ .... (....). As demais condições foram fixadas no Contrato, do qual foi arquivada uma via no Registro de Imóveis. 5. Em linhas gerais, o Contrato fixa que: a) o plano de reajuste aplicável às parcelas do financiamento é o PES - Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, ou seja, a prestação e os acessórios serão reajustados em função da data base da categoria profissional da Requerente, mediante a aplicação de taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança com aniversário na assinatura do contrato, correspondente ao período a que se refere a negociação salarial da data base a categoria profissional do devedor, acrescido do percentual relativo ao ganho real de salário definido pelo Conselho Monetário Nacional (cláusula décima); b) o vencimento do primeiro encargo foi estipulado para o dia .../.../...; c) o coeficiente de equiparação salarial foi fixado na proporção de ....; d) o prazo de amortização corresponde a .... meses; e) a taxa anual de juros ficou estabelecida conforme o disposto na Matrícula do Imóvel; f) o percentual de comprometimento de renda familiar foi fixado no equivalente a ....%. 6. Todavia, no transcorrer da vigência do aludido financiamento, a Requerente verificou que os encargos, a cada mês, estão se tornando excessivamente onerosos, não guardando qualquer relação de proporcionalidade com o comprometimento inicial de renda (equilíbrio prestação/renda), tampouco, com a correção de vencimentos concedida à sua faixa salarial, conforme planilha demonstrativa da evolução do aludido financiamento inclusa. 7. Assim, vendo-se a Requerente na impossibilidade de continuar arcando com o pagamento das prestações, por estarem sendo calculadas de maneira a comprometer sua renda mensal em um patamar superior ao que ficou estabelecido no contrato, vem propor a presente ação de consignação em pagamento, para garantir o adimplemento das prestações vincendas, de acordo com as previsões contratuais, com base no art. 973, I, do Código Civil,

tendo em vista que a Requerida vem, indiretamente, recusando-se a receber os valores corretos, na medida em que emite os bloquetes de pagamento com valores que desrespeitam os índices do Contrato. II - DO DIREITO A) DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO E DO PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL 1. Com a instituição do Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, adotou-se o princípio de que: "O reajustamento das prestações da casa própria deve ser de acordo com os índices equivalentes aos adotados para a correção dos salários dos mutuários." 2. Utilizando-se de uma interpretação tel