



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174110 - SP(2024/0372716-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : BANCO ABN AMRO REAL S.A
ADVOGADOS : CLÁUDIA NAHSSEN DE LACERDA FRANZE - SP124517
MARCUS VINÍCIUS MOURA DE OLIVEIRA - SP192279
RECORRIDO : JOSE IVALDO BARBOSA DE BRITO
RECORRIDO : FRANCISCA CLENIA PINHEIRO DE BRITO
RECORRIDO : CELESTINO JOSE PRUDENTE NOBREGA
ADVOGADO : GRAZIELA DE SOUZA MANCHINI - SP159754

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES). EXCLUSÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A exclusão do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) é válida, pois não há previsão contratual específica que autorize sua aplicação, sendo insuficiente a existência de resoluções do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH) ou do Banco Central do Brasil para justificar sua incidência.
2. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece que a cobrança do CES sem estipulação contratual específica configura vantagem indevida, especialmente em contratos sem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).
3. Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação, conforme disposto na Súmula 450 do STJ.
4. A aplicação da Taxa Referencial (TR) como índice de correção monetária é válida nos contratos do SFH, desde que pactuada pelas partes e vinculada à remuneração da caderneta de poupança, conforme Súmula 454 do STJ.
5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174110 - SP(2024/0372716-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : BANCO ABN AMRO REAL S.A
ADVOGADOS : CLÁUDIA NAHSSEN DE LACERDA FRANZE - SP124517
MARCUS VINÍCIUS MOURA DE OLIVEIRA - SP192279
RECORRIDO : JOSE IVALDO BARBOSA DE BRITO
RECORRIDO : FRANCISCA CLENIA PINHEIRO DE BRITO
RECORRIDO : CELESTINO JOSE PRUDENTE NOBREGA
ADVOGADO : GRAZIELA DE SOUZA MANCHINI - SP159754

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES). EXCLUSÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A exclusão do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) é válida, pois não há previsão contratual específica que autorize sua aplicação, sendo insuficiente a existência de resoluções do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH) ou do Banco Central do Brasil para justificar sua incidência.
2. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece que a cobrança do CES sem estipulação contratual específica configura vantagem indevida, especialmente em contratos sem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).
3. Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação, conforme disposto na Súmula 450 do STJ.
4. A aplicação da Taxa Referencial (TR) como índice de correção monetária é válida nos contratos do SFH, desde que pactuada pelas partes e vinculada à remuneração da caderneta de poupança, conforme Súmula 454 do STJ.
5. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por BANCO ABN AMRO REAL S/A, com fundamento no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos autos de ação revisional de contrato de financiamento imobiliário, ajuizada por José Ivaldo Barbosa de Brito e outra.

Na origem, os autores celebraram contrato de mútuo habitacional no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com adoção do Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP). A sentença julgou a ação parcialmente procedente, reconhecendo, em síntese, a ilegalidade da incidência do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), determinando sua exclusão do cálculo das prestações. Inconformado, o banco interpôs apelação.

O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso, mantendo, contudo, a exclusão do CES, entendimento que restou preservado após o julgamento dos embargos de declaração opostos pela instituição financeira, os quais foram rejeitados.

No recurso especial, a parte recorrente sustenta, em síntese, violação aos arts. 82 do Código Civil de 1916 (atual art. 104 do Código Civil de 2002), 476 do Código Civil de 2002, 1º e 2º da Lei nº 8.100/1990, 30 da Lei nº 4.380/1964 e 8º da Lei nº 8.692/1993, além do art. 333, I, do CPC/1973. Alega que o acórdão recorrido afronta o princípio do pacta sunt servanda, ao impor a revisão de contrato regularmente celebrado, sem reconhecimento de abusividade contratual, bem como que a exclusão do CES desconsidera a legislação de regência do SFH e os atos normativos expedidos pelo extinto Banco Nacional da Habitação e, posteriormente, pelo Banco Central do Brasil, os quais teriam conferido suporte legal à sua aplicação desde a primeira prestação. Sustenta, ainda, que os mutuários não comprovaram ter formulado pedido administrativo de revisão dos reajustes das prestações, ônus que lhes incumbia, circunstância que caracterizaria a exceção do contrato não cumprido, nos termos do art. 476 do Código Civil. Aduz, por fim, que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a incidência do CES nos contratos firmados no âmbito do SFH, não havendo falar em ilegalidade ou enriquecimento sem causa da instituição financeira.

O recurso especial foi admitido pela Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, ao fundamento de que se encontram presentes os pressupostos de admissibilidade, estando devidamente prequestionada a matéria federal e ausentes óbices de natureza sumular ou regimental, determinando-se a remessa dos autos ao Superior Tribunal de Justiça.

É o relatório.

VOTO

Nos termos do que foi decidido pelo Plenário do Superior Tribunal de Justiça (STJ), "aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista,

com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça" (Enunciado Administrativo 2).

Consignou o acórdão:

Como bem observado na r. sentença, não há qualquer nulidade na citação efetuada pelo correio, tendo a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça firmado entendimento no sentido de que, principalmente em se tratando de pessoa jurídica, é válida a citação recebida por seu empregado, que nela esteja com essa finalidade, não se exigindo tenha poderes para representá-la (STJ — AI 312.788 — SP — Ag. Reg. R Esp's. nº 77.813 — RS; 321.128 — DF — Ag. Reg.; 190.690 — RJ; 259.283 — MG; 42.391 — SP; 54.757 — SP; JTJ 207124; RSTJ 901266). No mais, o contrato de financiamento imobiliário em referência não se vê albergado pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação, daí porque não teve por fim atender a política social que visa garantir a casa própria. Tanto o contrato de financiamento imobiliário em questão quanto os chamados contratos sociais, regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), subordinam-se aos princípios gerais do direito contratual, bem como a princípios que lhe são peculiares. São os gerais: a) autonomia da vontade; b) consensualismo; c) força obrigatória; d) boa fé; e) irretratabilidade; f) intangibilidade; g) relatividade dos efeitos. Em sede contratual, a autonomia da vontade da liberdade de contratar, a qual, abrangendo os poderes de auto-regência de interesses, de livre discussão das condições contratuais e de escolha do tipo de contrato conveniente à atuação da vontade, se desdobra na liberdade de estipular o contrato e na liberdade de determinar o conteúdo do contrato (ORLANDO GOMES, Contratos, Rio de Janeiro, Forense, 1994, 14ª ed., p. 22). Por força do princípio do consensualismo, o acordo de vontades reputa-se suficiente à perfeição do contrato (idem, ibidem, p. 35). Pelo princípio da força obrigatória, o contrato tem força 0 vinculativa relativamente às partes (na expressão latina, pacta sunt servanda). Trata-se de princípio de fundamental relevância para a segurança do comércio jurídico (idem, ibidem, p.36). No que toca o princípio da boa-fé, a objetiva, consiste em um conjunto de regras de conduta que devem ser seguidas pelos contraentes (ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Responsabilidade Pré-Contratual no Direito Comum, in Revista da Faculdade de Direito da USP, São Paulo, 1995, v. 90, p. 124). Consubstancia-se esse princípio na lealdade e na confiança recíprocas que devem sempre nortear a conduta das partes em todas as fases do contrato (idem, ibidem, p.126; ORLANDO GOMES, ob. cit., p.42). A boa-fé subjetiva, consiste no desconhecimento, por uma das partes, ou por todas, do vício que impede o negócio de ser considerado normal (ANTONIO MANUEL DA ROCHA E MENEZES CORDEIRO, Da Boa Fé no Direito Civil, Coimbra, Almedina, 1984, v. I, p. 413 et passim). O princípio da irretratabilidade, por sua vez, é corolário lógico do princípio da força obrigatória. Uma vez contraído o vínculo, nenhuma das partes 0 pode desfazê-lo a seu talante (ORLANDO GOMES, ob. cit., p. 162). Da irretratabilidade decorre o princípio da intangibilidade, por força do qual o contrato não admite modificação do seu conteúdo que não resulte de mútuo consenso; é vedado, pois, a um dos contratantes que altere os efeitos do contrato de modo arbitrário (idem, ibidem, pp. 162-163). O princípio da relatividade significa que a força vinculativa do contrato se restringe às partes (relatividade quanto às partes), impondo, por outro lado, que as prestações devem ser satisfeitas de acordo com o estipulado e pelo modo que assegure aos contratantes a utilidade que tiveram em vista ao concluí-lo (relatividade quanto ao objeto). O contrato é, pois, fonte de relações jurídicas de natureza obrigacional — ou pessoal —, surgindo para o contratante a pretensão de exigir do outro a prestação prometida (corporificada em dar, fazer ou não fazer algo) (idem, ibidem, pp. 167-168). No que toca aos princípios específicos, são eles os que seguem, de acordo com V. Acórdão do Superior Tribunal de Justiça — R Esp. 101.061 — PB, rel. Min. José Delgado, j. 1 0110196, onde se tem: a) princípio da transparência; b)

princípio da vulnerabilidade do mutuário; c) princípios da boa-fé e equidade; d) princípio da interpretação consentânea com as necessidades do mutuário. A r. sentença julgou procedente o pedido da ação principal, o de revisão, determinando a adequação das prestações aos aumentos salariais da categoria profissional do autor, sem aplicação da TR, com a restituição de eventual saldo pago a maior (fls. 1491153). Respeitado o douto entendimento manifestado pelo MM. Juiz de Direito, os apelados alegam, na inicial, que o apelante "vinha aplicando índices muito acima dos que deveria" (fls. 05), mas nada comprovaram, nesse sentido, de modo que improcede o pedido de revisão. O laudo contábil que acompanha a inicial (57178) não pode ser o aproveitado, pois elaborado de forma unilateral, adotando metodologia que o autor entendeu conveniente, como a aplicação de juros a 10% a. a., quando o contrato fala em 10,50% a. a. (fls. 48); exclusão do Coeficiente de Equiparação Salarial e da variação da URV; critério de amortização das parcelas onde primeiro amortizada a dívida, para então corrigir-se o saldo devedor (fls. 57). Trata-se de contrato de financiamento imobiliário firmado em 29.09.1989 (fls. 56), sem cobertura do FCVS, e com adoção do Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional — PES/CP, com reajuste da prestação no mesmo percentual de aumento do salário da categoria profissional a que pertencer o mutuário (cláusula décima primeira — fls. 51)), e do saldo devedor pelo índice de atualização das cadernetas de poupança (cláusula décima nona — fls. 52). A limitação dos juros a 10% ao ano é inexistente porque, tratando-se de instituição bancária, aplica-se a Lei nº 4.595164. Não se confunde o contrato de financiamento imobiliário em questão com os chamados contratos sociais, regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Conforme entendimento da dought maioria, não é o caso da aplicação do Coeficiente de Equiparação Salarial — CES, instituído pelo extinto BNH, por intermédio do Regulamento RC nº 36169, sendo fixado, periodicamente, pelo Conselho Monetário Nacional, por intermédio do BACEN, é correta. Vencido nesse ponto este Relator que entendia aplicável, ao caso, o Coeficiente de Equiparação Salarial — CES. Como decidiu este Tribunal nos V. Acórdãos referentes às Apelações nºs. 1.046.139-3/SP, da 11ª Câmara, rei. Juiz Urbano Ruiz, j. 18.4.2002 e 1.212.210-6/SP, desta Câmara, relatado pelo eminente Juiz Windor Santos, aqui Relator, aplica-se o Coeficiente de Equiparação Salarial — CES, acréscimo posterior àquela primeira prestação, em 15%, que tem o propósito de permitir chegar ao término do prazo contratual sem saldo devedor ou com resíduo suportável. O CES, criado pela RC 36169 tinha por objetivo, naquela época, minimizar os efeitos decorrentes das divergências entre as variações do salário mínimo e da UPC. Como explica Amaldo Rizzardo ("Contratos de Crédito Bancário", 2ª ed., RT, pág. 102-3), uma das características que marca o PES é a instituição do CES, definido como multiplicador utilizado no cálculo do valor da primeira prestação, destinado a manter uma relação constante entre o salário mínimo e a UPC — unidade padrão de capital, pois esta reajustava o saldo devedor a trimestralmente, e aquele reajustava as prestações anualmente. A exclusão do CES não traria qualquer benefício ao mutuário, pois apenas alimentaria o valor do resíduo final. Por outro lado, o contrato de financiamento em questão é datado de 29.09.89, posterior à edição da Resolução BNH nº 37, de 10 de fevereiro de 1.985; Resolução BACEN nº 1.446, de 5 de janeiro de 1.988 e Circular BACEN nº 1.278, de 5 de janeiro de 1.988, em razão do que o Coeficiente de Equiparação Salarial — CES, é aplicável. Possível a aplicação da TR — taxa referencial, porque contratada. Aplica-se como imposição de cláusula que determina o reajuste do saldo devedor pelos índices de poupança, o que afasta, ante tal previsibilidade e em decorrência do advento da Lei nº 8.177191, a alegação de ilegalidade de sua aplicação. O contrato é de 29.09.1989 (fls. 56). Até o advento da Lei nº 8.177191, os valores devem ser calculados conforme o índice previsto à época, o IPC, quando então passam a ser substituídos pela taxa referencial — TR. Ressalte-se, ainda, que a Ação Direta de Inconstitucionalidade — ADIN nº 493, decidindo que não se poderia utilizar a TR como índice de correção monetária em substituição a outros previamente acordados em contratos firmados anteriormente à vigência da Lei nº 8.177191, pois assim

violaria o ato jurídico perfeito e o direito adquirido, não afirmou a impossibilidade de aplicação da TR. Neste sentido, confira-se Theotonio Negrão e José Roberto Ferreira Gouvêa: "O STF, no julgamento das ADI Ns 493, relator o Sr. Ministro Moreira Alves, 768, relator o Sr. Ministro Marco Aurélio, e 959-DF, relator o Sr. Ministro Sydney Sanches, não excluiu do universo jurídico a Taxa Referencial, TR, vale dizer, não decidiu no sentido de que a TR não pode ser utilizada como índice de indexação. O que o Supremo Tribunal decidiu, nas referidas ADI Ns, é que a TR não pode ser imposta como índice de indexação em substituição a índices estipulados em O contratos firmados anteriormente à Lei nº 8.177, de 1.3.91. Essa imposição violaria os princípios constitucionais do ato jurídico perfeito e do direito adquirido" (RTJ 161178; RSTJ 921223; RT 6811194; RJ 180191, Boi. AASP 1.7501235; "Código de Processo Civil e legislação processual em vigor", 35 8 ed., Saraiva, p. 1.980). Neste sentido: STF — RE nº 175.678/MG, 2 8 Turma, rei. Min. Carlos Veloso, DJU 04.08.95. Em que pese o fato do presente contrato ter sido firmado antes da edição da referida Lei nº 8.177/191, e como já se disse, aqui a aplicação da TR decorre de imposição de cláusula do contrato, não se aplicando, ao caso, tal fundamentação. A forma de reajustamento do saldo devedor precederá, sempre, a amortização decorrente do pagamento de cada uma das prestações. É que a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964 instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para a aquisição da casa própria, criou o BNH e estabeleceu, no seu artigo 5 0, a forma de reajustamento das prestações mensais de amortização e juros com a conseqüente correção do valor monetário da dívida, toda vez que o salário mínimo fosse alterado. Ou seja, fixou 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. Para isso, ditou as condições. No seu artigo 6 0 consta que o disposto no artigo anterior (5 0) somente se aplicará aos contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimo que satisfaçam as seguintes condições:... c) ao menos parte do financiamento, ou do preço a ser pago, seja amortizado em prestações mensais sucessivas, de igual valor, antes do reajustamento, que incluam amortização e juros; d) além das prestações mensais referidas na alínea anterior, quando convencionadas prestações intermediárias, fica vedado o o reajustamento das mesmas e do saldo devedor a elas correspondente; e) os juros convencionais não excedam a 10% ao ano. Assim, o disposto naquele artigo 5 0 somente se aplicaria aos contratos de financiamento ou empréstimo para compromisso e/ou contrato de compra e venda de casa própria, se satisfizessem aquelas condições do artigo 6 0 . Ou seja, a aplicação das hipóteses daquele artigo, estava condicionada às exigências deste outro artigo de lei. Isso durou dois (02) anos, pois com a edição do Decreto-lei nº 19, de 30 de agosto de 1.966, foi instituído, conforme o Pleno do C. Supremo Tribunal Federal (Boletim AASP 1.5011228; RDA 1651109, 1651345, 1681212 e RT 6161199), novo e completo sistema de reajustamento das prestações: a) tomando- as obrigatórias e mediante o índice de correção com base na variação das obrigações reajustáveis do Tesouro; e b) atribuindo competência ao BNH para baixar instruções sobre a aplicação dos índices referidos. Conforme aquelas publicações e RTJ 1191548, a Excelsa Corte de Justiça também decidiu que não mais prevalecem, a partir do Decreto-lei 19166, e com relação ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH, as normas dos parágrafos do artigo 5 0 da Lei nº 4.380/164, com ele incompatíveis, mesmo porque o decreto-lei, editado com base no Ato Institucional nº 2165, tem efeito de lei, inclusive revogando anteriores normas antagônicas, mesmo que tenham o caráter de lei formal. Referido Decreto-lei, em seu art. 1 0 obriga a adoção da cláusula da correção monetária, cuja aplicação obedecerá a instruções do antigo BNH, que acabou extinto pelo Dec. Lei nº 2.291, de 21.11.1986, incorporado pela Caixa Econômica Federal. Quando da assinatura do presente contrato (29.09.1989) não mais vigiam aqueles parágrafos do art. 5 0 , da Lei nº 4.380/164, pelo que, obviamente, não se lhe

aplica o disposto na alínea "c", do art. 6º, da mesma lei, o que não pode ser desprezado. Referentemente à utilização da "Tabela Price", é ela admitida para a incidência de juros, sistema de amortização também chamado de sistema francês, e consiste no estabelecimento de uma prestação fixa até o final do contrato, mas que é composta de vários fatores, entre eles, a amortização e o juros. Dessa forma, embora no seu valor total a prestação não devesse variar, internamente sofre alterações com o passar do tempo. Em economias instáveis como a nossa, se o valor do saldo devedor sobe e é proporcional à grandeza da parcela de amortização, o valor da prestação também cresce. Assim, admissível no caso, face a sua previsibilidade em lei especial, sendo incabível a modificação do sistema de amortização. Tal entendimento, que se adota, está conforme o R Esp. nº 449.024/SC, julgado em 18.9.2002, no sentido de que "Não configura ilegalidade a utilização do Sistema Francês de Amortização — Tabela Price' nos contratos de financiamento habitacional, uma vez que a sistemática de amortização aplicada está amparada pelas Leis nº 4.380/64 e nº 8.692/93, que definem a atualização dos contratos vinculados ao SFH" (DJU 1871417, de 27.09.2002), e Decreto-Lei nº 0 19166. Também R Esp. nº 446.916/RS, j. em 1 0.4.2003. O eminente hoje Desembargador Newton Neves, douto integrante desta Câmara, ao relatar a Apelação nº 1.031.983-8/Guarujá, assim expôs: "A cobrança pelo sistema francês, ou Tabela Price', como chamado, não é ilegal e nem resulta na cobrança cumulativa de juros. Nesse sistema as prestações são iguais e consecutivas, a partir do instante em que começam a ser pagas as amortizações, havendo variação na cobrança de juros ("Matemática Financeira", Samuel Hazzan e Jose Nicolau Pompeo, Atual Editora, 4ª edição). O que altera os cálculos resultantes da aplicação exata da "Tabela Price", mas com ela não se confunde, é a correção do saldo devedor que, de regra, resulta do ajuste feito pelas partes. A correção monetária é fator típico do nosso sistema, o que altera de forma substancial a aplicação dos cálculos resultantes de sua utilização. Assim, não havendo irregularidade ou ilegalidade na sua adoção, afastada fica a caracterização do anatocismo decorrente de sua aplicação. A taxa de juros a ser aplicada é a de 10,50% a. a. (fis. 48), já o que não se admite o anatocismo sugerido. Ficam invertidos os ônus da sucumbência.

A jurisprudência consolidada do STJ reconhece a validade da aplicação do Sistema Price e do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) quando contratualmente previstos, bem como a mitigação da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor em contratos do SFH.

O contrato não prevê a possibilidade da cobrança do CES (coeficiente de equiparação salarial), não se prestando para tanto a existência de Resolução do Conselho Nacional de Administração do BNH.

No caso dos autos, o recorrente reconhece que o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) não estaria contratualmente previsto.

O Decreto-Lei 2.164/84, que criou, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP -, em sua redação original, instituiu-se, na época, um novo critério para a atualização das prestações dos contratos de mútuo habitacional regulados pelas normas do SFH, criando-se, ainda, um limitador que incidiria sempre que o aumento de salário de determinada categoria profissional superasse em mais de sete pontos percentuais a variação da Unidade Padrão de Capital - UPC -, evitando-se, com tal procedimento, que o reajuste das prestações fossem superiores à variação da moeda.

Em contrato de financiamento imobiliário celebrado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, com cláusula de observância do PES/CP, o cotejo entre o indexador contratual e o limitador a que faz referência o art. 9º, § 1º, do Decreto-lei n. 2.164/84, deve ser

realizado na mesma periodicidade daquela relativa ao período considerado da variação salarial, nos termos do seguinte método:

"(1º) apura-se a variação do limitador (UPC, IPC ou INPC, a depender da previsão contratual ou da legislação vigente) para o período em que o mutuário ficou sem aumento salarial; (2º) esse resultado, acrescido do percentual previsto na norma (+7% ou +0,5%, conforme o caso), deve ser comparado com o índice de variação salarial da categoria profissional do mutuário, prevalecendo o menor para fins de atualização do valor da prestação" (REsp 966.333/PR, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/12/2009, DJe 14/12/2009).

Com o advento do Plano Cruzado (Decreto-Lei 2.284/86), o Banco Nacional da Habitação, por intermédio da Resolução 56/86, elegeu a variação do IPC acrescida de 0,5% para servir como limitador no reajuste do encargo mensal.

Registra-se, ainda, apenas para conhecimento, sobretudo porque tal questão não é objeto de debate no presente recurso, que os Tribunais pátrios têm admitido a utilização do INPC + 0,5% como limitador, após a extinção do IPC em fevereiro de 1991.

Entende-se que a melhor técnica a ser adotada será a averiguação da possibilidade de incidência do limitador sempre que houver variação de salário da categoria profissional do mutuário, até mesmo em função do que dispunha a norma instituidora do referido benefício:

"Os contratos para aquisição de moradia própria, através do SFH, estabelecerão que, a partir do ano de 1985, o reajuste das prestações neles previsto corresponderá ao mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional a que pertencer o adquirente. § 1º 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".

Assim, a possibilidade de incidência do limitador deve ser verificada sempre que houver aumento salarial da categoria profissional do mutuário, adotando-se, no entanto, a seguinte técnica: (1º) apura-se a variação do limitador (UPC, IPC ou INPC, a depender da previsão contratual ou da legislação vigente) para o período em que o mutuário ficou sem aumento salarial; (2º) esse resultado, acrescido do percentual previsto na norma (+7% ou +0,5%, conforme o caso), deve ser comparado com o índice de variação salarial da categoria profissional do mutuário, prevalecendo o menor para fins de atualização do valor da prestação.

No que se refere ao argumento de violação ao art. 30 da Lei 4.380/1964 e ao art. 8º da Lei 8.692/1993, que tratam da aplicação do Coeficiente de Equiparação Salarial, a parte recorrente alega que o contrato sub judice foi celebrado em 1989, "data em que já estavam em pleno vigor as Resoluções que regulamentam a matéria, emanadas dos competentes órgãos, de acordo com o artigo 30 da Lei 4.380 de 21.08.64, de modo que não seria possível a incidência do coeficiente nos contratos regidos com cláusula PES.

O contrato não prevê a possibilidade da cobrança do CES (coeficiente de equiparação salarial), não se prestando para tanto a existência de Resolução do Conselho Nacional de Administração do BNH.

O Plano de Equivalência Salarial é aplicável para o reajuste das prestações mensais, não servindo para reajuste do saldo devedor, o qual é feito por índice pactuado pelas partes.

Pactuada a correção monetária nos contratos do SFH pelo mesmo índice aplicável à caderneta de poupança, incide a taxa referencial (TR) a partir da vigência da Lei n. 8.177/1991 (Súmula 454/STJ).

Nos contratos vinculados ao SFH, a atualização do saldo devedor antecede sua amortização pelo pagamento da prestação (Súmula 450/STJ).

Nesse sentido a pleora jurisprudencial:

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO BANCÁRIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA/REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL (SFH). COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL (CES) SEM PREVISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE RECONHECIDA À LUZ DOS ARTS. 82, 145, III, 148 E 151 DO CC/1916. TAXA REFERENCIAL (TR) VÁLIDA QUANDO VINCULADA À REMUNERAÇÃO DA POUPANÇA. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL POR CATEGORIA PROFISSIONAL (PES/CP) NÃO COMPROVADO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. ART. 21, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de recurso especial, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, interposto em ação revisional de contrato de financiamento habitacional firmado em 23.09.1988, visando discutir a legalidade da cobrança do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) na primeira prestação e a distribuição do ônus da sucumbência (e-STJ, fls. 373/378).

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a exclusão do CES, determinada pelo acórdão estadual, nega vigência dos arts. 82, 145, inciso III, 148 e 151 do Código Civil de 1916, em razão de alegada ratificação e execução voluntária do encargo pela parte mutuária; e (ii) a fixação de sucumbência recíproca contraria o art. 21, parágrafo único, do Código de Processo Civil, ante suposto decaimento mínimo da parte adversa.

3. A cobrança do CES sem estipulação específica no instrumento contratual, vinculada a hipótese futura e em benefício exclusivo do credor, especialmente em contrato sem cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), configura vantagem indevida; o pagamento da primeira prestação com acréscimo não convalida encargo inexistente, não havendo subsunção aos arts. 82, 145, III, 148 e 151 do Código Civil de 1916. A sucumbência recíproca se aplica quando o resultado final do julgamento revela êxitos parciais de ambas as partes, afastando o parágrafo único do art. 21 do Código de Processo Civil.

4. Revisar as conclusões demandaria reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Recurso especial não conhecido.

(Resp n. 2.165.996/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. LIMITAÇÃO DA PRESTAÇÃO. VINCULAÇÃO AO REAJUSTE DA CATEGORIA PROFISSIONAL. OBSERVÂNCIA DO TETO A QUE FAZ REFERÊNCIA O ART. 9º, § 1º, DO DECRETO-LEI N. 2.164/84. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. ART. 6º, ALÍNEA "E", DA LEI N. 4.380/64. AUSÊNCIA DE LIMITAÇÃO DE JUROS.

1. Em contrato de financiamento imobiliário celebrado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, com cláusula de observância do PES/CP, o cotejo entre o indexador contratual e o limitador a que faz referência o art. 9º, § 1º, do Decreto-lei n. 2.164/84, deve ser realizado na mesma periodicidade daquela relativa ao período considerado da variação salarial, nos termos do seguinte método:

"(1º) apura-se a variação do limitador (UPC, IPC ou INPC, a depender da previsão contratual ou da legislação vigente) para o período em que o mutuário ficou sem aumento salarial; (2º) esse resultado, acrescido do percentual previsto na norma (+7% ou +0,5%, conforme o caso), deve ser comparado com o índice de variação salarial da categoria profissional do mutuário, prevalecendo o menor para fins de atualização do valor da prestação" (REsp 966.333/PR, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/12/2009, DJe 14/12/2009).

2. Não estando o acórdão impugnado a contrariar a técnica pleiteada pelo recorrente - no sentido de que a limitação legal há de ser realizada em cada período dos aumentos salariais -, carece-lhe interesse recursal.

3. O art. 6º, alínea "e", da Lei n. 4.380/64, não estabelece limitação dos juros remuneratórios (REsp 1.070.297/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/9/2009 pelo rito do art. 543-C do CPC).

4. Recurso especial interposto por Jisberto Medina não conhecido e recurso interposto pela CEF conhecido e provido.

(REsp n. 902.545/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/5/2012, DJe de 5/6/2012.)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar a condenação em honorários de advogado, em razão de o acórdão haver sido proferido antes do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.174.110 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0372716-7

Número de Origem:

200400002956 295604 7084665800 92137078820068260000 991060044961

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO ABN AMRO REAL S.A

ADVOGADOS : MARCUS VINÍCIUS MOURA DE OLIVEIRA - SP192279

CLÁUDIA NAHSSEN DE LACERDA FRANZE - SP124517

RECORRIDO : JOSE IVALDO BARBOSA DE BRITO

RECORRIDO : FRANCISCA CLENIA PINHEIRO DE BRITO

RECORRIDO : CELESTINO JOSE PRUDENTE NOBREGA

ADVOGADO : GRAZIELA DE SOUZA MANCHINI - SP159754

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - REVISÃO DO SALDO DEVEDOR

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026