

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

REAJUSTAMENTO DE PRESTAÇÕES

Tribunal

STJ

INSTRUMENTO NECESSÁRIO AO REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES

RESUMO

- ... O Plano de Equivalência salarial estabelece parâmetro para a correção do preço. Aqui, divisa-se, com evidência a terceira característica do preço. Justo traduz idéia de exata correspondência entre o pagamento e o valor da contraprestação. Aqui ponderadas as características do contrato, acentuadamente de estímulo à aquisição da casa própria, festejado como programa prioritário por todos os governos, representa o equilíbrio financeiro entre as forças econômicas do mutuário e a oscilação do preço. - Outra não pode ser a solução, pena de a cláusula contratual que proclama o PES restar letra morta. - Cumpre ponderar se esta conclusão se amolda à legislação específica, notadamente diante da decisão do Supremo Tribunal Federal, na Representação nº 1.288-3 - DF, que, por sua característica de interpretação em tese goza de força vinculante. - O v. acórdão decidiu, à unanimidade, que o Decreto-Lei nº 19/66 repercutiu na Lei nº 4.380/64, notadamente no art. 5º e parágrafos. - Sem dúvida, houve derrogação dos parágrafos 2º, 4º, 5º e 6º do art. 5º, da Lei nº 4.390; de 21-8-64. - O art. 1º do Decreto-lei nº 19, de 30-8-60 tornou obrigatória a adoção da cláusula de correção monetária em todas as operações do SFH, não mais de acordo com a variação do salário mínimo, mas sim, na conformidade dos índices baixados pelo Conselho Nacional de Economia; derogou, da mesma forma, o art. 26 parágrafo 6º, da Lei nº 4.728, de 14-7-65, que vinculava os reajustes das prestações mensais aos percentuais estabelecidos para o aumento do salário mínimo. - A Lei nº 6.205, de 29-4-75, descaracterizou o salário mínimo como fator de correção monetária (art. 1º). - Esse diploma ilegal estatui no art. 2º, parágrafo único: "O coeficiente de atualização monetária, segundo o disposto neste artigo, será baseado no fator de reajustamento salarial a que se referem os arts 1º e 2º da Lei 6.174, de 1974, excluído o aumento da produtividade. Poderá estabelecer-se como limite, para a variação do coeficiente, a variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN). - Dois, pois, passaram a ser os coeficientes de atualização Monetária: a) reajuste salarial; b) ORTN. - Tal coeficiente, nesse contexto, passou a ser livremente pactuado, podendo as partes, sem nenhuma ofensa à legislação, optar por uma das opções. - Note-se, como o reajuste salarial varia de categoria para categoria, nada impede compreender também o salário mínimo desde que, por coincidência, seja a forma de atualização da remuneração. - Esse amplo espectro é fator de justiça social, distinguindo, como impõe o princípio da isonomia, tratamento diferenciado para os mutuários. - Alteração unilateral das cláusulas e condições é inadmissível. Ac. de 24-10-1990 DJ de 19-11-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/645 EMFOR 524

EMENTA

O contrato de financiamento para aquisição da casa própria, com agente financeiro do Sistema Nacional de Habitação, que encerra cláusula de equivalência salarial, visa à manutenção do equilíbrio financeiro. O Decreto-Lei nº 19/66 determinou a atualização periódica do preço. O reajustamento salarial é espécie desse cálculo. Ajusta-se à legislação em vigor e não contraria a interpretação do Supremo Tribunal Federal, na Representação nº 1.283 - DF, que, por sua característica, goza de força vinculante. O plano, além disso, garante a justiça do preço.