



**UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS - UNIPAC**  
**FACULDADE DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS DE BARBACENA - FADI**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**FERNANDO SANGOI ARAUJO**

**A ILEGALIDADE DA APLICAÇÃO DA TABELA PRICE NO SISTEMA  
FINANCEIRO DE HABITAÇÃO**

**BARBACENA**

**2011**

**FERNANDO SANGOI ARAUJO**

**A ILEGALIDADE DA APLICAÇÃO DA TABELA PRICE NO SISTEMA  
FINANCEIRO DE HABITAÇÃO**

Monografia apresentada ao Curso de graduação em Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me. Antônio Américo de Campos Júnior

**BARBACENA**

**2011**

**Fernando Sangoi Araujo**

**A ILEGALIDADE DA APLICAÇÃO DA TABELA PRICE NO SISTEMA  
FINANCEIRO DE HABITAÇÃO**

Monografia apresentada ao curso de graduação em Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

**BANCA EXAMINADORA**

Prof. Me. Antônio Américo de Campos Júnior - Orientador  
Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

Prof. Esp. Fernando Antônio Mont'Alvão do Prado  
Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

Prof. Me. Marco Antônio Xavier de Souza  
Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

**Aprovada em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_**

Dedico este trabalho a meu filho Gabriel, razão de todo meu esforço, minha esposa Amanda pelo apoio e incentivo incondicionais e meus pais, sem os quais nada teria sido possível.

## **AGRADECIMENTO**

Agradeço ao Prof. Antônio Américo de Campos Júnior pelo empenho e profissionalismo com que orientou a elaboração do presente trabalho de conclusão de curso. Da mesma forma, agradeço a todo corpo docente da Universidade Presidente Antônio Carlos, bem como todos os funcionários desta instituição, que de uma forma ou de outra, participaram de minha vida acadêmica.

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo demonstrar a ilegalidade da aplicação da TABELA PRICE no Sistema Financeiro de Habitação em face à legislação em vigor hoje no Brasil, sobretudo o Código de Defesa do Consumidor. É sabido que os contratos expressam a vontade das partes celebrantes. Porém, também é notório que várias espécies de contratos assumem uma forma pré-estabelecida, na qual o contratante apenas adere às cláusulas que foram estipuladas pela outra parte, sem que tenha a opção de adequar o contrato aos seus anseios. A imposição da vontade de uma das partes sobre a outra acaba por gerar, sem dúvida alguma, conflitos de interesses, haja vista que o desequilíbrio contratual onera excessivamente uma das partes, propiciando um enriquecimento sem causa da parte que aproveita o desequilíbrio. Ao se pensar os contratos de mútuo para a compra da casa própria, temos uma verdadeira questão de interesse nacional, posto que o acesso à moradia é um direito social previsto na Carta Magna, em seu art. 6º e, deste modo, tudo o que afeta a obtenção desse direito deve ser encarado como interesse coletivo. Desta feita, este estudo se dispõe a adentrar no nebuloso método utilizado para o cálculo das parcelas do mútuo para aquisição de imóveis no Brasil, demonstrando, ao final, a colisão com o regramento legal vigente.

**Palavras-chave:** Direito Civil. Tabela Price. Sistema financeiro de habitação. Código de Defesa do Consumidor.

## **ABSTRACT**

This study aims to demonstrate the illegality of the application of the PRICE TABLE on the Housing Finance System in the face of legislation in force today in Brazil, especially the Code of Consumer Protection. It is known that the contracts express the will of the parties celebrants. But it is also clear that various kinds of contracts assume a pre-established, in which only the contractor adheres to the provisions that were stipulated by the other party, without having the option to adjust their expectations to the contract. The imposition of the will of one party over another ultimately generates, without doubt, conflicts of interest, given that an excessively onerous contractual imbalance of the parties, providing an unjust enrichment of the party takes advantage of the imbalance. When you think the loan agreements for the purchase of a home, we have a real question of national interest, since access to social housing is a right provided for in the Constitution, in Art. 6º and thus everything that affects the attainment of that right must be regarded as interest. This time, this study is willing to step into the murky method used for the calculation of the shares of the loan to purchase property in Brazil, which in the end, the collision with the current law.

**Key words:** Civil Law. Price Table. Housing Finance System. Code of Consumer.

## LISTA DE TABELAS

<b>TABELA 1:</b> Fórmula Juros Simples .....	18
<b>TABELA 2:</b> Cálculo Juros Simples .....	18
<b>TABELA 3:</b> Fórmula Juros Compostos .....	19
<b>TABELA 4:</b> Cálculo Juros Compostos .....	19
<b>TABELA 5:</b> Exemplo Juros Simples .....	19
<b>TABELA 6:</b> Exemplo de Juros Compostos .....	20
<b>TABELA 7:</b> Fórmula Tabela Price .....	30
<b>TABELA 8:</b> Fórmula para obtenção da taxa nominal .....	31
<b>TABELA 9:</b> Fórmula para o cálculo da prestação mensal .....	32
<b>TABELA 10:</b> Fórmula para o cálculo do índice médio .....	33
<b>TABELA 11:</b> Fórmula para o cálculo do capital remunerado .....	34
<b>TABELA 12:</b> Fórmula para o cálculo do encargo mensal .....	34

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

BNH - Banco Nacional da Habitação

CC - Código Civil

CDC - Código de Defesa do Consumidor

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>11</b>
<b>2 ASPECTOS HISTÓRICOS</b> .....	<b>13</b>
<b>2.1 O surgimento da TABELA PRICE</b> .....	<b>13</b>
<b>2.2 Criador</b> .....	<b>14</b>
<b>2.3 Origem do método de cálculo</b> .....	<b>15</b>
<b>2.4 O início da utilização da TABELA PRICE</b> .....	<b>16</b>
<b>2.5 Motivos para a sua utilização</b> .....	<b>18</b>
<b>3 ASPECTOS LEGAIS</b> .....	<b>21</b>
<b>3.1 A legislação em vigor</b> .....	<b>21</b>
3.1.1 A Constituição .....	21
3.1.2 O Código Civil .....	22
3.1.3 O Código de Defesa do Consumidor .....	22
3.1.4 O Sistema Financeiro de Habitação .....	25
3.1.5 O princípio da “pacta sunt servanda” .....	27
3.1.6 A função social dos contratos .....	27
3.1.7 O conflito entre princípios .....	28
<b>4 ASPECTOS MATEMÁTICOS</b> .....	<b>30</b>
<b>4.1 Panorama</b> .....	<b>30</b>
<b>4.2 Tabela Price</b> .....	<b>30</b>
<b>4.3 Método Linear Ponderado ou Método de Gauss</b> .....	<b>32</b>
<b>5 ASPECTOS POLÊMICOS</b> .....	<b>36</b>
<b>5.1 Ocorrência do anatocismo</b> .....	<b>36</b>
<b>5.2 Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor</b> .....	<b>38</b>
<b>5.3 A lesão imposta ao mutuário com o uso da TABELA PRICE</b> .....	<b>40</b>

<b>6 CONCLUSÃO .....</b>	<b>42</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>44</b>
<b>ANEXO A - VOTO DO DESEMBARGADOR ADÃO SÉRGIO DO NASCIMENTO CASSIANO, NOS AUTOS DA APELAÇÃO CÍVEL Nº 70008221533/2003 - RS .....</b>	<b>46</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O presente estudo versa sobre a aplicação da chamada TABELA PRICE (também conhecida como sistema francês de amortização de dívidas) nos contratos de mútuo celebrados para a aquisição de imóveis através do Sistema Financeiro de Habitação.

A utilização de tal método de cálculo das parcelas gera controvérsia, vez que, de acordo com inúmeros estudiosos, sua aplicação acaba por dar margem à ocorrência do chamado anatocismo, ou juros compostos, o que é vedado por nosso ordenamento jurídico.

Os juros compostos, ou capitalização de juros, ensejam um crescimento não linear da dívida, posto que incidem não só sobre o capital emprestado, mas também sobre o restante dos juros já embutidos.

Uma infinidade de demandas judiciais versam sobre a legalidade ou ilegalidade da aplicação da retromencionada tabela nos contratos celebrados entre consumidores e instituições financeiras, mormente no que tange ao sistema financeiro de habitação (SFH), posto que a utilização deste sistema de amortização, na prática, impõe um ônus quase invencível ao mutuário que, mesmo pagando todas as parcelas do financiamento em dia, vê constantemente o saldo devedor aumentar, tornando extremamente difícil a quitação antecipada da dívida (que é um direito assegurado pelo Código de Defesa do Consumidor, como se deduz da leitura do § 2º do art. 52 da Lei 8.078/90, que prevê o abatimento proporcional do montante devido no caso de pagamento antecipado de empréstimos).

A TABELA PRICE, defendida por todos os bancos e odiada por igual número de associações de defesa do consumidor, consiste, de uma forma extremamente resumida, mas apenas para ilustração, do seguinte:

Quando o mutuário recebe a comanda para pagamento da parcela do empréstimo que é regido pelo sistema francês de amortização, vem estipulado que a parcela é composta de  $x$  reais de juros, somados a  $y$  reais de amortização do saldo devedor. O problema é que a parcela referente aos juros é muito maior do que a referente à amortização, gerando, na prática, o pagamento antecipado do total de juros que incidiriam sobre o contrato se o mesmo fosse adimplido dentro do prazo estabelecido.

Tal fato não acarretaria grandes transtornos ao consumidor, caso este não tivesse interesse em quitar antecipadamente a dívida e, desta forma, além de ver-se livre da obrigação, também estar com seu patrimônio desafetado.

Mas o grande problema, e, em minha opinião, uma das ilegalidades da aplicação da TABELA PRICE, reside no fato de que, ao tentar quitar antecipadamente a dívida, o mutuário se depara com as seguintes situações:

- Os juros incidentes sobre todo o período contratual foram pagos antecipadamente;
- A amortização do saldo devedor referente ao capital emprestado só começou a ocorrer efetivamente após o pagamento dos juros;
- O saldo devedor a ser quitado é, dependendo do momento em que o mutuário se propõe a quitar a dívida, igual ou até superior ao saldo devedor inicial.

Desta forma, o trabalho irá abordar a aplicação do sistema francês de amortização no Sistema Financeiro de Habitação em oposição aos ditames da Carta Magna, Código Civil e do Diploma Consumerista vigente em nosso país.

## 2 ASPECTOS HISTÓRICOS

### 2.1 O surgimento da TABELA PRICE

No final do século XVIII, as primeiras obras sobre estatística começaram a surgir na Europa, impulsionadas pelo modelo liberal ferozmente defendido por Adam Smith<sup>1</sup>, cujo pensamento propagava a ideia de que o desenvolvimento e o progresso estavam atrelados à não influência das Leis ou Decretos Reais na economia. Justamente a ausência destes é que seria responsável pelo rápido desenvolvimento das relações econômicas.

Na mesma época, a Inglaterra presenciou o desenvolvimento de sua revolução industrial, a França vivenciou a queda da Bastilha<sup>2</sup> e, do outro lado do Atlântico, as colônias americanas lutavam para se libertar do jugo britânico.

Era a teoria de Adam Smith que impulsionava o desenvolvimento do modelo burguês na corrida pelos lucros. Nesse contexto histórico nascia o CAPITALISMO.

Embaladas pela necessidade constante de aumentarem seus lucros, algumas empresas começaram a sentir a necessidade de contar com tabelas e métodos de cálculo que satisfizessem suas necessidades, mormente no que tange à simplificação da maneira com que parcelas a serem pagas fossem calculadas.

Justamente a pedido de uma dessas empresas, mais especificamente a seguradora *Equitable Society* da Inglaterra, que em 1771 um pastor presbiteriano e estudioso de matemática chamado Richard Price desenvolveu um método de cálculo e publicou a obra intitulada *Observations on Reversionary Payments*<sup>3</sup>. Nessa obra, Price explica os esquemas de provisão de anuidades a viúvas e idosos, o método para cálculo de valores de seguro de vida, a dívida interna, ensaios sobre aritmética e diferentes assuntos na doutrina de rendas vitalícias e, principalmente, a coleção das “Tabelas de Juro Composto”, batizada no Brasil, por motivos que serão estudados mais a frente, de TABELA PRICE.

---

<sup>1</sup> É o pai da economia moderna, e é considerado o mais importante teórico do liberalismo econômico.

<sup>2</sup> A Bastilha era uma prisão construída em 1370 na França. No século XVII tornou-se uma prisão para nobres ou letrados, adversários políticos, aqueles que se opunham ao governo ou mesmo à religião oficial.

<sup>3</sup> Obra de Richard Price, em que trata sobre pagamento de pensões, cuja tradução livre significa observações sobre pagamentos remissivos.

## 2.2 Criador

Richard Price nasceu na Inglaterra em 23 de fevereiro de 1723, na cidade de Tynton. Seu pai chamava-se Rhys Price, era fazendeiro e um fervoroso religioso calvinista, extremamente puritano e disciplinador.

Price foi educado por numerosos acadêmicos dissidentes até a morte de seu pai em 1740, quando se mudou para Londres.

Após a mudança, Richard Price passou a residir com seu tio, Samuel Price, e terminou seus estudos na C. Academy, onde adquiriu a instrução e a influência de John Eames, que era matemático e amigo muito próximo de Isaac Newton. Foi durante essa fase que Price adquiriu sólidos conhecimentos em matemática, que trariam, mais tarde, importantes contribuições à teoria da probabilidade, à ciência notarial e ao crescimento e desenvolvimento do ramo das seguradoras.

Price manteve seus estudos até 1748, quando tornou-se Ministro Presbiteriano, tendo, após isso, ido servir como capelão a um rico negociante chamado George Streatfield, tendo sido autorizado a officiar em outras várias paróquias presbiterianas.

Casou-se em 1758, com Sarah Blundell, filha de um comerciante do ramo marítimo e, nesse mesmo ano, publica a obra *Review of the Principal Questions in Morals*, que causou um enorme impacto na sociedade conservadora e moralista da Inglaterra, posto que propunha a revisão das principais questões morais da época. Para muitos, essa foi a obra mais importante de Price, haja vista que o referido estudioso é mais conhecido por seus estudos filosófico-religiosos do que por seus teoremas e cálculos.

Em 1769, a pedido da seguradora inglesa *Equitable Society*, Price inicia seus estudos acerca de uma tabela que servisse para posicionar na forma estatística as probabilidades de vida e morte.

A partir desses estudos, em 1771 foi publicada a obra *Observations on Reversionary Payments*, que expõe seu conceito e seu método utilizado no sistema de pagamentos periódicos com direito a remuneração em benefício, ou seja, para se calcular o valor de uma série uniforme de pagamentos consecutivos e durante certo tempo, para receber uma remuneração futura pelo pagamento de rendas certas, em aposentadorias e seguros.

## 2.3 Origem do Método de Cálculo

Como já citado anteriormente, com o surgimento do capitalismo, observou-se a necessidade de se desenvolverem métodos que possibilitassem o cálculo de prestações a serem pagas de forma sucessiva a pensionistas e segurados, que deveriam receber seus benefícios de forma constante no decorrer dos meses e anos.

Nesse esteio, Price desenvolveu um método que incorporava o sistema de juros compostos no cálculo das prestações a serem pagas, de modo que as correções seriam a elas incorporadas numa maneira constante, ou seja, teriam um valor constante no decorrer dos meses, contudo, não ficariam defasadas, pois os juros já estariam embutidos junto com a parcela de capital efetivamente devidos.

Esse método revolucionário possibilitou que a seguradora que requereu o desenvolvimento do sistema de juros compostos à Price, tivesse ferramentas para calcular o valor devido em parcelas a seus segurados, bem como estabelecer parâmetros para o cálculo dos riscos através de tabelas que aferiam as taxas de mortalidade por parcela de população.

Em sua obra, o Reverendo Price utiliza, de acordo com as afirmações dele mesmo, as chamadas tabelas de juro composto<sup>4</sup>, cujo objetivo seria a capitalização dos juros, de forma que o crescimento destes dar-se-ia de forma exponencial no tempo, ao contrário do que se observaria caso o sistema de juros fosse o simples, em que o crescimento se dá de forma linear.

Com o crescimento em curva da taxa de juros surgiu um problema:

Quando o prazo dos contratos fosse demasiado grande, o crescimento da taxa de juros e, conseqüentemente, o crescimento do montante do saldo devedor seria tanto que, virtualmente tornar-se-ia impagável a dívida, conforme se depreende da interpretação de uma anotação feita pelo próprio desenvolvedor do método:

One penny put out at our Savior's birth to five per cent, compound interest, would, in the present year 1781, have increased to a greater sum than would be contained in TWO HUNDRED MILLIONS of earths, all solid gold. But, if put out to simple interest, it would, in the same time, have amounted to no more than SEVEN SHILINGS AND SIX PENCE. (NOGUEIRA, 2008, p. 38).  
Em uma tradução livre significa:

<sup>4</sup>Tables of Compound Interest. Tabelas desenvolvidas por Richard Price, cuja finalidade seria o cálculo de prestações iguais e consecutivas.

Um centavo de libra emprestado na data de nascimento de nosso Salvador a um juro composto de cinco por cento teria, no presente ano de 1781, resultado em um montante maior que o contido em DUZENTOS MILHÕES de Terras, todas de ouro maciço. Porém, caso ele tivesse sido emprestado a juro simples, ele teria, no mesmo período, totalizado não mais do que SETE XELINS E SEIS CENTAVOS. (NOGUEIRA, 2008, p. 38).

Para se ter uma ideia do que significa essa afirmação, observa-se, como explicação o excerto retirado da obra de José Jorge Meschiatti Nogueira:

Para tanto aplicamos sobre um centavo de libra a metodologia da Tabela de Juro Composto de Price, pelo mesmo número anos, ou seja, 1781, e comparamos com o PIB do Brasil, estimado no ano de 2006 em U\$ 794.000.000.000,00. Nestas condições, o centavo de libra valeria U\$ 273.597.199.624.892.000.000.000.000.000.000,00, e se considerássemos que o PIB do Brasil crescesse constantemente a uma taxa de 5% anuais cumulativamente, teríamos que esperar mais 1.100 anos para poder atingir o valor do centavo de libra no exemplo oferecido por Price. (NOGUEIRA, 2008, p. 40).

Essa comparação dá ideia de quão absurda é a aplicação de juros compostos no cálculo de parcelas de empréstimos, isso já em 1781, em uma época em que não havia mecanismos destinados a protegerem os cidadãos em suas relações civis.

Não é a toa que o método desenvolvido por Richard Price foi, e ainda é, objeto de estudo e crítica de inúmeros autores, não só do campo jurídico, mas também da área da matemática financeira.

## **2.4 O início da utilização da TABELA PRICE**

Na Inglaterra do séc. XVIII, com o advento do capitalismo, vários segmentos da sociedade que lidavam com a aplicação de capital sentiram a necessidade do desenvolvimento de sistemas que possibilitassem o retorno do dinheiro emprestado, de uma forma que mantivesse o lucro necessário ao funcionamento da atividade, ao mesmo tempo em que tornasse fácil a compreensão e o pagamento dos retromencionados empréstimos por parte dos devedores.

Nesse diapasão, em 1771, após solicitação de uma seguradora inglesa, Richard Price, aproveitando seus conhecimentos matemáticos adquiridos durante vários anos, desenvolveu a chamada Tabela de Juros Compostos, que embutia no cálculo das prestações devidas o juro, como remuneração do capital emprestado, facilitando, desta forma, a confecção de contratos

com prestações iguais e sucessivas, na qual o tomador do empréstimo saberia, de pronto, o valor das parcelas a pagar, bem como o prazo em que a obrigação seria adimplida.

Muito embora Richard Price fosse inglês, e na Inglaterra tenha desenvolvido os teoremas que foram os precursores da Tabela de Juros Compostos, esse sistema desenvolvido pelo reverendo ficou mundialmente conhecido como SISTEMA FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO, dada a sua ampla utilização naquele país.

Em verdade, o único país do mundo que denomina a Tabela Price como tal é o Brasil, e não é sem motivos.

O nosso ordenamento proíbe, em regra, a aplicação de juros compostos nos contratos, em uma verdadeira norma de direito público, impedindo que, até mesmo por vontade das partes, seja adotado tal procedimento. Ora, se a legislação proíbe a adoção dos juros compostos no Brasil, como justificar a utilização de um sistema que se denomina Tabela de juros compostos sem que haja conflito com a lei?

Parece que a mudança de denominação serve, tão somente, como artilharia para desnaturar o caráter ilegal que a capitalização de juros imporia aos contratos regidos por este método de cálculo.

Com essa tônica de que o sistema de Price seria eficaz do ponto de vista de que facilitaria o cálculo de prestações em um empréstimo, o método desenvolvido na Inglaterra difundiu-se por todo o mundo ocidental, onde, até os dias atuais, encontra-se em uso.

No Brasil, quando se fala em mútuo para aquisição de bens duráveis e imóveis, em contratos com prazo de pagamento longo, a TABELA PRICE possui preferência quase unânime na hora de se efetivar o cálculo das parcelas devidas. E não é por menos, já que a margem de lucro que este tipo de cálculo proporciona às instituições financeiras dificilmente tem equiparação com outra forma lícita de lucro.

Desta forma, em função da extrema vantagem que as tabelas de juro composto desenvolvidas por Richard Price propiciaram às empresas detentoras do capital, não foi difícil que seu uso se difundisse pelo mundo em uma velocidade espantosa, mesmo nos séculos XVIII e XIX, época em que ainda não havia a facilidade que existe hoje nos meios de comunicação.

## 2.5 Motivos para a sua utilização

Como já mencionado no item anterior, o sistema francês de amortização de dívidas embute em seu cálculo, embora alguns autores discordem, a capitalização de juros. Tal fato tem como resultado o crescimento de forma exponencial do percentual de juros devidos ao longo do prazo do contrato. A partir do momento que o prazo do contrato delonga-se, maior também será o acréscimo da taxa de juros incidentes sobre o montante do empréstimo, perfazendo uma sobretaxação no juro mensal que consta na avença.

A seguir um exemplo para aclarar a situação:

Nos juros simples, tem-se a fórmula seguinte para a obtenção do quantitativo dos juros:

### TABELA 1

#### Fórmula Juros Simples

---


$$\text{Juros simples} = is$$

$Is=(I+i.n)$ , isto é, o capital mais a taxa multiplicada pelo número de meses.

---

Fonte: NOGUEIRA, 2008, p. 68.

Desta forma, em um empréstimo pelo prazo de cinco meses, com uma taxa de juros de 10%, o mutuário teria pago, ao final, o total de 50% de juros, conforme se depreende do cálculo a seguir:

### TABELA 2

#### Cálculo Juros Simples

---


$$Is=(I+i.n)$$

$$Is=(I+0,1.5)$$

$$Is=(I,5)$$


---

Fonte: NOGUEIRA, 2008, p. 68.

Ou seja, com juros simples, ao final do contrato, o mutuário terá pago o total do capital emprestado mais 50% de juros.

Já no caso da incidência de juros compostos, o método de cálculo será outro, conforme se demonstra:

**TABELA 3**

## Fórmula Juros Compostos

---

 Taxa efetiva=  $ie$ 
 $Ie=(1+i)^n$ , isto é, o capital mais a taxa elevada na potência “n”
 

---

Fonte: NOGUEIRA, 2008, p. 70.

**TABELA 4**

## Cálculo Juros Compostos

---


$$Ie=(1+i)^n$$

$$Ie=(1+0,1)^5$$

$$Ie=1,61$$

$$\text{Taxa de juros}=1,61-1$$

$$\text{Taxa de juros}=61,1\%$$


---

Fonte: NOGUEIRA, 2008, p. 70.

Nota-se que, mesmo em um curto prazo, no caso cinco meses, já houve um significativo acréscimo no percentual de juros. Imagine-se, então, em um contrato com prazo de 15 anos, ou 180 meses, e taxa de 1% ao mês:

Quando o método utilizado for o de juros simples tem-se:

**TABELA 5**

## Exemplo Juros Simples

---


$$Is=(1+0,01.180)$$

$$Is=(1+1,8)$$

$$Is=2,8$$

$$\text{Juros}=2,8-1$$

$$\text{Juros}=1,8 \text{ ou } 180\%$$


---

Fonte: AUTOR.

Agora, utilizando o sistema composto a diferença é gritante:

**TABELA 6**

Exemplo de Juros Compostos

---

$$Ie=(1+i)^n$$

$$Ie=(1+0,01)^{180}$$

$$Ie=(1,01)^{180}$$

$$Ie=5,995$$

*Ou seja, a taxa de juros será de*

$$5,995-1$$

$$4,995=499,5\%$$

---

**Fonte:** AUTOR.

Com essa demonstração matemática, fica nítido o que motiva as instituições financeiras a utilizarem a TABELA PRICE em seus contratos.

### 3 ASPECTOS LEGAIS

#### 3.1 A Legislação em vigor

##### 3.1.1 A Constituição

A Constituição Federal previa, até o advento da Emenda Constitucional nº 40 de 2003, em seu artigo 192, §3º que:

Art. 192. O sistema financeiro nacional, estruturado de forma a promover o desenvolvimento equilibrado do País e a servir aos interesses da coletividade, será regulado em lei complementar, que disporá, inclusive, sobre:

[...]

§ 3º As taxas de juros reais, nelas incluídas comissões e quaisquer outras remunerações direta ou indiretamente referidas à concessão de crédito, não poderão ser superiores a doze por cento ao ano; a cobrança acima deste limite será conceituada como crime de usura, punido, em todas as suas modalidades, nos termos que a lei determinar. (CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, 1988, p. 102).

Porém, a Emenda Constitucional nº 40 retirou do texto do artigo 192 todos os seus incisos e parágrafos, passando a vigorar somente com o *caput*. Desta forma, existem os que entendem que com a retirada dos mecanismos que vedavam a capitalização de juros, estes passaram a ser tolerados.

Todavia, a simples supressão do texto que impunha a vedação à capitalização de juros no Brasil não teve o condão de autorizar tal prática, conforme se depreende do entendimento da súmula 121 do Supremo Tribunal Federal:

STF Súmula nº 121 - 13/12/1963 - Súmula da Jurisprudência Predominante do Supremo Tribunal Federal - Anexo ao Regimento Interno. Edição: Imprensa Nacional, 1964, p. 73.

Capitalização de Juros - Convenção Expressa

É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada. (SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, 1963).

### 3.1.2 O Código Civil

O Código Civil de 2002 dispõe acerca dos juros da seguinte forma:

Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

Art. 407. Ainda que se não alegue prejuízo, é obrigado o devedor aos juros da mora que se contarão assim às dívidas em dinheiro, como às prestações de outra natureza, uma vez que lhes esteja fixado o valor pecuniário por sentença judicial, arbitramento, ou acordo entre as partes. (CÓDIGO CIVIL, 2002, p. 271).

Na vigência do Código Civil de 1916, os juros moratórios eram de 6% (seis por cento) ao ano e as partes poderiam elevá-lo a, no máximo, 12% (doze por cento) ao ano (art. 1062 Código Civil de 1916 e Decreto 22.626/33). O Código Civil de 2002, porém, alterou o limite da taxa de juros, admitindo que ela seja de, no máximo, aquela que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional. Também permitiu que os juros fossem capitalizados, anualmente, quando se tratar de mútuo destinado a fins econômicos, conforme seu art. 591.

Art. 591. Destinando-se o mútuo a fins econômicos, presumem-se devidos juros, os quais, sob pena de redução, não poderão exceder a taxa a que se refere o art. 406, permitida a capitalização anual. (CÓDIGO CIVIL, 2002, p. 289).

O problema que o presente trabalho se propõe a abordar gira em torno não dos juros moratórios, mas dos juros compensatórios, que são a remuneração pela utilização do capital de outra pessoa, normalmente cedido a título de mútuo feneratício.

Portanto, os arts. 406 e 407 do Código Civil vigente fazem referência aos juros devidos pela mora, não os oriundos da remuneração do capital emprestado.

### 3.1.3 O Código de Defesa do Consumidor

A entrada em vigor do Diploma Consumerista em 1990, trouxe vários mecanismos e a promessa de proteção aos milhares de consumidores que, de uma forma ou de outra, enfrentam, diariamente, situações de desequilíbrio e injustiça nas relações comerciais.

Importantes inovações, como a possibilidade de inversão do ônus da prova, quando da ocorrência de uma situação de hipossuficiência, foram de primordial importância para uma maior eficiência na busca pela igualdade nas relações de consumo. Não uma igualdade formal, mas aquela denominada material, onde a igualação entre as pessoas atinge-se com o nivelamento dos degraus que as separam.

Algumas das normas estabelecidas pela Lei 8.078/90<sup>5</sup> devem ser destacadas, por se tratarem de objeto de análise deste trabalho de conclusão de curso.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista. (CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, 1990, p. 1192).

De acordo com o CDC, consumidor é a pessoa física ou jurídica que se vale de um serviço ou adquire um produto, desde que na qualidade de destinatário final. Já fornecedor é a, também, pessoa física ou jurídica (pública ou privada), mas na qualidade de importador, exportador, fabricante, distribuidor ou comerciante de determinada mercadoria ou serviço. No mesmo sentido, define produto como sendo bem móvel ou imóvel, material ou imaterial, e finaliza descrevendo serviço como sendo atividade, com valor econômico, EXPRESSAMENTE DECLARANDO AS RELAÇÕES DE NATUREZA BANCÁRIA COMO INTEGRANTES DESSE ROL.

Muitos suscitam dúvidas acerca da relação consumerista que se estabelece entre as instituições financeiras e as pessoas físicas ou jurídicas que se valem de seus serviços. Mas, com a redação trazida pelo Código de Defesa do Consumidor, tais dúvidas não subsistem, servindo apenas como subterfúgio para retardar e deixar de aplicar as regras estabelecidas, posto que, muitas vezes, obedecer à lei pode significar uma redução significativa nos lucros, o que, obviamente, não interessa a nenhum fornecedor.

Outros pontos importantes, que valem ser ressaltados, estão disciplinados nos seguintes artigos do Código:

<sup>5</sup> Institui o Código de Defesa do Consumidor.

Art. 4º A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como a transparência e harmonia das relações de consumo, atendidos os seguintes princípios:

I - reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo;

II - ação governamental no sentido de proteger efetivamente o consumidor:

a) por iniciativa direta;

b) por incentivos à criação e desenvolvimento de associações representativas;

c) pela presença do Estado no mercado de consumo;

d) pela garantia dos produtos e serviços com padrões adequados de qualidade, segurança, durabilidade e desempenho.

III - harmonização dos interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica, sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores;

IV - educação e informação de fornecedores e consumidores, quanto aos seus direitos e deveres, com vistas à melhoria do mercado de consumo;

V - incentivo à criação pelos fornecedores de meios eficientes de controle de qualidade e segurança de produtos e serviços, assim como de mecanismos alternativos de solução de conflitos de consumo;

VI - coibição e repressão eficientes de todos os abusos praticados no mercado de consumo, inclusive a concorrência desleal e utilização indevida de inventos e criações industriais das marcas e nomes comerciais e signos distintivos, que possam causar prejuízos aos consumidores. (CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, 1990, p. 1193).

Este artigo estabelece a política nacional para as relações de consumo, traçando seu objetivo e criando algumas normas que têm por escopo a proteção ao consumidor, como, por exemplo, o reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor nas relações de consumo e o dever do Estado de prover mecanismos de defesa do cidadão, com vistas a equacionar qualquer desvantagem advinda dessa posição.

Outros pontos tutelados pela Lei 8.078/90 e, estes umbilicalmente relacionados com o tema desta monografia, estão dispostos nos art. 6º, V e 52 do CDC que estabelecem que:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

V - a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas;

[...]

Art. 52. No fornecimento de produtos ou serviços que envolva outorga de crédito ou concessão de financiamento ao consumidor, o fornecedor deverá, entre outros requisitos, informá-lo prévia e adequadamente sobre:

I - preço do produto ou serviço em moeda corrente nacional;

II - montante dos juros de mora e da taxa efetiva anual de juros;

III - acréscimos legalmente previstos;

IV - número e periodicidade das prestações;

V - soma total a pagar, com e sem financiamento.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigação no seu termo não poderão ser superiores a dez por cento do valor da prestação.

§ 1º As multas de mora decorrentes do inadimplemento de obrigações no seu termo não poderão ser superiores a dois por cento do valor da prestação.

§ 2º É assegurado ao consumidor a liquidação antecipada do débito, total ou parcialmente, mediante redução proporcional dos juros e demais acréscimos. (CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, 1990).

Ora, se a própria lei estabelece a possibilidade de revisão em contratos que se mostrem desproporcionais, principalmente quando a desproporcionalidade afete, de maneira negativa, o consumidor, não há que se falar em imutabilidade de cláusulas contratuais, baseada no princípio da *pacta sunt servanda*, quando, em verdade, nos contratos de adesão, as cláusulas expressam a vontade de apenas uma das partes, visto que a outra não teve a opção de participar da sua elaboração.

Nesse mesmo sentido, o artigo 52 prevê a inafastável necessidade de se disponibilizar toda a informação acerca da natureza e das cláusulas e condições que integrem um contrato de outorga de crédito ou financiamento, bem como estabelece, como direito do consumidor, em seu inciso V, § 3º, a possibilidade de liquidação antecipada do débito, com a redução proporcional dos juros e demais acréscimos.

Ocorre que, com a utilização da TABELA PRICE, o cumprimento do artigo anteriormente mencionado torna-se impraticável, conforme será explicado mais a frente.

#### 3.1.4 O Sistema Financeiro de Habitação

A Lei 4.380/64 criou o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). A inovação trazida por esta lei teve como objetivo fomentar as políticas de habitação e, por consequência, facilitar o acesso à casa própria.

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo era lastreado pelo saldo das poupanças (posteriormente também passou a integrar o sistema o saldo do FGTS), cujos recursos captados serviam como capital utilizado na concessão de empréstimos.

Desta forma, o SFH utilizava o dinheiro dos poupadores, que era entregue ao vendedor do imóvel objeto da compra e venda, sendo restituído, parceladamente, pelo comprador, até a quitação do contrato, quando o montante inicialmente emprestado seria integralmente devolvido, devidamente atualizado.

Em 1971, foi implementado o Sistema de Amortização constante, tendo sido reduzida para 3% a taxa de juros para financiamento imobiliário, bem como diminuída, em igual percentual, a taxa prevista para o FGTS, através da Lei 5.705/71.

Até o final dos anos 70 essa fórmula funcionou com relativo sucesso. Porém, com o crescimento da inflação, somado ao agressivo achatamento dos salários, a inadimplência tornou-se uma constante nos contratos de mútuo para obtenção da casa própria. Tal fato forçou o governo a intervir nas relações contratuais, introduzindo mecanismos que teriam por alvo a redução das prestações que, em alguns casos, haviam se tornado maiores que o próprio salário do mutuário. Todavia, a redução nas prestações acabou por gerar um aumento no saldo devedor que o mutuário deveria quitar ao final do contrato, o que na prática se mostrou apenas como uma solução paliativa.

Roberto Pires, em sua peculiar e, em alguns pontos, contestável obra, *Temas Controvertidos no Sistema Financeiro de Habitação*, reflete da seguinte forma sobre os mecanismos adotados para a equalização contratual:

Aqui começou o problema cujo reflexo vem sendo até hoje discutido no Poder Judiciário. Como o governo modificou regras básicas de matemática financeira, gerou descasamento da operação. Transformou os financiamentos em verdadeiros elefantes brancos, tanto para o mutuário, a quem resta um saldo devedor de valores proibitivos, como àqueles que financiaram, que não chegam a sequer obter o retorno do que emprestou. Nenhuma das soluções implementadas, no entanto, atacou o real problema: o achatamento salarial. Melhor teria atuado o governo se alongasse o prazo da operação, o que reduziria por consequência o valor da parcela mensal, mantendo-a em valor compatível com o salário do mutuário. (PIRES, 2004, p. 5).

Ousa-se discordar do autor acerca da solução por ele proposta para adequar o contrato à realidade brasileira da época. Em que pese o conhecimento jurídico e contábil do retromencionado doutrinador, nota-se certa paixão nas opiniões por ele formuladas, mormente por se tratar de um causídico e contador que representa instituições financeiras conforme ele mesmo esclarece em seu livro. Ora, se está a ocorrer uma discrepância nos valores das parcelas contratuais, não é justo que apenas uma das partes seja penalizada com um delongamento no prazo para liquidação do mútuo, sobretudo quando esta parte é, sem sombra de dúvida, a mais fraca da relação. Da mesma forma, não há que se falar em prejuízo das instituições financeiras, haja vista que, mesmo que ocorra uma calibração unilateral dos contratos de empréstimos sob a égide do SFH, jamais os bancos, financeiras ou qualquer outra forma de provedor de crédito será dilapidado em seu patrimônio, até porque se está falando de um enriquecimento que discorda da norma jurídica.

Não há nenhum outro lugar neste planeta em que agentes financeiros obtenham percentuais de lucro tão elevados. Em verdade, o Brasil é a Meca da usura e, mesmo com intervenção estatal em benefício dos mutuários, com a mais absoluta certeza afirma-se que continuará a ser vantagem emprestar dinheiro no Brasil.

### 3.1.5 O Princípio da *Pacta Sunt Servanda*

*Pacta Sunt Servanda* pode ser definido como um brocardo jurídico de origem latina que diz que “os contratos devem ser respeitados”.

Antigamente esse princípio de Direito Civil e Internacional era extremamente importante e respeitado, instituindo que a vontade das partes fazia a lei nos contratos. Todavia, com o advento do Código de Defesa do Consumidor, tal princípio foi posto um pouco de lado, mormente no que tange às relações consumeristas, que passaram a ter uma proteção diferenciada dos contratos de Direito Civil, onde a função social dos contratos e a proteção da parte hipossuficiente adquiriram uma posição de maior destaque do que a simples aplicação da vontade das partes nas relações jurídicas.

A conceituação do significado da *pacta sunt servanda* nos dias atuais tem importância no presente trabalho, porque é uma das teses de defesa mais invocadas pelas instituições financeiras quando suscitadas a revisarem seus contratos de mútuo.

Como exposto, com a entrada em vigor da Lei 8078/90, não há que se falar na impossibilidade de revisão contratual por parte do Judiciário, tendo em vista que o mútuo para aquisição da casa própria tem caráter claramente consumerista, onde uma instituição financeira presta um serviço e o mutuário adere a condições impostas unilateralmente pelo credor, estando ambos sob a égide do Diploma Consumerista, que autoriza tal revisão contratual.

### 3.1.6 A Função Social dos Contratos

O art. 421 do Código Civil determina que “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato” (2002, p. 273).

Tal disposição, tem como anteparo a Constituição Federal, quando, nos incisos XXII e XXIII do art.5º, estabelece que o direito de propriedade obedecerá à sua função social. Mas o que vem a ser função social?

A função social transcende a simples vontade das partes de dar uma determinada destinação às coisas de sua propriedade. É muito mais ampla, quando, em verdade, atinge toda a coletividade que sofre os efeitos do bom ou mau uso da coisa, bem como os reflexos benéficos ou nocivos de um contrato, mesmo que privado.

Tem vital importância a análise da função social nos contratos neste estudo, porque tal característica é o alicerce de toda a fundamentação jurídica que autoriza a modificação de um contrato quando este se mostrar demasiado prejudicial a uma das partes ou a ambas, sobretudo porque a propriedade e o capital devem servir como meio de desenvolvimento da sociedade, não como meio de enriquecimento de alguns, baseado na opressão de outros.

Em suma, a função social dos contratos veio como meio termo entre a posição adotada pelo Código de 1916, que valorizava os interesses individuais, e a chamada socialização dos contratos que, de tão protetiva, acaba por tornar desinteressante a prática de atividades que envolvam contratos ou propriedades.

### 3.1.7 O conflito entre princípios

Os conflitos entre os princípios da *pacta sunt servanda* e da função social dos contratos são, sem sombra de dúvidas, as questões mais comuns de se encontrarem em litígios que envolvam a reanálise de cláusulas contratuais. Se por um lado um contrato foi celebrado por acordo de vontades, por outro é cediço que, em muitas ocasiões, esse acordo figura tão somente na esfera da ficção, pois se tratam de contratos de adesão, em que as cláusulas já estão prontas, bastando à parte aderente aceitá-las ou não, sem oportunidade de debater e negociar tais condições.

Justamente seguindo essa linha de raciocínio que a possibilidade de revisão contratual surgiu como um método eficaz de dar uma destinação econômica mais apropriada para a propriedade e para os contratos, desfazendo cláusulas que se mostrem abusivas ou contra a ordem pública.

Todavia, conforme Aristóteles<sup>6</sup> já propagava séculos atrás, *virtus in medium est*, ou seja, a virtude está no meio termo, isso porque não deve o direito servir como escudo às pessoas que negociam de má-fé, sob pena de conferir àqueles que se valem desta proteção para locupletarem-se, uma ferramenta inconveniente. Não deve, da mesma forma, o direito, criar uma redoma ao redor de negociantes avarentos, que visam ao ganho exagerado, em prejuízo dos outros, valendo-se de sua força econômica como um rolo compressor a esmagar os mais fracos.

O legislador, ao criar o CDC, teve como escopo proteger a parte mais fraca nas relações de consumo, que sempre será o consumidor. Desta feita, ao chocarem-se interesses, deve restar aquele que mais se adegue à realidade concreta, tendo sempre por fim o equilíbrio nas relações.

---

<sup>6</sup> Filósofo e pensador grego.

## 4 ASPECTOS MATEMÁTICOS

### 4.1 Panorama

Primeiramente, cabe esclarecer que existem diversos métodos matemáticos desenvolvidos para se chegar ao valor de uma prestação mensal devida nos contratos de mútuo em geral.

Pode-se destacar, entre o rol de exemplos, o Sistema de amortização Francês, o Sistema de Amortização Constante, o Sistema de Amortização Misto, o Sistema de Amortização Misto com Prestações Reais crescentes, Sistema de Amortização Série em Gradiente, Sistema de Amortização Crescente, Sistema de Amortização Por juros Simples ou Método Linear Ponderado, e muitos outros.

No presente estudo, os dois tipos de sistemas de amortização de dívidas que irão interessar serão o Sistema Francês de Amortização de Dívidas, a famosa TABELA PRICE e o Método Linear Ponderado, também conhecido como Método de Gauss, que se vale dos juros simples para a obtenção do valor final.

A seguir serão demonstrados os modos como são feitos os cálculos em ambos os sistemas.

### 4.2 Tabela Price

O cálculo das prestações mensais utilizando-se a TABELA PRICE como método é obtido da seguinte forma:

#### TABELA 7

Fórmula Tabela Price

---


$$PM = \frac{C \times i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$


---

**Fonte:** FIGUEIREDO, 2010, p. 35.

**Legenda:** PM= valor da prestação

i= valor da taxa de juro  
 C= valor do financiamento  
 n= prazo do financiamento

Partindo desse enunciado, um exemplo prático servirá para facilitar o entendimento:

O mutuário toma um empréstimo no valor de R\$ 100.000,00 com prazo para pagamento de 180 meses, com uma taxa nominal de juros de 11,3866% e efetiva de 12,00%, que representa uma taxa mensal de juros de 0,94887%.

Primeiramente, deve-se entender como se chega ao valor da taxa nominal de juros.

Abelardo de Luna Puccini define taxa efetiva como “Taxa efetiva é aquela em que a unidade de referência do seu tempo coincide com a unidade de tempo dos períodos de capitalização” (1995, p. 88).

Posteriormente define taxa nominal como:

Taxa nominal é aquela em que a unidade de referência de seu tempo não coincide com a unidade de tempo dos períodos de capitalização. A taxa nominal é quase sempre fornecida em termos anuais, e os períodos de capitalização podem ser semestrais, trimestrais ou mensais. (PUCCINI, 1995, p. 191).

A taxa será calculada valendo-se da seguinte fórmula:

### TABELA 8

Fórmula para obtenção da taxa nominal

$$i = [(1+i')^{y/x} - 1]$$

**Fonte:** FIGUEIREDO, 2010, p. 35.

**Legenda:** i= taxa procurada

i'=taxa conhecida

y=período que quero

z=período que tenho

Portanto, temos que:

$$i = [(1+0,12)^{1/12} - 1]$$

$$i = [(1,12)^{1/12} - 1]$$

$$i = [1,0094 - 1]$$

$$i = 0,00945$$

i= taxa nominal mensal e a taxa nominal anual será i x 12, ou seja, 0,00945 x 12 meses.

Vencida esta etapa, passemos a analisar o cálculo da prestação propriamente dita:

Valor do financiamento: R\$ 100.000,00;

Prazo do contrato: 180 meses;

Taxa anual efetiva 12%

Taxa anual nominal 11,3866%;

PM= ?

### TABELA 9

Fórmula para o cálculo da prestação mensal

---


$$PM = \frac{C \times i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

$$PM = 100.000,00 \times \frac{0,0094887 \times (1 + 0,0094887)^{180}}{(1 + 0,0094887)^{180} - 1}$$

$$PM = 100.000,00 \times \frac{0,0094887 \times 5,473475058}{5,473475058}$$

$$PM = 100.000,00 \times \frac{0,0511936162}{4,473475058}$$

$$PM = 100.000,00 \times 0,011609802$$

$$PM = 1.160,98$$


---

Fonte: FIGUEIREDO, 2010, p. 35.

Portanto, para o presente exemplo de contrato de financiamento, na qual fora tomado emprestado o montante inicial de R\$ 100.000,00 com prazo fixado em 180 meses, ao final o mutuário terá pago R\$ 208.976,43.

Nota-se que o valor devolvido foi mais que o dobro do emprestado, isso somente levando-se em conta o método de cálculo, sem a aposição de nenhum outro índice de correção.

#### 4.3 Método Linear Ponderado ou Método de Gauss

Tal método fundamenta-se na progressão aritmética e foi transportado para os empréstimos financeiros em vários países, exceto no Brasil (VIEIRA SOBRINHO, 2000).

Nesse sentido, o matemático José Dutra Vieira Sobrinho ensina que o método da soma dos dígitos considera que as prestações mensais do financiamento serão iguais, periódicas e consecutivas.<sup>7</sup>

Para efetuar o cálculo das parcelas mensais devidas, deve-se proceder do seguinte modo:

Primeiramente, deve-se achar o índice médio (IM) do financiamento, conforme demonstrado abaixo:

Dados do financiamento

Valor do financiamento: VF=R\$ 100.000,00;

Prazo do financiamento: n=180 meses;

Taxa de juros: i=12% ao ano.

O índice médio do financiamento é obtido utilizando-se a seguinte fórmula:

#### TABELA 10

Fórmula para o cálculo do índice médio

$$IM = \frac{\{[i \times (n-1) + 1] + 1\}}{2}$$

2

Fonte: FIGUEIREDO, 2010, p. 67.

Deste modo, o índice médio do financiamento será:

$$IM = \frac{\{[0,12 \times (180-1) + 1] + 1\}}{2}$$

2

$$IM = \frac{\{[0,12 \times (179) + 1] + 1\}}{2}$$

2

$$IM = \frac{\{[21,48 + 1] + 1\}}{2}$$

2

<sup>7</sup> Ensina o autor que o método da soma dos dígitos nada mais é que um caso particular do critério linear ponderado quando as prestações são iguais, periódicas (mensais, anuais, etc.) e consecutivas. Neste caso específico, o critério da soma dos dígitos consiste na divisão do total dos juros ou encargos pelo somatório dos prazos (expresso por dígitos representativos do número de meses a decorrer), correspondentes a cada prestação, sendo o resultado dessa divisão multiplicado pelos respectivos prazos, considerados na ordem inversa.

$$IM= 11,74$$

Obtido tal índice, pode-se passar à etapa seguinte que é o cálculo do capital remunerado, conforme abaixo:

Capital Remunerado= CR;

Índice Médio IM= 11,74;

Valor do Financiamento VF= 100.000,00;

Prazo do financiamento n= 180;

Taxa de juros i= 12%.

### TABELA 11

Fórmula para o cálculo do capital remunerado

---


$$CR= VF \times [(i \times n) + 1]$$


---

Fonte: FIGUEIREDO, 2010, p. 67.

O capital remunerado será, então:

$$CR=100.000,00 \times [(0,12 \times 180) + 1]$$

$$CR= 100.000,00 \times [(21,6) + 1]$$

$$CR=100.000,00 \times 22,6$$

$$CR= 2.260.000$$

Finalmente, procede-se ao cálculo do encargo mensal, observando-se a seguinte fórmula:

### TABELA 12

Fórmula para o calculo do encargo mensal

---


$$\text{Encargo Mensal EM} = \frac{CR}{IM \times n}$$

$$EM = \frac{2.260.000}{11,74 \times 180}$$

$$EM= 1069,4$$


---

Fonte: FIGUEIREDO, 2010, p. 68.

Pode, à primeira vista, não ter um impacto muito grande no resultado final a ser pago pelo mutuário. Porém, a diferença nos valores apurados com o uso da Tabela Price e do Método de Gauss chega a quase 4%, isso sem levar em conta outros acréscimos oriundos de cada espécie de contrato e de política financeira à época de cada mútuo.

Finalizando a abordagem matemática da questão, que é condição indispensável para a compreensão do tema abordado pelo presente estudo e, principalmente para a demonstração da capitalização de juros que ocorre com o uso da TABELA PRICE nos contratos de mútuo em geral, deve-se entender que enquanto o regime de juros simples ou lineares adota os postulados da progressão aritmética, o regime de juros compostos, juros de juros, taxa sobre taxa ou anatocismo, adota os postulados da progressão geométrica, conforme demonstrou o Desembargador Adão Sérgio do Nascimento Cassiano (NOGUEIRA, 2002, p. 231-241 apud TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2003)<sup>8</sup>, nos autos da Apelação Cível 70008221533/2003-RS, que foi a precursora da discussão acerca da ilegalidade da aplicação da TABELA PRICE.

No mesmo sentido do retromencionado Acórdão, extrai-se dos exemplos matemáticos que foram expostos anteriormente, que, tanto valendo-se da TABELA PRICE, como do Método de Gauss, as prestações calculadas serão iguais e consecutivas. Da mesma forma, em ambos os sistemas o saldo final do financiamento após o pagamento das doze prestações é zero.

Porém, enquanto no Método Linear Ponderado a prestação é calculada pelo regime de juros simples ou lineares, que adota os postulados da progressão aritmética, na TABELA PRICE as prestações são calculadas com base no regime de juros compostos, em verdadeira violação ao ordenamento jurídico, causando um desequilíbrio na relação contratual estabelecida, bem como uma lesão ao mutuário, que é quem acaba suportando o excessivo custo do dinheiro no sistema francês.

---

<sup>8</sup> [...] adotando-se a fórmula dos juros simples o crescimento é apenas aritmético e, adotando-se a fórmula da TABELA PRICE, o crescimento se dá em progressão geométrica (juros capitalizados ou compostos, inerentes à fórmula da Tabela Price).

## 5 ASPECTOS POLÊMICOS

### 5.1 Ocorrência do anatocismo

O anatocismo, ou capitalização de juros, ou ainda, juros sobre juros, é prática vedada por nosso ordenamento jurídico, conforme dispõe, inclusive, a Súmula 121 do STF (1964). Todavia, em casos excepcionais, regulados por lei especial, admite-se a capitalização de juros, a teor da súmula 93 do Superior Tribunal de Justiça (1993).

Deste modo, conforme foi demonstrado anteriormente pelos cálculos matemáticos, que podem parecer, de início, complicados, mas que são extremamente simples, pode-se inferir que o uso do sistema francês de amortização de dívidas, mais conhecido como TABELA PRICE, implica na ocorrência do chamado anatocismo, posto que gera, de forma inequívoca, a capitalização dos juros incidentes sobre determinado montante a ser restituído, além de gerar uma parcela em que o montante de juros pagos corresponde, no início do pagamento do financiamento, a grande parte do valor da prestação mensal, em detrimento da amortização propriamente dita. Tal fato gera uma situação curiosa, que demonstra a lesão suportada pelo consumidor quando da utilização da TABELA PRICE como método de cálculo das parcelas. Quando o mutuário houver quitado 75%(setenta e cinco por cento) do contrato, o saldo devedor remanescente será de 50%(cinquenta por cento), o que significa que os outros 50%(cinquenta por cento) serão pagos em apenas 25%(vinte e cinco por cento) do prazo contratual, indicando que, com a utilização da TABELA PRICE, os juros são pagos primeiramente. Mesmo que o mutuário queira quitar o contrato antecipadamente, conforme autoriza o art. 52 § 2º do Código de Defesa do Consumidor, não terá o abatimento proporcional estabelecido na lei. Aliás, o retromencionado artigo é frequentemente desrespeitado na íntegra por instituições financeiras, que insistem em não especificar com clareza todas as informações relativas a um determinado contrato de concessão de financiamento, conforme dita a lei.

Ainda sobre a questão do pagamento antecipado dos juros, vale ressaltar que em caso de quitação antecipada do contrato por parte do mutuário, ocorrerá uma clara situação de enriquecimento sem causa por parte da instituição financeira, posto que os juros são, na prática, a remuneração pelo capital emprestado, devendo ser proporcional ao tempo em que o dinheiro ficou nas mãos do mutuário, até o retorno ao credor. Se o devedor quitar

antecipadamente a dívida, não há porque pagar a totalidade dos juros previstos para o contrato com o prazo inicialmente avençado, pois o capital não ficou indisponível ao credor por todo este tempo.

É claro que o credor, ao celebrar um contrato com determinado prazo de retorno e juros pactuados, conta com o adimplemento do devedor no prazo correto, perfazendo, assim, o ciclo que dá função social ao contrato. Porém, se por um lado o credor contava com o retorno do capital com seus respectivos frutos civis, no prazo combinado, por outro, não há como se negar que o capital retornou às mãos do credor antecipadamente, possibilitando ao mesmo que celebre outro contrato de mútuo com pessoa diferente, fazendo o capital novamente gerar lucros. Diante disso, cobrar a totalidade de juros antecipadamente, em caso de quitação prévia, é o mesmo que cobrar duas vezes juros sobre o mesmo capital, a pessoas diferentes, tudo ao mesmo tempo, tendo em vista que o capital pode ser emprestado a terceiro logo após a quitação antecipada.

Mantendo a linha de raciocínio sobre a ocorrência do anatocismo, cabe esclarecer que alguns autores insistem que o uso da TABELA PRICE não gera a ocorrência do fenômeno, sob o argumento de que na medida em que se paga a parcela, liquida-se o juro embutido nesta, não havendo a incorporação do juro ao saldo devedor remanescente. Todavia, não guarda relação com verdade tal argumento, pois a TABELA PRICE adota o regime de juros compostos em razão da utilização da função exponencial, que nada mais é que a multiplicação da taxa de juros por ela mesma.

Aliás, a dúvida acerca da ocorrência dos juros compostos com a utilização da TABELA PRICE surgiu somente para contrapor àqueles que defendem a existência de lesão ao consumidor, posto que o próprio desenvolvedor do sistema denominou tal método de cálculo como TABELA DE JUROS COMPOSTOS, que, no Brasil, e apenas aqui, ficou conhecida como TABELA PRICE, até porque sua utilização com o nome dado por Price seria um escárnio ao ordenamento jurídico pátrio.

Concluindo tal ponto do estudo, vários aspectos demonstram, indubitavelmente, a ocorrência dos juros compostos na utilização da TABELA PRICE, quais sejam:

- Somente no Brasil a TABELA PRICE é conhecida como tal, sendo denominada no resto do mundo como tabelas de juro composto ou *Tables of Compound Interest* (PRICE, 1803). Do contrário, se fosse conhecida aqui pelo nome original dado por Richard Price, levaria a discussões jurídicas, fundadas no Decreto da Usura nº 22.626/1933 e na súmula 121 do Supremo Tribunal Federal, que vedam,

expressamente, a prática do juro capitalizado, bem como seus sinônimos, tais como juro composto, anatocismo, juro sobre juro, etc.;

- Aqueles que insistem em diferenciar juro composto, juro capitalizado e anatocismo estão incorrendo em dois erros. Primeiro, matematicamente, tendo em vista que os resultados obtidos com o cálculo de juros capitalizados é rigorosamente igual ao obtido com juros sobre juros. Segundo, gramaticalmente, porque, na língua portuguesa, anatocismo é sinônimo de juro composto e de juro capitalizado;
- Aos que defendem que a TABELA PRICE não se baseia no juro composto, em função da premissa de que os juros são pagos a cada período e não são incorporados ao saldo devedor, não lhes assiste razão, pois tem-se que levar em conta que a parcela é constituída de duas partes, amortização e juro. Assim, a soma da parte amortizada corresponde ao capital total, e a parte de cada juro é proporcional ao juro sobre juro de todo o período, computado na razão inversa ao prazo transcorrido sobre cada parte do capital;
- A derradeira dúvida acerca da ocorrência do anatocismo na TABELA PRICE é sanada com a simples comparação entre o crescimento da dívida utilizando-se o sistema francês de amortização, cujo cálculo baseia-se na progressão geométrica e a utilização do Método de Gauss, onde a progressão aritmética baliza o cálculo.

## **5.2 Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor**

Muito se tem discutido acerca da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nas relações que envolvem concessão ou outorga de crédito por parte das instituições financeiras.

Os que defendem que não se aplica o Diploma Consumerista, alegam que não existe relação de consumo, mas tão somente relações de direito civil. Desta forma, deve prevalecer o princípio de *pacta sunt servanda*. Pontuam, também, que havendo legislação específica que disciplina o Sistema financeiro de Habitação, esta exclui a incidência do CDC dos contratos

que visam à concessão de crédito para aquisição de imóveis. Nesse sentido posiciona-se Roberto Carlos Martins Pires, conforme excerto de sua obra:

Entendemos não ser possível a aplicação do CDC aos contratos regidos pelo SFH por diversos motivos, como, por exemplo, a existência de legislação específica regulando todo o Sistema Financeiro e as situações contratuais entre as partes; o contrato de mútuo não constituir relação de consumo não sendo consumidor quem celebra o contrato com a instituição financeira; e, as normas específicas do SFH são todas voltadas para o cunho social do sistema e não do indivíduo (como é o caso do CDC). (PIRES, 2004, p. 115).

Com respeito ao referido autor, sua obra não retrata a realidade dos fatos. Talvez por tratar-se de advogado consultor de bancos, o mesmo tenha essa posição que vai na contramão da grande maioria da jurisprudência nacional.

O Código de Defesa do Consumidor não visa à proteção de um único indivíduo. Muito pelo contrário, visa à proteção de todos os consumidores e, além disso, visa ao cumprimento de uma norma constitucional, que estabelece, em seu artigo 170, V que:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:  
[...]  
V - defesa do consumidor. (CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, 1988, p. 97).

Além disso, não há que se falar na não aplicação do Código de Defesa do Consumidor quando uma das partes é instituição financeira, conforme prevê a própria lei 8.078/ 1990 em seus artigos 2º e 3º, §2º que dispõem:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.  
Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.  
[...]  
§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista. (BRASIL. LEI 8.078, 1990).

Isto posto, perfeitamente aplicável às avenças creditícias celebradas com as instituições financeiras o Código de Defesa do Consumidor, bem como todos os seus mecanismos que tenham por escopo equilibrar cláusulas contratuais prejudiciais, ajustando as disparidades, tudo em prol da função social que deve revestir todo e qualquer contrato. Nesse

sentido, o Desembargador Adão Sérgio do Nascimento Cassiano<sup>9</sup> proferiu voto na Apelação Cível nº70005396783/2003:

Portanto, não há dúvida sobre a aplicabilidade do Código do Consumidor aos chamados contratos bancários e às atividades bancárias. Ademais, os contratos bancários sempre se tratam de pactos de adesão – pois, ainda que se cuide até mesmo de escritura pública, sempre obedecem a padrões próprios e prontos do sistema financeiro – donde decorre o monopólio das fórmulas e cláusulas, das informações, dos lançamentos em conta e dos cálculos, tudo sempre de maneira unilateral. Tratam-se, pois, os contratos bancários, de ajustes com fórmulas prontas, inclusive e especialmente os do âmbito do SFH, como é o caso dos autos, ajustes esses que não admitem discussão de suas cláusulas pelo tomador. Portanto, são contratos de adesão que obedecem a estritos padrões e fórmulas do sistema financeiro e não à vontade de quem contrata, que simplesmente adere a fórmulas e cláusulas prontas. No caso dos autos, o ajuste foi celebrado em plena vigência do Código do Consumidor. Portanto, o contrato em debate está submetido às regras do CDC. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL, 2003).

Tal posicionamento reflete a mais moderna doutrina e retrata, de forma inquestionável, a possibilidade de incidência do CDC nos contratos bancários.

### **5.3 A lesão imposta ao mutuário com o uso da TABELA PRICE**

Todo o aspecto abordado neste estudo quanto à ilegalidade da aplicação da TABELA PRICE no Sistema Financeiro de Habitação tem um único objetivo, que é demonstrar a lesão que o mutuário sofre ao contratar um financiamento em que a referida tabela seja usada como método de cálculo das parcelas mensais.

A dita lesão ocorre de duas maneiras. Primeiro, ao contratar o financiamento, o mutuário irá se deparar com o cálculo das parcelas mensais que, ao final irá retornar ao credor um valor muito maior do que o que foi emprestado. Esse valor será absurdamente maior à medida que o prazo de pagamento for crescendo. É uma característica da TABELA PRICE, que se vale de fundamentos de progressão geométrica para agregar o juro a um financiamento. Tal aumento no valor devido é tão flagrante que, em um financiamento com prazo muito grande, a dívida torna-se virtualmente impagável, conforme excerto retirado da obra de Richard Price<sup>10</sup> que ilustra a lesiva capitalização embutida no referido sistema de amortização.

<sup>9</sup> Desembargador da 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

<sup>10</sup> One penny put out at our Savior's birth to five per cent, compound interest, would, in the present year 1781, have increased to a greater sum than would be contained in TWO HUNDRED MILLIONS of earths, all solid

A segunda forma de lesão que o mutuário é obrigado a suportar diz respeito à divisão dos valores integrantes da parcela mensal devida. É característica da TABELA PRICE que as parcelas iniciais do financiamento sejam compostas de uma grande parte de pagamento de juros e uma pequena parte de pagamento da amortização. Tal ocorrência vai se invertendo à medida que o financiamento vai sendo pago, perfazendo, ao final, o total dos juros somados à amortização e resultando em um saldo devedor zerado.

Desta forma, o consumidor é prejudicado, vez que ao tentar exercer um direito legalmente garantido, que é o de quitar antecipadamente um contrato com direito a abatimento proporcional, se depara com uma situação adversa, pois já pagou os juros de um período que ainda não ocorreu, mas o saldo devedor permanece praticamente inalterado.

A demonstração da ocorrência das duas formas de lesão são os pontos principais deste ensaio, por terem reflexos extremamente danosos a uma grande parte da sociedade que depende do acesso ao crédito para a aquisição da casa própria.

---

gold. But, if put out to simple interest, it would, in the same time, have amounted to no more than SEVEN SHILINGS AND SIX PENCE.

Em uma tradução livre significa

Um centavo de libra emprestado na data de nascimento de nosso Salvador a um juro composto de cinco por cento teria, no presente ano de 1781, resultado em um montante maior que o contido em DUZENTOS MILHÕES de Terras, todas de ouro maciço. Porém, caso ele tivesse sido emprestado a juro simples, ele teria, no mesmo período, totalizado não mais do que SETE XELINS E SEIS CENTAVOS.

## 6 CONCLUSÃO

Ao longo dos séculos, a humanidade passou por inúmeras transformações, sejam sociais, políticas e econômicas. Tais transformações contribuíram para o mundo globalizado que conhecemos hoje. Dentre as principais transformações vivenciadas por todos encontra-se o capitalismo, que é o motor da economia mundial. Um dos seus aspectos mais importantes é o dinheiro, que serve para quantificar o valor do trabalho e o custo dos bens.

Nesse sentido, surgiram as instituições financeiras, que se valem das transações com o capital para gerarem lucros e perpetuarem sua atividade empresarial. As negociações com o capital transcendem as fronteiras dos países e atingem desde a potência mais rica do mundo até o mais paupérrimo rincão do globo.

Hoje, é impossível se pensar em desenvolvimento sem um sistema financeiro forte, que seja capaz de financiar as atividades econômicas que necessitem de fomento e aporte financeiro para funcionar.

Com base nesse conceito, surgiram os financiamentos e empréstimos de dinheiro, denominados mútuos, que servem para possibilitar, de um lado, o acesso a bens e serviços, e, por outro, para remunerar àquele que detém o capital a ser emprestado.

O sistema Financeiro de Habitação foi criado no Brasil com o intuito de facilitar aos cidadãos a compra da casa própria, através de crédito fornecido por instituições financeiras oficiais ou não, mas sempre com a intervenção do Estado.

Ocorre que, muito embora a criação do SFH tenha se dado para tornar mais fácil a aquisição de imóvel residencial, o que se vê, na prática, é que as instituições financeiras se utilizam de métodos de cálculo que servem única e exclusivamente para maximizar os lucros, pouco importando a função social que deve revestir os contratos.

O exemplo mais claro da disparidade que foi reportada acima diz respeito à utilização da chamada TABELA PRICE nos cálculos das prestações em contratos regidos pelo sistema Financeiro de Habitação, método que tem por característica elementar a ocorrência dos juros compostos, mais conhecido como anatocismo.

O anatocismo é prática vedada no ordenamento jurídico nacional, pois impõe ao devedor um ônus muito pesado, tornando, por vezes, impagável a dívida contraída, tudo em prol de um lucro criminoso auferido pelas instituições outorgantes do crédito.

Além da ocorrência do anatocismo, a TABELA PRICE também traz como característica a antecipação do pagamento dos juros, deixando a amortização ou a diminuição

do saldo devedor como ocorrência secundária que dar-se-á somente num segundo momento, visto que primeiro pagam-se os juros, para depois amortizar o saldo devedor. Isso também caracteriza ilícito, pois impede que o mutuário quite antecipadamente o contrato com o abatimento proporcional a que teria direito.

Nesse estudo, ficou demonstrado que existe alternativa à aplicação da TABELA PRICE, através da utilização do método linear ponderado, também conhecido como Método de Gauss, que se vale de juros simples para calcular um financiamento, incorrendo, assim, o anatocismo, bem como a antecipação dos juros.

Com o advento da lei 8.078 de 1990, que instituiu o Código de Defesa do Consumidor, várias práticas que impunham ao consumidor desvantagem flagrante foram coibidas. Foi desta norma jurídica que extraiu-se a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais abusivas, bem como assegurou-se o direito ao abatimento proporcional nos contratos quitados antecipadamente. Contudo, mais de vinte anos depois da entrada em vigor deste que é considerado um dos mais modernos diplomas consumeristas do mundo, ainda existem aqueles que se opõem à sua validade dentro dos contratos. É exatamente o que alegam as instituições financeiras, quando aduzem a impossibilidade da aplicação do mesmo no contratos regidos pelo sistema financeiro de habitação. Tal argumento é despedido de fundamentação jurídica plausível e, acertadamente, vêm sendo afastado pelo Judiciário nas causas que versam acerca da matéria.

Diante de tudo o que foi exposto, resta concluir que a aplicação da TABELA PRICE nos contratos de mútuo para aquisição de imóveis é prática ilegal, que desequilibra as avenças e que deve ser coibida, tanto pelo legislador, quanto pelo Poder Judiciário, sob pena de, através da ganância de uns, impor a ruína e a miséria de outros.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código de defesa do consumidor**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

BRASIL. Constituição, 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. 45. ed. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm)>. Acesso em: 01 Ago. 2011.

BRASIL. Leis, decretos etc. **Códigos**: Civil, Comercial, Processo Civil, Constituição Federal e legislação complementar. 7. ed. Obra coletiva de autoria da Editora Saraiva com a colaboração de Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Lívia Céspedes. São Paulo: Saraiva, 2011.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 93**. Cédulas de Crédito Rural, Comercial e Industrial - Pacto de Capitalização de Juros. A legislação sobre cédulas de crédito rural, comercial e industrial admite o pacto de capitalização de juros. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/doc.jsp?livre=%40docn&&b=SUMU&p=true&t=&l=10&i=379>>. Acesso em: 01 Ago. 2011.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula nº 121**. Capitalização de Juros - Convenção Expressa. É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada. Imprensa Nacional, 1964, p. 73.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. **Apelação cível n. 70008221533**. Apelante: Denis Wolf e Mara Lucia Cerqueira Wolf. Apelado: Banco Itaú S.A. Relator: Des. Adão Sérgio do Nascimento Cassiano. Acórdão, 26 abr. 2006. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>>. Acesso em: 01 Ago. 2011.

FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa. **Tabela Price & capitalização de juros**. Curitiba: Juruá, 2004.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil**: parte geral. 13. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2011. v. 1.

GARCIA, Leonardo de Medeiros. **Direito do consumidor**. 2. ed. Salvador: Jus PODIVM, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

NOGUEIRA, José Jorge Meschiatti. **Tabela Price mitos e paradigmas**. 2. ed. Campinas-SP: Millennium Editora, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

PIRES, Roberto Carlos Martins. **Temas controvertidos no sistema financeiro da habitação**. Rio de Janeiro: Editora e Livraria Jurídica do Rio de Janeiro, 2004.

PRICE, Richard. **Observations on reversionary payments**. 6. ed. Londres: T. Cadell, 1803. v. 2002.

PUCCINI, Abelardo de Luna. **Matemática financeira objetiva e aplicada com planilha eletrônica**. 5. ed. Rio de Janeiro: LTC, 1995.

REIS, Eduardo Cavalcanti Araújo dos. **Código de defesa do consumidor & contratos de financiamento imobiliário**. Curitiba: Juruá Editora, 2006.

VIEIRA SOBRINHO, José Dutra. **Matemática financeira**. São Paulo: Atlas, 2000.

**ANEXO A – VOTO DO DESEMBARGADOR ADÃO SÉRGIO DO NASCIMENTO  
CASSIANO, NOS AUTOS DA APELAÇÃO CÍVEL Nº 70008221533/2003 - RS**

**Íntegra do voto do Desembargador Adão Sérgio do Nascimento Cassiano, nos autos da Apelação Cível nº 70008221533/2003- RS, que foi marco inicial acerca do reconhecimento da ilegalidade da aplicação da TABELA PRICE nos contratos de mútuo para a aquisição de imóveis regidos pelo Sistema Financeiro de Habitação.**

**APELAÇÃO CÍVEL. SFH. AÇÃO REVISIONAL. 1. incidência do cdc. 2. possibilidade de revisão. 3. FAIXA LIVRE E LIMITAÇÃO DOS JUROS. 4. APLICAÇÃO DA TABELA PRICE E CAPITALIZAÇÃO. 5. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. 1. O CDC é aplicável aos contratos bancários, inclusive os do SFH. Precedentes do STJ. 2. A revisão dos contratos, em face do CDC, é possível pelo simples fato do desequilíbrio contratual na sua execução, independentemente da validade ou não do ajuste na sua formação. Aplicação do Princípio do Equilíbrio Contratual. 3. Contrato celebrado com base na Lei nº 4.380/64, art. 61, § 5º, não havendo falar em ausência de limitação das taxas de juros. Os juros remuneratórios estão limitados a 12% ao ano, nos termos do art. 25 da Lei nº 8.692/93. Precedentes do STJ. 4. A aplicação da Tabela Price é vedada por envolver capitalização proibida dos juros e configurar abusividade e onerosidade excessiva do mutuário. Precedentes da Câmara e do STJ. Afastada sua incidência iníqua, adotando-se o método de cálculo de juros simples, com o intuito de evitar o anatocismo e a progressão geométrica e exponencial dos juros. 5. Tendo havido exigência e cobrança indevida de encargos ilegais, abusivos e excessivos, a repetição de indébito impõe-se, seja por compensação ou outra forma de restituição. APELO PROVIDO EM PARTE.**

Apelação Cível

Nona Câmara Cível

Nº 70008221533

Comarca de Porto Alegre

DENIS WOLF

APELANTE

MARA LUCIA CERQUEIRA WOLF

APELANTE

BANCO ITAU S A

APELADO

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar parcial provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **Des. Odone Sanguiné E Desa. Iris Helena Medeiros Nogueira.**

Porto Alegre, 26 de abril de 2006.

**DES. ADÃO SÉRGIO DO NASCIMENTO CASSIANO,**

**Relator.**

### **RELATÓRIO**

**Des. Adão Sérgio do Nascimento Cassiano (RELATOR) -**

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por **DENIS WOLF** e **OUTRA** em face da sentença de fls. 67/71, que julgou improcedente a ação revisional ajuizada contra o **BANCO ITAÚ S.A.**, entendendo que não se caracteriza hipótese de revisão contratual, sendo liberadas as taxas de juros remuneratórios, admitida a capitalização mensal dos interesses e a utilização da Tabela *Price*, cabendo, assim, a inscrição dos devedores em cadastros de inadimplentes, condenando-os ao pagamento das custas processuais e verba honorária fixada em R\$ 1.000,00.

Alegam os apelantes que os juros devem ser limitados a 10% ao ano, afastando-se a capitalização e admitindo-se a repetição do indébito. Requerem o provimento do recurso (fls. 73/86).

Apresentadas contra-razões (fls. 89/93), subiram os autos a este E. Tribunal de Justiça, vindo conclusos para julgamento.

É o relatório.

### **VOTOS**

**Des. Adão Sérgio do Nascimento Cassiano (RELATOR) -**

Eminentes Colegas.

Merece parcial provimento o apelo, nos termos do que se passa a expor.

### **1. Incidência do Código do Consumidor**

A temática dos contratos e da atividade bancária é matéria que está no âmbito de incidência do Código de Defesa do Consumidor, conforme se observa pelas disposições dos arts. 2º, 3º e 52 do referido Código. Aliás, o § 2º do art. 3º é expresso ao considerar no âmbito do aludido diploma legal a atividade de natureza bancária, financeira e de crédito. A jurisprudência de há muito já assim tem considerado, conforme se vê pelas seguintes decisões do C. STJ:

**“PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. FORO CONTRATUAL AFASTADO. CDC. HIPOSUFICIÊNCIA DO MUTUÁRIO. DEFESA. ADOÇÃO DO FORO DO DOMICÍLIO DO RÉU. AGRAVO DE INSTRUMENTO. SÚMULA N. 83-STJ. I. Firmou o STJ o entendimento no sentido de que o CDC é aplicável aos contratos regidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, e, nesse contexto, incidente a norma protetiva que assegura à parte hipossuficiente na relação jurídica, no caso o mutuário, o direito de ser acionado, na execução hipotecária, no foro do seu domicílio, ainda que haja cláusula, no particular nula, elegendo foro diverso. II. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ. III. Agravo improvido.”**

(AGA 465114/DF, STJ, 4ª T., Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, j. em 20/02/2003, unânime, DJU de 31/03/2003, p. 232).

**“CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. BANCOS. CLÁUSULA PENAL. LIMITAÇÃO EM 10%. 1. OS BANCOS, COMO PRESTADORES DE SERVIÇOS ESPECIALMENTE CONTEMPLADOS NO ARTIGO 3., PARÁGRAFO SEGUNDO, ESTÃO SUBMETIDOS AS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. A CIRCUNSTÂNCIA DE O USUÁRIO DISPOR DO BEM RECEBIDO ATRAVÉS DA OPERAÇÃO BANCÁRIA, TRANSFERINDO-O A TERCEIROS, EM PAGAMENTO DE OUTROS BENS OU SERVIÇOS, NÃO O DESCARACTERIZA COMO CONSUMIDOR FINAL DOS SERVIÇOS PRESTADOS PELO BANCO. 2. A LIMITAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL EM 10% JÁ ERA DO NOSSO SISTEMA (DEC. 22.926/33), E TEM SIDO USADA PELA JURISPRUDÊNCIA QUANDO DA APLICAÇÃO DA REGRA DO ARTIGO 924 DO CC, O QUE MOSTRA O ACERTO DA REGRA DO ARTIGO 52, PARÁGRAFO 1., DO CODECON, QUE SE APLICA AOS CASOS DE MORA, NOS CONTRATOS BANCÁRIOS. RECURSO NÃO CONHECIDO.”**

(Recurso Especial nº 57.974/RS, STJ, 4ª T., j. em 25/04/95, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, un., DJU de 29/05/95, p. 15.524).

**“MÚTUO BANCÁRIO - CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO - TAXA DE JUROS - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. I - No caso de mútuo bancário vinculado ao contrato de abertura de crédito, a taxa de juros remuneratórios não está sujeita ao limite estabelecido pela Lei de Usura (Decreto nº 22.626/33). II - Os bancos, como prestadores de serviços especialmente contempladas no artigo 3º, parágrafo segundo, estão submetidas às disposições do Código de Defesa do Consumidor. III - Recurso conhecido pelo dissídio e provido.”**

(REsp. nº 142.799/RS, STJ, 3ª T., Rel. Min. Wlademar Zveiter, j. em 06/10/98, unânime, DJU de 14/12/98, p. 230).

**“MÚTUO BANCÁRIO - CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO - TAXA DE JUROS - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR . I - No caso de mútuo bancário vinculado ao contrato de abertura de crédito, a taxa de juros remuneratórios não está sujeita ao limite estabelecido pela Lei de Usura (Decreto nº 22.626/33). II - Os bancos, como prestadores de serviços especialmente contempladas no artigo 3º, parágrafo segundo, estão submetidas às disposições do Código de Defesa do Consumidor. III - Recurso conhecido pelo dissídio e provido.”**

(REsp. nº 142.799/RS, STJ, 3ª T., Rel. Min. Waldemar Zveiter, j. 06/10/98, unânime, DJU de 14/12/98, p. 230).

**“"LEASING". AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AMBITO DA DEFESA DO REU. A AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E A VIA PROCESSUAL QUE A LEI CONCEDE AO CREDOR PARA O DESFAZIMENTO DO CONTRATO DE "LEASING" PELO DESCUMPRIMENTO DO DEVEDOR. A PROCEDENCIA DA AÇÃO DEPENDE DA EXISTENCIA DA MORA E DA SUA GRAVIDADE A PONTO DE JUSTIFICAR A EXTINÇÃO DO CONTRATO. TENDO O DEVEDOR ALEGADO QUE AS PRESTAÇÕES MENSAS ESTÃO SENDO CALCULADAS ABUSIVAMENTE, DEVE O JUIZ EXAMINAR ESSA DEFESA. POIS A REINTEGRATORIA E A VIA PROPRIA PARA ISSO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.”**

**(REsp. nº 150.099/MG, STJ, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 15/03/98, unânime, DJU de 08/06/98, p. 123).**

Portanto, não há dúvida sobre a aplicabilidade do Código do Consumidor aos chamados contratos bancários e às atividades bancárias.

Ademais, os contratos bancários sempre se tratam de pactos de adesão – pois, ainda que se cuide até mesmo de escritura pública, sempre obedecem a padrões próprios e prontos do sistema financeiro – donde decorre o monopólio das fórmulas e cláusulas, das informações, dos lançamentos em conta e dos cálculos, tudo sempre de maneira unilateral. Tratam-se, pois, os contratos bancários, de ajustes com fórmulas prontas, inclusive e especialmente os do âmbito do SFH, como é o caso dos autos, ajustes esses que não admitem discussão de suas cláusulas pelo tomador. Portanto, são contratos de adesão que obedecem a estritos padrões e fórmulas do sistema financeiro e não à vontade de quem contrata, que simplesmente adere a fórmulas e cláusulas prontas.

No caso dos autos, o ajuste foi celebrado em plena vigência do Código do Consumidor.

Portanto, o contrato em debate está submetido às regras do CDC.

## **2. Possibilidade de Revisão e Alteração Judicial dos Contratos**

O Banco sustenta, na verdade, a impossibilidade de revisão do contrato, quer com fundamento na autonomia da vontade, quer com base no argumento de que vem cumprindo regularmente o pactuado, ambas alegações que não podem ser acolhidas, como será demonstrado ao longo deste voto.

O contrato constante dos autos, como já referido, é de adesão e decorre de modelo padrão, redigido unilateralmente pelo credor, sem qualquer possibilidade de inserção de outras cláusulas e condições, além daquelas já estipuladas pelo Banco como padrão. E isso se verifica especialmente no que atina com a estipulação dos encargos.

A questão, portanto, é aderir ou não aderir, mas jamais discutir cláusulas e condições.

Não há dúvida de que o dinheiro tomado emprestado da instituição financeira deve ser devolvido pelos devedores. Mas a devolução deve ser feita segundo o que determina a lei e nos limites do realmente devido e do necessário e imprescindível equilíbrio contratual, excluídas as cláusulas abusivas e a onerosidade excessiva.

Nos chamados contratos de adesão e na sociedade de consumo não há mais lugar para a autonomia de vontade e nem para a liberdade contratual como havia em outros tempos.

Na sociedade moderna, além dos requisitos de validade sobre a formação do contrato, assumem tanto ou maior relevância as questões ligadas com a execução do contrato, especialmente no que atina com o princípio do equilíbrio contratual, necessário para o atingimento do que se chama de justiça do contrato.

Sobre o tema, é magistral a lição da eminente Professora, **Dra. Cláudia de Lima Marques**, ao tratar da nova concepção social do contrato no Código do Consumidor (*in Contratos no Código de Defesa do Consumidor*, Ed. Rev. dos Tribunais, 1992, pp. 50/51):

*“A nova concepção de contrato é uma concepção social deste instrumento jurídico, para a qual não só o momento da manifestação da vontade (consenso) importa, mas onde também e principalmente os efeitos do contrato na sociedade serão levados em conta e onde a condição social e econômica das pessoas nele envolvidas ganha em importância. (...).*

*À procura do equilíbrio contratual, na sociedade de consumo moderna, o direito destacará o papel da lei como limitadora e como verdadeira legitimadora da autonomia da vontade. A lei passará a proteger determinados interesses sociais, valorizando a confiança depositada no vínculo, as expectativas e a boa-fé das partes contratantes.*

*Conceitos tradicionais como os do negócio jurídico e da autonomia da vontade permanecerão, mas o espaço reservado para que os particulares auto-regulem suas relações será reduzido por normas imperativas, como as do próprio Código de Defesa do Consumidor. É uma nova concepção de contrato no Estado Social, em que a vontade perde a condição de elemento nuclear, surgindo em seu lugar elemento estranho às partes, mas básico para a sociedade como um todo: o interesse social.*

*Haverá um intervencionismo cada vez maior do Estado nas relações contratuais, no intuito de relativizar o antigo dogma da autonomia da vontade com as novas preocupações de ordem social. É o contrato, como instrumento à disposição dos indivíduos na sociedade de consumo, mas, assim como o direito de propriedade, agora limitado e eficazmente regulado para que alcance a sua função social.”*

No mundo inteiro percebe-se a ocorrência de fusões de grandes empresas e não se pode desconhecer que tais fusões, entre outras coisas, visam não só eliminar a concorrência como resultado da monopolização ou oligopolização e da cartelização, como também e principalmente visam neutralizar a ação do consumidor que, dentre outras coisas, não pode escolher entre vários fornecedores ou, então, quando é possível escolher, cai na situação de oligopólio cartelizado, de modo que a escolha nada representa em termos de qualquer benefício para o consumidor.

A situação ainda é pior nos chamados países periféricos ou do terceiro mundo, como o Brasil, o qual, não há como negar, é exemplo de país dos monopólios, oligopólios e das cartelizações. Basta lançar olhos, v. g., sobre o caso da produção de creme e de escovas dentais (existem diversas marcas, mas todas do mesmo fabricante); para o caso da indústria automobilística, em que existe o ‘carro popular’, mas o preço dele em todas as marcas é semelhante (oligopólio e cartelização); para o caso da lâmina de barbear, dentre tantos outros que poderiam ser citados, e principalmente aquele setor que importa para o caso dos autos, o sistema financeiro, que funciona de forma idêntica ou semelhante aos casos já citados.

É por isso que a eminente autora antes citada (Cláudia, op. cit. p. 57) acentua que “*A concentração de empresas e os monopólios, estatais ou privados, reduziram a liberdade de escolha do parceiro. Em casos de serviços imprescindíveis, como água, luz, transporte, fala-se mesmo em obrigação de contratar, assim também, no caso de seguros tornados obrigatórios, pois permanece a liberdade de escolha do parceiro, mas não a de redigir ou não o contrato. O dirigismo contratual passa a dominar.*”

Embora a necessidade de dinheiro ou financiamento não seja um serviço público, como o são a água, a luz e o transporte, p. ex., não se pode abstrair que tal necessidade de recursos, em determinadas circunstâncias, pode assumir caráter de necessidade vital ou de sobrevivência, especialmente num país que vive em crise econômica, com seriíssimos problemas de distribuição de renda, onde muito poucos se dão ao luxo de poder angariar poupança ou de sequer fazer um plano de saúde. Em tais situações, a necessidade de dinheiro muitas vezes pode ser questão até de vida ou morte, ou de doença e saúde, ou de quebra ou não de um negócio com o respectivo desemprego e a indignidade.

Mesmo que se abstraia esse eventual caráter social da tomada de dinheiro, também se impõe reconhecer que não há dúvida de que a instituição financeira não tem finalidade social – muito pelo contrário, vive do lucro e da ganância – e empresta o dinheiro porque quer e para quem bem entender e segundo os ganhos que pretende obter, mas não sem antes analisar muito bem o cliente e tomar todas as informações sobre ele, incluindo a sua idoneidade moral, financeira e patrimonial. Somente após todo um processo integral de análise do cliente, é que é firmado qualquer contrato por qualquer instituição financeira.

Além disso, na sociedade moderna, os bancos não são só um serviço essencial, são na verdade um componente inevitável na vida das pessoas que não conseguem se livrar dos Bancos seja para receber pagamentos, seja para efetuar pagamentos, seja para obter financiamento para aquisição de casa própria, como no caso dos autos. A tecnologia e a informatização retiram da mão do cidadão a moeda comum e colocam o mesmo cidadão sob o jugo da moeda eletrônica

e digital, obrigando a que estes, imperativa e inevitavelmente, tenham de recorrer aos estabelecimentos bancários – mesmo que isso não desejem – pois todo o pagamento ou recebimento de dinheiro só se faz por esse meio. Talvez os Bancos nem sejam essenciais, mas, certamente, são inevitáveis, como uma espécie de mal necessário do qual ninguém pode se livrar, a não ser os excluídos da sociedade, que não dispõem do mínimo para sobrevivência e dignidade humana, mas não é disso que se trata, porque essa é a anormalidade e a teratologia da vida social.

Seja como for, diante das regras do Código do Consumidor, assume especial relevância o princípio da equidade ou equilíbrio contratual. Sobre tal princípio, a autora já referida (op. cit. p. 163) assim disserta: *“O princípio da equidade, do equilíbrio contratual é cogente; a lei brasileira, como veremos, não exige que a cláusula abusiva tenha sido incluída no contrato por “abuso do poderio econômico” do fornecedor, como exige a lei francesa, ao contrário, o CDC sanciona e afasta apenas o resultado, o desequilíbrio, não exige um ato reprovável do fornecedor; a cláusula pode ter sido aceita conscientemente pelo consumidor, mas se traz vantagem excessiva para o fornecedor, se é abusiva, o resultado é contrário à ordem pública, contrária às novas normas de ordem pública de proteção do CDC e a autonomia de vontade não prevalecerá.”*

E arremata a eminente Professora (op. cit. p. 235): *“O Princípio da Equidade Contratual, significa o reconhecimento da necessidade, na sociedade de consumo de massa, de restabelecer um patamar mínimo de equilíbrio de direitos e deveres nos contratos, intervindo o Estado de forma a compensar o desequilíbrio fático existente entre aquele que pré-redige unilateralmente o contrato e aquele que simplesmente adere, submetido à vontade do parceiro contratual mais forte. Assim institui o CDC normas imperativas, as quais proíbem a utilização de cláusulas abusivas nos contratos de consumo e possibilitam um controle tanto formal quanto do conteúdo destes contratos, tudo para alcançar a esperada justiça contratual.”*

Portanto, a revisão é possível não só quanto à formação do contrato, mas também no que atina com a abusividade e a onerosidade excessiva do pacto como simples resultado da execução contratual normal, independentemente de que tenha havido abuso do poder econômico por parte do fornecedor ou que tenha este praticado atos reprováveis seja ao contratar seja ao executar o contrato.

Logo, a revisão apropósito-se pelo simples fato da abusividade e da onerosidade excessiva, decorrente da normal execução contratual. A vontade das partes ao contratar deixa de ter relevância para dar lugar à importância dos efeitos da execução do contrato, a qual deve ser

justa e equilibrada, independentemente da vontade das partes ao contratar e de ser o contrato, desse ponto de vista, válido ou não.

### **3. Contratos de Faixa Livre e Limitação dos Juros**

Os juros previstos no contrato são pela taxa nominal de 1,0978% ao mês (item 6, do quadro resumo, fl. 14).

O Banco demandado insiste que o contrato celebrado não está sujeito às regras do sistema financeiro da habitação, pois se trata de mútuo hipotecário celebrado com recursos da Carteira Hipotecária Habitacional.

Todavia, esquece o réu que celebrou o negócio jurídico por instrumento particular, o qual é autorizado pela Lei nº 4.380/64, que regula o SFH, cujo art. 61, assim estabelece:

**“Art. 60. A aplicação da presente Lei, pelo seu sentido social, far-se à de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:**

**I - o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;**

**II - economia de tempo e de emolumentos devidos aos cartórios;**

**III - simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis”**

**“Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.**

(...)

**§ 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional da Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citadas até a data da publicação desta Lei.”**

Conforme se vê, o réu adotou fórmula e instrumento jurídico próprio das transações feitas no âmbito do SFH. Todavia, para o efeito de cobrança de encargos, pretende que o mútuo não seja disciplinado pelas leis que regulam o SFH. Dois pesos e duas medidas. Para o credor os

bônus do SFH, para o devedor reservam-se não só os ônus, mas também “outro” sistema. Convenhamos!

O financiamento foi para aquisição da casa própria, é de longo prazo, diferido no tempo e de trato sucessivo e regula-se sim, portanto, pelas leis que disciplinam o SFH.

O contrato constante dos autos foi firmado em 21/01/1998, portanto em plena vigência da Lei nº 8.692/93, cujo art. 25 assim estabelecia, na redação anterior a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24.08.2001:

**“Art. 25. Nos financiamentos concedidos aos adquirentes da casa própria, celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a taxa efetiva de juros será de, no máximo, doze por cento ao ano, observado o disposto no parágrafo único do art. 2º.”**

Assim, os juros estão limitados a 12% ao ano.

E nem se alegue a existência de Resolução do Conselho Monetário Nacional ou Circular do Banco Central do Brasil, para sustentar a possibilidade de extrapolação do limite legal de juros e diminuir as possibilidades de defesa do mutuário.

É que somente **a lei** em seu sentido formal e material, como ato do Parlamento, é que pode ocupar-se da relevantíssima e gravíssima tarefa de inovar a ordem jurídica.

Logo, situações que importem em **restringir ou ampliar direitos**, sejam do cidadão-mutuário sejam das instituições financeiras – que sempre caracterizam **inovação** da ordem jurídica – não podem jamais ser feitas por decreto regulamentar, ou ainda pior, por Resoluções, Circulares ou Portarias, de um órgão ou autoridade administrativa subalterna, ainda que haja delegação ‘branca’ ou ‘mascarada’ na lei do Parlamento. É de comezinha sabença que, em qualquer ramo do Direito – Bancário, Civil, Comercial, Tributário, Administrativo, etc. – **a lei** não pode ser alterada por ente normativo de hierarquia inferior, pois a lei não pode ter seu conteúdo reduzido ou ampliado por regulamento, portaria, circular, instrução normativa, resolução, ou seja lá que ato subalterno for, emitido por autoridade subalterna e de hierarquia inferior ao Parlamento que faz a **lei**. Isso é assim, repita-se, em qualquer ramo do Direito.

Portanto, o mero e simples ‘**regulamento**’ não pode, v. g., estabelecer **a obrigação tributária** de o contribuinte emitir nota fiscal. Essa obrigação, como é inovação da ordem jurídica, deve estar estabelecida **na lei**. O que o regulamento pode fazer é dizer como a nota fiscal, **exigida pela lei**, será preenchida pelo contribuinte, tudo para **facilitar ao sujeito passivo** o cumprimento da obrigação tributária, visando **a fiel execução da lei**, nos precisos termos dela que não podem ser alterados por ato normativo de hierarquia inferior.

De idêntico modo, por idênticos fundamentos, no que respeita aos **contratos do sistema financeiro**, também não podem, normas administrativo-regulamentares subalternas, restringir ou criar direitos, estabelecer obrigações, liberar ou reduzir juros e encargos, dificultar a defesa do mutuário, fazendo as vezes de lei do Parlamento ou, então, exorbitando dos limites da lei, de modo a restringir ou ampliar o conteúdo da lei, especialmente contra o direito dos mutuários.

No caso dos autos, as Resoluções do CMN e as Circulares do Banco Central, não podem invadir ou reformular os termos da lei expedida pelo Parlamento.

Essa vedação de inovação da ordem jurídica por ato normativo subalterno não se restringe, como dito, a ramos do direito, como, v. g., ao Tributário, ao Administrativo, etc., senão que abrange e se estende **a toda a ordem jurídica**. Não pode um órgão administrativo ou uma autoridade administrativa subalterna qualquer **“legislar”** sobre direito civil ou financeiro inovando a ordem jurídica, sobretudo para prejudicar os direitos dos cidadãos.

É nesse sentido a jurisprudência:

**“AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - LIMINAR - CONCURSO PÚBLICO - JUIZ DO TRABALHO SUBSTITUTO - REQUISITOS - IMPOSIÇÃO VIA ATO DO TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO. Exurgindo a relevância jurídica do tema, bem como o risco de serem, mantidos com plena eficácia os dispositivos atacados, impõe-se a concessão de liminar. Isto ocorre no que previstos, em resolução administrativa do tribunal Superior do Trabalho, requisitos para acesso ao cargo de juiz estranhos à ordem jurídica. "Apenas a lei em sentido formal (ato normativo emanado do Poder Legislativo) pode estabelecer requisitos que condicionem ingresso no serviço público. As restrições e exigências que emanem de ato administrativo de caráter infralegal revestem-se de inconstitucionalidade". (José Celso de Mello Filho, em "Constituição Federal Anotada"). Incompatibilidade da imposição de tempo de prática forense e de graduação no curso de Direito, ao primeiro exame, com a ordem constitucional.”**

**(Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1188-0/DF, STF, Rel. Min. Marco Aurélio, DJU 20.04.95, p. 9.945).**

**“CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO. LIMITE DE IDADE. CONCURSO PÚBLICO. AUDITOR FISCAL DO TESOUREIRO NACIONAL CF, ART. 7º, XXX, ART. 39, § 2º. Pode a lei, desde que o faça de modo razoável,**

estabelecer limites mínimo e máximo de idade para ingresso em funções, emprego e cargos públicos. Interpretação harmônica dos artigos 7º, XXX, 39, § 2º, 37, I, da CF. O limite de idade, no caso, para inscrição em concurso público e ingresso na carreira de Auditor Fiscal do Tesouro Nacional, não se assenta em exigência etária ditada pela natureza das funções do cargo, dado que o edital excetua da discriminação os ocupantes de cargo ou emprego da Administração Federal Direta e Autarquias. A limitação, portanto, é ofensiva à Constituição, art. 7º, XXX, "ex vi" do art. 39, § 2º. Precedentes do STF: RMS 21.033-DF, RTJ 135/958; RMS 21.046; RE 156.404-BA; RE 157.863-DF; Re 175.548-AC; RE 136.237-AC; RE 146.934-PR. RE não conhecido.”

(Recurso Extraordinário nº 156972-7/PA, STF, Rel. Min. Carlos Velloso, DJU 25.08.95, p. 26.038).

“TRIBUTARIO. IMPORTAÇÃO IRREGULAR DE MERCADORIAS. PORTARIA N. 56/90. EM SE CUIDANDO DE IMPORTAÇÃO DE MERCADORIAS EM DESCONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO DE REGENCIA, MERA PORTARIA - AINDA QUE EDITADA POR AUTORIDADE FAZENDARIA DE ELEVADA HIERARQUIA, NÃO TEM O CONDÃO DE REGULARIZAR O INTERNAMENTO, A SOMBRA DO PRINCIPIO DA "ABOLITIO DELICTI". EM FACE DA LEI TRIBUTARIA EM VIGOR, O PERDÃO DE PENALIDADE FISCAL, COMO HIPOTESE DE EXCLUSÃO DO CREDITO TRIBUTARIO, SOMENTE E POSSIVEL MEDIANTE LEI FORMALMENTE ELABORADA, DESPICIENDA DE VALORAÇÃO, PARA ESSE EFEITO, MERA PORTARIA, QUE DESATENDE AO PRINCIPIO DA LEGALIDADE ESTRITA. RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNANIME.”

(RESP 89024/DF, STJ, 1ª T., Rel. Min. Demócrito Reinaldo, j. em 03/06/96, unânime, DJU de 01/07/96, p. 24009).

“RECURSO ESPECIAL. PREVIDENCIARIO. BENEFICIO ACIDENTARIO. LESÃO AUDITIVA. GRAU MINIMO. AUSENCIA DE PREVISÃO REGULAMENTAR. IRRELEVANCIA. RESTRIÇÃO A LEGISLAÇÃO FEDERAL. VEDAÇÃO. PRINCIPIO DA HIERARQUIA DAS NORMAS. SUMULA 44. - A LESÃO AUDITIVA DE GRAU MINIMO SE ENQUADRA NO CONCEITO DE ACIDENTE DE TRABALHO, EMBORA A PORTARIA MTB N. 3214/78 ESTABELEÇA UM PATAMAR MINIMO INDENIZAVEL. - TRATA-SE DE INVOCAÇÃO

**IRRELEVANTE, UMA VEZ QUE UM ATO REGULAMENTAR NÃO PODE RESTRINGIR O AMBITO DE INCIDENCIA DE UMA LEI FEDERAL, EM RAZÃO DO PRINCÍPIO DA HIERARQUIA DAS NORMAS (SUMULA N. 44). - RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.”**

(RESP 74856/SP, STJ, 6ª T., Rel. Min. Vicente Leal, j. em 10/10/95, unânime, DJU de 18/12/95, p. 44695).

**“MANDADO DE SEGURANÇA. ADMINISTRATIVO. CONCURSO DO ITA. OFENSA A DIREITO LÍQUIDO E CERTO. PRINCÍPIO DA HIERARQUIA DAS NORMAS. ABUSO DE PODER. A portaria que instituiu as normas para o Concurso, deu vigência integral ao caput do artigo 6º, do Decreto n.º 76.323/75, mas ignorou o disposto em seu parágrafo 1º. Uma portaria, por ser norma de hierarquia inferior e de cunho meramente complementar, não tem o condão de alterar disposições emanadas de Decreto-Lei (princípio da hierarquia das normas). Se a Administração, mesmo no exercício de seu poder discricionário, não atende ao fim legal, a que está obrigada, entende-se que abusou do poder. Quando o administrador indeferiu o pedido de efetivação de matrícula do impetrante, tendo este sido considerado apto para ingresso no ITA, em certame que seguiu as norma estabelecidas no Decreto n.º 76.323/75, agiu ilegalmente, violando direito líquido e certo.”**

(MS 5698/DF, STJ, 1ª Seção, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 26/04/2000, maioria, DJU de 30/10/2000, p. 118).

**“ADMINISTRATIVO - AJUDANTE DE DESPACHANTE ADUANEIRO - LIMITAÇÃO AO EXERCÍCIO PROFISSIONAL - DESCABIMENTO - PRECEDENTES EX-TFR. - Se o impetrante, ajudante de despachante aduaneiro, cumpriu os requisitos legais para habilitação ao exercício do cargo, à Administração é defeso formular outras exigências por meio de ato administrativo, extrapolando os termos de norma hierarquicamente superior. - Recurso não conhecido.”**

(RESP 150858/SP, STJ, 2ª T., Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, j. em 16/03/2000, unânime, DJU de 02/05/2000, p. 130).

**“TRIBUTARIO. IPI. PRAZO. LEI 4.502, DE 30/11/1964, ART. 26, COM A REDAÇÃO DO ART. 1. DO DEL 326/1967. LEI 7.450/1985, ART. 66. PORTARIA MF 266, DE 29/07/1988. I - PORTARIA NÃO PODE MODIFICAR DISPOSIÇÕES DE LEI (LEI**

**4.502/1964, ART. 26, COM A REDAÇÃO DO ART. 1. DO DEL 326/1967), POR SER NORMA DE HIERARQUIA INFERIOR, PARA ALTERAR O PRAZO DE RECOLHIMENTO DE IMPOSTO. II - RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.”**  
**(RESP 94795/SP, STJ, 2ª T., Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, j. em 02/06/97, unânime, DJU de 23/06/97, p. 29081).**

(os destaques sublinhados não são dos originais e foram acrescentados por este Relator).

Especificamente sobre a questão do SFH, veja-se, entre outros, o seguinte precedente, em que se adota a mesma linha de entendimento sobre o alcance limitado de atos normativos subalternos:

**“Processual Civil - Execução Hipotecária - Avisos reclamando pagamento - Lei nº 5741/71 (art. 2., IV) - Resolução BNH - RC nº 11/72 (itens 4.2 e 4.4). 1. A resolução administrativa, ato de hierarquia inferior a lei, não pode invadir a reserva legal, revogando, modificando ou desvirtuando disposições expressas de texto legislativo. A invasão do ancilar princípio da legalidade, no caso, restringe ou impede a defesa do mutuário, criando obstáculo formal a garantia dos particulares contra execução. A lei estabelece avisos (plural) não permitindo apenas a expedição de um aviso (art. 2., IV, Lei 5741/71). 2. Recurso provido.”**

**(RESP 167113/GO, STJ, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, j. em 12/06/2001, unânime, DJU de 11/03/2002, p. 169).**

Assim, como já referido, não podem as Resoluções do CMN (Resolução nº 1.446, de 05/01/88) ou as Circulares do Banco Central do Brasil (Circular nº 1.278, de 05/01/88) afastar a incidência das Leis nºs. 4.380/64 e 8.692/93, sobre os contratos de financiamento de imóveis de longo prazo para compra da casa própria, em prejuízo dos mutuários.

E o C. STJ também já decidiu que os juros estão limitados nos contratos de financiamento para aquisição da casa própria. Nesse sentido são os seguintes precedentes:

**“CASA PRÓPRIA. Capitalização. É indevida a capitalização mensal de juros, que elevaria a taxa anual para além dos 10% permitidos. Recurso conhecido em parte e provido.”**

**(RESP 467439/RS, STJ, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 01/04/2003, unânime, DJU de 28/04/2003, p. 206).**

**“CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO (SFH). AMORTIZAÇÃO. JUROS. COBRANÇA ACIMA DO TETO LEGAL (ART. 6º, 'E', DA LEI 4380/64). REDUÇÃO. CABIMENTO. Se o contrato de compra e venda do imóvel financiado pelo SFH foi assinado sob a vigência da Lei 4380/64, segundo a qual os juros convencionais para empréstimos na aquisição de habitação não poderia exceder de 10% (dez por cento) ao ano (art. 6º, letra e), não de ser reduzidas as taxas de juros cobradas acima deste teto (10%). Recurso improvido.”**

**(RESP 410197/SC, STJ, 1ª T., Rel. Min. Garcia Vieira, j. em 10/09/2002, unânime, DJU de 18/11/2002, p. 162).**

**“Direito civil. Recurso especial. Ação de conhecimento sob o rito ordinário. Contrato de financiamento imobiliário. Sistema Financeiro da Habitação. Plano de Equivalência Salarial. Saldo devedor. Sistema de prévio reajuste e posterior amortização. Juros remuneratórios. (...) - Estão limitados em 12% (doze por cento) ao ano os juros remuneratórios pactuados em contrato de financiamento imobiliário vinculados ao SFH e ao Plano de Equivalência Salarial instituído pela Lei nº. 8692/93. (...) - Recurso especial a que não se conhece.”**

**(RESP 427329/SC, STJ, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrigui, j. em 11/03/2003, unânime, DJU de 09/06/2003, p. 266).**

Portanto, no ponto, merece reparo a douta sentença de primeiro grau que não limitou os juros. É que, tendo o contrato sido assinado já na vigência da Lei nº 8.692/93, que limitou os juros a 12% ao ano, esse é o percentual que pode ser cobrado pelo Banco demandado.

Deve ser parcialmente provido no ponto o recurso do Banco, para que os juros, embora não possam ser no patamar contratado, sejam os legais de 12% ao ano, e não de 10% ao ano como pretendiam os apelantes.

#### **4. Aplicação da Tabela *Price* e a decorrente Capitalização dos Juros**

Pelo “Sistema Francês de Amortização”, comumente denominado de Tabela *Price*, as prestações têm valor uniforme desde o início até o fim da contratualidade.

Nesse sistema, que é utilizado normalmente para financiamentos de longo prazo, como os habitacionais, cada prestação mensal é calculada de maneira que parte dela paga os juros e parte amortiza o saldo devedor do principal da dívida, de modo que ao ser paga a última prestação também estará quitado o saldo devedor que será igual a zero, ou próximo de zero em face de eventuais arredondamentos.

É do sistema da Tabela *Price* que, no início do período, os juros sejam a maior parte que compõe o valor da parcela e que a amortização seja a menor parte da mesma parcela, sendo que a situação tende a inverter-se quando se caminha para o final do prazo do contrato, quando então os juros serão a menor parte – como consequência da redução do saldo devedor sobre o qual são calculados mensalmente os juros – e a amortização a maior parte do valor total da prestação, restando o saldo zerado, como já referido, quando do pagamento da última prestação, somente sendo possíveis apenas pequenas diferenças devido a arredondamento.

Como os juros são calculados por ocasião de cada pagamento parcelado, e sempre incidentes sobre o saldo devedor e embutidos em cada prestação, então o novo saldo devedor, a cada período mensal, constitui-se como se fosse sempre **uma reaplicação** ou **uma nova aplicação** do saldo devedor – como se fosse um novo capital emprestado – por parte do credor em relação ao mutuário: é como se a cada parcela paga houvesse nova aplicação pelo valor do saldo devedor que irá render novos juros que serão embutidos na próxima prestação, e assim sucessivamente até o final do contrato.

O certo é que, em decorrência do sistema da Tabela *Price*, para que o saldo seja zerado na última prestação, cada parcela deve ser sempre maior que o valor do juro devido na mesma ocasião e incidente sobre o saldo devedor, pois, do contrário, a dívida se tornará perpétua ou vitalícia. O mesmo ocorre nos casos em que o saldo devedor é corrigido por determinado indexador e o valor da prestação por outro, o que faz criar um descompasso na parcela de amortização, de modo que, se os juros sobre o saldo não forem integralmente pagos na parcela mensal, o seu excedente se incorpora ao saldo devedor que serve de base para o cálculo de novos juros da prestação mensal seguinte, o que caracteriza a contagem de juros de juros ou anatocismo.

Seja como for, essa prática – de não pagar em cada parcela todo o juro que comporia cada prestação, ou de nada amortizar do saldo devedor em cada prestação – contraria frontalmente a lei que regula a espécie. E viola a lei porque esta determina que as prestações devem incluir obrigatoriamente parte de juros e parte de amortização da dívida. E isso porque, se não for assim, o sistema da Tabela *Price* estará desvirtuado totalmente. Logo, mesmo que seja

adotado o sistema *Price*, a lei não admite o seu desvirtuamento especialmente para prejudicar o mutuário.

Vejam-se as disposições da Lei nº 4.380/64 – com base na qual foi firmado o contrato (art. 61, § 5º) – que determinam que a prestação deve sempre ser composta de juros e de amortização e, em conseqüência, estabelecem o sistema de abatimento dos pagamentos feitos:

**“Art. 5º Observado o disposto na presente Lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda vez que o salário mínimo legal for alterado.**

**Art. 6º O disposto no artigo anterior somente se aplicará aos contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimos que satisfaçam às 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;**

**Art. 10. Todas as aplicações do Sistema Financeiro da Habitação revestirão a forma de créditos reajustáveis de acordo com os artigos 5º e 6º desta Lei.**

**§ 1º - Os financiamentos para aquisição ou construção de habitações e as vendas a prazo de habitações, efetuadas pelas Caixas Econômicas ...(Vetado)... e outras autarquias ...(Vetado)... ou por sociedades de economia mista ...(Vetado)..., estabelecerão, obrigatoriamente, o reajustamento do saldo devedor e das prestações de amortização e juros, obedecidas as disposições dos artigos 5º e 6º.”** (Os sublinhados foram acrescentados).

A Lei não determinou expressamente a aplicação da Tabela *Price* aos contratos. Entretanto, adotou essa sistemática de quitar, em cada prestação, os juros incidentes a cada período sobre o saldo devedor, e quitar ao mesmo tempo parte de amortização do financiamento. É certo que essa sistemática é própria da Tabela *Price*. Além disso, tal sistemática é da tradição da legislação brasileira, tanto que a Lei nº 8.692/93 adotou o mesmo conceito da Lei nº 4.380/64 ao dispor no parágrafo único do art. 2º o seguinte:

**“Parágrafo único. Define-se como encargo mensal, para efeitos desta Lei, o total pago, mensalmente, pelo beneficiário de financiamento habitacional e compreendendo a parcela de amortização e juros, destinada ao resgate do financiamento concedido, acrescida de seguros estipulados em contrato.”** (Sublinhado acrescentado).

Por isso não se alegue eventualmente que incide no caso a regra da imputação do pagamento prevista no art. 993 do CCB/16 e no art. 354 do CCB/2002. É que aqui se trata de regulamentação definida por lei especial em que não se aplica aquela disposição do Código Civil.

Assim, passo à análise da legalidade ou não da aplicação da Tabela *Price*, contra a qual se insurgem os autores.

Na temática da Tabela *Price* seguir-se-á ao longo da fundamentação deste voto, a linha do estudo feito pelo eminente autor **JOSÉ JORGE MESCHIATTI NOGUEIRA**, no seu livro **“Tabela Price – Da Prova Documental e Precisa Elucidação do seu Anatocismo”**, Ed. Servanda, Campinas, 2002. E assim se o faz porque o estudo empreendido pelo referido autor partiu da consulta aos originais do livro de Richard Price sob o título **“Observations on Reversionary Payments”**, edições de 1783 e 1803, onde o religioso inglês desenvolveu as suas geniais **Tabelas de Juro Composto**.

Na verdade, o trabalho do inglês Richard Price, ministro presbiteriano, foi desenvolvido tendo em vista um sistema de pagamento para seguro de vida e aposentadorias, elaborado a pedido de sociedade seguradora, tendo Price construído tabelas que denominou de **“Tables of Compound Interest”** (Tabelas de Juro Composto). Sobre essa perspectiva histórica, da origem ou motivação do trabalho de Price, assim escreveu o autor citado (Mesquiatti Nogueira, José Jorge. Op. cit. pp. 37/38):

*“O livro Observations on Reversionary Payments, de autoria do Dr. Richard Price, demonstra, com as devidas explicações do próprio autor, a relação dos quatro Teoremas ali propostos, com a aplicação do juro composto (juro capitalizado, juro sobre juro ou ainda anatocismo) em seu sistema de pagamentos reversíveis e parcelados. É importante destacar que Price elaborou as suas tabelas de juro composto a pedido da Society for Equitable Assurance on Live (p. 174, vol. I, ed. 1803), com a finalidade de estabelecer um método de pagamento para seguro de vida e aposentadorias que acabou sendo usado por seguradoras do mundo todo até hoje. No caso do Brasil, sua maior utilização dá-se, até agora, na área de financiamentos de bens de consumo e do Sistema Financeiro da Habitação.*

*O livro ora referenciado e que apresentamos neste trabalho esclarece definitivamente pelos escritos do próprio autor que suas Tabelas, ou seja, as Tabelas de Price, tais como ele as denominou (Tables of Compound Interest), são de Juro composto. Destaco que somente no Brasil essas tabelas são conhecidas como Tabela Price, referenciando seu autor porque, se fossem conhecidas como o próprio autor as denominou, invariavelmente isso implicaria*

a informação de que são balizadas na capitalização de juro ...”. (Os destaques são do original).

No que importa ao âmbito deste processo, para demonstração da ilegalidade ou não da Tabela *Price*, faz-se a seguir um comparativo entre o cálculo de juros simples ou lineares e o cálculo dos juros pela já referida Tabela *Price*.

### **Situação A:**

#### **Juros de 10% ao mês e prazo de 06 meses:**

Cálculo de juros simples ou lineares:  $10\% \times 6 \text{ meses} = \underline{60\%}$  de juros **totais** em 6 meses.

Cálculo pelo Sistema *Price*  $(1 + 10\%)^6 = (1,10)^6 = 1,7715 - 1 = 0,7715 \times 100 = \underline{77,15\%}$  de juros **totais** nos mesmos 06 meses.

⇒ **Conclusão:** pelo Sistema *Price* **não se está pagando** 10% ao mês, mas sim, na verdade, **12,85% ao mês**, o que ocorre em face de a aludida Tabela já conter em sua sistemática de cálculo uma **função exponencial** que constitui uma **progressão geométrica** e gera na verdade a incidência **de juros sobre juros**.

### **Situação B:**

#### **Juros de 10% ao mês e 12 meses de prazo:**

Cálculo de juros simples ou lineares:  $10\% \times 12 \text{ meses} = \underline{120\%}$  de **juros totais** em 12 meses.

Cálculo pelo Sistema *Price*:  $(1 + 10\%)^{12} = (1,10)^{12} = 3,1384 - 1 = 2,1384 \times 100 = \underline{213,84\%}$  de **juros totais** em 12 meses.

⇒ **Conclusão:** pelo Sistema *Price* **não se está pagando** 10% ao mês, mas sim, na verdade, **17,82% ao mês**, fato, como já referido na letra ‘A’, decorrente da função exponencial contida na fórmula da Tabela *Price*.

Note-se que os juros de 10% ao mês, aplicados pela Tabela *Price*, na realidade, são mais altos, e **quanto maior o prazo, maior é a diferença** entre a Tabela *Price* e os juros simples: 10% em 6 meses, a juros simples ou lineares, correspondem a **60%**, enquanto que, pela Tabela *Price*, ascendem a **77,15%** (uma diferença a maior de 17,15%). Estendendo-se o prazo

para 12 meses, tem-se **120%** a juros simples ou lineares e **213,84%** pelo Sistema *Price* (uma diferença a maior de **93,84%**). Essa situação mostra que, na verdade, o que é relevante não é propriamente a taxa de juros contratada (10%), mas sim **o prazo**, pois, quanto maior o prazo, **maior será a quantidade de vezes que os juros se multiplicarão por eles mesmos**  $\{(10\%)^6 \cdot (10\%)^{12}\}$ , o que demonstra e configura **o anatocismo** como traço **inerente** e **imane**nte à Tabela *Price*.

Logo, **não é por acaso** que a Tabela *Price* é utilizada nos contratos de aquisição de **imóveis habitacionais**, pois tais contratos são **sempre de longo prazo**, e aí é que está o **ganho desmesurado** das instituições financeiras e a **brutal transferência de renda** dos mutuários para o sistema financeiro. Isso explica também porque os juros no crédito habitacional são sempre **relativamente baixos** se comparados com outros negócios bancários. Na verdade, em face do sistema de cálculo, os juros **jamais são baixos** como poderiam parecer ao leigo ou mesmo ao iniciado que fizesse apenas uma análise superficial, sem adentrar **nos segredos do cálculo matemático**.

Por meio das fórmulas matemáticas acima explicitadas, percebe-se **a estratosférica diferença** entre os cálculos e **a oneração** respectiva deles decorrente. Adotando-se a fórmula dos juros simples o crescimento é apenas **aritmético** e, adotando-se a fórmula da Tabela *Price*, o crescimento se dá em **progressão geométrica** (juros capitalizados ou compostos, inerentes à fórmula da Tabela *Price*). Trata-se de **capitalização**, **contagem de juros sobre juros**, de **juros compostos** ou **anatocismo**.

Essa realidade é comprovada **pela própria palavra do Reverendo Richard Price**, retirada de sua obra original, demonstrando a existência **congênita** de capitalização ou juros compostos no Sistema *Price*. O eminente autor antes referido, **JOSÉ JORGE MESCHIATTI NOGUEIRA** (op. cit. p. 57), para comprovar essa indiscutível realidade, vale-se da palavra do religioso inglês, transcrevendo *verbum ad verbum*, a seguinte passagem do **original** da obra de Price, apresentando, a seguir, a respectiva tradução para o português:

*“One penny put out at our Saviour’s birth to five per cent. compound interest, would, in the present year 1781, have increased to a greater sum than would be contained in TWO HUNDRED MILLIONS of earths, all solid gold. But, if put out to simple interest, it would, in the same time have amounted to no more than SEVEM SHILLINGS AND SIX-PENCE.”*

*“Um centavo de libra emprestado na data de nascimento de nosso Salvador a um juro composto de cinco por cento teria, no presente ano de 1781, resultado em um montante*

*maior do que o contido em DUZENTOS MILHÕES de Terras, todas de ouro maciço. Porém, caso ele tivesse sido emprestado a juros simples ele teria, no mesmo período, totalizado não mais do que SETE XELINS E SEIS CENTAVOS.”* (Os destaques são do original).

A passagem, a despeito do exagero do Reverendo Price, dá a exata idéia **da magnitude da diferença** de se computar juros simples e juros capitalizados ou compostos, e demonstra, de forma definitiva, que ditas Tabelas são constituídas à base de juros capitalizados.

Então, a primeira ilegalidade contida no cálculo pela Tabela *Price* é a do crescimento geométrico dos juros que configura anatocismo ou capitalização, que é legalmente proibida em nosso sistema, nos contratos de mútuo, como adiante será melhor explicitado, estando excetuados da vedação apenas os títulos regulados por lei especial, nos termos da Súmula nº 93 do STJ.

Observe-se, a seguir e como anteriormente já referido, que **se abate** da dívida (ou do saldo) **apenas a amortização**, mas **não os juros**, que são pagos juntamente com a amortização, embutidos em cada prestação mensal. A amortização (do saldo ou do principal) **é maior ou menor** segundo forem **menores ou maiores** os juros que compõem a parcela, com o que o saldo devedor, que serve de base para o cálculo de novos juros no mês seguinte, será maior ou menor dependendo do valor da amortização que, por sua vez depende do valor maior ou menor dos juros cobrados na parcela. Essa situação será comparada e abordada adiante. Por ora apenas se demonstra a amortização e o cálculo dos juros:

### **Situação C:**

Dívida total inicial de.....R\$ 10.000,00

Prestações mensais:

1ª) 2.296,07 (-1.000 de juros) ⇒ -1.296,07 de amortização

Saldo remanescente da dívida            8.703,93 (x 10% de novos juros = 870,40)

2ª) 2.296,07 (-870,40 de juros) ⇒ -1.425,67 de amortização

Saldo remanescente da dívida            7.278,26 (x 10% de novos juros = 727,83)

3ª) 2.296,07 (-727,83 de juros) ⇒ -1.568,24 de amortização

Saldo remanescente da dívida            5.710,02 (x 10% de novos juros = 571,00)

4ª) 2.296,07 (-571,00 de juros) ⇒ -1.725,07 de amortização

Saldo remanescente da dívida            3.984,95 (x 10% de novos juros = 398,49)

5ª) 2.296,07 (-398,49 de juros)  $\Rightarrow$  -1.897,58 de amortização

Saldo remanescente da dívida            2.087,37 (x 10% de novos juros = 208,70)

6ª) 2.296,07 (-208,70 de juros)  $\Rightarrow$  -2.087,37 de amortização

Saldo remanescente da dívida            0

Agora, tomando-se os mesmos dados ‘valor financiado’ de R\$ 10.000,00, ‘prazo’ de 06 meses, ‘juros’ de 10% e ‘prestação mensal’ de R\$ 2.296,07, procede-se ao cálculo com juros simples. Isto porque, se a Tabela *Price* não tem capitalização, como normalmente se sustenta, ou se ela, por alguma forma, não é ilegal, porque não cobra valor a maior do devedor do que aquilo que é devido a juros simples, então, com **os mesmos dados acima**, especialmente **com o mesmo valor da prestação**, deve-se chegar ao mesmo resultado, sem oneração do mutuário. Todavia, ver-se-á que não é isso o que ocorre, pois, há, sim, maior oneração do mutuário.

Assim, tomando-se o **mesmo exemplo** acima, de amortização da Tabela *Price*, porém com cálculo a juros simples, partindo da **mesma prestação**, temos:

#### **Situação D:**

10% x 6 = 60%/100, o que corresponde a um coeficiente de:  $(0,6+1) = 1,6$

Valor Financiado

R\$ 10.000,00

Prestações mensais:

1ª) 2.296,07  $\div$  1,6                     $\Rightarrow$                     -1.435,04

8.564,96

(-0,10)

2ª) 2.296,07  $\div$  1,5                     $\Rightarrow$                     -1.530,71

7.034,27

(-0,10)

3ª) 2.296,07  $\div$  1,4                     $\Rightarrow$                     -1.640,05

5.394,22

(-0,10)

4ª) 2.296,07  $\div$  1,3                     $\Rightarrow$                     -1.766,20

3.628,02

$$\begin{array}{rcl}
 & (-0,10) & \\
 5^a) & 2.296,07 \div 1,2 & \Rightarrow \quad \underline{-1.913,39} \\
 & & 1.714,63 \\
 & (-0,10) & \\
 6^a) & 2.296,07 \div 1,1 & \Rightarrow \quad \underline{-2.087,33} \\
 & \text{Saldo positivo} & \Rightarrow \quad 372,70
 \end{array}$$

Verifica-se que, se os juros forem simples, a amortização mensal da dívida **é maior** desde a primeira prestação – tanto que ao final, no demonstrativo acima, o saldo é positivo (credor, e não devedor) –, com o que se verifica que a Tabela *Price* importa cobrança de **juros maiores**, pois, do contrário a amortização da dívida seria maior, ou no mínimo idêntica à dos juros simples, e o **abatimento** (amortização) do saldo devedor em cada parcela **seria maior** e, em consequência, os juros da parcela seguinte seriam **calculados sobre saldo menor** e, por conseguinte, os juros **seriam menores**. Mas, na Tabela *Price* acontece o contrário, e o que ocorre é o **efeito-capitalização**.

Então, como antes referido, percebe-se que, na Tabela *Price*, somente a amortização é que se deduz do saldo devedor. Os juros jamais são abatidos, o que acarreta amortização menor e pagamento de juros maiores em cada prestação, calculados e cobrados sobre saldo devedor maior em decorrência da função exponencial contida na Tabela, o que configura juros compostos ou capitalizados, de modo que o saldo devedor **é simples e mera conta de diferença**. Além disso, tratando-se, como antes visto, de progressão geométrica, quanto mais longo for o prazo do contrato, mais elevada será a taxa e maior será a quantidade de juros que o devedor pagará ao credor.

Ocorre que, em tais circunstâncias, como a seguir se verá no demonstrativo matemático, **tanto faz** calcular os juros **e não incluir** no saldo devedor **e deduzir somente a amortização** ou **incluir** os juros no saldo devedor e depois **deduzir o valor total da prestação** (amortização e juros), isto porque os juros já foram calculados **sobre eles mesmos** em função da **taxa sobre taxa** ou da **progressão geométrica** a que se referiu, o que configura a **capitalização** ou **anatocismo**.

Na *Price* o saldo devedor – **como mera conta de diferença** (e esse é, digamos assim, mais um dos ‘truques’ da Tabela) – é maior do que na incidência de juros simples, de modo que as sucessivas incidências de juros ocorrem sempre sobre um valor ou uma base maior do que no cálculo dos juros simples. E isso ocorre porque se trata de **taxa sobre taxa, juros sobre juros, função exponencial, progressão geométrica**, ou como se queira chamar: **anatocismo, capitalização, juros compostos** ou **contagem de juros de juros**.

Enfim, seja como for, o fato é que a utilização da Tabela *Price* gera o **efeito-capitalização**. Observa-se, claramente, que **é na prestação da Price** que estão **embutidos** ou, melhor dizendo, **disfarcados**, os juros compostos e onde exatamente se visualiza o anatocismo ou incidência de juros sobre juros ou taxa sobre taxa ou progressão geométrica. E isso porque, repita-se, o saldo devedor, no sistema da *Price*, **não é propriamente o saldo devedor real**, mas **uma simples conta de diferença**.

No exemplo acima (Situação “D”), conclui-se que, no cálculo com juros simples, sem a capitalização provocada pela função exponencial da *Price*, **o saldo é credor**, em face de uma **amortização maior**, já que os dados da dívida pactuada são exatamente os mesmos.

Em linguagem mais simples e numa síntese conclusiva incidental, poder-se-ia dizer que a Tabela *Price* **não dá qualquer importância ao saldo devedor** (já que o considera apenas como mera conta de diferença), pois, v. g., numa prestação de R\$ 1.000,00, não importa se os juros são de R\$ 500,00 e a amortização da dívida de R\$ 500,00; ou se os juros são de R\$ 700,00 e a amortização de R\$ 300,00; ou o inverso, se os juros são de R\$ 300,00 e a amortização de R\$ 700,00, pois não importa o saldo devedor, maior ou menor, pois é sempre conta de diferença. Mas, em tais circunstâncias, o que ocorre é que os juros são muito superiores aos simples ou lineares; os juros pagos em cada prestação sempre são superiores porque incidem sobre um saldo devedor maior já que a amortização foi menor em benefício dos juros; se o saldo devedor não fosse mera conta de diferença, se os juros na *Price* não fossem capitalizados e se a amortização fosse a real, o saldo a cada parcela seria menor, e os juros – que seriam calculados em cada parcela sobre saldo menor – por simples lógica matemática, também seriam menores. Entretanto, como já referido anteriormente, na *Price* **os juros são capitalizados** por que são calculados **taxa sobre taxa** em razão da **função exponencial**, já aludida, **contida na fórmula**.

Veja-se agora o demonstrativo a seguir, o mesmo da Situação “C” acima, apenas mais detalhado, **mostrando agora a inclusão dos juros no saldo devedor** para depois abater a prestação, como mais um *‘truque matemático’* utilizado pelas instituições financeiras, que permite encobrir **a ilegalidade** da Tabela *Price*. Veja-se o demonstrativo:

Dívida total inicial	R\$ 10.000,00
(+) Juros mensais de 10%	<u>R\$ 1.000,00</u>
(=) Saldo mais juros antes da prestação	R\$ 11.000,00
(-) 1ª prestação mensal (juros de 1.000,00)	<u>R\$ 2.296,07</u>
(=) Saldo remanescente da dívida	R\$ 8.703,93
(+) Juros mensais	<u>R\$ 870,40</u>

(=) Saldo mais juros antes da prestação	R\$ 9.574,33
(-) 2ª prestação mensal (juros de 870,40)	<u>R\$ 2.296,07</u>
(=) Saldo remanescente da dívida	R\$ 7.278,26
(+) Juros mensais	<u>R\$ 727,83</u>
(=) Saldo mais juros antes da prestação	R\$ 8.006,09
(-) 3ª prestação mensal (juros de 727,83)	<u>R\$ 2.296,07</u>
(=) Saldo remanescente da dívida	R\$ 5.710,02
(+) Juros mensais	<u>R\$ 571,00</u>
(=) Saldo mais juros antes da prestação	R\$ 6.281,02
(-) 4ª prestação mensal (juros de 571,00)	<u>R\$ 2.296,07</u>
(=) Saldo remanescente da dívida	R\$ 3.984,95
(+) Juros mensais	<u>R\$ 398,49</u>
(=) Saldo mais juros antes da prestação	R\$ 4.383,44
(-) 5ª prestação mensal (juros de 398,49)	<u>R\$ 2.296,07</u>
(=) Saldo remanescente da dívida	R\$ 2.087,37
(+) Juros mensais	<u>R\$ 208,70</u>
(=) Saldo mais juros antes da prestação	R\$ 2.296,07
(-) 6ª prestação mensal (juros de 208,70)	<u>R\$ 2.296,07</u>
(=) Saldo remanescente da dívida	R\$ 0

Observe-se que, neste último demonstrativo, somaram-se os juros antes do abatimento da prestação. Vê-se, como antes referido, que o sistema **‘encobre’** a questão de que o saldo devedor **é mera conta de diferença**. Perceba-se que esse jogo matemático significa, na verdade, **a mesma coisa que não incluir os juros no saldo devedor**.

É que, como dito, é próprio da Tabela *Price* que, na fórmula de cálculo, não se adicione juros ao saldo devedor **porque o mutuário já paga mais juros em cada prestação em prejuízo da amortização**, que é menor exatamente porque os juros cobrados são maiores, superiores aos contratados, daí o **‘truque’** de o saldo devedor funcionar como conta de diferença que **‘encobre’** a cobrança abusiva **por taxas superiores às contratadas e com anatocismo**.

E não se adicionam os juros ao saldo devedor exatamente porque a taxa já é capitalizada, isto é, **taxa sobre taxa, progressão geométrica ou juros compostos, capitalização ou anatocismo** – como se queira apelidar, pois tudo é uma única e mesma realidade – por isso que permite a cobrança de juros muito superiores às taxas que são ajustadas entre as partes e postas nos contratos.

Na verdade quando se afirma que a Tabela *Price* não adiciona juros ao saldo não se está dizendo **nenhuma novidade**. Todavia, isso **não é o mesmo que dizer que não há cobrança de juros capitalizados ou compostos**. É mais do que evidente que, se o mutuário já paga mais em função dos juros compostos, embutidos nas parcelas mensais, resulta óbvio que não pode haver o que adicionar ao saldo devedor porque o mutuário já pagou juros maiores, de modo que seria duplo abuso ou duplo anatocismo se o mutuário, além de já pagar juros sobre juros embutidos nas parcelas, tivesse ainda que ver adicionados juros ao saldo devedor, sobre o qual seria calculada a nova parcela mensal com juros calculados também sobre aqueles outros juros que teriam sido assim, antes, adicionados ao saldo devedor. Seria, portanto, **o supra-sumo do abuso ou do anatocismo**.

Então, quando se afirma que a Tabela *Price* não adiciona juros ao saldo, na verdade está se dizendo, de forma não expressa, mas implícita, que o saldo devedor é **mera conta de diferença**, porque são cobrados juros maiores, **por taxa superior à contratada** como antes demonstrado, em prejuízo da amortização do saldo devedor que, de outra forma, seria muito menor. Ora, cobrar juros maiores na prestação, em prejuízo da amortização do saldo devedor, o qual poderia ser menor se a amortização fosse maior, tem o mesmo resultado do ponto de vista da abusividade, que incluir no saldo devedor juros não cobrados na parcela, formando um novo saldo sobre o qual incidem novos juros, isto é, capitalização. A conclusão é intuitiva: não capitaliza os juros no saldo devedor porque capitaliza na prestação, em função do cálculo de taxa sobre taxa, juros sobre juros, ou simplesmente, de maneira mais técnico-matemática: em virtude da função exponencial, que gera uma progressão geométrica, contida na fórmula da Tabela *Price*.

É por esses fundamentos que esta C. 9ª Câmara Cível não tem admitido a utilização da Tabela *Price* nos contratos de financiamento de imóveis, assim como também qualquer outro sistema de amortização que acarrete abusividade e onerosidade excessiva para o mutuário em benefício da instituição financeira.

Nessa linha, dentre outros, pode-se citar o seguinte precedente, do qual fui Relator, cuja ementa está assim redigida:

**“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. 1. CONTRATO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). 2. APLICAÇÃO DO CDC. 3. POSSIBILIDADE DE REVISÃO E ALTERAÇÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS. 4. TABELA PRICE. EXPONENCIAL DA TABELA E PROGRESSÃO GEOMÉTRICA. TAXA SOBRE TAXA, JUROS SOBRE JUROS OU ANATOCISMO. CÁLCULOS DEMONSTRATIVOS. 5. COMPARAÇÕES E**

**DIFERENÇAS ENTRE O CÁLCULO POR JUROS SIMPLES OU LINEARES, O CÁLCULO PELA TABELA PRICE (CAPITALIZAÇÃO MENSAL) E O CÁLCULO SEM UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE. DEMONSTRAÇÃO DE QUE A TABELA PRICE CAPITALIZA OS JUROS MENSALMENTE. ILEGALIDADE DA APLICAÇÃO DA TABELA PRICE. 6. CAPITALIZAÇÃO VEDADA EM QUALQUER PERIODICIDADE. 7. OBSERVÂNCIA DO LIMITE CONTRATUAL DE 30% DO COMPROMETIMENTO DA RENDA FAMILIAR. 1. O Contrato de financiamento celebrado com fundamento na Lei nº 4.380/64, é regido pelo arcabouço de normas do SFH. 2. O CDC incide sobre os chamados contratos bancários. Precedentes do STJ. 3. A revisão dos contratos, em face do CDC, é possível pelo simples fato do desequilíbrio contratual na sua execução, independentemente da validade ou não do ajuste na sua formação. Aplicação do Princípio do Equilíbrio Contratual. 4. Aplicação da Tabela Price. Neste sistema os juros crescem em progressão geométrica e não em progressão aritmética, caracterizando juros sobre juros ou anatocismo. E na prestação da Price que estão "disfarçados" os juros compostos, porque não são incluídos e nem abatidos do saldo devedor, mas sim, compõem, ditos juros compostos, a prestação, em virtude da função exponencial contida na fórmula do Sistema Price. Em tais circunstâncias, o mutuário paga mais juros em cada prestação, em prejuízo da amortização do débito, de modo que o saldo devedor - dado de extrema relevância para o financiado ou mutuário - no sistema da Tabela Price não tem qualquer relevância e serve 'apenas' como 'conta de diferença', em prejuízo do mutuário. Assim, no sistema Price, o saldo devedor não é propriamente o saldo devedor 'real', mas se configura tão-somente como simples e mera conta de diferença. Dizer que não se adicionam juros ao saldo devedor, não é o mesmo que dizer que não se cobram juros compostos ou capitalizados. E evidente que, se o mutuário já paga mais em função dos juros compostos incluídos nas parcelas mensais, resulta óbvio que não pode haver adição de juros ao saldo devedor, quer porque o mutuário já pagou juros maiores na parcela, quer porque seria duplo abuso ou duplo anatocismo, o qual restaria indubitavelmente configurado se o mutuário, além de já pagar juros sobre juros nas parcelas, tivesse ainda que ver adicionados mais juros ao saldo devedor, sobre o qual seriam calculados novos juros que comporiam as seguintes e sucessivas parcelas, as quais, por sua vez, em face da sistemática da Price, possuem também juros embutidos, que, por evidente, seriam calculados sobre os juros que teriam sido, assim, antes, adicionados ao saldo devedor. Seria, portanto, o supra-sumo do abuso ou do anatocismo. Quando se afirma**

que a Tabela Price não adiciona juros ao saldo, na verdade está-se dizendo, de forma não expressa, mas implícita, que o saldo devedor será mera conta de diferença, porque serão cobrados juros maiores, em progressão geométrica pela função exponencial da Price, acarretando cobrança por taxa superior à contratada, em prejuízo da amortização do saldo devedor, que, de outra forma, seria muito menor. Ora, cobrar juros maiores na prestação, em prejuízo da amortização do saldo devedor, o qual poderia ser menor se a amortização fosse maior, tem o mesmo resultado, do ponto de vista da abusividade, que incluir no saldo devedor juros não cobrados na parcela, formando um novo saldo sobre o qual incidem novos juros. A conclusão é intuitiva: não capitaliza os juros no saldo devedor porque capitaliza na prestação, em função do cálculo de taxa sobre taxa, juros sobre juros, ou simplesmente, de maneira mais técnico-matemática: em virtude da função exponencial, que caracteriza progressão geométrica, contida na fórmula da Tabela Price. 5. O custo total do financiamento não é a simples soma das parcelas mensais do prazo do contrato, ou a mera multiplicação do valor da parcela inicial pelo número de parcelas do prazo pactuado. Isto porque, após o pagamento de cada parcela, é como se o credor fizesse a reaplicação ou nova aplicação do saldo devedor em relação ao mutuário, de modo que, quando mais longo for o prazo do contrato, maior é o ganho em juros de juros ou juros capitalizados. Esse efeito só é matematicamente percebido quando apurada a incidência do juro retornado de maneira inversamente proporcional ao prazo transcorrido, sobre cada parcela que representa a fração de devolução no tempo do capital emprestado. Doutrina de José Jorge Meschiatti Nogueira, na obra Tabela Price - Da Prova Documental e Precisa Elucidação do seu Anatocismo, Ed. Servanda, 2002. Cálculos demonstrativos e comparativos de juros com capitalização mensal, de juros pela Tabela Price e de juros lineares, sem capitalização e sem aplicação da Tabela referida. 6. A capitalização é vedada nos contratos do sistema financeiro da habitação, sendo que somente é admitida nos títulos de crédito regulados por lei especial. As prestações devem ser calculadas sem aplicação da Tabela Price e sem a capitalização dos juros. 7. Adequação da prestação à renda familiar em respeito a limitador contratual. Apelo provido.”

(APELAÇÃO CÍVEL Nº 70005396783, NONA CÂMARA CÍVEL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS, RELATOR: DES. ADÃO SÉRGIO DO NASCIMENTO CASSIANO, JULGADO EM 01/10/2003).

Em semelhante direção também é a jurisprudência do C. STJ, que tem vedado a utilização de sistemas de amortização em que o modo de calcular as prestações engendre o chamado ‘efeito-capitalização’, como ocorre nos casos de aplicação da Tabela Price como aqui longamente demonstrado. Vejam-se os precedentes daquela C. Corte Superior:

**“RECURSO ESPECIAL CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE CRÉDITO EDUCATIVO. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE. IMPOSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE JUROS CAPITALIZADOS. ANATOCISMO. CARACTERIZAÇÃO DE CONTRATO BANCÁRIO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR: ARTIGOS 3º, § 2º, 6º, V, e 51, IV, § 1º, III. INCIDÊNCIA DE JUROS LEGAIS, NÃO CAPITALIZADOS. 1. O contrato de financiamento de crédito educativo, ajustado entre a Caixa Econômica Federal e o estudante, é de natureza bancária, pelo que recebe a tutela do art. 3º, § 2º, da Lei 8.078, de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). 2. É indevida a utilização da Tabela Price na atualização monetária dos contratos de financiamento de crédito educativo, uma vez que, nesse sistema, os juros crescem em progressão geométrica, sobrepondo-se juros sobre juros, caracterizando-se o anatocismo. 3. A aplicação da Tabela Price, nos contratos em referência, encontra vedação na regra disposta nos artigos 6º, V, e 51, IV, § 1º, III, do Código de Defesa do Consumidor, em razão da excessiva onerosidade imposta ao consumidor, no caso, o estudante. 4. Na atualização do contrato de crédito educativo, deve-se aplicar os juros legais, ajustados de forma não capitalizada ou composta. 5. Recurso especial conhecido e provido.” (RESP 572210/RS; STJ, 1ª Turma, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, j. 06/05/2004, DJ 07.06.2004 p.00166). (g.n.)**

**“CASA PRÓPRIA. Capitalização. É indevida a capitalização mensal de juros, que elevaria a taxa anual para além dos 10% permitidos. Recurso conhecido em parte e provido.”**

**(RESP 467439/RS, STJ, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 01/04/2003, unânime, DJU de 28/04/2003, p. 206).**

**“SFH. Juros. Capitalização. A capitalização dos juros é proibida (Súmula 121/STJ), somente aceitável quando expressamente permitida em lei (Súmula 93/STJ), o que não acontece no SFH. Admitido no acórdão que o modo de calcular a prestação implica “efeito-capitalização”, o procedimento deve ser revisto para excluir-se a capitalização, proibida pelo seu efeito. Recurso conhecido e provido.”**

**(RESP 446916/RS, STJ, 4ª T., Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 01/04/2003, unânime, DJU de 28/04/2003, p. 205).**

Em seu voto, neste último precedente, o ínclito Relator, **Min. Ruy Rosado de Aguiar**, cuja aposentadoria abriu insuperável lacuna no Judiciário brasileiro, assim deixou assentado, referindo que a forma de cálculo não pode engendrar capitalização:

**“(...) Posta nessas bases a controvérsia, tendo a própria CEF afirmado, em suas contrarrazões, que inexistente capitalização no SFH (fl. 151), e ficando reconhecido no r. acórdão que há “um efeito-capitalização” no modo pelo qual está sendo calculado o valor do débito, tenho que a solução encontrada, ao admitir esse efeito, ofende o enunciado que veda a capitalização dos juros (Súmula 121/STF). A capitalização é proibida pelo seu efeito, e toda modalidade de cobrança de juros que implique esse efeito é capitalização, pouco importando o nome que se atribua à operação, ou o modo como é feito o cálculo. Fazer incidir a taxa de juros sobre juros anteriormente calculados e embutidos na base de cálculo é procedimento que eleva o valor da prestação, daí que não pode ser aceito.**

**Admitido pela r. instância ordinária que o efeito do “mecanismo de amortização mensal de juros, embutidos no valor de amortização do capital gera efeito idêntico ao da capitalização”, é de se conhecer do recurso, pela divergência com a Súmula 121, e dar-lhe provimento a fim de que sejam reelaborados os cálculos, sem esse “efeito-capitalização.”**

**A regra do art. 6º da Lei 4.380/64, mencionada em precedente citado no r. acórdão, não autoriza a capitalização dos juros, nem está o anatocismo permitido em nenhuma das leis indicadas e transcritas nos autos pela CEF.”**

A propósito, em recente decisão a respeito da existência de capitalização na Tabela Price, especificamente quanto à sua aplicação nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, o E. STJ adotou por unanimidade fundamentação exposta por esta C. 9ª Câmara Cível a respeito do *thema*. Transcrevo a seguir a ementa do referido precedente:

**CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. FCVS. PLANO DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL. REAJUSTE DE ACORDO COM A CATEGORIA PROFISSIONAL DO MUTUÁRIO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA 5/STJ. INCIDÊNCIA. TABELA PRICE. JUROS CAPITALIZADOS. ANATOCISMO. CARACTERIZAÇÃO.**

**1. Ação ajuizada por mutuários do SFH para ter revisado o contrato de financiamento imobiliário. Acórdão do TRF/4ª Região que: 1) aplicou o CDC; 2) determinou o reajuste do saldo devedor pela UPC até o limite da variação do salário dos mutuários conforme o contratado; 3) afastou o Coeficiente de Equiparação Salarial – CES, por ser posterior ao contrato; 4) repeliu a incidência de juros compostos ao contrato e 5) condenou a CEF à restituição de quantias eventualmente pagas a maior. Recurso especial da CEF pugnando pela compensação dos valores eventualmente pagos a maior pelo mutuário com o saldo devedor do financiamento, pela não-incidência do CDC, pela utilização da Tabela Price na amortização e pelo reajuste no mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional do mutuário (e não do salário do mutuário individualmente).**

**2. No concernente aos pedidos de compensação de valores pagos a maior pelo mutuário com o saldo devedor do financiamento, o pleito é de competência do Juízo da Execução, onde a existência dos referidos valores e a eventual possibilidade de compensação serão apurados em fase de liquidação. Pronunciar-se, em sede de recurso especial, sobre tal questão, usurparia a competência originária do juízo natural (da execução), promovendo verdadeira supressão de instância. Ademais, a CEF não fundamentou seu recurso em nenhum dos permissivos constitucionais, seja pela eventual violação à lei federal, seja pelo dissídio pretoriano. Inviável o conhecimento do recurso nesse particular. Não fosse o suficiente, a questão não foi abordada no âmbito do acórdão recorrido, faltando-lhe o necessário prequestionamento.**

**3. Quanto ao pleito de afastamento do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), a parte recorrente deixou de indicar afronta a dispositivos de lei federal que entendesse porventura violados. Tampouco apresentou qualquer divergência jurisprudencial que abrisse a via extraordinária de jurisdição, razão pela qual o recurso, também nesse ponto, não merece ser conhecido.**

**4. Quanto ao pleito relativo ao reajuste do saldo devedor conforme variação de aumento e periodicidade de acordo com a categoria profissional do mutuário, e não o seu salário individualmente, o acórdão recorrido baseou-se fundamentalmente em cláusulas contratuais. Portanto, sua análise demandaria o reexame e a interpretação dessas cláusulas, o que é expressamente vedado pelo enunciado sumular nº 5/STJ.**

**5. A aplicação da Tabela Price aos contratos de prestações diferidas no tempo impõe excessiva onerosidade aos mutuários devedores do SFH, pois no sistema em que a mencionada Tabela é aplicada, os juros crescem em progressão geométrica, sendo que,**

**quanto maior a quantidade de parcelas a serem pagas, maior será a quantidade de vezes que os juros se multiplicam por si mesmos, tornando o contrato, quando não impossível de se adimplir, pelo menos abusivo em relação ao mutuário, que vê sua dívida se estender indefinidamente e o valor do imóvel exorbitar até transfigurar-se inacessível e incompatível ontologicamente com os fins sociais do Sistema Financeiro da Habitação.**

**6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, desprovido.”**

**(REsp 668795/RS; STJ, 1ª Turma; Relator Ministro JOSÉ DELGADO; j. em 03/05/2005; unânime; DJU de 13.06.2005, p. 186)**

Portanto, procede a irrisignação da parte autora relativa à vedação da capitalização dos interesses, decorrente no caso da utilização da Tabela *Price*, devendo ser adotado sistema de amortização que não implique capitalização e oportunize a incidência e cobrança de juros simples ou lineares, como antes demonstrado, com a recomposição dos valores devidos e compensação dos valores pagos indevidamente, em decorrência da revisão, tudo a ser apurado em liquidação de sentença.

### **5. Repetição de Indébito**

O art. 964 do CCB/16, vigente à época do litígio, determina que todo aquele que recebeu o que não lhe era devido fica obrigado a restituir. Embora o art. 965 do mesmo Código preceitue que quem pagou deva comprovar que o fez por erro, o fato é que aí não está compreendido o erro quanto ao valor, mesmo porque o ajuste tinha a aparência de legalidade. Logo, desnecessária a prova do erro quantitativo, uma vez indiscutível o direito que tinha o devedor de pagar valor menor.

Além disso, tratando-se de cláusula nula e de ilegalidade praticada contra o devedor não há falar em necessidade de prova de erro deste ao efetuar o pagamento, especialmente porque o faz, ou porque há débito em conta, ou para não ser incluído nos chamados órgãos de proteção ao crédito ou, até mesmo, para não ser vítima de arbitrário protesto cambial.

Como já anteriormente referido, no caso dos autos, trata-se de encargos abusivos, exigidos em contrato de adesão, cujos cálculos e valores são estabelecidos unilateralmente pelo credor, o que dispensa a necessidade de qualquer prova de erro por parte do devedor.

Não se deve esquecer, que o pano de fundo da repetição de indébito é o princípio geral de direito de que ninguém pode enriquecer indevida e ilicitamente a custa de outrem.

Evidente, portanto, o direito de repetição, seja por compensação ou por outra forma de restituição. Lembre-se que a repetição de indébito é gênero de que são espécies a

compensação, a devolução em dinheiro, etc., situação que pode ser definida em liquidação de sentença.

O C. STJ não só admite amplamente a repetição do indébito, como também tem reiteradamente decidido que é desnecessária a prova do erro, conforme se vê pelas seguintes decisões:

**“COMERCIAL. CONTRATO DE CARTÃO DE CRÉDITO. REVISÃO CONTRATUAL. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. CABIMENTO. I. Admite-se a repetição do indébito de valores pagos em virtude de cláusulas ilegais, em razão do princípio que veda o enriquecimento injustificado do credor. II. Recurso especial conhecido e provido.”**

**(RESP 453782/RS, STJ, 4ª T. Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, j. em 15/10/2002, unânime, DJU de 24/02/2003, p. 246).**

**“Administradora de cartão de crédito. Juros. Capitalização. Comissão de permanência. Restituição do indébito. 1. Plantado o Acórdão recorrido na prevalência do dispositivo da Constituição Federal que limita os juros (art. 192, § 3º), impedindo a legislação infraconstitucional de fixar juros superiores, a matéria está na alçada do extraordinário, interposto e admitido. 2. Invocando o Acórdão recorrido a Súmula nº 30 da Corte, não considerada no especial, não há fundamento para a reforma do julgado. 3. Aquele que pagou o que não devia, deve fazer a restituição, sob pena de enriquecimento indevido, pouco relevando a prova do erro no pagamento. 4. Nas instâncias ordinárias, a interposição dos embargos de declaração em petição fundamentada, tem a cobertura da Súmula nº 98 da Corte, tudo para evitar que o acesso ao especial fique obstruído por ausência de prequestionamento. 5. Recurso especial conhecido e provido, em parte.”**

**(RESP 453769/RS, STJ, 3ª T., Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. em 18/02/2003, unânime, DJU de 31/03/2003, p. 220).**

Evidente, portanto, o direito de repetição, seja por compensação ou por outra modalidade, como a devolução pura e simples do valor cobrado a maior, o que deve ser estabelecido em execução de sentença.

Assim, estou também provendo o recurso dos mutuários nesse ponto.

## **6. Dispositivo**

O voto, pois, vai no sentido de dar parcial provimento ao apelo, ao efeito de, admitindo a revisão do pacto, limitar as taxas de juros remuneratórios a 12% ao ano, afastar a capitalização dos interesses, decorrente da utilização da Tabela *Price*, e admitir a repetição de indébito na forma simples, podendo se dar na forma de compensação.

Em face desse resultado, tendo os autores sucumbido em pequena parte de seu pedido, incluindo aquela quanto à qual não apelaram, deverão arcar com 30% das custas processuais e verba honorária de R\$ 600,00 ao patrono do demandado, arcando este com os restantes 70% das despesas e honorários advocatícios fixados em 1.200,00.

**Des. Odone Sanguiné (REVISOR)** - De acordo.

**Desa. Iris Helena Medeiros Nogueira** - De acordo.

**DES. ADÃO SÉRGIO DO NASCIMENTO CASSIANO** - Presidente - Apelação Cível nº 70008221533, Comarca de Porto Alegre: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: JORGE ALBERTO VESCIA CORSSAC