

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL

Recurso REsp 5.093-
Tribunal STF

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL — INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO

RESUMO

- A questão emoldurada no presente recurso especial versa sobre tema iterativamente debatido nesta Corte: a controvérsia relativa à correção monetária da prestação da casa própria. - O assunto encontra-se, todavia, pacificado, sendo uniforme o entendimento de que o reajuste da prestação relativa aos contratos de financiamento da casa própria deve ser efetuado em consonância com os índices de correção dos salários dos mutuários. É que para se manter o equilíbrio econômico do contrato é de rigor que as prestações de reajuste do mútuo guardem proporcionalidade com os salários dos mutuários. - Em razão disso, desde o nascedouro do Sistema Financeiro da Habitação, instituído pela Lei 4.380/64, consagrou-se o princípio da equivalência salarial, que sobreviveu ao tempo, permanecendo incólume, após as leis supervenientes, que com ele coexistiram, sendo reiteradamente afirmado por sucessivos atos normativos do órgão central do sistema, o antigo Banco Nacional da Habitação. - É certo que o complexo normativo regulador do assunto introduziu modificações, sem, contudo, afastar o princípio da equivalência salarial, previsto nos contratos celebrados após a edição do DL nº 19/66 e da Lei 6.423/77. - Consagrando esse entendimento, este egrégio Tribunal solidificou o pensamento de que a posição adotada pela Suprema Corte no julgamento da Representação nº 1.288-DF não afasta a vinculação do reajuste da prestação da casa própria aos índices de correção dos salários dos mutuários, já que dos respectivos contratos consta cláusula expressa do Plano de Equivalência Salarial. - Dentre os inúmeros precedentes, registrem-se os seguintes arestos da lavra do saudoso Ministro GERALDO SOBRAL e dos eminentes Ministros ILMAR GALVÃO e GARCIA VIEIRA, respectivamente: "MUTUÁRIO - SFH - CASA PRÓPRIA - EQUIVALÊNCIA SALARIAL - I. A esteira jurisprudencial desta Corte firmou-se no sentido de que impõe-se a observação do Plano de Equivalência Salarial anteriormente ofertado. II - Recurso provido" (REsp 5.093-DF, in DJ de 20.05.91). "RECURSO ESPECIAL - CONTRATOS DE FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA, VINCULADOS AO SFH, COM CLÁUSULA DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES DE AMORTIZAÇÃO COM BASE NOS ÍNDICES DOS REAJUSTAMENTOS DOS SALÁRIOS. ALEGADA VIOLAÇÃO DO DECRETO-LEI Nº 19/66, ART. 1º, DA LEI Nº 6.205/75, ART. 1º, E DA LEI Nº 6.423/77, ART. 1º, E DIVERGÊNCIA COM DECISÃO DO STF NA REPRESENTAÇÃO Nº 1.288/3-DF. Irrogações descabidas. Conquanto o Decreto-lei nº 19/66 houvesse revogado o art. 5º e parágrafos da Lei nº 4.380/64 - conforme reconhecido pela Suprema Corte, no precedente indicado - o BNH, no exercício das atribuições que lhe foram outorgadas pelo novel diploma legal, e diante da realidade dos fatos, manteve o critério de atualização das prestações contratuais da casa própria com base em índices de reajustamento salariais. A substituição do salário mínimo pela ORTN, como fator de reajustamento, determinada pelas Leis 6.205/75 e 6.423/77, além de insuscetível de modificar contratos perfeitos e acabados, não teve o propósito de agravar a situação dos mutuários, mas de resguardá-los dos efeitos da política de valorização da mão-de-obra não-especializada que se pôs em prática naquela conjuntura histórica. Recursos não conhecidos" (REsp nº 10.312-BA, in DJ de 23.09.1991). "SFH - REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES - EQUIVALÊNCIA SALARIAL - DECRETO-LEI 19/66. O limite de reajustamento das prestações da casa própria é o da equivalência salarial. Incluída cláusula adotando o PES nas escrituras de compra e venda, na conformidade da lei, é ato jurídico perfeito que há de ser respeitado até pela lei. É obrigação legal do Governo garantir a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda. Recurso parcialmente provido para

garantir os reajustamentos das prestações pelo PES, tendo de limite os aumentos de vencimentos ou salários recebidos" (REsp 14.839-SP, in DJ de 03.02.1992). - Tem-se, portanto, como pacífico o entendimento de que a decisão que proclama princípio da equivalência salarial não afronta a lei e situa-se em consonância com a jurisprudência desta Corte. - Isto posto, conheço

EMENTA

Com a instituição do Sistema Financeiro da Habitação pela Lei nº 4.380/64, foi adotado o princípio de que a prestação da casa própria deve ser reajustada por índices equivalentes aos adotados para a correção dos salários dos mutuários. - Tal critério, imprescindível à manutenção do equilíbrio econômico do contrato e previsto expressamente em sucessivas resoluções do Banco Nacional da Habitação e no Decreto-Lei nº 2.283/86, não foi afastado pela legislação superveniente - DL nº 19/66, Lei nº 5.107/66, Lei nº 6.205/75 e Lei nº 6.423/77. - Este Tribunal tem consagrado o pensamento de que a tese adotada pelo Supremo Tribunal Federal no Julgamento da Representação nº 1.288-DF não afasta a equivalência dos índices de correção da prestação da casa própria com os percentuais de reajuste dos salários dos mutuários.