

** Este boletim é produzido mensalmente pela Felizardo e Ruzon Advogados Associados, com distribuição aos seus clientes e parceiros. Não deve ser considerado opinião legal para qualquer operação ou negócio específico. É autorizada a sua reprodução desde que identificada a autoria.*

A TAXA MÉDIA DE MERCADO E OS JUROS ABUSIVOS

Por Bruno Ponich Ruzon

A discussão sobre juros no nosso país parece ser eterna. Nos últimos anos a onda usurária tem prevalecido, sentindo-se claramente no Poder Judiciário Brasileiro, sobretudo no Superior Tribunal de Justiça, a força do mercado financeiro, que em um capitalismo tardio se sobrepõe ao mercado produtivo.

Ou seja, mesmo quando existem normas protetivas, visando conter a ganância das instituições financeiras, que remuneram o capital de forma estrondosamente desproporcional às demais atividades econômicas, vê-se uma posição tímida ou até mesmo arredia das Cortes Superiores, com a adoção de várias interpretações pró-banco.

Neste cenário hostil, há ainda um oásis imaculado, que concede ao cidadão e às empresas brasileiras um importante instrumento para buscar o equilíbrio contratual. Trata-se da chamada “taxa média de mercado”.

Dos vários critérios existentes para verificar a abusividade nos juros remuneratórios dos contratos, a taxa média de mercado é um dos mais relevantes.

As instituições financeiras informam os juros aplicados em suas operações para o Banco Central do Brasil. Esta autarquia centraliza, portanto, estes dados e inclusive os disponibiliza em seu site, dando-lhes publicidade. Então é possível comparar, por exemplo, os juros adotados pelo Banco do Brasil, Itaú, Caixa Econômica Federal, etc, para diferentes tipos de contrato.

Com esta base de dados não é difícil calcular a taxa média, que nada mais é do que a soma de todas elas divididas pelo número de instituições na listagem.

A grande discussão, uma vez encontrada a taxa média, atrela-se ao patamar para configuração da abusividade dos juros. Isto ainda não é pacífico na jurisprudência. Há juízes que entendem abusivos apenas os juros que extrapolam uma vez a taxa média. Ou seja, se no caso concreto os juros praticados forem de 2% ao mês, mas a taxa média de mercado for de 1%, há abusividade. No entanto, há também entendimento pela diferença de 50%.

De qualquer forma, cabe ao advogado ou ao perito contador, nos casos mais complexos, dar o parecer final sobre esta questão, sempre lembrando que justamente por estas discrepâncias judiciais e pela falta de objetividade própria do Direito, não há uma conclusão definitiva e precisa, estando a parte sempre sujeita aos mares revoltos dos Tribunais.

DA ILEGALIDADE NA COBRANÇA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI) E O DIREITO À DEVOLUÇÃO

Por Matheus Capobianco Maciel

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o tributo cobrado pelas prefeituras ao adquirente de um imóvel, previsto no artigo 156, II, da Constituição Federal. Este tributo está presente em todos os negócios envolvendo compra e venda de imóveis, sendo que a não realização de seu pagamento implica na impossibilidade de realizar a transmissão da propriedade do imóvel para o novo dono.

O ITBI que tinha seu valor calculado com base no valor venal do imóvel, sofreu grande mudança. Em decisão recente da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.937.821, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (tema 1.113), foi estabelecida novas

posições acerca de seu cálculo, trazendo a possibilidade da restituição do valor pago a mais referente ao ITBI.

O julgamento estabeleceu três posições para o cálculo do imposto, sendo elas: a) necessidade de ser levado em conta o valor do imóvel em condições normais de mercado; b) o valor declarado pelo contribuinte possui presunção de veracidade; c) o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI.

Sendo assim, na hipótese em que um Contribuinte realize a compra de um imóvel por R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), este deve ser o valor levado em conta para o cálculo do imposto. Caso a prefeitura leve em conta um valor superior ao da compra o Contribuinte possui direito à restituição dos valores pagos a mais, tendo em vista a ilegalidade na cobrança.

Nesta feita, aquele que adquiriu imóvel nos últimos 5 anos, pode ter direito a restituição do valor pago a mais pelo ITBI. Para saber se possui direito a restituição, é necessário consultar na escritura ou os documentos de pagamento do respectivo imposto para saber qual foi o valor levado em conta para o cálculo do imposto. Nas situações em que o valor base tenha sido o valor venal do imóvel ou o valor venal de referência para a prefeitura existira a possibilidade de restituição.

Deste modo, a decisão estabeleceu precedente para que as ações que estavam suspensas voltem a tramitar, e para aqueles que foram cobrados ilegalmente tenham o direito à restituição devida, trazendo maior celeridade e efetividade na prestação da tutela jurisdicional.