



JUROS NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Inicialmente, é importante esclarecer de forma bastante sintética, que os juros na incorporação imobiliária, consistem na remuneração do capital que os incorporadores recebem, pela venda de imóveis a prazo.

A cobrança dos juros é perfeitamente legal, devendo contudo, observar alguns ditames legais, dos quais se destacam a sua limitação, em 12% ao ano e a proibição de cobrança de juros sobre juros, ou anatocismo, ou ainda juros capitalizados (observando-se que essas duas limitações não costuma atingir as Instituições Financeiras).

TABELA PRICE

Esclarecido o que são os juros, cumpre agora, de forma resumida, esclarecer que a Tabela Price, é um sistema de amortização de empréstimos de capital a juros, baseado em uma fórmula que faz com que as prestações fiquem uniformes ao longo de todo o financiamento.

Importante observar que as parcelas serão uniformes, porém, serão acrescidas de correção monetária pelos índices estabelecidos em contrato. A correção monetária, na verdade não altera o valor da parcela, mas apenas a atualiza para a data de seu vencimento, de modo a preservar o seu valor efetivo.

A Tabela Price, pelo fato de pela simples aplicação de sua fórmula, determinar o valor das prestações de modo uniforme, é o sistema mais amplamente utilizado em nosso mercado imobiliário, de modo que as incorporadoras que negociam imóveis a prazo, via de regra, adotam o sistema de amortização da Tabela Price.

Contudo, tem sido comum em nossos Tribunais, a alegação por parte de adquirentes, da existência de anatocismo decorrente de aplicação da Tabela Price.

O anatocismo, ou capitalização de juros, é a hipótese em que se verifica a incidência de juros sobre juros, o que é vedado em nosso ordenamento jurídico.

Contudo, não obstante a complexidade da questão, o fato é que já é pacífico o entendimento em nossos Tribunais, de que a tabela price não acarreta capitalização de juros ou anatocismo.

Para melhor compreender a questão, verifique, nesse sentido, parecer fornecido pelo Doutor Cláudio Bernardes, ao escrever sobre o assunto, no “Diário das Leis Imobiliário”, 2º decêndio de junho de 1.999, e que demonstra, a saciedade, a inexistência de capitalização composta de juros resultante da aplicação da Tabela Price, senão vejamos:

“Suponhamos que alguém compre um bem no valor de R\$ 100.000,00, para pagamento em 4 parcelas mensais, e que seja estabelecida uma taxa de juros de 1% ao mês.

Só para efeito de raciocínio vamos supor que foi utilizado um sistema hipotético para estabelecimento de valores das parcelas que irão amortizar o capital emprestado, de tal forma que este cálculo tenha resultado na estipulação de 04 parcelas mensais e iguais de R\$ 25.628,11 e que o capital seja amortizado com uma taxa de juros de 1% ao mês, sem que haja contagem de juros dos juros.

Vamos desdobrar o pagamento de cada parcela ao longo do período de pagamento, para que possamos entender como o capital é amortizado.

Cada parcela é composta de duas partes: 1) juros; 2) amortização, que assim se distribuem ao longo do período de pagamento:

1ª Parcela 25.628,11

$$1) \text{ juros} = 100.000,00 \times 1\% = 1.000,00$$

$$2) \text{ amortização do principal} = \text{parcela estipulada} - \text{juros}$$

$$25.628,11 - 1.000,00 = 24.628,11$$

$$\text{Saldo devedor: } 100.000 - 24.628,11 = 75.371,89$$

Como se pode observar acima o saldo devedor – (75.371,89) – não contém parcela de juros. Calculou-se o saldo devedor somente subtraindo-se do capital inicial a parcela referente à amortização do principal, da qual se excluíram os juros.

2ª Parcela – 25.628,11

$$1) \text{ juros: } 75.371,11 \times 1\% = 753,72$$

Importante observar o cálculo da parcela de juros. Foi aplicada taxa de juros sobre o saldo devedor calculado acima, valor que não inclui nenhuma parcela de juros.

Portanto, não existe aí contagem de juros dos juros.

$$2) \text{ Amortização do principal: } 25.628,11 - 753,72 = 24.874,39$$

$$\text{Saldo Devedor: } 75.371,11 - 24.874,39 = 50.507,50$$

A mesma sistemática se repete para as parcelas seguintes:

3ª parcela – 25.628,11

1) juros: $50.507,50 \times 1\% = 505,08$

2) amortização do principal: $25.628,11 - 505,08 = 25.133,04$

Saldo Devedor: $50.507,50 - 25.133,04 = 25.374,46$

4ª Parcela – 25.628,11

1) juros: $25.374,46 \times 1\% = 253,74$

2) amortização do principal: $25.628,11 - 253,74 = 25.374,37$

Saldo devedor: $25.374,46 - 25.374,37 = 0,09$ (zero)

Portanto, conforme está demonstrado acima, o sistema hipotético utilizado para determinação das parcelas, fez com que fosse amortizado o capital, em 4 parcelas, à uma taxa de 1% sem que se contasse juros dos juros.

O sistema hipotético utilizado nada mais é do que o Sistema Francês de Amortização, mais conhecido como Tabela Price. Dessa forma, é imediata a constatação de que a adoção do Sistema Francês de Amortização em nada contraria o disposto no artigo 4º do Decreto nr. 22.626, de 07/04/33. Ou seja, nesse sistema não há a contagem de juros dos juros.”

Tal exemplo é claro, e não deixa dúvidas de que a Tabela Price não implica em capitalização exponencial de juros, pois se realizarmos os cálculos aplicando os juros de 1% ao mês, permitidos em nossa legislação, e amortizando a parcela fixada de acordo com tal sistema, ao final, chegaremos a liquidação do financiamento, o número de parcelas ajustadas.

Veja a jurisprudência de nossos Tribunais:

“Revisão de contrato de venda e compra de imóvel. Inexistência de cláusulas abusivas ou ilegais.

Uso da tabela price que é legal porque não contém juros capitalizados. Jurisprudência do STJ. Recurso improvido.” (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Apelação Cível nr. 401.739-4/0 – 4ª Câmara de Direito Privado – Relator: Desembargador Maia da Cunha – julgamento em 13 de julho de 2.006 – v.u.)

Da decisão que originou a ementa supra transcrita, cabe transcrever o seguinte trecho, extremamente elucidativo para o nosso estudo:

“Não há ilegalidade no uso da tabela price.

O tema, é bom que se diga desde logo, já foi debatido e decidido neste Egrégio Tribunal de Justiça e no Colendo Superior Tribunal de Justiça, de modo que se mostra dispensável a cansativa exposição doutrinária acerca do uso da tabela price e sua incidência no financiamento de compra e venda de imóvel.

Não há capitalização na tabela price se, mensalmente, o saldo devedor é atualizado segundo a correção monetária e os juros contratados, abatendo-se do saldo total do débito, separadamente, o valor que é para pagamentos daqueles encargos e o que é para amortização real da dívida.

Os juros do mês seguinte incidem sobre o valor já reduzido da amortização ocorrida no mês anterior, a afastar a idéia de capitalização que se assenta primariamente na cobrança de juros sobre juros.

Óbvio que nada é tão simples e que há respeitáveis opiniões no sentido de que ela embute por via reflexa a cobrança de juros sobre juros, mas não é o entendimento que prevalece nesta 4ª Câmara de Direito Privado, nem no Colendo Superior Tribunal de Justiça, que já decidiu pela “*Legalidade da adoção do Sistema Francês de Amortização nos contratos de mútuo para aquisição de imóvel pelo SFH.*”

Precedentes REsp 600.497 / RS, 3ª T, Rel Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 21/02/2005, AgRg no Ag 522.632/MT, 3ª T, Rel Min. Antônio de Pádua Ribeiro, DJ 29/11/2004, Resp 427.329/SC, 3ªT, Rel. Min. Nancy Andrigui, DJ 09/06/2003” (Resp 643933/PR, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, em 26.04.2005, “in” DJ 06.06.2005, p. 193).

O certo é que, não obstante as longas razões iniciais e recursais, a matéria de direito, no que é pertinente à revisão do contrato pela presença de cláusulas abusivas, não restou configurado. Daí porque se mostra de rigor, quanto ao mérito, a confirmação da r. sentença pelos seus próprios fundamentos.”

Assim, observa-se na verdade, que essa decisão, demonstra que os julgadores compreenderam a questão da tabela price, e independentemente de necessidade de realização de prova pericial para todas as ações que tratam do tema, decidiram de forma jurídica, e não técnica matemática, que a tabela price não implica em capitalização de juros. Demonstrou ainda tal decisão, que esse entendimento é o pacífico na atualidade na Corte Paulista, e principalmente, no Superior Tribunal de Justiça, pois transcreveu ementa em que se balizou, e na mesma vieram diversos outros precedentes.

Portanto, o que se observa, é que a alegação feita por adquirentes, de ilegalidade da Tabela Price, tornou-se extremamente frágil, e tem pouquíssimas chances de ser acolhida em discussão judicial sobre o assunto.

Marcos Roberto Bussab
OAB/SP 152.068