

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

REAJUSTAMENTO DE PRESTAÇÕES

Recurso re -
Tribunal STJ
Relator PEÇANHA MARTINS

REAJUSTAMENTO DE PRESTAÇÕES — ADOÇÃO DA UPC - INADMISSIBILIDADE

RESUMO

- Nos termos da cláusula 13ª do contrato ..., dos autos da execução, em apenso, as partes contratantes expressamente convencionaram que as prestações mensais seriam reajustadas de acordo com o plano escolhido na letra "b" do Quadro de Resumo, anexo ao contrato. - No "Quadro de Resumo" ..., letra "b", consta que os compradores elegeram o Plano de Equivalência Salarial para o reajuste das prestações mensais. - A credora, no entanto, não reajustou as prestações pelo plano adotado no "Quadro de Resumo", ou seja, o "Plano de Equivalência Salarial", mas pela variação da UPC, sustentando que a cláusula sexta do contrato autoriza a adoção desse critério. - A pretensão da exequente, ora embargante, não pode prosperar, pois contraria frontalmente o contrato e a própria essência do Plano de Equivalência Salarial. - Os mutuários, ao celebrarem o contrato de aquisição da casa própria, estavam convictos de que poderiam suportar os aumentos das prestações, uma vez que estes obedeceriam o aumento dos seus salários. Estavam convictos, de que a credora observaria o Plano de Equivalência Salarial. - A adoção da UPC como fator de reajuste das prestações, além de não encontrar suporte no contrato, acarreta enorme prejuízo aos mutuários, que não terão condições de suportar os aumentos das prestações e, em consequência, perderão o imóvel. - A E. 7ª Câmara deste Tribunal, nos EI 361.757/1, em acórdão relatado pelo e. juiz, hoje Des., LUIZ AZEVEDO, decidiu: "Não custa repetir que o diploma basilar que preside o Sistema Financeiro da Habitação, criado com propósitos sociais inequívocos, é representado pela Lei 4.380, de 21-8-1964. A par disso, pode-se acrescentar que de tal forma avulta a denominada equivalência salarial, que é indissociável do Sistema. Sem ela, e se não for instituído critério similar, ter-se-á, certamente, a ruína dos planos habitacionais, transmutados em falência que mais atormentarão expressiva maioria da população". "Retire-se a equivalência, sem lhe dar substitutivo adequado, e os reajustes da casa própria alcançarão as raias da insuportabilidade para os que aderirem ao Sistema. Esse visa possibilitar a casa própria, anseio justo de todo cidadão e, bem por isso, seus ditames legais hão de ser interpretados de maneira a garantir a suportabilidade das prestações, o que se mescla com os interesses sociais". "Ao fixar a relação entre salário e prestação, o legislador conseguiu resguardar a capacidade de pagamento dos mutuários. Equivalência de cunho nitidamente econômico, exige interpretação benéfica àquele que aderiu a um contrato de manifesta complexidade, motivo pelo qual não prevalece a asserção que vislumbra relação meramente temporal; ao contrário, significa à luz da Lei 4.380, proporcionalidade de valores, indispensável à sobrevivência do contrato. Seria este insuscetível de cumprimento pela parte economicamente mais fraca - a quem se destinou o Sistema - ao se levar em conta as condições sociais vigentes no País". - Além do mais, como decidiu a E. 7ª Câmara nos embargos infringentes acima citados, "Cumpra observar que os contratos do Sistema Financeiro da Habitação são de adesão, englobando numerosas cláusulas de compreensão difícil ao leigo, razão a mais para que a interpretação favoreça ao aderente, que aceitou as normas impostas, na crença de ser conservada a proporcionalidade de valores entre salário e prestação. O mutuário não discute as cláusulas do contrato; contudo, precisa levar a certeza que será capaz de liquidar a prestação segundo as possibilidades de seus rendimentos e da família, os quais são comprovados previamente junto ao agente financeiro. Por isso, opta pelo plano de equivalência". - Assim, por estar suficientemente demonstrado que o reajuste das prestações não obedeceu ao Plano de Equivalência Salarial, constante do contrato, a

procedência dos embargos à execução era mesmo de rigor. Ac. de 27-10-1993 Revista dos Tribunais - Julho de 1994 - Vol. 705 - Pág. 123 EMFOR 556 EMENTA: - Os reajustes nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação devem obedecer à equivalência salarial, como forma de manter a equação econômica da avença. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Sistema Financeiro da Habitação - Recurso Especial - Mutuários do Sistema Financeir

EMENTA

Os mutuários, ao celebrarem o contrato de aquisição da casa própria, estavam convictos de que poderiam suportar os aumentos das prestações, uma vez que estes obedeceriam o aumento dos seus salários. Estavam convictos, de que a credora observaria o Plano de Equivalência Salarial. - A adoção da UPC como fator de reajuste das prestações, além de não encontrar suporte no contrato, acarreta enorme prejuízo aos mutuários, que não terão condições de suportar os aumentos das prestações e, em consequência, perderão o imóvel. - Assim, por estar suficientemente demonstrado que o reajuste das prestações não obedeceu ao Plano de Equivalência Salarial, constante do contrato, a procedência dos embargos à execução era mesmo de rigor.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais