

COMENTAMOS O ARTIGO :

Amortizações Negativas no SFH

Feliciano de Carvalho

Defensor Público – D.F.

Pedro Schubert *

Ver este Artigo neste site na Trilha : Perícia Judicial / Contrato de Empréstimo / Livro Matemática Financeira nos Tribunais de Justiça / Advogados

Fiel aos seus conhecimentos jurídicos, o Autor aborda a existência dos Saldos Devedores Impagáveis e a responsabilidade do Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS neste enfoque e, com os seus conhecimentos jurídicos, faz a análise perfeita e acabada.

1- ATUALIZAÇÕES MONETÁRIAS

Atualizações Monetárias das Prestações pelo Plano de Equivalência Salarial – PES / CP – e não acrescento o FATOR CES, por que não foi abordado pelo I. Defensor Público, pois é um Fator incompreendido e distorcido e as atualizações monetárias dos Saldos Devedores, pelo índice da Inflação Plena, na época UPC. **Este PES / CP que tem origem no Decreto Lei nº 2.164 / 84**, portanto 20 anos depois da Lei 4.380 / 64, apareceu muito depois que a 1º Presidente do BNH “ brandiu ” sobre a incoerência de haver a atualização monetária de modo pleno, do Saldo Devedor nos contratos do SFH e deixando o Mutuário ao sabor da política salarial do Governo, de combater a inflação pelo salário, proibido de ser corrigido, mesmo havendo inflação.

A inflação, no início da década de 80 (1980), irrompeu violenta (80% a.m.) e o Governo combateu com o DL 2.300, bloqueando os aumentos de salários.

Deste “ brandido ” ocorrido logo após a edição da Lei 4.380 de 21.08.1964 que é perfeita e acabada, com relação as regras da matemática financeira e abordou atualizações monetárias no Capítulo II e, após 3 anos da sua edição, foi editada a Resolução BNH / RD nº 25 / 67 criando o Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS – de contribuição facultativa pelo Mutuário.

Posso afirmar :

De uma experiência de análise em perícia, de um contrato de financiamento da casa própria – SFH –, se corretamente fosse a ação de cobrança realizada por parte do Agente Financeiro, mesmo com índices diferentes de atualizações monetárias das prestações e dos Saldos devedores, a formação do FCVS pelo Mutuário e pelo Agente Financeiro, mostrou-se compatível e absorveu e deixou inexpressivo o Saldo Devedor gerado pela Ação de Cobrança durante a vigência do contrato, **DESDE QUE O AGENTE FINANCEIRO TIVESSE SIDO FIEL ÀS REGRAS DO CONTRATO ASSINADO ENTRE AS PARTES.**

NÃO FOI FIEL ao introduzir **DUAS DISTORÇÕES INSANÁVEIS** que geraram **AMORTIZAÇÕES NEGATIVAS**, além da outra distorção que analisaremos mais adiante.

O livro **PERÍCIA JUDICIAL**, na sua Parte II, analisa em detalhe, estas duas “ distorções insanáveis ” e mostra que não há Saldos Devedores Impagáveis.

Se o Mutuário não optou, na data da assinatura do contrato, pelo FCVS, a responsabilidade é sua. Se optou, o FCVS absorve. Havendo os Saldos Devedores Impagáveis ele consome o valor do FCVS e **a Direção da CAIXA que acredita que o Sistema Francês de Amortização gera**

* Administrador, Autor, Professor da FGV – Rio, Perito Judicial TJ-RJ e Varas Federais – Contador

Membro da Comissão Especial de Perícia Judicial, Extrajudicial e Administração Judicial – CEPAJ do Conselho Federal de Administração – CFA

Amortizações Negativas, transfere este DÉBITO para a EMGEA que, por sua vez, transfere para o TESOURO NACIONAL que securitiza o Débito e reembolsa a EMGEA

2- AMORTIZAÇÕES NEGATIVAS

2.1- A Lei 4.380 de 21.08.1964, pelos seus artigos 5º e 6º, define que o financiamento da casa própria utiliza a Modalidade Quatro de Pagamentos (Amortizações) de Empréstimos e Financiamentos em parcelas (prestações, anuidades) iguais, mensais e sucessivas e a Matemática Financeira ensina DOIS MODOS :

- Sistema Francês de Amortização – parcelas iguais
 - Método Hamburguês – parcelas decrescentes
- e ambos são regidos pelo DESCONTO COMPOSTO.

e também, AMBOS JAMAIS GERAM AMORTIZAÇÕES NEGATIVAS.

Nesta lei define que foi utilizado o Sistema Francês de Amortização.

2.1.1- Fica descartado desta análise, o assunto levantado, aqui no Brasil, por Autores, Professores, Economistas, Defensores de TESES e OUTROS de que o Sistema Francês de Amortização que todos chamam erroneamente de Tabela Price, capitaliza e, por isso, contém JURO COMPOSTO e ANATOCISMO.

2.2- Amortizações Negativas geradas pelo Sistema Francês de Amortização só existem aqui no Brasil e somente nos contratos de financiamentos da casa própria – SFH.

2.2.1- Os Agentes Financeiros – Privados e a CAIXA – assinaram contratos de financiamentos com os Mutuários da casa própria – SFH – diante das regras impostas pela UNIÃO sobre a AÇÃO DE COBRANÇA destes contratos regidos pelo Sistema Francês de Amortização.

Este Sistema Francês de Amortização não tem Juro Composto e, tão pouco, Anatocismo.

Pelas regras do BNH e estabelecidas em cada contrato de financiamento, na AÇÃO DE COBRANÇA gerida pelo Agente Financeiro, incidem sobre o Plano de Amortização três fatores :

- Fator CES, imposto pelo BNH, incide sobre o valor de cada prestação, após definir a capacidade financeira do Mutuário, na data da assinatura do contrato e assim, este índice já é uma distorção e isto já é um contraditório, gerado pelos Regulamentos do BNH, na data da assinatura do contrato.
Se aplicado corretamente não traz ônus para o Mutuário. O Fator CES antecipa a cobrança e o contrato é liquidado antes da data estipulada no contrato.
Foi um Fator incompreendido e desnecessário e gerou distorções.
- Fator de Atualização Monetária incide em cada prestação, na regra estabelecida no contrato que pode ser mensal, etc, anual, no índice estabelecido no contrato, inclusive o Salário Mínimo.
- Fator de Atualização Monetária do Saldo Devedor, no índice e no período de atualização monetária estabelecido em cada contrato (mensal, trimestral, anual) e independente do índice e do período de atualização monetária de cada prestação.

Deste conjunto de índices pode (e sempre acontece) a atualização monetária do Saldo Devedor ser maior do que o das prestações e assim ocorrem Saldos Devedores no final da amortização do contrato.

Estes Saldos Devedores são pacificamente absorvidos pelo FCVS nos contratos onde o Mutuário concordou em contribuir para este fundo.

2.2.2- Como ocorre esta indevida Amortização Negativa ?

Ocorre de DOIS MODOS praticados pelos Agentes Financeiros – Privados e a CAIXA.

2.2.2.1- O 1º MODO

No 1º MODO, o Agente Financeiro atualiza, período a período, o Saldo Devedor pelo índice estabelecido no contrato e sobre este Saldo Devedor corrigido, incide a taxa de juro do período e calcula o valor do juro do mês e diminui da prestação do mês já corrigida monetariamente. Sendo o valor do juro maior do que o valor da prestação, apura-se o valor da amortização do mês, que é negativo e soma ao Saldo Devedor em vez de diminuir do Saldo Devedor.

O 2º MODO

Retirando do abstrato, o Agente Financeiro – de modo casuístico mas sistêmico – , introduz fatores de atualizações monetárias sobre os Saldos Devedores SEM FUNDAMENTO E SEM FATORES DECLARADOS, conforme o QUADRO, destacado em Laudo Pericial que, em grau de Recurso, o STJ reconheceu o Direito do Mutuário e não considerando estas DUAS PRÁTICAS.

2.3- Como está consolidado esta ACEITAÇÃO INDEVIDA de que o Sistema Francês de Amortização Gera Amortização Negativa ?

Temos Autores, Defensores de TESES de Dissertação que afirmam, mas não demonstram, a existência desta Amortização Negativa, bem como Artigos de Professores especializados em finanças que defendem que a “ Tabela Price ” gera Amortização Negativa.

Peritos Judiciais demonstram em seus Laudos Periciais a existência destas Amortizações Negativas.

E consolidando, o Diretor de Habitação da CAIXA entende desta forma em sua TESE – Referência Bibliográfica 8¹ – e processa estes Saldos Devedores Impagáveis que são Debitados a EMGEA – empresa jurídica interna da CAIXA – que, por sua vez, transfere (debita) para o TESOURO NACIONAL.

Conforme o relatório do Tesouro Nacional de Dez/2015 havia mais de 3 milhões de contratos transferidos para a Secretaria do Tesouro Nacional com DÉBITOS de mais de R\$ 244,8 bilhões – Referência Bibliográfica 15¹

Na posição deste SITE, estes Saldos Devedores Impagáveis não existem em cada um destes mais de 3 milhões de contratos.

Estas comprovações para serem validadas, será necessário que estes mais de 3 milhões de contratos, cujos Saldos Devedores a EMGEA transferiu para o TESOURO NACIONAL, sejam DEVOLVIDOS À 1ª INSTÂNCIA (hoje 1º GRAU) para serem analisados por PERITOS JUDICIAIS, com competência e demonstrar como são gerados estes Saldos Devedores Impagáveis.

Rio de Janeiro, Agosto de 2019

¹ Ver no site www.periciajudicial na Trilha : Pericia Judicial / Contratos de Empréstimos e Financiamentos / Livro Matemática Financeira nos Tribunais de Justiça / Referências Bibliográficas