



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CIVEL Nº 94.04.10112-5/PR

RELATOR : JUIZ NYLSON PAIM DE ABREU

APELANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

APELADO : OSÓRIO ROSA DE OLIVEIRA e outro

**ADVOGADOS : Gilberto Gemin da Silva e outros
Aduvalter Ernandes de Souza e outro**

E M E N T A

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES.

1. Os reajustes das prestações da casa própria, nos contratos firmados sob a égide do Sistema Financeiro da Habitação, devem obedecer o Plano de Equivalência Salarial, com aumentos de acordo com a variação do salário da categoria profissional dos mutuários.

2. Apelação improvida.

A C Ó R D ã O

Vistos e relatados os presentes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a 4ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, por unanimidade, negar provimento à Apelação, nos termos do voto do Relator e notas taquigráficas, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas "ex lege".

Porto Alegre, 24 de outubro de 1995 (data do julgamento).


JUIZ NYLSON PAIM DE ABREU
Relator

ACÓRDÃO PUBLICADO
NO D.J.U. DE
24 JAN 1996





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CIVEL Nº 94.04.10112-5/PR

RELATOR : JUIZ NYLSON PAIM DE ABREU

APELANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

APELADO : OSÓRIO ROSA DE OLIVEIRA e outro

R E L A T Ó R I O

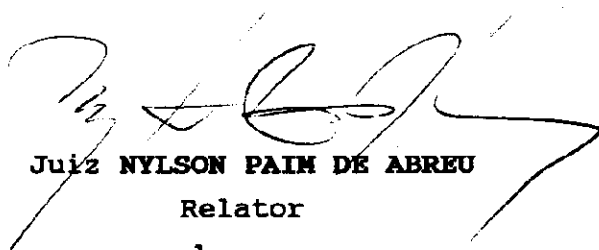
Com a presente Ação Cautelar, pretendem os Autores lhes seja reconhecido o direito de pagarem as prestações da casa própria mediante o depósito das importâncias correspondentes, atualizadas de acordo com o Plano de Equivalência Salarial.

Deferida liminar à fl. 27 da Ação Cautelar.

Após regular tramitação, a Sentença julgou procedente a ação, assegurando aos mutuários o direito de pagarem suas prestações reajustadas pelo Plano de Equivalência Salarial - PES, aplicando-se-lhes o mesmo percentual que majorou os salários da categoria profissional dos mutuários, durante toda a contratualidade.

Inconformado, o agente financeiro interpôs Apelação, aduzindo, em síntese, que o PES não significa reajuste pelo salário do mutuário, mas sim pelo salário de sua categoria profissional. Alegaram, ainda, a inexistência do *periculum in mora* e do *fumus boni iuris*.

É o relatório.



Juíz NYLSON PAIM DE ABREU
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CIVEL Nº 95.04.10122-5/PR

RELATOR : JUIZ NYLSON PAIM DE ABREU

APELANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

APELADO : OSÓRIO ROSA DE OLIVEIRA e outro

V O T O

Entendo que o ponto nuclear dos processos envolvendo o Sistema Financeiro da Habitação reside na análise da natureza jurídica dos contratos de financiamento. Além de se configurar como relação jurídica entre mutuário e agente financeiro, tem também um caráter administrativo, submetendo-se às normas disciplinadoras do Sistema Financeiro da Habitação. Em razão disso, as cláusulas contratuais devem ser analisadas no conjunto e na essência do que eram ao tempo da feitura do negócio. Ao exame das referidas cláusulas que criaram o Plano de Equivalência Salarial, entendo que a única interpretação cabível é a de que há uma vinculação entre a prestação e a renda do mutuário.

O Sistema tem como objetivo possibilitar a aquisição de moradia própria pelas classes menos abastadas, que não têm condições de adquirirem sua moradia sem auxílio do Estado.

A publicidade do agente financeiro sempre foi feita de modo a que os pretendentes viessem a acreditar na equivalência salarial. E, como é sabido de todos, os mutuários não podiam discutir o contrato, que era de adesão, e raramente tinham acesso à escritura padrão declaratória.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

Para viabilizar o adimplemento das prestações existe um princípio norteador do Sistema, ainda que não escrito, que é o da Equivalência Salarial. Assim sendo, ainda que usado qualquer indexador, e, normalmente era a UPC (Unidade Padrão de Capital), havia um teto máximo, representado, de forma implícita, pela variação do salário da categoria profissional ao qual pertencia o mutuário.

Neste sentido decidiram as Turmas Reunidas deste Tribunal, nos Embargos Infringentes em Matéria Cível nº 90.04.25087-5/SC, Rel. Juiz Ari Pargendler, Rel. p/ acórdão Juiz Fábio Rosa, por maioria, julg. em 17-11-93, publ. no DJ de 02-02-94, cuja ementa é a seguinte:

"ADMINISTRATIVO. SFH. CLÁUSULA DO PES NÃO EXPLÍCITA NO CONTRATO. GARANTIA QUE RESULTA DO SISTEMA ADOTADO PELA LEI 4380/64.

1-O PES é teto, garantia do mutuário do SFH. Logo, a cláusula de reajuste das prestações pode indicar qualquer indexador, assegurado o respeito ao PES, em todos os casos, implicitamente."

7. Da mesma forma está orientada a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como assevera o seguinte acórdão:

"RECURSO ESPECIAL. MUTUÁRIOS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DA CASA PRÓPRIA. REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES. ADOÇÃO DO PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. Consoante interpretação emprestada à legislação pertinente, os contratos destinados à aquisição da moradia própria, através do Sistema Financeiro da Habitação, devem seguir o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

Plano de Equivalência Salarial, reajustando-se as prestações no mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional do mutuário."

(RESP 20182-6/RS, Rel. Min. Hélio Mosimann, STJ, 2ª T. publ. No DJ de 01.08.94, p.18611)

Ressalte-se, ainda, que os nossos Tribunais têm se manifestado, reiteradamente, no sentido de que a interpretação do Supremo Tribunal Federal no julgamento da Representação nº 1228-3-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.

Ao examinar os contratos acostados aos autos, verifico que eles fazem menção ao Plano de Equivalência Salarial. Está evidenciada como critério de reajuste das prestações a variação da UPC e/ou Salário-Mínimo. Todavia, como explicitado no julgamento da AMS nº 89.04.18644-7/RS, Rel. Juiz Ari Pargendler, publ. no DJ de 29.05.91, "*bem examinado o texto, a alusão ao PES teve propósitos meramente nominais. O princípio da lealdade nos negócios, no entanto, deve se sobrepor aos artificios da parte que redigiu o instrumento contratual.*"

Sendo assim, tenho que o apelo deve ser improvido, para garantir da equivalência pelo salário da categoria profissional do mutuário.

Quanto a inexistência dos pressupostos da medida liminar, improcede a irresignação da Apelante, vis-



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

to tratar-se de feito onde o *fumus boni juris* encontra-se caracterizado nas cláusulas do contrato, e o *periculum in mora* vislumbra-se na obrigação dos mutuários pagarem prestações à maior, causando-lhes, com isso, prejuízo em razão da contribuição indevida.

Em face do exposto, voto no sentido de negar provimento ao Apelo da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, mantendo a sentença como lançada.



Juiz NYLSON PAIM DE ABREU

Relator