



01

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AC Nº 93.04.34703-3/RS

APTE : ADALBERTO DA ROCHA HECK e outro  
ADV : Sandra Maria de Jesus Rausch  
APDO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF  
ADV : Dinah Maria Maciel Xavier Diniz e outros  
RELATOR : JUIZA MARIA LUCIA LUZ LEIRIA

**E M E N T A**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE MUTUO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO.

No contrato de adesão, interpreta-se com prevalência a vontade das partes sobre a manifestação escrita, sendo certo que, na aquisição de imóveis do SFH, o pacto era firmado na presunção de que as prestações seriam reajustadas de acordo com a variação salarial da categoria do mutuário.

**A C Ó R D ã O**

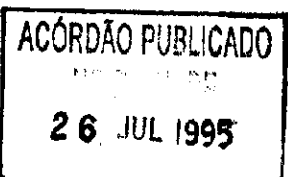
Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Turma de Férias do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, por unanimidade, dar provimento ao recurso de apelação, na forma do relatório e notas taquigráficas que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 5 de julho de 1995.

Juíza Maria Lúcia Luz Leiria  
Relatora

386/VOTOADN/COSFHA/sae/mlh

8





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4.ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 93.04.34703-3 - RS  
Relatora : JUÍZA MARIA LÚCIA LUZ LEIRIA  
Apelante : ADALBERTO DA ROCHA HECK e outro  
Apelado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

R E L A T Ó R I O

Os autores propuseram a presente ação ordinária alegando, em síntese, terem adquirido imóvel através do Sistema Financeiro da Habitação. Porém, foram surpreendidos pela fixação de índice de reajuste das prestações muito superior ao reajuste de seus vencimentos. Assim sendo, após comentarem a legislação que rege a matéria, findam por pedir o reconhecimento do reajuste das prestações com base na equivalência salarial. Propuseram, também, uma ação cautelar preparatória porque a ação mandamental anteriormente proposta foi extinta sem julgamento do mérito pela falta de citação do agente financeiro. A liminar foi deferida e se encontra em apenso.

Após regular tramitação, a sentença julgou parcialmente procedente as ações ordinária e cautelar, assegurando aos mutuários o direito de efetuarem os pagamentos segundo o índice de variação do Salário Mínimo. As custas e honorários ficaram compensadas diante a sucumbência recíproca.

386/VOTOADM/COSFHI4/sae/mlh

1

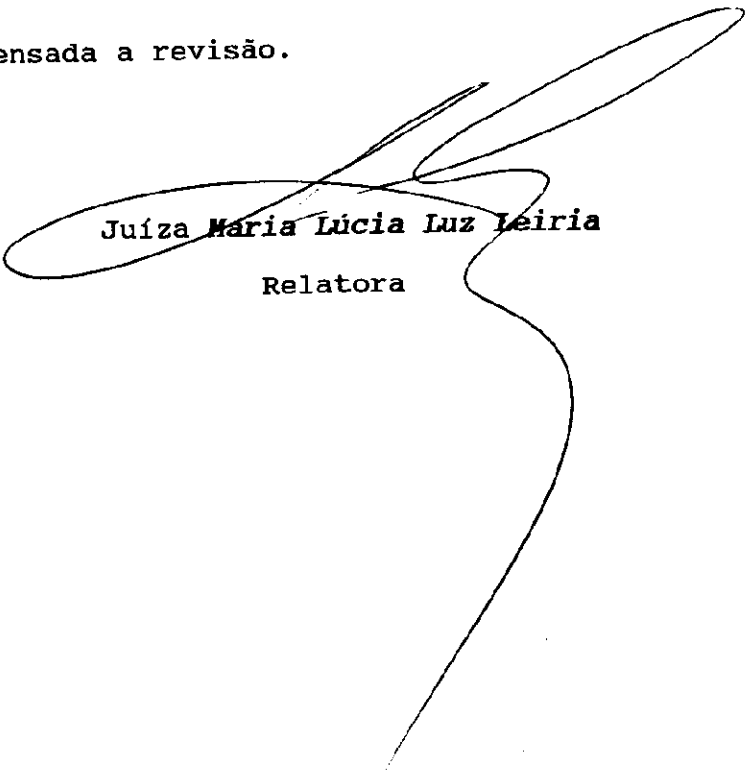


PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4.ª REGIÃO

Sobreveio recurso dos autores nos autos da ação ordinária pedindo reforma na sentença no sentido de que os reajustes das prestações obedeçam o Plano de Equivalência Salarial.

É o relatório.

Dispensada a revisão.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.

Juíza Maria Lúcia Luz Leiria

Relatora



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4.ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 93.04.34703-3 - RS  
Relatora : JUÍZA MARIA LÚCIA LUZ LEIRIA  
Apelante : ADALBERTO DA ROCHA HECK e outro  
Apelado : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

V O T O

Os Autores pretendem que lhes seja reconhecido o direito de pagarem suas prestações da casa própria, atualizada de acordo com o Plano de Equivalência Salarial.

A natureza jurídica dos contratos de financiamento com recursos do Sistema Financeiro da habitação, além de ser uma relação jurídica entre mutuário e agente financeiro, tem também um caráter administrativo porque se rege não só no que ali se estipulou, mas também pelas normas e regulamentos editados sobre a matéria. Tenho, pois, como claro que os participantes da relação jurídica devem submeter-se às normas disciplinadoras do Sistema Financeiro Habitacional a que aderiram. No entanto, tais normas, quando editadas em total afronta aos contratos, não podem modificar a essência do que foi pactuado.

É justamente este o ponto nuclear da questão. Há assim,

386/VOTOADM/COSFPI4/sae/mlh

3



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4.ª REGIÃO

para que se possa conhecer da lide, que se interpretar as cláusulas contratuais no conjunto e na essência do que eram ao tempo da feitura do negócio. Cláusulas essas que se tornaram imutáveis por novas normas da administração.

Ao exame das cláusulas contratuais que criaram o Plano de Equivalência Salarial, vejo que a única interpretação cabível é a de que há uma vinculação entre a prestação e a renda do mutuário.

Neste sentido está orientada a jurisprudência pátria, como assevera acórdão do Superior Tribunal de Justiça, acórdão da 1ª Turma Recurso Especial/SP nº 83546, julgado aos 06.12.89, Rel. Min. José de Jesus, DJ de 05.02.90, p.450, cuja ementa é a seguinte:

*"FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA COM RECURSOS DO S.F.H. COM CLÁUSULA DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL.*

*O reajustamento das prestações, de acordo com os índices de reajuste salarial dos mutuários, não descumpra os arts. 1º do Decreto-Lei nº 19/66 e o 13 da Lei nº 5107/66, nem se insurge contra o art. 187 do RISTJ, face a decisão proferida na representação nº 1288/DF.*

*Revogado o art. 5º e seus parágrafos da Lei 4.380/64 pelo Decreto-Lei 19/66, no exercício das atribuições*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4.ª REGIÃO

que lhe foram conferidas por este diploma legal, o ex-BNH manteve os critérios de atualização das prestações salariais.

Eventuais saldos devedores decorrentes desses reajustes serão cobertos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais estabelecidas pela RC nº 25/67.

Recurso não conhecido."

Ressalte-se, ainda, que reiteradamente têm se manifestado os nossos Tribunais, entendendo que a interpretação fixada pelo Supremo Tribunal Federal, ao julgar a Representação nº 1228/DF, se restringiu à norma considerada em si mesma, quer dizer, em tese. Não tem assim ligação com qualquer caso concreto. As cláusulas ajustadas entre mutuários e agentes do SFH não foram examinadas.

Examinando-se o contido no contrato firmado entre as partes, verifica-se que ele faz menção ao Plano de Equivalência Salarial. Disto se segue, necessariamente, que a razão está com os Autores, ora apelantes, ao pretenderem pagar suas prestações reajustadas de acordo com aquele Plano. Está evidenciada como critério de reajuste das prestações a variação da UPC e/ou o salário mínimo. Ainda que usado qualquer indexador, havia um teto máximo, representado, de forma implícita, pela variação do salário da categoria profissional ao qual pertencia o mutuário.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4.ª REGIÃO

"Bem examinado o texto, a alusão ao Plano de Equivalência Salarial teve propósitos meramente nominais. O princípio da lealdade nos negócios, no entanto, deve se sobrepor aos artifícios da parte que redigiu o instrumento contratual. Nesse diapasão, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente decidido no sentido de que o reajuste das prestações de mútuos vinculados ao SFH deve observar a regra da equivalência salarial. (AMS nº 89.04.18644-7/RS, TRF/4ª Região, Rel. Juiz Ari Pargendler, DJ de 29.05.91)."

No mesmo sentido, orientação adotada, também à unanimidade, pela 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 929-SP, Rel Min. Hélio Mosimann, cuja ementa se lê "consoante interpretação emprestada à legislação pertinente, os contratos destinados à aquisição da moradia própria, através do Sistema Financeiro da Habitação, devem seguir o plano de equivalência salarial e periodicidade do aumento do salário da categoria profissional do mutuário" (DJU de 15.09.90, pág. 11186). Logo, o apelo dos Apelantes deve ser, então, provido, para garantir a equivalência pelo salário da categoria profissional do mutuário.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso de apela-



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4.ª REGIÃO

ção, a fim de possibilitar aos Autores o pagamento das prestações de acordo com o reajuste de sua categoria profissional.



Juíza *Maria Lúcia Luz Leiria*

Relatora