Limitador pode baixar prestação habitacional em até 78%

É surrealista a forma como nasceu e se desenvolveu a equivalência salarial como modalidade de reajuste das prestações, em contratos de financiamento do SFH. Nos idos de 1984, diante do desencontro entre a inflação e correção dos salários, quem era mutuário ingressou com os famigerados mandados de segurança.

Esta medida heróica buscava nada mais do que a manutenção integral da equivalência salarial percebida pelo financiado, para que esta refletisse na prestação. Pensavam eles – financiados, e seus defensores – que tinham alcançado o equilíbrio e a exequibilidade do contrato.

O Judiciário, sem titubear, por sua vez, determinou que os agentes, e o BNH, então, respeitassem o PES “contratado”, o que foi acolhido de pronto pelos financiadores. Cabe agora, como de há muito, perguntar-se o porquê da aceitação sem muita oposição dos agentes, do PES determinado que fosse respeitado. Evidente que, para eles, razão de sobra existia...

É que em 19.09.1984 o Governo tinha editado o decreto-lei nº 2.164 que, dentre outros desígnios, criava, efetivamente, no âmbito do SFH, o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP). O grande mote dos agentes foi não divulgar os benefícios efetivos que esse novo PES carregava.

A diferença deste plano, comparando-se com o empírico PES criado pelo Judiciário, é enorme, expressiva e dirigida especificamente para proteger o mutuário, assim como permitir-lhe a aquisição da casa própria.

A aqueles que disto duvidam — ou dão suas interpretações distorcidas como os agentes — basta uma rápida leitura na exposição de motivos do Sr. Presidente da República de então, remetida ao Congresso. O art. 9º e §§ do DL acima referido, como não poderia deixar de ser, tinha por parâmetro para reajuste das prestações o ganho salarial do financiado, ou da categoria salarial deste, como se queira.

A inovação e o grande benefício foram impor um limitador no reajuste das prestações, sempre levando em conta o ganho salarial do mutuário.

Esse limitador, contido no § 1º do art. 9º, de forma expressa determina “que não será considerada, para efeito de reajuste das prestações, a parcela do percentual do aumento salarial da categoria profissional que exceder, em 7 (sete) pontos percentuais, à variação da UPC em igual período”.

Vê-se, pois, que do aumento salarial percebido não será considerado o que exceder a variação salarial da UPC em igual período, acrescido de 0,583 pontos percentuais. A UPC, por sua vez, é o índice que atualiza os saldos devedores dos financiamentos.

Na prática, observado esse limitador, a redução das prestações atinge em média mais de 78% dos valores cobrados pelos agentes. Aí está, pois, a razão da não divulgação dos benefícios do PES/CP, tão bem guardado e omitido pelos agentes.

Assim, cotejando-se o teor da súmula nº 39 do TRF4, verifica-se, com razoável simplicidade, que a redação da mesma apenas leva em conta a redação do “caput” do art. 9º do DL 2164/84, que considera a integralidade do ganho salarial a ser repassado para a prestação.

E o limitador de que lei trata, é letra morta? Não se pode esquecer, entretanto, que o dirigismo da súmula em questão foi concebido quando as partes, e o Judiciário – por que não ? – desconheciam o teor do limitador que já existia.

Quanto não mais, há de se entender que os mandados de segurança intentados se equiparam ao exercício do direito de opção pelo novo regramento facultado pelo DL 2164/84. Está-se diante, pois, de lesão a um direito constitucionalmente adquirido, que é a incidência da lei vigente ao tempo da formalização do ato jurídico. Os pagamentos expressivos feitos a maior, indevidamente, devem retornar ao mutuário com correção igual ao do contrato, vez que tais valores exorbitantes foram feitos em desacordo com o contratado.

*Súmula nº 39 do TRF-4 — “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”.

***Artigo publicado no site Espaço Vital — www.espacovital.com.br**

Date Created

13/07/2004