



## Reajuste de imóvel deve seguir índice previsto no contrato

Imóveis financiados pelo sistema hipotecário comum não podem ter saldo devedor reajustado com base no Plano de Equivalência Salarial (PES), cuja aplicação deve ser restrita ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH). O entendimento foi reafirmado pelo Superior Tribunal de Justiça, ao prover, em parte, recurso especial da Caixa Econômica Federal contra acórdão que beneficiou um grupo de mutuários de Brasília (DF).

Citando precedentes do próprio STJ, Luis Felipe Salomão destacou que o PES não constitui índice de correção monetária, mas regra para cálculo das prestações a serem pagas pelo mutuário, tendo em conta seu salário, e que a atualização do saldo devedor dos contratos, mesmo regidos pelo Plano de Equivalência Salarial, segue as regras de atualização próprias do SFH.

De acordo com o ministro, sendo incabível a aplicação do PES, o reajuste das parcelas deve ser realizado conforme o índice previsto em contrato. A equivalência salarial, reafirmou, é admissível apenas nos financiamentos vinculados ao Sistema Financeiro Habitacional. O posicionamento foi seguido pela unanimidade dos ministros da 4ª Turma do STJ.

Além da decisão desfavorável, os autores da ação foram condenados ao pagamento das custas e honorários advocatícios, fixados em R\$ 2.000. O valor foi definido nos termos do artigo 20, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

Segundo os autos, os mutuários dispostos a rever o contrato firmado com a Caixa — para a compra de apartamentos num mesmo edifício residencial — ajuizaram, em grupo, ação ordinária na Justiça. Alegaram ser ilícita a incidência cumulativa de juros, e solicitaram “repetição do indébito”, ou seja, a devolução da quantia que consideravam ter sido paga indevidamente.

Em primeira instância, o pedido prosperou na parte em que os autores invocam o direito de terem as prestações mensais reajustadas pelo PES. Pela decisão do juiz, a diferença apurada em amortização negativa (os alegados “juros sobre juros”) deveria ser debitada ao saldo devedor, como resíduo, para pagamento ao final do financiamento.

Insatisfeita, a Caixa Econômica apelou para o Tribunal Regional Federal da 1ª Região. O órgão, porém, negou provimento ao recurso, mantendo o entendimento de que as prestações do saldo devedor podem ser reajustadas com base nas variações salariais dos mutuários. O banco, então, recorreu ao STJ.

No pedido encaminhado ao Tribunal, a Caixa alega violações a diversos preceitos legais. Apenas uma delas, no entanto, foi conhecida pelo relator do processo, ministro Luis Felipe Salomão. Trata-se da violação ao artigo 9º, parágrafo 1º, do Decreto-Lei 70/1966. De acordo com o dispositivo, nas hipotecas não vinculadas ao Sistema Financeiro Habitacional, a correção monetária da dívida deve obedecer ao que for disposto para o SFH. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

### Date Created

28/05/2010