

---

## (301C) O ESTADO DA ARTE DOS ACÓRDÃOS DE PROCESSOS JUDICIAIS COM RELAÇÃO À APLICAÇÃO DA TABELA PRICE EM CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO ÂMBITO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS (TJDFT)

---

IDALBERTO JOSÉ DAS NEVES JÚNIOR  
Universidade Católica de Brasília (UCB)  
jneves@ucb.br

JOSÉ GERALDO PELEGRINI MELO  
ITCP Cursos & Pós-Graduação  
pelegrini@pelegrinirodrigues.com.br

FERNANDO BESSA VIEIRA  
ITCP Cursos & Pós-Graduação  
fernando.bessa@globocom.com

MARCELO DAIA BARRETO  
ITCP Cursos & Pós-Graduação  
mdaia@bol.com.br

### RESUMO

O uso do Sistema de Amortização PRICE em financiamentos imobiliários e a consequente existência de juros capitalizados – ou não, tem encontrado diferentes respostas nas soluções exaradas pelos magistrados, tanto de 1º grau quanto do 2º grau de jurisdição, no âmbito do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – TJDF. Para justificar a discussão a respeito da necessidade de realização de perícia técnica para averiguação da existência ou não de juros capitalizados, tomou-se por base um julgamento “case” realizado pela Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça – que unifica o entendimento da matéria no âmbito infraconstitucional – , em que, quase 20 anos depois do início da discussão judicial, desde a prolação da sentença de 1º grau até a decisão final, restou assentado por aquela Corte Especial que há a necessidade de realização de perícia técnica para se averiguar a presença de juros capitalizados nos contratos de financiamento imobiliário. A tese defendida neste trabalho e pela esmagadora maioria dos profissionais que militam na área financeira é a de que a Tabela PRICE contém juros capitalizados. Para tanto, são realizadas as demonstrações dos métodos matemáticos que conduzem a essa afirmação categórica, não deixando margem de dúvidas quanto a essa assertiva. Em pesquisa documental realizada no sítio do Tribunal em 01.11.2015, a partir da análise de 43 acórdãos exarados pelas 6 (seis) Turmas Cíveis, enquanto 18,60% deles entendem que a Tabela PRICE não contém juros capitalizados, 53,49% consideram a sua existência, e, por derradeiro, outros 27,91%, consideram que a Tabela PRICE, por si só, não contém juros capitalizados. A necessidade de realizar uma perícia técnica para averiguar a existência da capitalização composta de juros – proibida no sistema legal brasileiro, não é clara perante a justiça, a se considerar o resultado da pesquisa realizada. Como fundamentos teóricos, este estudo utilizou as publicações de Assaf Neto (2009); de Baptista (2008); de Faro (2013); de Hoog (2008); Neves Júnior et. al. (2015); Puccini (2008); Scavone Junior (2003); que abordam os temas de capitalização de juros, amortização de dívidas, anatocismo e perícia contábil em contratos financeiros. O objetivo principal deste estudo foi evidenciar o estado da arte dos acórdãos de processos judiciais com relação à aplicação da Tabela PRICE em contratos de financiamento imobiliário no âmbito do TJDF. A pesquisa documental ainda indicou que em 72,09% dos processos estudados não foi realizada a perícia técnica, ficando para a fase de liquidação da sentença a realização dos cálculos, e em 9,3% dos julgamentos apresentados, os Desembargadores entenderam que a inexistência da perícia maculava o processo, anulando-o, pois foi considerada necessária a realização da perícia. É de se ressaltar que ainda que em quase 5% dos julgados os peritos entenderam pela não existência de juros capitalizados nos sistemas de amortização que utilizam a tabela PRICE. Por fim, são apresentadas comparações com outros trabalhos realizados em que conduzem a resultados semelhantes alcançados pelo presente trabalho.

Palavras-chave: Perícia contábil. TJDF. Sistema de amortização PRICE. Capitalização de juros.

## 1. INTRODUÇÃO

Alguns magistrados entendem que a utilização do sistema de amortização PRICE não contém juros capitalizados. Outros, entendem diferente, ou seja, o sistema PRICE contém juros capitalizados.

Uma terceira corrente entende que o sistema PRICE, por si só, não contém juros capitalizados, sendo necessário, portanto, uma perícia técnica para averiguar a existência de tal capitalização composta. Esta última é a atual posição do Superior Tribunal de Justiça (STJ), conforme recurso repetitivo julgado recentemente pela Corte Especial. Confira-se a ementa do julgado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. RESOLUÇÃO STJ N. 8/2008. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANÁLISE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. APURAÇÃO.

MATÉRIA DE FATO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVA PERICIAL.

1. Para fins do art. 543-C do CPC: 1.1. A análise acerca da legalidade da utilização da Tabela PRICE- mesmo que em abstrato –passa, necessariamente, pela constatação da eventual capitalização de juros (ou incidência de juros compostos, juros sobre juros ou anatocismo), que é questão de fato e não de direito, motivo pelo qual não cabe ao Superior Tribunal de Justiça tal apreciação, em razão dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

1.2. É exatamente por isso que, em contratos cuja capitalização de juros seja vedada, é necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a produção de prova técnica para aferir a existência da cobrança de juros não lineares, incompatíveis, portanto, com financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação antes da vigência da Lei n. 11.977/2009, que acrescentou o art. 15-A à Lei n. 4.380/1964.

1.3. Em se verificando que matérias de fato ou eminentemente técnicas foram tratadas como exclusivamente de direito, reconhece-se o cerceamento, para que seja realizada a prova pericial.

2. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido para anular a sentença e o acórdão e determinar a realização de prova técnica para aferir se, concretamente, há ou não capitalização de juros (anatocismo, juros compostos, juros sobre juros, juros exponenciais ou não lineares) ou amortização negativa, prejudicados os demais pontos trazidos no recurso.

(Resp. 1124552/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 03/12/2014, DJe 02/02/2015)

No caso acima, a requerente ajuizou uma ação revisional em março de 1994 quanto à capitalização composta existente no mútuo financeiro firmado para a aquisição da casa própria, tendo a justiça reconhecido em 2014, portanto, 20 anos depois, a necessidade de anular a sentença e o acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) – que julgou a causa – e determinar a realização da perícia técnica para se comprovar a existência- ou não, de juros capitalizados.

Diante dessa decisão do STJ, órgão jurisdicional responsável pela unificação do entendimento do direito posto no País, é inegável a necessidade de se apurar por meio de perícia técnica a existência de juros capitalizados quando se utiliza o sistema PRICE de amortização do financiamento imobiliário ainda na fase de conhecimento.

A perícia feita antes de proferida a sentença, poderia economizar uma grande quantidade de atos processuais, tornando mais célere a atuação da justiça, entregando a prestação jurisdicional ao requerente em prazo razoável, além de prestigiar a área técnica da perícia, uma vez que o assunto não é de domínio dos juízes.

Em pesquisa realizada junto às revistas especializadas, verificou-se a existência de alguns trabalhos que, de alguma forma trataram do assunto aqui abordado, com entendimento sobre a importância da análise da Tabela Price em contratos de financiamento.

No estudo “A Capitalização dos Juros na Tabela Price no entendimento dos Peritos Judiciais que atuam na Região Sudeste” de Neves Júnior et. al. (2015) concluiu-se que em universo de 110 profissionais, 65,45% entendem que há capitalização composta na Tabela Price e que 70,91% entendem que a legislação brasileira é complexa e gera conflito nas decisões judiciais.

Faro (2013), no artigo “Uma Nota Sobre Amortização de Dívidas: Juros Compostos e Anatocismo” discute a existência da capitalização de juros na Tabela Price, especialmente nos contratos habitacionais, somente nas hipóteses em que o tomador do empréstimo quita as parcelas com atraso, sendo os juros pagos insuficientes para a sua plena quitação.

Hoog (2007) no artigo “Perícia contábil em contratos de financiamento” informa que é possível obter uma solução mais justa para as duas partes contratantes, considerando decisão prolatada pelo Tribunal de Justiça do Paraná, que mandou substituir o sistema de capitalização composta pelo sistema linear de amortização.

Com relação ao uso da perícia técnica na fase de conhecimento do processo, a fim de verificar a existência ou não de juros capitalizados em contratos de financiamento imobiliário que se utilizam do sistema PRICE de amortização do financiamento, este estudo questiona e se propõe a responder a seguinte questão: como se apresenta o estado da arte de sentenças judiciais sobre a produção da prova técnica pericial contábil na fase de conhecimento do processo judicial em financiamentos imobiliários que discutem a aplicação da Tabela PRICE?

Assim, o principal objetivo deste estudo é evidenciar o estado da arte dos acórdãos de processos judiciais com relação à aplicação da Tabela PRICE em contratos de financiamento imobiliário no âmbito do TJDF.

A importância e relevância do tema proposto se configura quando da análise da ementa do julgado antes transcrita e segundo a decisão contida no acórdão (disponível em [www.stj.jus.br](http://www.stj.jus.br)).

Se sob o ponto de vista técnico o tema proposto escapa ao entendimento dos magistrados, o que não dizer quanto aos leigos, membros de uma sociedade que ao tomar empréstimos no sistema bancário para aquisição de seu imóvel, o fazem diante de necessidades financeiras imediatas, e sem se importar com características técnicas minuciosas que em um futuro próximo, mostram-se suas inimigas financeiras.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

Esta seção apresenta os temas dos juros no sistema PRICE, o uso desse sistema de amortização em contratos de financiamento imobiliários no Brasil e o reconhecimento ou não da existência da capitalização de juros em razão de sua utilização em contratos de empréstimos, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJDFT).

### 2.1 A capitalização dos juros no sistema PRICE de amortização de financiamentos

No sistema PRICE de amortização do financiamento, segundo o modelo preconizado mundialmente, são utilizados juros capitalizados de forma composta, como se verá na exposição contida na seção do Referencial Teórico

A título exemplificativo, ensina Puccini (2008) pela ciência matemática que, um capital “P” colocado a uma taxa de juros “i” com capitalização mensal pelo regime de juros compostos em um prazo de “n” períodos poderá ser recuperado se houver uma prestação uniforme “R” igual a:

$$R = P \cdot \left\{ \frac{(1 + i)^n \cdot i}{(1 + i)^n - 1} \right\} \quad \dots(1)$$

Essa fórmula encerra duas formulações importantes:

- o fator  $(1 + i)^n$  é denominado “fator de capitalização ou fator de acumulação de capital para pagamento simples ou único” e;
- a capitalização composta é “aquela em que a taxa de juros incide sobre o capital inicial, acréscimo dos juros acumulados até o período anterior. Nesse regime de capitalização a taxa varia exponencialmente em função do tempo (Puccini, 2008, p.95).

Portanto, ao definir a prestação pelo tomador do financiamento, que será constante ao longo de todo o período de amortização do saldo devedor, verifica-se a incidência de juros exponenciais, o que, por si só demonstra a sua capitalização em “n” períodos, proibida pelo ordenamento jurídico.

Outra maneira de se aferir a capitalização composta existente no sistema de financiamento que utiliza a tabela PRICE é, a partir do financiamento contratado e da evolução do saldo devedor, aplicar a essa série uniforme de pagamentos o método da taxa interna de retorno (TIR) que recupera a taxa de juros compostos contratada, onde se constata que ela é igual àquela utilizada para o cálculo da prestação do sistema PRICE.

Assaf Neto (2009) nos informa que “conceitualmente, a taxa interna de retorno é a taxa de juros que iguala, numa única data, os fluxos de entrada e saída de caixa produzidos por uma operação financeira (aplicação ou captação).

Prosseguindo o festejado autor arremata “em outras palavras, é a taxa de juros que, se utilizada para descontar um fluxo de caixa, produz o resultado nulo.”

Com efeito, a título exemplificativo, um financiamento de R\$ 10.000,00 (P), contratado em 12 parcelas (n), a uma taxa de juros mensal de 1% (i), produzirá uma prestação uniforme de R\$ 888,49 (R), cuja evolução do saldo devedor é a seguinte:

TABELA 1 – PRESTAÇÃO, JUROS, AMORTIZAÇÃO E EVOLUÇÃO DO SALDO DEVEDOR

Parcela	Prestação	Juros	Amortização	Saldo Devedor
			<b>Valor do Capital ►</b>	10.000,00
1	888,49	100,00	788,49	9.211,51
2	888,49	92,12	796,37	8.415,14
3	888,49	84,15	804,34	7.610,80
4	888,49	76,11	812,38	6.798,42
5	888,49	67,98	820,50	5.977,92
6	888,49	59,78	828,71	5.149,21
7	888,49	51,49	837,00	4.312,21
8	888,49	43,12	845,37	3.466,85
9	888,49	34,67	853,82	2.613,03
10	888,49	26,13	862,36	1.750,67
11	888,49	17,51	870,98	879,69
12	888,49	8,80	879,69	0,00

Fonte: elaborado pelos autores

Aplicando-se o Método da Taxa Interna de Retorno para descobrir qual é a taxa embutida no financiamento, com o investimento inicial de R\$ 10.000,00 e a série de pagamentos desenvolvida pelo saldo devedor, chega-se exatamente a taxa interna de 1% ao mês tomada como base da tabela PRICE, demonstrando de outra forma, a inequívoca capitalização dos juros na série de pagamentos apresentada.

Diante disso, o estudo ora desenvolvido tem como premissa a consideração de que a tabela PRICE contém em seu bojo juros capitalizados, da forma apresentada, em que pese nos tribunais brasileiros essa matéria ainda gere grande confusão e defesas apaixonadas em sentido contrário.

Nesse sentido, Baptista (2008) adverte com propriedade:

O entendimento sobre capitalização dos juros, ou juros compostos, é imprescindível para a verificação das constantes ilegalidades cometidas pelas instituições financeiras, que os cobram mesmo sendo proibido, tanto em virtude de lei quanto por súmula de nossa Corte Suprema.

Não é diferente a conclusão a que chega Scavone Júnior (2003) a respeito dos contratos imobiliários. Confira-se:

Tem sido prática comum, especialmente na venda de unidades imobiliárias em construção, a cobrança de juros compostos após a conclusão das obras, o que se faz através da aplicação da *tabela price*.

De fato, o sistema francês tem sido utilizado no mercado imobiliário como forma de mascarar o preço pretendido, vez que é incluído após a conclusão das obras, quando o infeliz adquirente já está absolutamente engolfado no financiamento anteriormente pactuado.

## 2.2 O uso desse sistema de amortização em contratos de financiamento imobiliário no Brasil

A Lei 4.380/64 editada em 21.08.1964 instituiu o Sistema Financeiro de Habitação e, naquela época nada se falou sobre a capitalização mensal dos juros nos empréstimos contraídos pelos mutuários.

Desde a edição da referida lei, inúmeras ações judiciais foram ajuizadas pelos mutuários do SFH, discutindo a impossibilidade da capitalização dos juros nos financiamentos habitacionais submetidos a essa lei, onde a jurisprudência pátria brasileira firmou o entendimento de que não era possível a capitalização de juros mensalmente.

Posteriormente, a partir da edição da Lei 11.977 de 07.07.2009, foi incluído o artigo 15-A na Lei 4.380/64, dispondo que “É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.”

Com isso, a partir da edição da referida lei, todos os contratos assinados pelos mutuários com base na Lei 4.380/64 poderão se utilizar da tabela PRICE para o cálculo de suas prestações.

De outra banda, as construtoras do ramo imobiliário que não desejassem contratar as promessas de compra e venda de seus imóveis postos à venda pelo SFH, viviam dificuldades para a comercialização das unidades junto aos bancos comerciais, em função das garantias oferecidas pelos mutuários – o próprio bem financiado – na hipótese do inadimplemento contratual e posterior retomada dos mesmos.

Foi em 20.11.1997, com a edição da Lei 9.514, que instituiu o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, com a introdução da alienação fiduciária de coisa imóvel que foi possível a contratação de financiamento imobiliário de longo prazo junto aos bancos comerciais, com possibilidade de capitalização de juros (art. 5º, inciso III) e uma maior agilidade desses agentes financeiros na retomada dos bens em caso de inadimplemento contratual.

Mas ainda persistia um problema: diversos mutuários ajuizaram ações na justiça, defendendo a tese de que não era possível aos agentes financeiros a capitalização de juros com periodicidade mensal nos contratos de financiamento regulados pela Lei 9.514/97.

Foi então que o Governo Federal instituiu em 31 de março de 2000 a Medida Provisória 1.963-17, reeditada muitas vezes até a MP 2.170-36, permitindo aos agentes financeiros a capitalização dos juros em periodicidade mensal em seus contratos.

O próprio Superior Tribunal de Justiça (STJ), que unifica o entendimento acerca do ordenamento infraconstitucional brasileiro, após inúmeras ações judiciais propostas pelos mutuários discutindo a validade da MP 2.170-36, em diversos aspectos jurídicos, entre eles a capitalização mensal de juros, deixou firmado o entendimento, por meio da Súmula 539, editada em 10.06.2015, de que:

É permitida a capitalização de juros com a periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31/3/2000 (MP 1.963-17/00, reeditada como MP 2.170-36/01), desde que expressamente pactuada.

Em que pese ainda vozes abalizadas de renomados juristas brasileiros e decisões judiciais em contrário, considerando que o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI é parte integrante do Sistema Financeiro Nacional – SFN, segue-se, em nosso sentir, que a MP-2.170-36 também é aplicável ao SFI e, portanto, permite a capitalização dos juros com periodicidade inferior à anual para as instituições financeiras a ele integrantes.

Por derradeiro, em 08.08.2004, por meio da Lei 10.931, que modificou o parágrafo 2º do artigo 5º da Lei do SFI, foi possível também às construtoras, na comercialização de seus imóveis, com pagamento parcelado, o financiamento imobiliário de suas unidades, com a possibilidade de utilização da capitalização de juros em periodicidade inferior à anual, no esteio de permissão da MP 2.170-36.

O estudo ora desenvolvido, portanto, busca identificar nos julgamentos realizados no âmbito do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, os financiamentos imobiliários controvertidos pelas partes (mutuante e mutuário) levados a sua apreciação, analisando a realização da perícia técnica na fase anterior à prolação da sentença, para verificar a existência ou não de juros capitalizados com a utilização da tabela PRICE.

Pretende também apresentar o resumo de pesquisa indicando como foi o comportamento das várias turmas julgadoras do TJDF, em decisões exaradas nos anos de 2014 e 2015.

### 3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Este estudo identificou o financiamento imobiliário como sua base, em virtude de se tratar de financiamento de longo prazo, onde é legalmente possível a utilização do sistema PRICE de amortização, majoritariamente utilizado pelos agentes financeiros públicos e privados, como apresentado nos subitens a seguir.

#### 3.1 Classificação da Pesquisa

A pesquisa documental foi realizada no sítio do TJDFT, buscando identificar aqueles julgamentos realizados em que a matéria discutida fosse essencialmente a possibilidade da utilização da tabela PRICE nos financiamentos imobiliários e a investigação sobre a realização da perícia técnica na fase do processo de conhecimento, ou seja, antes da prolação da sentença.

#### 3.2 Universo Pesquisado e Amostra da Pesquisa

Com essa pesquisa realizada em 01.11.2015 foram encontradas 434 ocorrências, sendo que a amostra representativa selecionada aleatoriamente analisou os 43 primeiros acórdãos, representando 10% da população encontrada, na ordem em que foram apresentados pelo resultado da consulta.

Foram desconsiderados apenas os acórdãos julgados em duplicidade pelos desembargadores relatores e revisores no mesmo dia com o mesmo tema, para evitar duplicidades e descaracterizar a amostra.

#### 3.3 Processos Judiciais e Documentos Analisados

Foi realizada pesquisa documental em 43 acórdãos exarados pelo TJDFT, com base na pesquisa realizada no dia 01.11.2015 no sítio eletrônico do Tribunal, abrangendo os anos de 2014 e 2015.

Buscou-se realizar uma pesquisa no sítio do TJDFT, na pesquisa da jurisprudência somente os acórdãos que possuíssem em suas ementas as palavras chaves “financiamento” E “imobiliário” E “price”.

#### 3.4 Instrumento Utilizado para Coleta de Dados

Para análise das ementas dos acórdãos foram estabelecidas questões, agrupadas de forma a definir os seguintes parâmetros:

##### **TABELA PRICE: Capitalização de Juros, Tabela 2**

1. A Tabela PRICE NÃO contém juros capitalizados.
2. A Tabela PRICE contém juros capitalizados.
3. A Tabela PRICE, por si só, NÃO contém juros capitalizados, necessitando de perícia.

##### **Existência de Perícia Contábil e seus Resultados, Tabela 3**

4. A perícia NÃO foi realizada.
5. A perícia foi realizada e comprovou a existência de juros capitalizados mensalmente.
6. A perícia foi realizada e NÃO comprovou a existência de juros capitalizados mensalmente.

##### **Sentenças Proferidas, Tabela 4**

7. A sentença foi mantida.
8. A sentença foi cassada, pois a perícia para avaliar a capitalização de juros não foi realizada.
9. A sentença foi reformada, determinando a substituição da Tabela PRICE por outro sistema, já que ela contém juros capitalizados.

A título exemplificativo, mostra-se o resultado da primeira ocorrência:

(1) – EMBARGOS DO DEVEDOR. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. DUPLO EFEITO DA APELAÇÃO. PRECLUSÃO. NOTIFICAÇÃO DO MUTUÁRIO. EXIGIBILIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO. PACTA SUNT SERVANDA. PERÍCIA CONTÁBIL OFICIAL. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS COMPROVADA. SUBSTITUIÇÃO DA TABELA PRICE PELO SAC. CONTRATO ANTERIOR À VIGÊNCIA DA MEDIDA PROVISÓRIA 2.170-36/01. INAPLICÁVEL O ART. 15-A DA LEI 11.977/09.

I – O embargado não impugnou a decisão interlocutória que recebeu a apelação dos embargantes no duplo efeito. Preclusa a questão.

II – Desnecessário que a notificação prevista no art. 2º, inc. IV da Lei 5.741/71 seja feita pessoalmente ao mutuário, bastando o envio ao endereço do imóvel objeto do contrato, para sua validade.

III – Vencidas as prestações executadas e enviada a regular comunicação da mora, o título executivo é exigível e estão presentes os pressuposto de admissibilidade da ação.

IV – A relação jurídica decorrente de financiamento imobiliário, submete-se às normas de proteção do CDC, ocorrendo a relativização do pacta sunt servanda.

**V – A perícia contábil judicial concluiu que a aplicação da Tabela Price no contrato em análise ocasionou a cobrança de juros capitalizados mensalmente.** (grifamos)

VI – É vedada a aplicação da capitalização mensal de juros nos contrato firmados anteriormente à vigência da Medida Provisória 2.170-36/01. Embora o art. 15-A da Lei 11.977/09 autorize a sua cobrança, ele não se aplica ao contrato em análise. Mantida a r. sentença que determinou a substituição da Tabela Price pelo Sistema de Amortização Constante – SAC.

VII – Apelações desprovidas.

(Acórdão **n.898114**, 20150110825679APC, **Relator: VERA ANDRIGHI**, Revisor: CARLOS RODRIGUES, **6ª Turma Cível**, Data de Julgamento: 30/09/2015, Publicado no DJE: 13/10/2015. Pág.: 278)”

Como análise desta primeira ocorrência têm-se que a perícia foi realizada e comprovou-se a existência de juros capitalizados mensalmente (item 5); e a sentença foi mantida (item 7).

Neste caso, Acórdão nº 898114, o julgamento demonstra que a perícia foi realizada na fase de conhecimento, ou seja, antes da prolação da sentença. E a perícia constatou a existência de juros capitalizados, afastando a aplicação da tabela PRICE, substituindo-a pelo Sistema de Amortização Constante (SAC).

#### 4. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Examinando-se os acórdãos selecionados e tabulando os dados segundo a proposta de análise, foram elaboradas as Tabelas 2, 3 e 4, com o Resumo dos Acórdãos Estudados – a essência da pesquisa, como segue:

- a. Tabela 2, itens 1 e até 3–Tabela PRICE: Capitalização de Juros
- b. Tabela 3, itens 4 e até 6 – Existência de Perícia Contábil e seus Resultados
- c. Tabela 4, itens 7 e até 9 – Sentenças Proferidas

Após a tabulação dos dados chegou-se aos seguintes resultados:

TABELA 2 – TABELA PRICE – CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS

Item	Número do Acórdão	Turma Julgadora	Relator	Revisor	1	2	3
1	898114	6	Vera Andrichi	Carlos Rodrigues		x	
2	894672	1	Simone Lucindo	Alfeu Machado			x
3	887141	4	James Eduardo	Cruz Macedo	x		
4	887318	1	Alfeu Machado	Rômulo de Araújo		x	
5	886857	5	Maria de Lourdes	Sandoval Oliveira			x

Item	Número do Acórdão	Turma Julgadora	Relator	Revisor	1	2	3
6	881666	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe		x	
7	874075	2	Costa Carvalho	Zam Belmiro	x		
8	866662	4	Fernando Habibe	Arnoldo Camanho		x	
9	868514	6	Esdras Neves	Hector Valverde			x
10	898114	6	Vera Andrighi	Carlos Rodrigues		x	
11	846333	4	James Eduardo	Cruz Macedo	x		
12	834928	5	AngeloPassareli	Luciano Moreira			x
13	829031	6	Jair Soares	José Divino			x
14	828500	1	Alfeu Machado	Maria Ivatônia		x	
15	824027	2	Zam Belmiro	Costa Carvalho		x	
16	820931	5	Luciano Moreira	Sebastião Coelho		x	
17	811441	1	Alfeu Machado	Teófilo Caetano		x	
18	805391	4	Antonino Lopes	James Eduardo		x	
19	802145	5	Sebastião Coelho	Gislene Pinheiro	x		
20	799406	3	Nídia Corrêa	Getúlio Oliveira		x	
21	788768	1	Alfeu Machado	Leila Arlanch		x	
22	787033	3	Zam Belmiro	Nídia Corrêa		x	
23	778979	6	Jair Soares	José Divino		x	
24	770269	1	Alfeu Machado	Leila Arlanch		x	
25	761332	6	José Divino	Vera Andrighi			x
26	757598	5	Luciano Moreira	Sebastião Coelho		x	
27	755237	2	Sérgio Rocha	Fátima Rafael		x	
28	730459	5	AngeloPassareli	João Egmont			x
29	722374	4	James Eduardo	Não há		x	
30	724070	2	Waldir Leôncio	Costa Carvalho			x
31	718474	5	AngeloPassareli	João Egmont			x
32	716349	3	Nídia Corrêa	Getúlio Oliveira	x		
33	712249	5	Romeu Gonzaga	João Egmont	x		
34	711211	2	Waldir Leôncio	Costa Carvalho			x
35	707550	5	João Egmont	Luciano Moreira	x		
36	706496	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe		x	
37	705873	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe		x	
38	703510	6	Jair Soares	José Divino			x
39	692411	6	Ana Maria	Jair Soares			x
40	691730	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe		x	
41	686747	4	Fernando Habibe	Arnoldo Camanho		x	
42	684897	2	Costa Carvalho	Sérgio Rocha		x	
43	684218	6	Ana Maria	Jair Soares	x		

Fonte: elaborado pelos autores

Legenda:

1. A Tabela PRICE NÃO contém juros capitalizados.
2. A Tabela PRICE contém juros capitalizados.
3. A Tabela PRICE, por si só, NÃO contém juros capitalizados, necessitando de perícia.

Pela análise da tabela, verifica-se que em 53,49% dos julgados, os Desembargadores entenderam que a Tabela PRICE contém juros capitalizados. Em seguida, em 27,91% dos julgados, eles entenderam que a Tabela PRICE, por si só, não contém juros capitalizados, necessitando de perícia. Por último, em 18,60% dos julgados, constata-se que os Desembargadores entenderam que a Tabela PRICE não contém juros capitalizados.

Mesmo considerando que aqueles magistrados que entendem depender de perícia técnica a constatação da existência de juros capitalizados, o que não é difícil demonstração, conforme exposto neste trabalho, a maioria (81,40%) concorda que existem juros capitalizados na Tabela PRICE, demonstrando que o Tribunal está em consonância com a melhor teoria sobre o assunto.

Entretanto, convém registrar que, em quase 20% dos julgados, os magistrados entenderam que a Tabela PRICE não contém juros capitalizados, o que denota um distanciamento importante da tese adotada neste trabalho, sendo necessário, portanto, um trabalho contínuo de esclarecimento junto a esses julgadores, sobre o que significa juros capitalizados e a metodologia de financiamento existente na Tabela PRICE.

TABELA 3 – EXISTÊNCIA DE PERÍCIA CONTÁBIL E SEUS RESULTADOS

Item	Número do Acórdão	Turma Julgadora	Relator	Revisor	4	5	6
1	898114	6	Vera Andrighi	Carlos Rodrigues		x	
2	894672	1	Simone Lucindo	Alfeu Machado	x		
3	887141	4	James Eduardo	Cruz Macedo	x		
4	887318	1	Alfeu Machado	Rômulo de Araújo	x		
5	886857	5	Maria de Lourdes	Sandoval Oliveira	x		
6	881666	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe	x		
7	874075	2	Costa Carvalho	Zam Belmiro			x
8	866662	4	Fernando Habibe	Arnoldo Camanho		x	
9	868514	6	Esdras Neves	Hector Valverde	x		
10	898114	6	Vera Andrighi	Carlos Rodrigues		x	
11	846333	4	James Eduardo	Cruz Macedo	x		
12	834928	5	AngeloPassareli	Luciano Moreira	x		
13	829031	6	Jair Soares	José Divino	x		
14	828500	1	Alfeu Machado	Maria Ivatônia	x		
15	824027	2	Zam Belmiro	Costa Carvalho	x		
16	820931	5	Luciano Moreira	Sebastião Coelho		x	
17	811441	1	Alfeu Machado	Teófilo Caetano	x		
18	805391	4	Antonino Lopes	James Eduardo	x		
19	802145	5	Sebastião Coelho	Gislene Pinheiro	x		
20	799406	3	Nídia Corrêa	Getúlio Oliveira	x		
21	788768	1	Alfeu Machado	Leila Arlanch	x		
22	787033	3	Zam Belmiro	Nídia Corrêa	x		
23	778979	6	Jair Soares	José Divino	x		
24	770269	1	Alfeu Machado	Leila Arlanch	x		
25	761332	6	José Divino	Vera Andrighi	x		
26	757598	5	Luciano Moreira	Sebastião Coelho		x	
27	755237	2	Sérgio Rocha	Fátima Rafael	x		
28	730459	5	AngeloPassareli	João Egmont		x	
29	722374	4	James Eduardo	Não há		x	
30	724070	2	Waldir Leôncio	Costa Carvalho		x	

Item	Número do Acórdão	Turma Julgadora	Relator	Revisor	4	5	6
31	718474	5	AngeloPassareli	João Egmont		x	
32	716349	3	Nídia Corrêa	Getúlio Oliveira			x
33	712249	5	Romeu Gonzaga	João Egmont	x		
34	711211	2	Waldir Leôncio	Costa Carvalho	x		
35	707550	5	João Egmont	Luciano Moreira		x	
36	706496	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe	x		
37	705873	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe	x		
38	703510	6	Jair Soares	José Divino	x		
39	692411	6	Ana Maria	Jair Soares	x		
40	691730	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe	x		
41	686747	4	Fernando Habibe	Arnoldo Camanho	x		
42	684897	2	Costa Carvalho	Sérgio Rocha	x		
43	684218	6	Ana Maria	Jair Soares	x		

Fonte: elaborado pelos autores

Legenda:

4. A perícia NÃO foi realizada.

5. A perícia foi realizada e comprovou a existência de juros capitalizados mensalmente.

6. A perícia foi realizada e NÃO comprovou a existência de juros capitalizados mensalmente.

Os resultados apresentados demonstram que os Desembargadores, em sua maioria, (72,09%) entenderam pela desnecessidade de realização de perícia técnica para averiguar se existe capitalização composta na Tabela PRICE, ou seja, eles defendem, em tese, a sua existência. Some-se a isso, aqueles que exigiram a perícia técnica (23,26%) e esta comprovou a existência de juros capitalizados.

Por derradeiro, verifica-se, ainda, que alguns peritos (4,65%) defendem a tese da não-existência de juros capitalizados na Tabela PRICE, o que contraria frontalmente a tese deste trabalho e a esmagadora maioria dos profissionais que militam na área financeira.

TABELA 4 – SENTENÇAS PROFERIDAS

Item	Número do Acórdão	Turma Julgadora	Relator	Revisor	7	8	9
1	898114	6	Vera Andrighi	Carlos Rodrigues	x		
2	894672	1	Simone Lucindo	Alfeu Machado		x	
3	887141	4	James Eduardo	Cruz Macedo	x		
4	887318	1	Alfeu Machado	Rômulo de Araújo	x		
5	886857	5	Maria de Lourdes	Sandoval Oliveira	x		
6	881666	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe			x
7	874075	2	Costa Carvalho	Zam Belmiro	x		
8	866662	4	Fernando Habibe	Arnoldo Camanho			x
9	868514	6	Esdras Neves	Hector Valverde			x
10	898114	6	Vera Andrighi	Carlos Rodrigues			x
11	846333	4	James Eduardo	Cruz Macedo			x
12	834928	5	AngeloPassareli	Luciano Moreira		x	
13	829031	6	Jair Soares	José Divino			x

Item	Número do Acórdão	Turma Julgadora	Relator	Revisor	7	8	9
14	828500	1	Alfeu Machado	Maria Ivatônia			x
15	824027	2	Zam Belmiro	Costa Carvalho			x
16	820931	5	Luciano Moreira	Sebastião Coelho			x
17	811441	1	Alfeu Machado	Teófilo Caetano			x
18	805391	4	Antonino Lopes	James Eduardo			x
19	802145	5	Sebastião Coelho	Gislene Pinheiro	x		
20	799406	3	Nídia Corrêa	Getúlio Oliveira			x
21	788768	1	Alfeu Machado	Leila Arlanch	x		
22	787033	3	Zam Belmiro	Nídia Corrêa			x
23	778979	6	Jair Soares	José Divino			x
24	770269	1	Alfeu Machado	Leila Arlanch			x
25	761332	6	José Divino	Vera Andrighi			x
26	757598	5	Luciano Moreira	Sebastião Coelho			x
27	755237	2	Sérgio Rocha	Fátima Rafael			x
28	730459	5	AngeloPassareli	João Egmont			x
29	722374	4	James Eduardo	Não há			x
30	724070	2	Waldir Leôncio	Costa Carvalho			x
31	718474	5	AngeloPassareli	João Egmont			x
32	716349	3	Nídia Corrêa	Getúlio Oliveira	x		
33	712249	5	Romeu Gonzaga	João Egmont	x		
34	711211	2	Waldir Leôncio	Costa Carvalho			x
35	707550	5	João Egmont	Luciano Moreira	x		
36	706496	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe			x
37	705873	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe	x		
38	703510	6	Jair Soares	José Divino		x	
39	692411	6	Ana Maria	Jair Soares		x	
40	691730	4	Cruz Macedo	Fernando Habibe			x
41	686747	4	Fernando Habibe	Arnoldo Camanho			x
42	684897	2	Costa Carvalho	Sérgio Rocha			x
43	684218	6	Ana Maria	Jair Soares	x		

Fonte: elaborado pelos autores

Legenda:

7. A sentença foi mantida.

8. A sentença foi cassada, pois a perícia para avaliar a capitalização de juros não foi realizada.

9. A sentença foi reformada, determinando a substituição da Tabela PRICE por outro sistema, já que ela contém juros capitalizados.

Novamente verifica-se que, em grande parte dos julgados (62,79%), houve reforma da sentença de 1º grau, fixando-se a tese de que a Tabela PRICE contém juros capitalizados, determinando-se a sua substituição por outro sistema de capitalização.

As sentenças que foram mantidas em segundo grau de jurisdição (27,91%) referem-se àquelas em que o Tribunal se posicionou e fixou a tese de que existem juros capitalizados na Tabela PRICE.

O resumo a seguir mostra isso em termos percentuais:

TABELA 5 – ANÁLISE DA PESQUISA

Item da Pesquisa	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Número de Ocorrências	8	23	12	31	10	2	12	4	27
Percentual	18,60%	53,49%	27,91%	72,09%	23,26%	4,65%	27,91%	9,30%	62,79%

Fonte: elaborado pelos autores, com base nos dados da pesquisa

O que se observa da análise inicial é a grande diversidade de entendimentos entre os órgãos julgadores sobre o que seja a capitalização de juros existente na tabela PRICE, revelado pelas disparidades dos resultados encontrados.

Assim, enquanto 18,60% (item 1) deles entendem que a Tabela PRICE não contém juros capitalizados, 53,49% consideram, sim, a sua existência (item 2). Já para outros 27,91%, a Tabela PRICE, por si só, não contém juros capitalizados (item 3), necessitando de perícia.

Fica demonstrado então, a relevância do tema e o atendimento à questão formulada neste estudo, já que havendo diferentes julgamentos acerca de uma mesma matéria, pode-se concluir de imediato, que o assunto está longe de estar pacificado.

Outra constatação é a de que tanto os juízes de 1º grau quanto os Desembargadores entendem, em sua esmagadora maioria, não necessitar da perícia técnica na fase de conhecimento, ao prolatarem a sentença ou acórdão, deixando para a fase de liquidação da sentença a realização dos cálculos. Isso ocorreu em 72,09% dos processos (item 4).

Neste caso, é conveniente destacar-se a limitação deste estudo, uma vez que a pesquisa não foi estendida ao inteiro teor do processo e, portanto, não se pode afirmar categoricamente que a não existência da perícia técnica nessa fase foi uma decisão dos magistrados a partir de solicitação das partes, ou simplesmente, a perícia não foi solicitada.

De toda forma, sendo ou não entendimento dos magistrados, por si só, a ausência da perícia pode comprometer todo o processo judicial, se nas instâncias superiores ou no STJ houver a decisão de anulação de todos os atos judiciais, pela inexistência da realização da perícia na fase ordinária, como ocorreu no exemplo apresentado no início deste estudo.

O que se comprova pela análise do item 8 da pesquisa, quando em 9,3% dos julgamentos apresentados, os Desembargadores entenderam que a inexistência da perícia maculava o processo, anulando-o, pois era necessária a realização da perícia. Os prejuízos – pelo menos para uma das partes litigantes, é imensurável.

Pelo que se viu na introdução deste estudo, a partir da discussão do tema da capitalização composta de juros, vindo de vezes abalizadas, o assunto ainda é muito polêmico no âmbito judicial e merece muita reflexão por parte dos operadores do direito, tanto dos magistrados quanto dos auxiliares de justiça – os peritos judiciais – que melhor podem oferecer a solução para tão espinhoso problema.

Comparativamente a estudos já realizados nessa mesma linha – a existência ou não de juros capitalizados em empréstimos habitacionais quando o sistema de amortização é a Tabela PRICE, este estudo alcançou conclusões alinhadas às de outros autores, apresentadas no subitem 1.2, como se vê no Quadro 1:

QUADRO 1 – COMPARAÇÃO COM AS CONCLUSÕES ALCANÇADAS POR OUTROS AUTORES

Este Estudo	Idalberto et. al. (2015)	Clovis de Faro (2013)	Zappa Hoog (2007)
Afirma que em 53,49% dos acórdãos examinados foi detectada a existência de juros capitalizados, enquanto em 18,6% deles foi considerada a sua inexistência, e em 27,91% dos casos considerou-se necessária a realização de perícia para obter a resposta.	De um universo de 110 peritos judiciais, 65,45% deles entendem que existe a capitalização composta na Tabela Price e que 70,91% deles entendem que a legislação brasileira é complexa e gera conflito nas decisões judiciais	Apresenta um viés mais rigoroso quando aborda a existência de anatocismo – proibido no ordenamento brasileiro – somente nas hipóteses em que o tomador do empréstimo quita as parcelas com atraso, sendo os juros pagos insuficientes para a sua plena quitação	Informa que a partir de uma decisão histórica prolatada pelo Tribunal de Justiça do Paraná, substituindo o sistema de capitalização composta pelo sistema linear de amortização, é possível obter uma solução mais justa para as duas partes contratantes, no que se refere aos juros praticados nos empréstimos habitacionais

Numa análise das diversas conclusões apresentadas pelos diversos autores sintetizado no quadro acima, podem-se extrair as seguintes conclusões:

- a. Existe um ponto de convergência bastante significativo em torno da tese de que a Tabela PRICE contém, em seu bojo, juros capitalizados mensalmente;
- b. O conceito de “Anatocismo” não se confunde com o de juros capitalizados mensalmente;
- c. É possível a substituição do sistema de capitalização composta mensal por um sistema de capitalização simples (ou linear), desde que se estabeleçam certas premissas referentes às taxas de juros e aos prazos de amortização, tornando os empréstimos habitacionais mais justos para ambas as partes.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo permitiu algumas conclusões importantes como demonstrado no item 4, especialmente: a diversidade de entendimentos entre os julgadores; e a não existência da perícia técnica na fase de conhecimento.

Destaca-se entre suas limitações: i) o tamanho da amostra, que atingiu 43 acórdãos prolatados em 01.11.2015 em um universo conhecido de 434 ocorrências; e ii) a abrangência do estudo realizado, que abordou os acórdãos mas não se estendeu ao inteiro teor dos julgados, o que poderia indicar a existência ou não de solicitação das partes para a realização da perícia na fase de conhecimento, com decisão em contrário dos magistrados.

O presente estudo se propôs responder à indagação formulada inicialmente, ou seja, como se apresenta o estado da arte de sentenças judiciais sobre a produção da prova técnica pericial contábil, na fase de conhecimento do processo judicial em financiamentos imobiliários que discutem a aplicação da Tabela PRICE.

Este estudo procurou ainda avaliar se é uma atitude economicamente viável e socialmente justa adotar a perícia técnica na fase de conhecimento do processo, a fim de verificar a existência ou não de juros capitalizados em contratos de financiamento imobiliário que se utilizam do sistema PRICE de amortização do financiamento.

Os resultados apresentados mostram que a possibilidade de anulação de um processo, já em nível de STJ, existe e é injusta socialmente, como no caso de 9,3% dos processos analisados, podendo afetar de forma imensurável o direito existente.

Isso ficou evidente também quando em decisão histórica prolatada pelo Tribunal de Justiça do Paraná, substituindo o sistema de capitalização composta pelo sistema linear de amortização, foi possível obter uma solução mais justa para as duas partes contratantes, no que se refere aos juros praticados nos empréstimos habitacionais.

Pode-se também concluir que o jurisdicionado ainda está a mercê dos julgadores no entendimento da realização da perícia técnica na fase de conhecimento, a considerar que a sua esmagadora maioria entende não ser necessária a produção de tal prova, sendo portanto, matéria exclusivamente de direito.

Por outro lado, isso também pode ser explicado pelo fato de que os advogados que atuam patrocinando os mutuários não terem a exata compreensão da importância da realização da perícia na fase de conhecimento.

Se o patrono da causa não instruir a peça inicial com as planilhas elucidativas que demonstrem cabalmente a existência de juros capitalizados nestes contratos de financiamento, onde é proibido tal prática por parte dos agentes financeiros, há uma chance considerável, na fase de produção das provas, de o magistrado discordar com a prova pericial, para que se possa provar as alegações iniciais.

E, nesse caso, o jurisdicionado vai depender do exclusivo entendimento dos magistrados que poderá variar de um polo a outro, como se viu na pesquisa, permitindo, inclusive que após anos de discussão em juízo, todo o trabalho esteja perdido, pela não-realização da perícia técnica no momento oportuno.

Como contribuição, este estudo destaca é imprescindível a provocação do magistrado de 1º grau, instruindo a petição inicial com os elementos de prova que, desde o início, demonstrem a necessidade da produção da perícia técnica, para formar o seu convencimento sobre a real necessidade da sua realização.

Só assim se pode ter decisões socialmente mais justas, com base técnica irrefutável e com grande economia processual, já que a máquina judiciária será acionada de forma eficiente, evitando processos judiciais que se eternizam no tempo em função de equívocos nos procedimentos adotados pelos órgãos julgadores.

Destaca-se complementar e finalmente, a necessidade da realização de estudos mais abrangentes que possam aprofundar as conclusões obtidas no presente estudo, considerando o entendimento exarado nos outros tribunais estaduais e federais.

## REFERÊNCIAS

- ASSAF NETO, Alexandre. **Matemática Financeira e suas Aplicações**. 11ª. Edição. São Paulo: Atlas, 2009.
- BAPTISTA, André Zanetti. **Juros e Capitalização uma Visão Jurídica**. 1ª. Edição. São Paulo: Saraiva, 2008.
- FARO, Clóvis de, **Uma Nota Sobre Amortização de Dívidas: Juros Compostos e Anatocismo: RBE**, Rio de Janeiro, v.67 n.3, p.283-285 Jul-Set 2013
- HOOG, Wilson Zappa. **Perícia contábil em Contratos de Financiamento**, Revista Catarinense da Ciência Contábil – CRCSC – Florianópolis – v.7, n.19, p.47-54, dez 2007/mar 2008
- NEVES JUNIOR et. al. A Capitalização dos Juros na Tabela Price no entendimento dos Peritos Judiciais que atuam na região Sudeste do Brasil. Congresso UFSC de Controladoria e Finanças, 6. **Anais...** Universidade Federal de Santa Catarina, 2015.
- PUCCINI, Abelardo de Lima. **Matemática Financeira Objetiva e Aplicada**. 7ª. Edição. São Paulo: Saraiva, 2008.
- SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Juros no Direito Brasileiro**. 1ª. Edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.