

# Construtora não pode usar Tabela Price para calcular parcelas

O uso da Tabela Price para o cálculo de juros só é permitido às instituições financeiras. Com esse entendimento, o juiz Diogo Corrêa de Moraes Aguiar, da 1ª Vara de Vinhedo (SP), determinou que uma construtora devolva os juros pagos indevidamente por um casal.

Segundo o processo, o casal comprou um apartamento por meio de contrato com cláusula de alienação fiduciária. Para fazer o financiamento, a construtora impôs a utilização da Tabela Price, com juros de 12% ao ano e correção pelo Índice Geral de Preços — Mercado (IGP-M), o que gera capitalização mensal de juros.

Os compradores, então, ajuizaram ação contra a construtora, alegando que a aplicação da tabela elevou indevidamente o saldo devedor em mais de R\$ 114 mil, conforme parecer de um perito.

Além disso, eles alegaram que houve venda casada no contrato, já que a empreiteira impôs um seguro prestamista (proteção contratada junto com empréstimos, financiamentos ou faturas de cartão de crédito para quitar o saldo devedor em casos de força maior) e não deu a oportunidade de escolha entre outras opções de seguradoras no mercado, o que viola o Código de Defesa do Consumidor.

Eles pediram a devolução em dobro dos valores que pagaram a mais, a abstenção da negativação de seus nomes e a revisão contratual. A construtora, por sua vez, disse que o uso da Tabela Price não implica, necessariamente, juros compostos. A empresa também negou a venda casada e justificou que o seguro é uma condição para o financiamento do imóvel.

## Cada um com seu cada qual

O juiz avaliou que, embora o uso da Tabela Price não seja ilegal, ele é restrito às instituições financeiras. Ainda segundo ele, a Súmula 121, do Supremo Tribunal Federal, proíbe capitalização de juros, mesmo que expressamente acordada.

“A exceção prevista aplica-se apenas às instituições financeiras, categoria na qual a ré não se insere”, disse o magistrado.

Ele também analisou que o contrato de compra e venda previa que os compradores eram obrigados a manter o seguro imposto pela construtora.

“O Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 39, inciso I, veda expressamente condicionar o fornecimento de produto ou serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço. Embora a exigência de seguro seja comum em contratos habitacionais para garantia do negócio, a liberdade de escolha da seguradora é direito do consumidor”, escreveu o julgador.

Assim, ele reconheceu a venda casada e determinou a devolução simples dos valores gastos com juros e seguro, afastando o pagamento em dobro.

O advogado **Rafael Bispo da Rocha Filho** defende os compradores na ação.

**Clique [aqui](#) para ver a decisão**  
**Processo 1000115-35.2021.8.26.0659**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-dez-03/construtora-nao-pode-usar-tabela-price-para-calculas-parcelas/>

