

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

REAJUSTAMENTO DE PRESTAÇÕES

Tribunal

STJ

ATUALIZAÇÃO PERIÓDICA DO PREÇO — REAJUSTAMENTO SALARIAL

RESUMO

- No caso dos autos, o contrato particular de compra-e-venda e mútuo com hipoteca, encerra cláusula pela qual o devedor opta pelo Plano de Equivalência Salarial, ou seja, far-se-á a atualização do valor do débito, vinculado, porém, à oscilação de aumento dos vencimentos (sentido amplo do termo) do mutuário. - Os contratantes pactuaram o equilíbrio de débito, do valor das prestações mensais com a capacidade financeira do devedor. - Em havendo contrato, dois princípios precisam ser invocados: o sentido publicístico das avenças e a estabilidade das cláusulas e condições. - O sentido publicístico submete a vontade das partes ao interesse público. Pouco importa o contrato integrar o chamado Direito Privado. O Direito, como dispõe o Preâmbulo da Constituição de 1988, busca "a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social". Em consequência, o sentido tradicional do pacta sunt servanda há de ser considerado não só como manifestação de vontade dos contratantes, mas da vontade dos contratantes submetida ao interesse público, ou, pelo menos, sem afrontá-lo. - A estabilidade das cláusulas e condições, por sua vez, é outro princípio. Em nossa cultura, precisa comandar as obrigações. Tais cláusulas e condições, por outro lado, cumpre serem interpretadas, não só no sentido literal do contrato, mas no significado histórico de sua atuação. - O Direito registra vários exemplos que expressa a evolução social. - A cláusula rebus sic stantibus ressurgiu entre nós impulsionada por fatos sociais. Exatamente no momento em que a elevação dos custos de empreendimentos imobiliários tornava impossível a conclusão da obra porque a diferença entre a estimativa de custo e a despesa efetiva passou a fugir do controle, mesmo com considerável margem de diferença. Nos anos 50, os preços começavam a oscilar, tornando impossível estimá-los mesmo com elástico juízo de probabilidade. Hoje, com a inflação brasileira nenhum contrato é celebrado sem correção, pelo menos mensal, do preço. - Os romanos, com rara acuidade jurídica, haviam firmado: o preço deve ser certo, justo e verdadeiro. - O preço, por seu turno, é elemento essencial ao contrato de financiamento. - A hipótese dos autos não foge à regra. - O preço foi convencionado, retrata as condições econômicas e a época. O valor nominal oscila conforme a desvalorização do poder aquisitivo da moeda. E exteriorizando outra periculosidade temporal, quando o índice da inflação á fugia a previsibilidade, o contrato encerrou Cláusula de Equivalência Salarial. - O preço, portanto, além de verdadeiro, porque correspondente ao convencionado, é certo, ou seja, precisa quanto ao valor real e determinável no aspecto formal. O primeiro é constante ao passo que o segundo oscila mensalmente. Talvez, como a inflação crescente e incontrolada, passe a ser semanal ou diário. - 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/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 repe

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 1.283-3/DF, que, por sua característica, goza de força vinculante. O plano, além disso, garante a justiça do preço. Ac. de 27-06-1990 DJ 6-8-1990 Arquivo do EMFOR - STJ/844 EMFOR 532 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 1.283-3/DF, que, por sua característica, goza de força vinculante. O plano, além disso, garante a justiça do preço.