SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO — REAJUSTES — DECRETO-LEI N.º 19/66

— Sistema Financeiro da Habitação. Ação de consignação em pagamento objetivando que o reajuste das prestações mensais não excedam a variação do salário mínimo regional. Lei n.º 4.380/64, art. 5.º e §§ e Decreto-lei n.º 19/66.

De acordo com a interpretação fixada na Representação n.º 1.288-3/DF, prevalece, nos contratos de financiamento para aquisição de casa própria pelo SFH, a disciplina do Decreto-lei n.º 19/66, não estando sujeito aos parâmetros dos §§ 4.º e 5.º do art. 5.º, da Lei n.º 4.380/64, superados pela nova sistemática daquele decreto.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Recurso Extraordinário nº 113.890
Recorrente: Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S.A. em liquidação extrajudicial
Recorrida: Cecília Montagner
Relator: Sr. Ministro CARLOS MADEIRA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos acordam os Ministros do Supremo Tribunal Federal, em Segunda Turma, na conformidade da ata de julgamento e das notas taquigráficas, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso e lhe dar provimento.

Brasília, 4 de setembro de 1987. — *Djaci Falcão*, Presidente. *Carlos Madeira*, Relator.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Carlos Madeira: Cecília Montagner propôs ação de consignação em pagamento contra Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S.A., objetivando que o reajustamento das prestações referentes à aquisição da casa própria, segundo normas do Sistema Financeiro da Habitação, não exceda, em relação ao salário mínimo, o percentual dos reajustes para ele estabelecido, de acordo com o § 5º do art. 5º, da Lei nº 4.380/64.

A sentença de fls. 70-84 julgou procedente a ação "para declarar que o *quantum* das prestações mensais será calculado com base na legislação vigorante quando da celebração do contrato entre as partes, concedendo aos depósitos efetivados em cartório o efeito de pagamento das respectivas mensalidades".

O Tribunal de Alçada do Estado do Rio Grande do Sul deu provimento, em parte, ao apelo do mutuante, "para determinar que o reajuste ânuo das prestações, cuja liberação pretende o autor seja feita segundo produto dos índices de aumento ânuo do salário mínimo".

A ementa do acórdão está assim resumida (fls. 122-4):

"*Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Ação de consignação em pagamento. Carência de ação por ausência de interesse processual.*

O Decreto-lei nº 2.065, de 26 de outubro de 1983, bem como toda a legislação posterior, acerca do SFH, não suprimiu o legítimo interesse processual de o mutuário exigir sejam pagas as prestações da casa própria segundo os índices de reajustamento do salário mínimo, porque, mesmo restabelecido o Plano de Equivalência Salarial (PES), a demanda exigiu da demandante prestações em

percentuais superiores aos dos reajustes do salário mínimo.

Litisconsórcio passivo do Banco Nacional da Habitação (BNH).

É indevida a intervenção do BNH, como litisconsorte passivo ou assistente litisconsorcial, nas ações derivadas de contrato de empréstimo pelo SFH, por não integrar o contrato e por não ter qualquer interesse direto no deslinde da lide.

Endosso da cédula hipotecária. Sub-rogação. Inexistência. Competência da Justiça Comum.

Inexiste litisconsórcio necessário do BNH com agente financeiro, sem execução da garantia real representada pela caução endossada.

O eventual e mediato interesse do banco caucionário, no desate da lide a favor do mutuante, é de assistência. Competência da Justiça Comum do estado, se e enquanto o BNH não integrar, voluntariamente, a demanda.

Ação de consignação em pagamento. Adequação.

Mostra-se apropriada a ação de consignação em pagamento para a discussão sobre o valor da prestação e critérios de reajustamento.

Princípio da equivalência salarial.

O sistema financeiro de aquisição da casa própria, dirigido e fiscalizado pelo BNH, está subordinado ao princípio da proporcionalidade entre a prestação a ser paga e o salário ou vencimento superveniente, que regra a espécie, não revogou o art. 5º e seu § 5º, da Lei nº 4.380, de 1964.

Possibilidade jurídica do pedido. Recusa injusta.

A exigência ou recusa de resgate de prestações com valor superior ao do PES é injusta, porque ilegal.

Insuficiência das prestações ofertadas.

Se o mutuante não declina na contestação o valor preciso das prestações devidas pelo mutuário, embora alegue depósito insuficiente, é juridicamente viável, a teor do art. 899 do Código de Processo Civil, ao consignante complementá-lo, quando for apresentado o cálculo correto das diferenças em atraso, tendo-se em conta, mormente, que é impossível ao homem comum, dada a complexidade dos fatores componentes a serem aplicados, a efetuação do cálculo preciso, ou por ocasião da execução da sentença.

Ressalva de eventuais resíduos a favor do agente do SFH decorrentes de erro de cálculo.

Reajuste ânuo.

O reajuste ânuo das prestações pelo SFH deve corresponder à capitalização dos dois índices, se os houver, de majoração do salário mínimo ou dos vencimentos, porque, quando da elevação destes, o último nível incide sobre o resultado dos percentuais anteriores da remuneração, sob pena de quebra do equilíbrio decorrente do PES."

Recorre extraordinariamente o agente financeiro, com fundamento nas alíneas *a* e *d* do permissivo constitucional. Sustenta que o julgado recorrido violou os arts. 1º, do Decreto nº 63.182/68, e 47, do Código de Processo Civil, negou vigência ao Decreto-lei nº 19/66 e divergiu de arestos de outros tribunais.

O despacho de fls. 140-50 determinou apenas o processamento da argüição de relevância, porque a espécie não está elencada nos incisos do art. 325 do RISTF, na redação da Emenda Regimental nº 2/85. Acolhida pelo Eg. Conselho (ARv. 1.511-1), restou processado o apelo.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Carlos Madeira (Relator): Invocável na espécie, a Emenda Regimental n. 2/85, visto que a decisão recorrida é de setembro de 1986. Ante o acolhimento da argüição de relevância, cabe o exame do recurso.

O acórdão recorrido concluiu que o reajuste das prestações mensais deveria ser feito na mesma percentagem estabelecida em relação à majoração do salário mínimo ou dos vencimentos do funcionário, uma vez que a Lei nº 4.380/64, no que respeita ao Plano de Equivalência Salarial, está em plena vi-

gência, e não foi revogada ou derrogada pela legislação superveniente.

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento da Representação nº 1.288-3, em que o eminente Procurador-Geral da República buscou a interpretação da Lei nº 4.380/64 (art. 5º e §§); Lei nº 4.864/65 (art. 30); Decreto-lei nº 19/66; Lei nº 5.107/66 (art. 13); e Leis n.os 6.205/75 e 6.423/77, visando o estabelecimento do critério correto para o reajustamento das prestações mensais dos contratos de financiamento para aquisição de imóveis residenciais pelo Sistema Financeiro da Habitação, fixou exegese que vem resumida na ementa do acórdão:

"*Representação. Interpretação de lei em tese. Cabimento. Extensão. Critério legal de reajustamento das prestações na aquisição da casa própria, no Sistema Financeiro de Habitação. Art. 5º e §§ da Lei nº 4.380/64. Art. 30 da Lei nº 4.864/65, com a redação dada pela Lei nº 5.049/66. Art. 1º do Decreto-lei nº 19/66.*

I — 1. Dá ensejo à interpretação de lei em tese, pelo Supremo Tribunal Federal, em processo de representação, o conflito interpretativo instaurado em grande número de demandas judiciais em curso, congestionando a Justiça e causando perplexidade aos litigantes, ao propósito do critério legal vigente sobre o reajuste das prestações da casa própria financiada pelo SFH. 2. A interpretação de normas jurídicas pelos órgãos do Poder Judiciário não constitui óbice à interpretação em tese pelo STF, salvo quando este já se haja manifestado a respeito em feitos de sua jurisdição.

II — 1. O sentido dos parágrafos do art. 5º da Lei nº 4.380/64 não é o de estabelecer o salário mínimo como critério de reajustamento das prestações da casa própria, mas, de um lado, o de estabelecer, em cláusula contratual, uma proporcionalidade entre a prestação e o salário mínimo a ser observada, como referência-limite, nos reajustes subseqüentes; e, de outro lado, fazer de sua decretação um marco temporal para a data do reajustamento da prestação. 2. O Decreto-lei nº 19/66 instituiu novo e completo sistema de reajustamento das prestações: a) tornando-as obrigatórias e mediante o índice de correção com base na variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro; b) atribuindo competência ao BNH para baixar instruções sobre a aplicação dos índices referidos. 3. Não mais prevalecem, a partir do Decreto-lei nº 19/66, e com relação ao SFH, as normas dos §§ do art. 5º da Lei nº 4.380/64, com ele incompatíveis, mesmo porque o decreto-lei, editado com base no Ato Institucional nº 2/65, tem efeito de lei, inclusive revogando anteriores normas antagônicas, mesmo que tenham o caráter de lei formal.

III — Descabe apreciar, no procedimento de interpretação da lei em tese, os problemas de direito intertemporal envolventes, quer da apreciação de cláusulas contratuais, quer de interpretação de normas de sobredireito (art. 153, § 3º da Constituição Federal; art. 6º e §§ da LICC), não proposta na representação, nem aconselhável.

Representação conhecida, em parte, para declaração de interpretação das normas legais, em referência."

Por conseguinte, de acordo com a interpretação dada por esta Corte, no reajustamento dos contratos de financiamento para aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação, prevalece a disciplina do Decreto-lei nº 19/66, "não estando sujeito à observância dos parâmetros dos §§ 4º e 5º do art. 5º da Lei nº 4.380/64, obviamente superados pela nova sistemática do Decreto-lei 19/66, no âmbito de sua incidência". Há exceção prevista quanto às operações com imóveis de valor inferior a 75 salários mínimos, em programas sociais, nos quais o reajustamento se fará com base no salário mínimo.

Em face do exposto, conheço do recurso e lhe dou provimento.

É o meu voto.

EXTRATO DA ATA

RE nº 113.890-4-RS — Rel.: Ministro Carlos Madeira. Recte.: Sul Brasileiro Crédito Imobiliário S.A. — em liquidação extrajudi-

cial (Adv.: Janney Camargo Bina). Recda.: Cecília Montagner (Advs.: Eunice Terezinha L. Soares Gomes e outros).

Decisão: conhecido e provido nos termos do voto do Ministro Relator. Segunda Turma, 4.9.87.

Presidência do Senhor Ministro Djaci Falcão. Presentes à sessão os Srs. Ministros Aldir Passarinho, Francisco Rezek e Carlos Madeira. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Célio Borja. Subprocurador-Geral da República, o Dr. Mauro Leite Soares.