



ACÓRDÃO N. _____, PUBLICADO EM _____
PROCESSO N. 2013.3.001009-6.
SECRETARIA DA 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.
APELAÇÃO CÍVEL.
COMARCA DA CAPITAL.
APELANTE: VIVENDA – ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO.
ADVOGADO: ALBERTO DE LIMA FREITAS – OAB/PA 1782 (FL. 377).
APELADO: JOÃO HENRIQUE BEZERRA MONTEIRO E OUTRA.
ADVOGADA: ELIETE DE SOUZA COLARES – OAB/PA 3.847.
RELATORA: DESEMBARGADORA DIRACY NUNES ALVES.

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. REAJUSTE DE PRESTAÇÕES DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL PELA VIVENDA, UTILIZANDO RECURSOS DO SFH. APLICAÇÃO AO CASO CONCRETO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO DE QUE SE APLICA O ÍNDICE DE VARIAÇÃO DO SALÁRIO DA CATEGORIA PROFISSIONAL DO MUTUÁRIO PARA O CÁLCULO DE REAJUSTE DOS CONTRATOS DO MUTUO HABITACIONAL COM CLAUSULA PES, VINCULADOS AO SFH, SEGUNDO SUA SUMULA 39.

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os desembargadores que integram a 5ª Câmara Cível Isolada do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ, por unanimidade, a turma conheceu do recurso e negou-lhe provimento, nos termos do voto da relatora.

Plenário da 5ª Câmara Cível Isolada, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ, AOS 12 DIAS DE MAIO DO ANO DE DOIS MIL E DEZESSEIS (2016).

Desembargadora DIRACY NUNES ALVES
Relatora.

PROCESSO N. 2013.3.001009-6.
SECRETARIA DA 5ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.
APELAÇÃO CÍVEL.
COMARCA DA CAPITAL.
APELANTE: VIVENDA – ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO.
ADVOGADO: ALBERTO DE LIMA FREITAS – OAB/PA 1782 (FL. 377).
APELADO: JOÃO HENRIQUE BEZERRA MONTEIRO E OUTRA.
ADVOGADA: ELIETE DE SOUZA COLARES – OAB/PA 3.847.
RELATORA: DESEMBARGADORA DIRACY NUNES ALVES.

RELATORIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por VIVENDA – ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO inconformado com a sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível de Belém que em AÇÃO ORDINARIA que a julgou parcialmente procedente para determinar que a apelante proceda ao recálculo das prestações do financiamento imobiliário dos apelados, observando como limite a variação da UPC a variação salarial do mutuário, até a vigência do art. 10, §1º do



Decreto Lei n. 2.284/96, sendo que a partir desta data devem ser considerados os reajustes, tendo como base a equivalência salarial do apelado, conforme documento de fl. 77, bem como devolver a este eventuais quantias pagas a maior, devidamente corrigidas pelo IGPM e juros de meio por cento (0,5%) ao mês, contados a partir de cada parcela paga a maior, bem como que entregue toda a documentação necessária para a baixa da hipoteca do imóvel.

Em suas razões alega preliminarmente: a) carência de ação por falta de interesse na ação, por entender que o pleito é completamente desarrazoado e fora do previsto contratualmente; b) que o presente feito tem perfeita similitude aos mandados de segurança já extintos, cujo parecer da Procuradoria Geral de Justiça que opinou pela denegação da segurança. No mérito suscita: a) os apelados não apresentaram documentos hábeis para averiguar a evolução salarial dos mutuários, ônus da prova que lhes pertencia na forma do art. 333, I do CPC; b) defende tese de que não se aplica ao caso o PES/CP, mas sim o PES originário, que leva em consideração apenas o índice de inflação apurado entre o trimestre do último reajuste contratado e o trimestre da época do novo reajustamento. Requer a reforma da sentença e, em caso contrário, seja prequestionado o art. 5º, inciso XXXVI da Constituição Federal.

Contrarrazões às fls. 384/390.

Feito devidamente distribuído à minha relatoria (fl. 394).

VOTO.

Preenchidos os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do Recurso de Apelação.

As preliminares de carência de ação por falta de interesse na ação, por entender que o pleito é completamente desarrazoado e fora do previsto contratualmente e que o presente feito tem perfeita similitude aos mandados de segurança já extintos, cujo parecer da Procuradoria Geral de Justiça que opinou pela denegação da segurança, não merecem maiores dilações. Isto ocorre porque a tese de carência de ação se confunde com o mérito da lide, razão em que será ali analisada em conjunto. Quanto a similitude com outros processos não comprovou a apelante qualquer elemento de conexão, bem como não há em nosso ordenamento qualquer vinculação deste julgamento com parecer exarado naqueles processos.

2. DO MÉRITO

Duas são as questões principais a serem analisadas. A primeira se trata da metodologia de reajuste das parcelas do financiamento imobiliário contratado entre as partes com recursos do BNH, para em seguida analisar se há ou não violação ao art. 5º, inciso XXXVI da Constituição Federal e, finalmente, se restam presentes nos autos provas suficientes para aferir o cálculo da evolução salarial do apelado.

a) DA METODOLOGIA DE REAJUSTE.

O Sistema Financeiro da Habitação e o próprio BNH, tem sua criação atrelada a necessidade de se estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento de casa própria, principalmente, pelas classes da população de menor renda, conforme está bem claro no artigo 1º da lei n.º 4.380/64. Tem em mente este objetivo, tinha o legislador que estabelecer um limite para os reajustamentos das prestações e vinculá-lo aos aumentos do salário-mínimo, por isso foi estabelecida uma equivalência entre os reajustamentos das prestações e os aumentos salariais auferidos pelos mutuários, porquanto somente desta forma poderiam estes continuar tendo condições de pagar as prestações da casa própria. Este intuito está expresso na Lei 4380/64, que instituiu o SFH, ao acolher o



princípio de que a prestação da casa própria deve ficar ao alcance do poder aquisitivo do trabalhador, devendo estar vinculada aos reajustes salariais por ele alcançados. Este é o fundamento social de todo o sistema.

Tendo por base esta compreensão é que deve ser analisado o presente contrato. Trata-se de financiamento vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, que estabelece o Plano de Reajustamento vinculado à equivalência salarial e como critério de reajustamento a UPC, impõe-se o entendimento de que, aplicada a variação da UPC às prestações do mútuo, ficará o seu reajustamento limitado ao reajuste salarial do mutuário. Entender de modo contrário é violar o próprio fundamento do programa, sob o assunto o Tribunal Regional Federal da 4ª Região já se manifestou:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PES-CP. UPC APENAS QUANDO CRITÉRIO MAIS BRANDO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRINCÍPIO DISPOSITIVO. "TANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APELATUM". DIREITOS PATRIMONIAIS, PORTANTO DISPONÍVEIS. COMPENSAÇÃO DOS VALORES EXCEDENTES COM O SALDO DEVEDOR. SENTENÇAS CONFIRMADAS.

(...)

3. Torna-se incontroversa a aplicação do PES-CP ao contrato em que este seja o critério de reajuste eleito pelas partes, defeso ao agente financeiro ignorar este parâmetro para aplicar forma de reajustamento mais onerosa ao mutuário. A UPC somente poderá nortear a majoração das prestações quando menos gravosa ao mutuário, porquanto apenas exprime o valor global do financiamento.

(...)

5. Sentenças confirmadas e apelos improvidos.

(TRIBUNAL QUARTA REGIÃO, APELAÇÃO CIVEL nº 9604263773/ RS, TERCEIRA TURMA, RELATORA JUIZA MARGA INGE BARTH TESSLER, DATA DA DECISÃO 27/05/1999)- destaquei.

SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. PACTA SUNT SERVANDA. Por consubstanciar o contrato ato jurídico perfeito, é de ser preservada a sua observância por ambos os lados, sem qualquer influência de legislação posterior. REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES PELA UPC. O Tribunal Regional Federal TRF/4R tem se manifestado no sentido de que, nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, com cláusula PES, quando estipulado um indexador na correção das parcelas do mútuo, deverá ser observado este critério, limitado, porém, pelos aumentos salariais verificados na categoria profissional do mutuário, quando assalariado, em consonância com a sua SUM-39, ou do salário mínimo, se pertencente à categoria de autônomo. Precedentes jurisprudenciais. PRESSUPOSTOS AUTORIZADORES. Presentes os requisitos de concessão, a considerar a torrencial jurisprudência favorável à tese dos autores, acrescida da procedência da ação principal. Apelações parcialmente providas. (TRIBUNAL QUARTA REGIÃO, APELAÇÃO CIVEL nº 9604485954/PR, TERCEIRA TURMA, RELATORA JUIZA MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE, DATA DA DECISÃO 28/04/1999).

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CLÁUSULA PES. REAJUSTE PELA



UPC. SÚM-39 / TRF.

1. Tendo sido estabelecida a correção das parcelas do financiamento de acordo com a UPC, este é o índice que deve ser aplicado, limitado, no entanto, ao aumento de salário verificado na categoria profissional dos mutuários, segundo o disposto na Súm-39 / TRF 4 Região.

2. Na hipótese da sentença ter interpretado o PES como vinculação à variação salarial pessoal do mutuário e apenas o agente financeiro ter recorrido, mantém-se a sentença, evitando-se a " reformatio in pejus "

(TRIBUNAL QUARTA REGIÃO, APELAÇÃO CIVEL nº 9604646419/RS, QUARTA TURMA, RELATOR JUIZ JOSÉ LUIZ B. GERMANO DA SILVA, DATA DA DECISÃO 28/04/1999).

O posicionamento foi tão reiterado que gerou a Súmula nº 39 do TRF – 4ª Região, que assim dispõe:

Aplica-se o índice de variação do salário da categoria profissional do mutuário para o cálculo do reajuste dos contratos de mútuo habitacional com cláusula PES, vinculados ao SFH.

No mesmo sentido, temos a jurisprudência do STJ:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA. REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES. EQUIVALÊNCIA SALARIAL OU UPC. PRECEDENTES DESTA CORTE. REPRESENTAÇÃO N. 1.288-3/DF. ENTENDIMENTO SUPERADO.

1. A jurisprudência deste Tribunal, por ambas as Turmas da Primeira Seção, firmou entendimento de que, nos contratos celebrados segundo as normas do SFH, as majorações seguem o mesmo percentual de aumento salarial da categoria profissional, de modo a obedecer à equação econômico-financeira das avenças, superando o entendimento do STF na Representação n. 1.288/DF.

2. Agravo regimental improvido.

(STJ, AgRg no AG 122700/RS, SEGUNDA TURMA, Relatora Ministra ELIANA CALMON, julgado em 16/12/1999).

PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL - PES. PLANO DE ATUALIZAÇÃO MISTO - PAM. REAJUSTE PELO IPC. IMPOSSIBILIDADE.

Com a instituição do Sistema Financeiro da Habitação pela Lei n.º 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 de 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.

A equivalência entre a prestação e o salário do mutuário ficou mantida mesmo após a edição da Lei nº 8.004/90, inclusive para aqueles contratos em que feita a opção pelo Plano de Atualização Misto - PAM, sendo vedado o reajuste com base no IPC.

Recurso especial não conhecido.

(STJ, RESP 114576/BA, Min. CESAR ASFOR ROCHA, julgado em 15/08/2000).

De fato, as cortes superiores relativizaram o pacta sunt servanda dos contratos celebrados antes de 1985, para aplicar também a estes as regras do art. 9º do Decreto-Lei 2164/1984, ou seja, o PES/CP. Sobre o assunto é pertinente citar as razões do eminente Des. Odone Sanguiné proferidas por ocasião do julgamento da apelação nº 70024485450 (Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul), verbis:



18. Não obstante as disposições legais, o Superior Tribunal de Justiça, anos após, cristalizou entendimento de que o reajuste das prestações em percentuais deveria ser vinculado aos salários dos mutuários, ainda que os contratos houvessem sido firmados antes de 1984. A propósito, cita-se o seguinte aresto que balizou a interpretação sobre os dispositivos contratuais firmados à época: Casa própria. Financiamento. Plano de Equivalência Salarial. – O contrato de financiamento para aquisição da casa própria, com agente financeiro do Sistema Nacional da Habitação, que encerra cláusula de equivalência salarial visa à manutenção do equilíbrio financeiro. O Dec.-lei 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 STF na Representação 1288-3 DF, que, por sua característica, goza de força vinculante. O plano, além disso, garante a justiça do preço. (Resp 3.108-BA – 2ª Turma – Rel: Min. Vicente Cernicchiaro, DJ 06.06.90).

Nesse sentido, também são os seguintes julgados: Agr. De Instr. 38.640-RS – 1ª Turma – Relator: Min. Cesar Asfor Rocha, DJ 06.10.93; REsp 15.620-RJ – 2ª Turma – Relator: Min. Antônio Pádua Ribeiro, DJ 20.10.93; Resp. 36.674-RS – 1ª Turma. Relator: Min. Milton Luís Pereira, DJ 25.10.93. Portanto não há violação ao princípio da não violação ao ato jurídico perfeito, sob pena de se manter uma clausula muito desvantajosa ao mutuário, que veria um aumento de sua prestação mensal em grande descompasso com sua renda.

b) QUANTO A PROVA DA EVOLUÇÃO SALARIAL DO MUTUÁRIO

O último tema a ser analisado é acerca da prova da evolução salarial do mutuário, dever deste que segundo a apelante não foi demonstrado, face a ausência de provas como contracheques e outros elementos desta natureza.

Sobre a questão não merece prevalecer a tese da empresa apelante. De fato o documento de fl. 77 (atestado) é suficiente para demonstrar a evolução salarial do mutuário, deixando bem claro o índice de seus aumentos que servem perfeitamente para o recálculo das parcelas.

3. DO DISPOSITIVO.

Conheço do recurso de Apelação e lhe nego, nos termos da fundamentação.

Belém, 12 de maio de 2016.

Desembargadora DIRACY NUNES ALVES
Relatora