

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

REAJUSTAMENTO DE PRESTAÇÕES

Recurso

Mandado de Segurança 104.763

EXECUÇÃO — DEVER DO AGENTE FINANCEIRO DE OBSERVAR AS CLÁUSULAS DO CONTRATO DE TRABALHO

RESUMO

- ... A decisão de lavrar da lavra do Eminentíssimo Juiz JOSÉ PIMENTEL MARQUES, não pode merecer reparo e seus fundamentos são adotados como razão de decidir na forma do art. 108, § 3º do Regimento Interno deste Colendo Tribunal de Alçada Cível. - Definiu com muita propriedade o Dr. Juiz "a quo", a "equivalência salarial", inserida na quase totalidade dos contratos de alienação de imóveis com a participação do autor, BNH, restou, tão somente, os esclarecimentos da expressão "salarial" que corresponde a remuneração do locador do serviço prestado e a contra-prestação que no contrato de trabalho o empregador faz ao empregado, vulgarmente conhecido como "ordenado". É preceito em matéria de direito trabalhista que o salário não é renda, não gera por isso lucro ou excesso de ganho. - O mutuário é o que mais sofre com a briga entre o "mar e o rochedo" e, esse sofrimento decorre da quebra sistemática do preceito da lei específica, reguladoras dos contratos sinalagmáticos de um modo em geral. Os tecnocratas sem a menor consciência de interpretação e entendimentos de direito material, pretendem equacionar os problemas de ordem econômica e financeira do Estado. "lato sensu", desconhecendo, toda uma ordem de leis que orientam a respeito, baixam normas de constrição, mudança unilateral nesses contratos e são rigidamente cumpridos pelos não menos tecnocratas "agentes financeiros". Os débitos dos mutuários decorrentes do "sistema", são lançados muito acima do valor venal dos imóveis e faz com que a parte resgatada por ele, não p esa de modo algum no abatimento de sua dívida; essas prestações pagas, são como se não fossem realizadas. Situação essa curiosa, estupefata, decorre da falta de equilíbrio do poder público na ordenação econômica-financeira do "statu latu sensu" com abrangência de BNH, SALÁRIO, CORREÇÃO MONETÁRIA, UPC, INPC, etc., cada um com índice diferente, sendo o mais baixo deles, o salário. Ora poderia ser este estipulado, no mesmo índice da UPC, porque não haveria o desequilíbrio tanto para o agente financeiro como para o mutuário. Uma coisa decorre de tudo isto: é que o mutuário assalariado não pode honrar percentual de prestação maior do que recebe de salário, sob pena de fatalmente ficar inadimplente. - Vale a pena reproduzir "ipsis litteris" a ementa orientadora da decisão do E. TRIBUNAL FEDERAL DE RECURSOS, feita na Apelação em Mandado de Segurança nº 104.763 - SP (5694728), em que foi Relator o Excelentíssimo Sr. Ministro PEDRO ACIOLY: "Processual Civil. Civil. Mandado de Segurança. Contrato de Mútuo. Casa Própria. Reajustamento das Prestações. Sistema Hipotecário e Financeiro. Plano de Equivalência Salarial. Lei 4.380/64, art. 5º §§ 5º, 6º e 9º, preliminares de Carência de ação e de ilegitimidade passiva "ad causam" do BNH, Decreto-lei 2.065/83, art. 23, Percentagem de Reajustamento, Abrangência, Efeito, - I - O Decreto-lei 2.065/83 ofereceu condições de opção aos mutuários para legitimar alteração bilateral de contrato de mútuo. A celebração da opção, que subtraídos mutuários optantes o interesse de agir, não foi firmada pelos impetrantes. Escute-se, nos autos, de modo subjetivo e concreto, a quebra de cláusula contratual, contrato perfeito e acabado, a que nenhuma das partes pode alterar cláusulas unilateralmente sem aquiescência da outra. Inaplicação desse Decreto-lei aos contratos de mútuo sem alteração, mas sim aos contratos novos que se realizarem. Preliminar de carência de ação, por falta de interesse de agir, repelida. II - Compete ao BNH a função precípua, de fiscalizar, orientar e disciplinar o Sistema Financeiro de Habitação, por expressa disposição legal, e é evidente que seus agentes financeiros aplicam o índice de reajustamento que lhes é determinado, sem qualquer dose de competência para alterá-lo, consoante o art. 18 da Lei 4.318/64. Será o BNH que suportará os efeitos pretendidos na medida o

qual é também competente para adotar as providências necessárias ao cumprimento das normas relativas ao setor habitacional. Preliminar de ilegitimidade de parte passiva rejeitada. III - No nosso direito objetivo, a liberdade de contratar é ampla e informal - art. 82 e 129, do Código Civil - salvo as restrições da lei e as exigências especiais de forma para alguns ajustes. Todo contrato, seja privado ou público, tem como base fundamental dois princípios: o da lei entre as partes, "lex partes", e o da observância do que foi pactuado, "pacta sunt servanda". Ambos em respeito à equivalência nos encargos e vantagens.

EMENTA

Na execução hipotecária dos contratos de alienação de imóveis subordinados ao BNH, compete ao Agente Financeiro obedecer as cláusulas do contrato firmado com o devedor mutuário para cobrança das prestações. Não pode o Agente Financeiro, de acordo com os princípios gerais do contrato, mesmo acatando normas ditadas pelo BNH, hoje BB S/A, modificar unilateralmente as condições do contrato.

NOTA DA REDAÇÃO

lex