



## STJ fixa duas posições sobre juros em contratos de habitação

O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que, nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. No entanto, não cabe ao STJ verificar se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por exigir reexame de fatos, provas e análise de cláusula contratual. O STJ decidiu, ainda, que a lei regente do SFH (Lei 4.380/64) não estabelece limitação dos juros remuneratórios.

O julgamento ocorreu de acordo com o rito da Lei dos Recursos Repetitivos (Lei 11.672/08), que possibilita que uma tese decidida pelo novo sistema seja aplicada no julgamento de todas as causas idênticas não só no STJ como nos tribunais de segunda instância. A ferramenta reduziu em 20% o número de recursos que chegaram aos gabinetes dos ministros em 2009, em relação ao mesmo período do ano passado.

O relator do recurso, ministro Luis Felipe Salomão, levou as duas questões ao julgamento na 2ª Seção. As teses repetitivas foram aprovadas por unanimidade. O recurso é da instituição bancária contra decisão do Tribunal de Justiça do Paraná.

### Tabela Price

O sistema francês de amortização, chamado de Tabela Price, é um dos sistemas mais usados em contratos de financiamento da habitação e também um dos mais polêmicos. Alega-se que a tabela gera uma evolução não linear da dívida, compatível com cobrança capitalizada de juros. Também se afirma que a prática seria incompatível com o SFH, cuja finalidade é facilitar a aquisição de habitação pela população menos beneficiada.

O ministro Salomão destacou que é possível a existência de juros capitalizados somente nos casos expressamente autorizados por norma específica, como nos mútuos rural, comercial ou industrial. Já os contratos firmados pelo SFH têm leis próprias (a lei regente) que, somente em julho deste ano, passou a prever o cômputo capitalizado de juros com periodicidade mensal (alteração dada pela Lei 11.977/2009). Até então, destacou o ministro relator, não era possível a cobrança de juros capitalizados em qualquer periodicidade nos contratos de mútuo celebrados pelo SFH.

Entidades ligadas aos consumidores alegam que a utilização da Tabela Price implicaria capitalização de juros. Já as instituições do ramo financeiro negam a ocorrência pelo método. O ministro Salomão concluiu que, para chegar a uma conclusão, não há como analisar uma fórmula matemática única; é preciso analisar cada caso, o que envolve apuração de quantia e perícia. Nessa hipótese, não pode o STJ reexaminar provas, fatos ou interpretar cláusula contratual.

### Limitação

Outro ponto contestado no recurso diz respeito à limitação dos juros remuneratórios em 10% ao ano, conforme a lei regente do SFH. Neste aspecto, o ministro Salomão explicou que o artigo 6º, alínea e, somente tratou dos critérios de reajuste de contratos de financiamento previstos no artigo 5º da mesma lei, não estabelecendo limitação da taxa de juros.



Neste aspecto, no caso concreto, a 2ª Seção atendeu ao recurso da instituição financeira e afastou a limitação de 10% ao ano imposta pelo TJ-PR no tocante aos juros remuneratórios.

Outros dois temas debatidos no recurso foram decididos para o caso concreto, mas não pelo rito dos repetitivos. A possibilidade de cobrança do coeficiente de equiparação salarial (CES) em contratos anteriores à edição da Lei 8.692/93 será analisada no julgamento na Corte Especial do Resp 880.026, cujo relator é o ministro Luiz Fux. Já a incidência do Código de Defesa do Consumidor aos contratos celebrados antes de sua vigência foi considerada irrelevante pelo ministro Salomão para a solução do caso concreto, razão por que a sua análise não teve a abrangência da Lei dos Repetitivos. *Com informação da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

**REsp 107.0297**

**Date Created**

21/09/2009