

04 de abril de 2017

## Juros: classificações e a capitalização nos financiamentos imobiliários

Ao celebrar um contrato os juros desempenham um importante papel, seja no caráter moratório, seja no caráter convencional. Saber como funcionam os juros e quais as legislações que regulam as taxas são informações relevantes para firmar um contrato. Os juros podem ser definidos como os interesses, os ganhos, os lucros que o detentor do capital recebe pelo uso por alguém que não o possui. Ou seja, compreendem os frutos civis de um determinado capital. Não se pode confundir juros com correção monetária. Esta, por sua vez, não representa esses ganhos, mas sim a manutenção/correção do poder de compra da moeda. Logo, entende-se que a natureza jurídica dos juros é a de simples pertença, pois são bens acessórios que demandam a existência de um bem principal, corroborada com a interpretação dos artigos 93 e 94<sup>1</sup> do Código Civil.

Os juros podem ser classificados em quatro tipos: (i) legais moratórios; (ii) convencionais moratórios; (iii) legais compensatórios; e (iv) convencionais compensatórios<sup>2</sup>.

(i) Os juros legais moratórios são aqueles definidos por lei, independentemente da vontade das partes. Conforme estatui o artigo 406<sup>3</sup> do Código Civil, não há fixação da taxa legal para juros moratórios. Eles serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional. A controvérsia<sup>4</sup> sobre o emprego dessa modalidade de juros é debatida pela doutrina no que se refere à possibilidade de aplicação da Taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia) ou na aplicação da taxa anualizada de 12% ao ano. A Taxa SELIC é calculada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM), órgão do Banco do Brasil. A determinação dessa taxa leva em conta a taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados para títulos federais (alguns exemplos: o crescimento ou recuo das exportações; as ofertas de créditos, a taxa de juros fixadas pelo FED<sup>5</sup>). Já a taxa anualizada de 12 % ao ano é estipulada pelo Código Tributário Nacional, no artigo 161, parágrafo primeiro<sup>6</sup>, com a previsão de 1% ao mês para a mora no pagamento de impostos.

<sup>1</sup> "Art. 93. São pertenças os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro; e art. 94. Os negócios jurídicos que dizem respeito ao bem principal não abrangem as pertenças, salvo se o contrário resultar da lei, da manifestação de vontade, ou das circunstâncias do caso."

<sup>2</sup> SCAVONE JUNIOR, Luís Antônio. **Direito imobiliário – Teoria e Prática**. 6ª Edição, Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 457.

<sup>3</sup> "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."

<sup>4</sup> Segundo Hamid Charaf Bdine Jr.: "A taxa SELIC padece de ilegalidade por compreender, além de juros, componente de correção monetária, de modo que corrigir a dívida e acrescer a ela os juros correspondentes à taxa SELIC representará dupla correção, com enriquecimento ilícito do credor, além de permitir a capitalização não autorizada. Nem bastaria utilizar a taxa SELIC isoladamente, pois não seria possível que o credor distinguisse entre a taxa de correção monetária e os juros nela compreendidos – ficando impedido, por exemplo, de verificar se a atualização seguiu o índice oficial." (**Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002: contém o Código Civil de 1916/ coordenador Cezar Peluso. – 4ª ed. rev. e atual. – Barueri, SP: Manole, 2010, p. 445.)

<sup>5</sup> Federal Reserve System – Banco Central Norte-americano.

<sup>6</sup> "Art. 161. O crédito não integralmente pago no vencimento é acrescido de juros de mora, seja qual for o motivo determinante da falta, sem prejuízo da imposição das penalidades cabíveis e da aplicação de quaisquer medidas de garantia previstas nesta Lei ou em lei tributária. § 1º Se a lei não dispuser de modo diverso, os juros de mora são calculados à taxa de um por cento ao mês."

# DA COSTA & NOSÉ

— A D V O G A D O S —

Majoritariamente, compreende-se que a estipulação do Código Tributário Nacional é a que deve prevalecer.

(ii) Os juros convencionais moratórios são contratualmente estipulados pelas partes, em razão da mora do devedor. O limite constitucional para esses juros estipulado em 12% ao ano pelo parágrafo terceiro do artigo 192 da Constituição Federal foi suprimido posteriormente pela Emenda Constitucional nº 40/2003. Todavia, a Lei da Usura (Decreto nº 22.626/33) permanece em vigor, corroborada pelos artigos 591 e 406 do Código Civil e servindo, portanto, como parâmetro legal.

(iii) Os juros legais compensatórios são aqueles que não “decorrem da mora, mas do uso do capital por outrem em razão de lei”<sup>7</sup>. O Código Civil silenciou-se demais sobre esse tipo de juros. Entretanto, é possível verificar aplicabilidade em seu artigo 591, para os contratos de mútuo. De forma que, mesmo silenciando-se, por analogia as taxas aplicáveis seriam as mesmas do artigo 406 do Código Civil e 161 do Código Tributário Nacional.

(iv) Os juros convencionais compensatórios são aqueles que remuneram a utilização do capital de outra pessoa. Em outras palavras, a “utilização consentida de capital de outrem, devendo ser previstos no contrato e estipulados pelos contratantes”<sup>8</sup>. No Sistema Financeiro de Habitação, o artigo 25 da Lei 8.692/1993 determina que para os financiamentos celebrados no âmbito do SFH, a taxa de juros será de no máximo 12% ao ano<sup>9</sup>. Entretanto, muitos julgados passaram a compreender que não há limitação nos contratos firmados no âmbito do SFH, pois o dispositivo da lei refere-se à correção monetária dos contratos imobiliários. Referido entendimento tornou-se a Súmula 422 do STJ, não estabelecendo limites aos juros remuneratórios nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Resta ressaltar que, como o Decreto nº 22.696/1933 prevê a possibilidade de contratação de juros com o dobro da taxa legal, sendo o limite geral de 2% ao mês para os juros convencionais compensatórios, qualquer nova lei especial deve observar tais limites. Oportunamente, quando houver a contratação de financiamento para compra de imóveis na planta com as incorporadoras, os chamados “juros no pé”, pode haver a cobrança de juros compensatórios antes das entregas das chaves, como acrescenta Scavone Junior<sup>10</sup>, aparte a notória contrariedade do Ministério Público em defesa do consumidor.

A capitalização dos juros entende-se pela soma dos juros sobre o capital, para contar nos juros no período seguinte, em periodicidade inferior à anual – juros sobre juros. Quando isto ocorre é chamado de “anatocismo” - acumular juros com o principal para a contagem de novos juros. O anatocismo é proibido em periodicidade inferior à anual em quaisquer contratos, conforme a Súmula 121 STF<sup>11</sup> e o

<sup>7</sup> SCAVONE JUNIOR, Luís Antônio. **Direito imobiliário – Teoria e Prática**. 6ª Edição, Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 464.

<sup>8</sup> PELLUSO, Cezar. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002: contém o Código Civil de 1916/ coordenador Cezar Peluso. – 4ª ed. rev. e atual. – Barueri, SP: Manole, 2010. p. 445.**

<sup>9</sup> Nesse entendimento, vale lembrar que a Medida Provisória nº 2.170-36/2001 também permite a capitalização mensal de juros pelas instituições financeiras. Conforme estabelece o artigo 25 da Lei 8.692/1993: “Nos financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a taxa efetiva de juros será de, no máximo, doze por cento ao ano.”

<sup>10</sup> Conforme ensina Luís Antônio Scavone Jr: “não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes das entregas das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art.6º, III) abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos.” (*In Direito imobiliário – Teoria e Prática*. 6ª Edição, Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 467.)

<sup>11</sup> Súmula 121 do STF: “É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada.”

# DA COSTA & NOSÉ

— A D V O G A D O S —

artigo 4º da Lei de Usura.<sup>12</sup> O mesmo entendimento é estendido pelo artigo 591 do Código Civil<sup>13</sup>. Os juros podem ser capitalizados se houver lei expressa que assim autorize. Se não houver lei, não é permitida a capitalização.

Não foi coincidência quando inúmeras ações judiciais relativas ao financiamento imobiliário com o SFH chegaram ao STJ questionando a existência das capitalizações de juros nos contratos firmados pelo SFH. Não havia lei expressa que autorizasse tais taxas nos contratos do SFH, portanto estas eram ilegais em seus contratos. A partir de 2009, com a Lei 11.977/2009 – artigo 15A, foi instituído o Minha Casa Minha Vida, permitindo a cobrança de juros capitalizados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação.<sup>14</sup>

Nesse diapasão, atentar às taxas de juros nos contratos de financiamento é algo necessário e pode representar grande onerosidade para o contratante, pois, o Sistema Financeiro Imobiliário também permite a capitalização de seus juros.<sup>15</sup>

## **Rodrigo M. da Costa**

Graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e mestre em direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Especialista em direito societário e imobiliário. Advogado em São Paulo.

---

<sup>12</sup> "Art. 4º. É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano."

<sup>13</sup> "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."

<sup>14</sup> "Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH."

<sup>15</sup> "Art. 5º da Lei 9.514/1997: As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais: III - capitalização dos juros."