

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

Tribunal

TFR

A PARTIR DE QUANDO VIGORA O DA EQUIVALÊNCIA SALARIAL

RESUMO

- ... O Decreto-lei nº 19/66, no parágrafo primeiro, do artigo primeiro, autorizou o reajustamento das prestações de imóveis de pequeno valor, de acordo com as variações do salário-mínimo. - A Lei nº 6.205, de 29 de abril de 1975 que descaracterizou o salário-mínimo como fator de correção monetária, no artigo 2º, estabeleceu que: "Art. 2º - Em substituição à correção pelo salário-mínimo, o Poder Executivo estabelecerá sistema especial de atualização monetária. 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 nº 6.147, de 1974, excluído o coeficiente de aumento de produtividade." - Elegeu o legislador, o fator de reajustamento salarial como paradigma para os aumentos das prestações da casa própria. - A Lei nº 6.423, de 17 de junho de 1977, que determinou no "caput" do art. 1º a incidência da correção monetária com base nas ORTN's, ressaltou, em seu parágrafo 1º letra "c", que esta correção não se aplica às correções contratuamente prefixadas nas operações de instituições financeiras. Com esta ressalva pretendeu o legislador deixar íntegros o ato jurídico perfeito e o direito adquirido. - As próprias resoluções do BNH fazem referência do Plano de Equivalência Salarial e deixam bem claro que o adotam. Em sua Resolução nº 81/80 item 1, diz que o Plano de Equivalência Salarial se destina exclusivamente ao mutuário de imóvel de uso habitacional e que nele (item 2.1) a prestação considerada será multiplicada pelo Coeficiente de Equiparação Salarial - CES em vigor na data da assinatura do contrato de financiamento. No item 5.1 esclareceu o BNH que: No PES, a razão considerada será multiplicada pelo Coeficiente de Equiparação Salarial em vigor na data da assinatura do contrato de financiamento. - Estas disposições são repetidas no item 2.1 da Resolução 157/82 e nas Resoluções 14 e 19/84. - O Decreto nº 88.371, de 7 de junho de 1983, em seu artigo 1º, determina o respeito ao Plano de Equivalência Salarial, ao ficar que o reajustamento das prestações mensais devidas pelos mutuários do SFH, cujos contratos, como o dos Autores, estabeleçam periodicidade anual de aumento, não excederá o reajustamento percentual nominal dos limites superiores das respectivas faixas salariais, ocorrido no período de 12 (doze) meses anterior ao mês estabelecido para o reajustamento de suas prestações. O Decreto-lei nº 2.164/84, no art. 9º adotou a equivalência salarial a partir de 1985. - Conclui-se que a inclusão, nos contratos firmados pelos requerentes, de cláusula, adotando o Plano de Equivalência Salarial foi feita de acordo com a lei e estamos diante de atos jurídicos perfeitos que geraram para os autores a aquisição de direitos que devem ser respeitados pelo BNH. A alegação de que o Plano de Equivalência Salarial vem sofrendo alterações é irrelevante porque lei nenhuma poderia desconhecer e violar o princípio constitucional consagrado no artigo 153, parágrafo 3º, no sentido de que: "A lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito...". - O Plano de Equivalência Salarial, adotado e incluído nos contratos, tem de ser respeitado e cumprido sem alterações posteriores às datas das escrituras e se de acordo com eles. Conforme determinou o próprio legislador no artigo 4º do Decreto 88.371/83, o aumento foi o da equivalência salarial. Não pode o BNH pretender impor um aumento superior porque os contratos devem ser respeitados. - Está bem claro pelas escrituras, a adoção do Plano de Equivalência Salarial. Os contratos, em momento algum, prevêm o reajustamento das prestações por outro plano ou mesmo a aplicação nelas das variações da UPC. É evidente que a aplicação destas variações nas prestações teriam como limite o aumento decorrente daquele Plano de Equivalência Salarial. - Não foi ao acaso e por capricho que o legislador sempre se preocupou em estabelecer uma equivalência entre o reajustamento das prestações da casa própria e dos aumentos de salários ou vencimentos dos

mutuários e dos próprios servidores públicos. Com isto pretendeu ele garantir a todos eles a possibilidade de adquirir a tão sonhada e desejada casa própria. Se não se estabelecer um limite para estes reajustamentos e permitir o acréscimo das prestações em percentagens muito superiores às referentes aos aumentos salariais e de vencimentos, vai chegar o momento em que a prestação da casa própria será igual ou mesmo superior aos salários.

EMENTA

O limite de reajustamento das prestações da casa própria que permanecer após a vigência do art. 1º do Decreto-Lei nº 19/66 não é o da variação do salário-mínimo, mas o da equivalência salarial.