



# STJ: financiamento de imóvel pode ser renegociado

24/09/2001

O mutuário pode solicitar a renegociação do financiamento de imóvel, em caso de perda de um dos empregos. O entendimento é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, que acolheu parcialmente recurso de servidora pública contra uma associação. Segundo os ministros, a perda de um dos empregos com diminuição da renda “não é caso de automático reajuste” do financiamento, mas autoriza o mutuário a solicitar a renegociação da dívida.

A servidora pública adquiriu, em 1994, um apartamento na Asa Sul de Brasília. Para efetivar a compra, firmou contrato de financiamento com hipoteca com a Associação de Poupança e Empréstimo – Poupex, no valor de R\$ 56 mil.

Na época, tinha dois empregos – um no Serviço Público, que lhe rendia R\$ 1.121,00, e outro na Agência de Turismo Voyage Tour, onde recebia R\$ 2.348,00 para exercer a função de relações públicas. Com a demonstração das duas fontes de renda, a Poupex autorizou o financiamento. Ela começou a pagar as prestações calculadas em R\$ 679,37 para o prazo de 240 meses.

Mas a mutuária perdeu o emprego na Voyage Tour e se aposentou pela Fundação da Universidade de Brasília. Com isso, a renda da caiu de forma considerável. Na data da ação, março de 1998, ela recebia R\$ 1.585,00 e a prestação da Poupex já atingia o valor de R\$ 1.289,00.

Preocupada com a dificuldade de quitar os valores, o que poderia causar a perda do imóvel, procurou a Poupex tentando a renegociação do débito. Segundo a mutuária, a associação teria errado ao cadastrá-la como “relações públicas”. A sua principal atividade seria “servidora pública”. Assim, os reajustes das prestações estariam sendo efetuados incorretamente. A Poupex negou o pedido alegando que o cadastro e os reajustes estariam corretos.

Com a resposta da Poupex, ela entrou na Justiça. A mutuária pediu ao Judiciário que determinasse à associação a mudança do seu cadastro para “servidora pública”. Também solicitou que fosse observado o limite de comprometimento de renda de 30%, previsto no contrato.

A primeira instância rejeitou o pedido. A servidora apelou, mas o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios manteve a sentença. Segundo o TJ, não seria possível a vinculação do financiamento a outra categoria profissional. Inconformada, recorreu ao STJ.

O relator acolheu o pedido da mutuária. Ele citou a Lei 9.692 destacando que “a perda de um dos empregos com a conseqüente diminuição da renda não é caso de automático reajuste”, mas o mutuário tem “o direito de pleitear a renegociação de sua dívida”. E, segundo o relator, essa renegociação foi negada pela Poupex. De acordo com informações da própria associação, o cadastro já teria sido corrigido para a categoria de “servidora pública”, mas as prestações não



teriam sido recalculadas. O voto do relator foi acompanhado pelos demais ministros da Turma.

Com a decisão, a Poupex terá que recalcular o financiamento aplicando o reajuste das prestações de acordo com a função do cadastro – “servidora pública”, desde a data em que a mutuária perdeu o emprego na companhia de turismo.

Processo: RESP 305438

Fonte: [https://conjur.jumps.com.br/2001-set-24/stj\\_financiamento\\_imovel\\_renegociado/](https://conjur.jumps.com.br/2001-set-24/stj_financiamento_imovel_renegociado/)