

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

Recurso

Recurso Especial 19.238-0/

Tribunal

STJ

DEPÓSITO — INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - REAJUSTE ABUSIVO - FINANCIAMENTO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ FEDERAL DAª VARA DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DA COMARCA DE

(qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº, inscrito no CPF/MF sob o nº, e sua esposa (qualificação), portadora da Cédula de Identidade/RG nº e CPF/MF sob o nº, residentes e domiciliados na Rua nº, na Comarca de, por intermédio de seu procurador judicial infra-assinado (ut instrumento de mandato incluso - doc.), com escritório profissional na Rua nº, na Comarca de, foro de intimações e notificações, comparece à presença de Vossa Excelência, com respeito, para propor AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO com fulcro nos artigos 890 e seguintes do Código de Processo Civil, bem como o artigo 5º da LICC, Lei nº 4.380/64 e demais aplicáveis ao caso vertente, em face de: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 97.547/89, podendo ser citada em sua superintendência regional do, sito na Rua nº, na Comarca de UNIÃO FEDERAL, pessoa jurídica de direito público, podendo ser citada na Rua nº, sede da Procuradoria da República na Comarca de, Estado DA SÍNTESE FÁTICA Em data de de de, os requerentes firmaram contrato por instrumento particular de compra e venda, mútuo com obrigações e quitação e constituição de nova hipoteca, consoante espécie de adesão, figurando como cessionária a credora hipotecária, a CEF, conforme atesta contrato de mútuo hipotecário em (doc.). O respectivo contrato trata de financiamento imobiliário para aquisição da casa própria, pactuado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, vinculado ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP, certo que o majoramento das prestações mensais sempre respeitaria os mesmos percentuais e períodos citados auferidos à categoria profissional do requerente, como se constata nas cláusulas expressas no aludido contrato habitacional. Conquanto, no transcorrer da vigência do aludido financiamento, os requerentes verificaram que os encargos, à cada mês, estavam se tornando excessivamente onerosos, não guardando qualquer relação de proporcionalidade com o comprometimento inicial de renda (equilíbrio prestação/renda), tampouco, com a correção salarial concedida à sua categoria profissional, conforme planilha demonstrativa da evolução do aludido financiamento inclusa. Constataram ainda, que mesmo aqueles meses em que não havia acréscimo em seu provento mensal, as prestações eram majoradas aleatoriamente com índices acima do legalmente permitido e estranhos ao contrato, como se faz prova pelos documentos inclusos. Diante de tais arbitrariedades, alarmou-se ao analisar a evolução do respectivo financiamento, defrontando-se com os seguintes aspectos, assim escalonados: a) verificou-se que desde o início do financiamento imobiliário, foi concedido um reajuste salarial acumulado de 241,630%, enquanto que no mesmo período, a instituição financeira reajustou as prestações numa exorbitante percentagem de 543,046%, valendo ressaltar que a existência do desequilíbrio contratual fica ainda mais nítida quando observado que tal percentagem acumulada foi superior ao acumulado da variação da taxa remuneratória da caderneta de poupança (TR +), cujo percentual é utilizado pelo agente financeiro para corrigir o saldo devedor e que já foi declarada inconstitucional para corrigir dívidas pelo STF, face a sua provada onerosidade e inadequabilidade, cujo percentual acumulado é de 604,413%, ou seja, semelhante aos índices aplicados pelo agente financeiro sobre as prestações, conforme se demonstra pela planilha evolutiva de cálculo em anexo, com os referidos

índices acumulados. b) com efeito, constataram que se somassem o número de meses referentes ao prazo de amortização do financiamento -, com os atuais valores das prestações cobradas pelo requerido - R\$, tal resultado representaria a exorbitante importância de vezes o valor da dívida financiada, isto é, R\$ Tais irregularidades, são consequências exclusivas da conduta pífida e abusiva dos requeridos, conforme se constata. De plano, denota-se que os requeridos esqueceram-se da aplicação do PES/CP, posto que desde o início do financiamento impõem percentuais totalmente adversos aos concedidos à categoria profissional do mutuário, que, cumulativamente