

SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

1 CAPITALIZAÇÃO DE JUROS NOS CONTRATOS DO SFH

No item 1 do capítulo sobre Sistema Financeiro de Habitação (pág. 1023) foi explicado que “para os contratos celebrados no âmbito do SFH até a entrada em vigor da Lei 11.977/2009, admite-se a capitalização ANUAL de juros, regra geral que independe de pactuação expressa”. Essa afirmação consta expressamente no voto da Min. Maria Isabel Gallotti, no REsp 1.095.852-PR, julgado pela 2ª Seção do STJ em 14/03/2012.

Ocorre que, mesmo após esse julgado, o STJ tem decidido, ao apreciar pactos firmados antes da Lei 11.977/2009, que, “nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade” (AgRg no AREsp 311.096/SP, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 24/09/2013).

Desse modo, penso que a posição mais segura a ser adotada nos concursos públicos seja a seguinte:

Contratos celebrados no âmbito do SFH	
Antes da Lei 11.977/2009	Depois da Lei 11.977/2009
Era vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade.	Passou a ser permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do SFH.

Apenas para relembrar, a Lei n.º 11.977/2009 incluiu o art. 15-A à Lei n.º 4.380/64 prevendo o seguinte:

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.