

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 76, DE 2011.

Veda a utilização do sistema francês de amortização, ou “tabela Price”, nos empréstimos e financiamentos de qualquer natureza.

Autor: Deputado FRANCISCO ARAÚJO

Relator: Deputado JOSÉ CHAVES

I – RELATÓRIO

A presente proposição destina-se a vedar, após decorridos noventa dias da publicação da respectiva lei, a utilização da tabela Price, também conhecida como sistema francês de amortização, nos financiamentos de qualquer natureza realizados no Brasil.

A iniciativa, segundo a justificação do projeto, procede do fato de a tabela Price incluir a cobrança de juros sobre juros, decorrente da própria fórmula exponencial de obtenção da prestação, o que implicaria a sua impropriedade no mundo jurídico brasileiro, visto que não respeita o princípio básico da não capitalização, isto é, da não transformação do “acessório” em “principal”.

Despachado à apreciação das Comissões de Defesa do Consumidor, de Finanças e Tributação e de Constituição e Justiça e de Cidadania, a matéria deverá ser analisada nesta Comissão sob a ótica da proteção e defesa do consumidor.

II – VOTO DO RELATOR

Trata a presente proposição de matéria controversa, que, com muita frequência, tem sido levada aos tribunais, especialmente na discussão dos contratos de financiamento habitacional. As características especiais desses contratos – como prazo longo, correção monetária dos valores contratados e mecanismos de garantia da equivalência salarial – têm sido motivo de muita polêmica entre mutuários e agentes financeiros.

Diante disso, a avaliação quanto à conveniência de se apoiar a vedação proposta pelo projeto requer inicialmente uma análise das consequências dessa vedação para o sistema jurídico em vigor e para o mercado, e particularmente, neste fórum, seus reflexos sobre os direitos do consumidor brasileiro.

Preliminarmente vale ressaltar que a norma do projeto não incidirá sobre os contratos vigentes, vez que estes são protegidos pela irretroatividade da norma legal sobre o ato jurídico perfeito (art. 5º, XXXVI da Constituição Federal). Portanto, seus efeitos deverão ser examinados considerando apenas os contratos a serem assinados após a vigência da lei.

Os mutuários que pleiteiam a inaplicabilidade da tabela Price aos contratos de financiamento habitacional alegam, correntemente, que ela encerra juros compostos ou a incidência de juros sobre juros, o que contrariaria o Decreto nº 22.626, de 7 de abril de 1933, também conhecido como Lei de Usura, que, de fato, veda, em seu art. 3º, “contar juros dos juros”. O resultado dessas ações, quando decididas favoravelmente ao mutuário, é uma redução dos pagamentos devidos, uma vez que o recálculo das parcelas do contrato com a metodologia de juros simples produz valores menores para os juros incidentes sobre o principal emprestado.

Para os futuros contratos, na hipótese de aprovação do projeto, essa possibilidade estaria afastada, uma vez que seria outro o sistema de amortização. Não se pode garantir, contudo, que a taxa de juros simples utilizada no financiamento seria a mesma atualmente praticada. É de se esperar que as instituições financeiras se adaptem à nova norma, abstendo-se de utilizar a tabela Price, entretanto, – sob pena de graves desequilíbrios entre fontes e aplicações dos recursos do crédito habitacional, uma vez que a

caderneta de poupança e o FGTS são aplicações que utilizam a capitalização dos juros – certamente promoveriam o recálculo das taxas de juros dos novos financiamentos, a fim de restabelecer a equivalência dos fluxos financeiros das fontes com os das aplicações dos recursos. Assim, é de se concluir que não haveria benefício ao consumidor sob o aspecto de redução da taxa de juros ou das prestações, mediante o simples banimento da tabela Price dos contratos de empréstimos e financiamentos no País.

De outro lado, a polêmica jurídica envolvendo a tabela Price e a capitalização composta levou o Superior Tribunal de Justiça (STJ) a firmar, em 21 de setembro de 2009, o entendimento, baseado na Lei nº 11.672, de 2008, a Lei dos Recursos Repetitivos, de que, nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade e que a lei regente do SFH não estabelece limitação de juros remuneratórios. De acordo com o entendimento daquela Corte, "a capitalização mensal dos juros é possível quando pactuada nos contratos celebrados a partir de 31.3.2000, data de publicação da MP 1.963-17, reeditada sob o n. 2.170-36/01¹ (Agravio Regimental no Recurso Especial nº 1052336/MS)".

Portanto, os contratos posteriores à vigência da MP nº 1.963-17 já não poderão arguir a ilegalidade da capitalização de juros nos financiamentos contratados com instituições financeiras nacionais.

Ademais, a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, introduziu na Lei nº 4.340, de 1964, a lei básica do SFH, os seguintes arts. 15-A e 15-B:

"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.

¹ A Medida Provisória nº 2.170-36, de 23 de agosto de 2001, dispõe:

"Art. 5º Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.

Parágrafo único. Sempre que necessário ou quando solicitado pelo devedor, a apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, será feita pelo credor por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro, preciso e de fácil entendimento e compreensão, o valor principal da dívida, seus encargos e despesas contratuais, a parcela de juros e os critérios de sua incidência, a parcela correspondente a multas e demais penalidades contratuais."

§ 1º No ato da contratação e sempre que solicitado pelo devedor será apresentado pelo credor, por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro e preciso, e de fácil entendimento e compreensão, o seguinte conjunto de informações:

- I – saldo devedor e prazo remanescente do contrato;
- II – taxa de juros contratual, nominal e efetiva, nas periodicidades mensal e anual;
- III – valores repassados pela instituição credora às seguradoras, a título de pagamento de prêmio de seguro pelo mutuário, por tipo de seguro;
- IV – taxas, custas e demais despesas cobradas juntamente com a prestação, discriminadas uma a uma;
- V – somatório dos valores já pagos ou repassados relativos a:
 - a) juros;
 - b) amortização;
 - c) prêmio de seguro por tipo de seguro;
 - d) taxas, custas e demais despesas, discriminando por tipo;
- VI – valor mensal projetado das prestações ainda não pagas, pelo prazo remanescente do contrato, e o respectivo somatório, decompostos em juros e amortizações;
- VII – valor devido em multas e demais penalidades contratuais quando houver atraso no pagamento da prestação.

§ 2º No cômputo dos valores de que trata o inciso VI do § 1º, a instituição credora deve desconsiderar os efeitos de eventual previsão contratual de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações.”

“Art.15-B. Nas operações de empréstimo ou financiamento realizadas por instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação que prevejam pagamentos por meio de prestações periódicas, os sistemas de amortização do saldo devedor poderão ser livremente pactuados entre as partes.

§ 1º O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, geradas pelas operações de que trata o caput, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo resultar em valor diferente ao do empréstimo ou do financiamento concedido.

§ 2º No caso de empréstimos e financiamentos com previsão de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações, para fins de apuração do valor presente de que trata o § 1º, não serão considerados os efeitos da referida atualização monetária.

§ 3º **Nas operações de empréstimo ou financiamento de que dispõe o caput é obrigatório o oferecimento ao mutuário do Sistema de Amortização Constante - SAC e de, no mínimo, outro sistema de amortização que atenda o disposto nos §§ 1º e 2º, entre eles o Sistema de Amortização Crescente - SACRE e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).”** (grifos nossos)

Do texto introduzido, destacamos o *caput* do art. 15-A, que legitima a capitalização composta mensal em todos os contratos assinados a partir da data de publicação de Lei nº 11.977, de 2009, uma vez que claramente se autorizou a sua utilização nas operações de empréstimo ou financiamento. Deve-se assinalar, porém, que o art. 15-B, § 3º, tornou obrigatório o oferecimento ao mutuário do Sistema de Amortização Constante – SAC e de, no mínimo, mais outro, entre eles o Sistema de Amortização Crescente – SACRE e o Sistema Francês de Amortização (tabela Price). Decorre daí que, a partir de então, o mutuário só terá seus pagamentos calculados pela tabela Price se optar por ela na negociação do financiamento ou no ato da assinatura do contrato.

Com relação aos demais tipos de financiamento, cabe mencionar que a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, em 27 de junho deste ano, decidiu que “é permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano em contratos celebrados após 31/03/2000, data da publicação da Medida Provisória nº 1.963-17/2000, em vigor como MP nº 2.170-01, desde que expressamente pactuada” (REsp 973827).

As instituições financeiras, por outro lado, têm liberado empréstimos majoritariamente a partir de cédulas de crédito bancário, uma vez que a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que a instituiu, admite a capitalização (art. 28, § 1º, I).

Ora, se a legislação vigente admite a capitalização de juros e se a Justiça já decidiu que ela é permitida desde 31 de março de 2000, não faz sentido banir a tabela Price sob o argumento de que a capitalização de juros é imprópria no mundo jurídico brasileiro.

Não sendo também imposta nos contratos de financiamento imobiliário, vez que, como se viu, a lei requer o oferecimento ao consumidor de pelo menos dois sistemas de amortização, não subsiste razão para a vedação proposta.

Parece-nos, então, que é mais sensato optar pela manutenção da legislação vigente, rejeitando consequentemente o projeto em exame.

Diante do exposto, votamos pela rejeição do Projeto de Lei Complementar nº 76, de 2011.

Sala da Comissão, em 19 de Setembro de 2012.

Deputado JOSÉ CHAVES
Relator