



## STJ reconhece direito de mutuário negado por juiz

Por maioria, a Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça confirmou, decisão da segunda instância da Justiça de Pernambuco que considerou incorretos os cálculos das prestações de casa própria apresentados pelo Banco Banorte, dando ganho de causa a um mutuário, mesmo depois de ele ter desistido da perícia dos cálculos.

Ranilson José Nascimento Paes, administrador de empresas, afirma que as prestações atrasadas do apartamento adquirido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), referentes a cinco meses, correspondem a Cr\$ 23.477,00, valor cinco vezes menor do montante cobrado pelo banco. Em relação ao resíduo das diferenças de reajuste das prestações anteriores, ele diz que deve o equivalente a Cr\$ 157.695,00, valor 13 vezes menor daquele apresentado pelo banco.

O juiz de Pernambuco julgou improcedente ação ajuizada pelo administrador de empresas Ranilson José Nascimento Paes em função da falta de perícia para apurar os valores corretos das prestações, ou seja, com a aplicação de reajuste de acordo com o Plano de Equivalência Salarial, que assegura índice de aumento das prestações até o limite da variação salarial do mutuário. A partir de 1985, o administrador tornou-se profissional autônomo e o índice não poderia ultrapassar o aumento do salário mínimo.

O administrador de empresas desistiu da perícia, que ele próprio havia pedido, devido aos honorários do perito judicial, fixado em R\$ 1 mil em dezembro de 1994. Ele sustentou haver informações suficientes, apresentadas tanto por ele como pelo Banorte, para a decisão judicial. Entretanto, o juiz de primeiro grau julgou a ação improcedente com o fundamento de não haver dados suficientes para chegar a uma conclusão sobre os valores das prestações e do saldo devedor. Para ele, seria fundamental a perícia e caberia ao autor da ação assumir o ônus da prova.

‘A Justiça, da qual se diz figurativamente ser cega, no sentido de ser imparcial, não deve, entretanto, se manter distante da realidade social, procurando evitar que classes menos favorecidas economicamente sejam privadas de obter sua proteção por falta de dinheiro’, disse o juiz Araken Mariz, no julgamento de apelação no Tribunal Regional Federal da 5ª Região (Recife). Como o SFH é destinado aos assalariados, ‘cuja renda quase sempre não vai permitir o desembolso de elevadas quantias para fins honorários periciais’, o juiz disse que a sentença, que responsabiliza o mutuário pelo ônus da prova, poderia criar precedente que, se repetido, impediria os mutuários de entrar na Justiça.

‘Não haveria necessidade de perícia para verificar se as prestações cobradas foram corrigidas de acordo com o Plano de Equivalência Salarial’, afirmou. Segundo ele, a verificação dos cálculos apresentados pelo mutuário ‘poderia ser procedida com facilidade pelo contador do juízo ou pelo próprio Banorte, que dispõe da infra-estrutura necessária para tanto’.

Para a relatora do processo no STJ, ministra Eliana Calmon, o TRF da 5ª Região ‘trilhou por caminhos nada ortodoxos em matéria de prova’, ao admitir que se a perícia não pôde ser realizada por insuficiência de recursos do mutuário, o julgador deveria recorrer a outras provas. O ministro Paulo Gallotti, que foi acompanhado pelos demais integrantes da Segunda Turma do STJ, divergiu da relatora.



O TRF considerou os cálculos dos valores apresentados pelo Banorte incorretos e determinou que o juízo de primeiro grau calcule o valor exato devido pelo mutuário, entre prestações atrasadas e saldo devedor, comparando os cálculos apresentados pelas duas partes. Para tanto, ele deverá considerar as regras do Plano de Equivalência Salarial. Para o ministro Paulo Gallotti, a decisão do TRF se valeu da prova produzida pelo mutuário ‘que foi considerada suficiente pelo grupo julgador’. O ministro rejeitou, assim, o argumento do Banorte de ter havido violação ao Código de Processo Civil, que atribui ao autor da ação o ônus da prova.

*Processo: Resp. 196405*

**Date Created**

07/10/2001