

A CLÁUSULA PES (PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL) NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - UM LIMITE ÀS PRESTAÇÕES MENSAS.

*Erivaldo Ribeiro dos Santos**

SUMÁRIO: 1 O sistema financeiro da habitação: breve relato histórico. 2 Um limite às prestações mensais. 3 A jurisprudência. 4 Possibilidade de cumprimento dos contratos do SFH. 5 Conclusão.

Palavras-chave: Sistema Financeiro da Habitação - Consumidor - Prestações - Encargos mensais - Ponto de equivalência salarial - contratual - Impossibilidade de cumprimento.

1 O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO: BREVE RELATO HISTÓRICO

O sistema financeiro para aquisição de casa própria, o chamado Sistema Financeiro da Habitação, foi instituído no Brasil com a Lei nº 4.380, de 21.08.64, que criou o Banco Nacional da Habitação (BNH), com a missão específica de gerir os recursos carreados ao sistema e administrar a concessão de financiamentos à aquisição de moradias. Entre esses recursos, os depósitos em caderneta de poupança e no Fundo de Garantia por Tempo de serviço, duas das maiores fontes de recursos do sistema.

Funcionava o Banco Nacional da Habitação como órgão orientador e normatizador do Sistema Financeiro da habitação, sem poderes para, entretanto, atuar diretamente no financiamento, construção, compra e venda de habitação¹.

A importância de sua atuação é colocada em relevo pelo volume de recursos e pela expressiva quantidade de mutuários envolvidos, cerca de 4,5

* Professor da Universidade Estadual de Maringá. Mestre em Direito. Juiz Federal.

¹ Art. 17, § único, da Lei nº 4.380, de 21.08.64.

milhões de financiamentos, atuando não só no setor de habitação, mas também no setor de saneamento².

Extinto o BNH pelo Decreto-Lei nº 2.291, de 21.11.86, a Caixa Econômica Federal passou a ser sua sucessora em todos os seus direitos e obrigações, gerindo o FGTS, do FUNDHAB e do Fundo de Apoio à Produção de Habitação para a População de Baixa Renda, entre outras funções atinentes ao Sistema Financeiro da Habitação.

Como se disse, o BNH não tinha autorização legal para atuar diretamente, no Sistema Financeiro da Habitação, financiando a aquisição de moradias. Sua função era gerir recursos, controlar e disciplinar as operações realizadas pelos agentes financeiros, bancos estatais e privados. Basicamente, tais funções foram repassadas à Caixa Econômica Federal que, sem dúvida, é o principal agente do Sistema Financeiro da Habitação.

2 UM LIMITE ÀS PRESTAÇÕES MENSAS

Desde a criação do BNH, as crises econômicas que o país atravessa, os diversos os pacotes e planos econômicos e o agravamento do quadro inflacionário, fazem com que se adote mecanismos de indexação da economia. Cita-se a correção monetária dos balanços das empresas e os diversos índices de correção monetária, alguns deles até hoje em vigor, apesar da estabilidade monetária que experimentamos atualmente.

Foi também assim com o Sistema Financeiro da Habitação, com a legislação, ao longo do tempo, adaptando-se à economia inflacionária, prevendo a correção não apenas do saldo devedor dos financiamentos, mas também das prestações mensais de amortização.

Mas, como se sabe, em períodos inflacionários, as maiores perdas são impostas aos trabalhadores, eis que a correção da massa salarial não acompanha a deterioração da moeda. Por isso que, observa-se no SFH, diversas normas e cláusulas contratuais prevendo um limitador para os reajustes dos encargos mensais, buscando manter os valores em níveis compatíveis com a renda mensal do mutuário.

Referido limitador já estava presente na própria lei que criou o SFH. O artigo 5º da Lei nº 4.380, de 21.08.64, já previa o reajustamento das prestações mensais de amortização e correção monetária do valor da dívida, a serem implementadas nos contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou mesmo de empréstimo para esta finalidade.

A obrigatoriedade da cláusula de reajuste só veio a ocorrer com a edição do Decreto-Lei 19/66, que estabeleceu o salário mínimo como

² ARAGÃO, José Maria. *Sistema Financeiro da Habitação: uma análise sócio-jurídica da Gênese, desenvolvimento e crise do sistema*. Curitiba: Juruá, 1999, p. 37, 43.

indexador dos encargos mensais do financiamento, com incidência após 60 dias da data da vigência do novo salário-mínimo. A prestação nunca poderia ser superior ao percentual de aumento do salário-mínimo.

Essa regra foi repetida no art. 5º, IV, da Lei nº 5.455 de 19.06.68. Já o art. 5º do Decreto nº. 88371, de 07.06.83, com relação aos funcionários públicos federais, vinculou o reajuste das prestações ao reajuste de seus vencimentos.

O Decreto-Lei nº 2.045, de 13.07.83 estabeleceu um redutor para as prestações do Sistema Financeiro da Habitação, dispondo que percentual de reajustamento das prestações mensais do SFH não seria superior a 80% do INPC. Referido redutor decorreu de uma política de arrocho salarial, constatando-se, na prática, a impossibilidade do mutuário arcar com reajustes pela correção monetária plena.

Instituiu-se, com o Decreto-Lei nº 2.164, de 19.09.84, um sistema de equivalência salarial como critério de reajustamento das prestações, com a denominação legal de Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional. O PES/CP, em sua configuração original, previa reajustes dos encargos mensais correspondentes ao mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional a que pertencer o mutuário.

Posteriormente, na vigência da Lei 8.004, de 14.03.90, referida disposição foi alterada, ficando os reajustes das prestações vinculados ao IPC, com a periodicidade correspondente à data-base da categoria profissional do mutuário, com base no IPC, garantindo-se ao mutuário que a prestação mensal não excederia a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo.

A Lei nº 8.177, de 01.03.91, estabeleceu que os reajustes das prestações teriam como parâmetro os índices de correção dos depósitos em cadernetas de poupança, assegurando-se ao mutuário que, na aplicação de qualquer reajuste, a participação da prestação mensal na renda atual não seria superior à relação prestação/renda verificada na data da assinatura do contrato de financiamento ou da opção pelo PES.

Posteriormente a Lei nº 8.692, de 28.07.93, sem extinguir o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, instituiu o denominado Plano de Comprometimento de Renda, limitando o valor das prestações a trinta por cento da renda bruta do mutuário.

3 A JURISPRUDÊNCIA

Vê-se que, pois, a legislação, ao longo do tempo, sempre buscou contornar o descompasso entre prestação e renda, com mecanismos

BIBLIOTECA - MDI

limitando os reajustes das prestações a fim de mantê-la adequada à capacidade de pagamento dos trabalhadores.

Assim é porque o Sistema Financeiro da Habitação visa a, essencialmente, proporcionar a aquisição da casa própria. Não foi ele concebido, evidentemente, para atormentar a vida do mutuário, com o fantasma sempre presente das execuções promovidas pelos agentes financeiros, por falta de pagamento das prestações, tornando cada vez mais desacreditado o SFH.

No Superior Tribunal de Justiça, órgão judicial encarregado de uniformizar nacionalmente a interpretação da lei federal, a jurisprudência é pacífica no sentido de reconhecer-se o direito do mutuário a uma prestação adequada à sua renda mensal,³ repelindo reajustes que não obedeçam a equivalência prestação/renda. Nesse sentido também é a súmula nº 39 do Tribunal Regional da 4ª Região, com a seguinte redação: “Aplica-se o índice de variação do salário da categoria profissional do mutuário para o cálculo do reajuste dos contratos de mútuo habitacional com a cláusula PES, vinculados ao SFH”.

A renda mensal do mutuário deve sempre servir de parâmetro para a fixação da prestação mensal. Não apenas da prestação inicial, mas, sobretudo, das prestações seguintes, até o resgate da última parcela. Não falta, como se viu, legislação disciplinando as diversas situações contratuais, cabendo ao agente financeiro buscar, juntamente com o mutuário, a situação adequada ao caso concreto, antes de tornar litigiosa a relação contratual.

³ “[...] Há de ser considerada sem eficácia a efetividade de cláusula contratual que implica em reajustar saldo devedor e as prestações mensais assumidas pelo mutuário, pelos índices aplicados às cadernetas de poupança, adotando-se, conseqüentemente, a imperatividade e obrigatoriedade do plano de equivalência salarial, vinculando-se aos vencimentos da categoria profissional do mutuário. [...]” (STJ, 1ª T, REsp. 9700875148, DJU 27.04.98, p. 107).

“[...] é matéria pacífica nesta corte superior que as prestações do mútuo regido pelo SFH devem ser corrigidas respeitando-se a variação salarial dos mutuários. [...]” (STJ, 1ª T, REsp. 9700738310, DJU 23.03.98, p. 48).

“[...] O Superior Tribunal de Justiça vem decidindo de acordo com o entendimento de que o reajuste das prestações da casa própria deve ser feito de acordo com o plano de equivalência salarial. [...]” (STJ, 1ª T, REsp. 9700661180, DJU 09.03.98, p. 36).

“[...] o reajuste das prestações dos financiamentos pelo sistema financeiro da habitação, nos contratos vinculados ao PES, deve obedecer a variação salarial dos mutuários, a fim de preservar a equação econômico-financeira das avenças, entendimento consolidado nesta corte com o qual se harmoniza o acórdão recorrido.[...]” (STJ, 2ª T, REsp. 9600793263, DJU 12.05.97, p.18792).

4 POSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DOS CONTRATOS DO SFH

Evidentemente que o descumprimento da vinculação prestação/renda, por parte do agente financeiro, leva o mutuário a uma situação de inadimplência forçada, tornando impossível o resgate dos encargos mensais do mútuo habitacional.

Os mutuários do SFH estão sempre sujeitos a um controle prévio de renda, para fins de obtenção de financiamento. Então, já quando da formação do contrato, não sendo preservada a capacidade de pagamento das prestações, está-se diante de um contrato cujo cumprimento, ao longo do tempo, tornar-se-á impossível.

É evidente que uma situação dessa afronta os princípios da boa-fé e as garantias contratuais do mutuário, enquanto consumidor.⁴ Os agentes financeiros devem adaptar-se e adequar suas operações a essas regras básicas do SFH, inclusive como forma de prevenir litígios.

A inobservância da relação prestação/renda é causa de impossibilidade absoluta da prestação, eis que resultam em óbices invencíveis aos mutuários de modo geral, sendo caso, pois, de resolução do contrato, restando ineficazes os compromissos assumidos pelos mutuários. Nesse sentido, Maria Helena Diniz: “A impossibilidade da prestação, se for absoluta, ou seja, existente para todos os homens, que não poderão superar os obstáculos à sua realização, tem efeito liberatório, resolvendo o vínculo contratual”⁵.

5 CONCLUSÃO

É da essência do Sistema Financeiro da Habitação a compatibilização entre a renda do mutuário e as prestações mensais do financiamento habitacional.

A legislação, ao longo do tempo, sempre procurou contornar os efeitos da perda do poder aquisitivo da moeda, estabelecendo limitadores aos reajustes das prestações mensais.

A equivalência prestação/renda é direito de todos os mutuários, sem a qual o cumprimento da obrigação não será possível, em prejuízo do mutuário. Em razão disso, tem o agente financeiro obrigação contratual de sempre tornar adequado o valor das prestações mensais.

⁴ Conforme se vê nos artigos 46 a 51 da Lei nº 8.078, de 11.09.90.

⁵ DINIZ, Maria Helena. *Código civil anotado*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 765.

Afronta as garantias contratuais do Código de Defesa do Consumidor o reajustamento das prestações para além da capacidade de pagamento do mutuário. Nesse sentido é a Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, garantindo ao mutuário a observância da adequação prestação/renda.

CONCLUSÃO

É da essência do Sistema Financeiro da Habitação a repartição entre a renda do autônomo e as prestações mensais do financiamento habitacional. A legislação no âmbito do financiamento habitacional não pode estabelecer limites máximos para as prestações mensais. A legislação que estabelece limites máximos para as prestações mensais é inconstitucional e deve ser declarada inconstitucional e extinta. Em razão disso, tem o acórdão mantido o contrato de financiamento habitacional e autoriza o valor das prestações mensais.