

**AMORTIZAÇÕES NEGATIVAS**

**Impossível de Ocorrerem**

**no**

**SISTEMA FRANCÊS DE AMORTIZAÇÃO**

**Na MODALIDADE QUATRO de Pagamentos ( Amortizações ) de Empréstimos e Financiamentos onde estão o Sistema Francês de Amortização e o Método Hamburguês ( e não existe mais nenhum, como o SAM ) é IMPOSSÍVEL que ocorra este “ fenômeno ”.**

**AS AMORTIZAÇÕES NEGATIVAS que ocorrem no Sistema Financeiro da Habitação – SFH – são geradas por TRÊS FATOS ESTRANHOS INTRODUZIDOS nos Planos de Amortizações dos Contratos de Financiamentos da casa própria por Agentes Financeiros, durante a AÇÃO DE COBRANÇA.**

**\* Pedro Schubert**

**Rio, 07 de Maio de 2020**

\* Administrador, Autor, Professor 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.

- **PLANO DE AMORTIZAÇÃO**

Na MODALIDADE QUATRO, para o entendimento do funcionamento de uma AÇÃO DE COBRANÇA, é elaborado este Plano de Amortização, como mostrado no QUADRO 1.

**QUADRO 1**

UN : R\$ 1,00

Prestação	Valores das Prestações	Valores das Amortizações	Valores dos Juros	Saldos Devedores
	1	2	3	4
-	-	-	-	1.000,00
1ª	402,1148	302,1148	100,0000	697,8852
2ª	402,1148	332,3263	69,7885	365,5589
3ª	402,1148	365,5589	36,5559	-
TOTAL	1.206,3444	1.000,0000	206,3444	-

- **O SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – SFH**

Criado pela Lei 4.380 de 21.08.1964, nos seus artigos 5º e 6º, pela leitura de seus textos, conclui-se que é o Sistema Francês de Amortização ; parte do financiamento será amortizado em parcelas iguais, mensais e sucessivas.

Pela intensa discussão mostrada neste site, está pacificado, matematicamente que esta MODALIDADE QUATRO não contém o JURO COMPOSTO, na definição do valor de cada parcela, bem como na AÇÃO DE COBRANÇA.

Também está pacificado, pelo próprio BNH, pela sua Resolução nº 05 de 13.02.1973 que a TAXA DE JURO ANUAL, de cada contrato assinado entre as partes, é a TAXA EFETIVA e com esta Regra, a TAXA MENSAL DO JURO é a TAXA EQUIVALENTE.

- **ÍNDICES INTRODUZIDOS NO PLANO DE AMORTIZAÇÃO**

Em decorrência da inflação e do arrocho salarial foram introduzidos dois índices, distintos e defasados entre si, de atualizações monetárias :

Nos Valores das Prestações : com várias modificações, ficou como índice o salário mínimo – o PES – e do salário por categoria profissional – PES / CP – com periodicidade distinta dos índices dos Saldos Devedores.

Nos Valores dos Saldos Devedores : pelo índice da inflação do período e aplicado com periodicidade distintas dos índices das prestações.

Com esta diversidade e com o arrocho salarial foi natural que apresentasse Saldo Devedor Residual.

O CES – Coeficiente de Equiparação Salarial foi criado pela Resolução CA / BNH nº 036 / 69 com vigência a partir de 01.01.1970.

Nesta Resolução também foi criado o PES – Plano de Equivalência Salarial. A partir desta data, os índices de reajustes das prestações desvincularam-se dos índices e periodicamente aplicados ao Saldo Devedor, podendo gerar Saldos Devedores Residuais que, neste exemplo, é de R\$ 180,6239. Para minimizar este desbalanceamento foi criado o CES.

Este índice CES – Coeficiente de Equiparação Salarial – incide sobre os valores das prestações na data da assinatura do contrato, após a definição do seu valor, a partir da 1ª prestação e sobre todas as prestações.

É uma atualização monetária disfarçada com a seguinte regra estabelecida pela RD nº 015/79 de 07.05.1979 no seu

item 8.1 - quando o Saldo Devedor do financiamento tornar-se NULO antes do término do prazo contratual, nada mais poderá ser exigido do devedor, dando-se a dívida como quitada.

item 8.2 - o saldo NÃO NULO será liquidado pelo FCVS.

Comento: Pelo texto deste item 8.2 entendo que após definir o Plano de Amortização as parcelas são multiplicadas pelo CES. Deste modo, com o aumento do valor da amortização em cada parcela, o Saldo Devedor será liquidado antecipadamente.

Sobre este Plano de Amortização com o CES já aplicado, incidirão o coeficiente de atualizações monetárias das prestações com índices e periodicidades distintos dos índices e periodicidades dos Saldos Devedores.

Neste exemplo o CES incidiu em todas as prestações.

Veja o QUADRO 2, tomado do QUADRO 1 e aplicando estes 3 índices.

## QUADRO 2

Prestação	Índice CES	Índice Atualizado	Valores das Prestações	Valor da Prestação Corrigida	Valores das Amortizações	Valor dos Juros	Valor dos Juros	SALDO DEVEDOR			
								Índices de Atualizações	Valor da Atual. Monet.	Amortizações	Saldos Devedores
	1	2	3	4 = 1 . 2 . 3	5 = 4 - 7	6	7 = 1 . 2 . 6	8	9	10 = 5	11 = Ant + 9 - 10
											1.000,0000
1ª	1,15	1,10	402,1148	508,6752	382,1752	100,0000	126,5000	1,10	100,0000	382,1752	717,8248
2ª	1,15	1,21	402,1148	559,5427	462,4320	69,7885	97,1107	1,30	215,3474	462,4320	470,7402
3ª	1,15	1,25	402,1148	578,0400	525,4864	36,5559	52,5536	1,50	235,3701	525,4864	180,6239
TOTAL			1.206,34000	1.646,26000	1.370,09000	206,3400	276,1600		550,72000	1.370,090000	-

**Importante :** Em decorrência de experiências em perícias judiciais, este fato está analisado no LIVRO PERÍCIA JUDICIAL de 2010, na sua Parte II – Autor Pedro Schubert.

Não tenho comprovação. Na época da edição desta Resolução 036/69, a inflação estava moderada.

Entendo que este Coeficiente CES é um intruso no Plano de Amortização com quaisquer índices de inflação. Ele faz uma atualização monetária inexistente, sem o conhecimento do mutuário e é aplicada depois de ter sido definida a capacidade financeira do mutuário, de honrar as prestações sem inadimplências.

A AMORTIZAÇÃO NEGATIVA é um erro matemático crasso praticado, na Ação de Cobrança, no Plano de Amortização dos contratos de financiamentos da casa própria que utilizam o Sistema Francês de Amortização, no Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Em acréscimo à esta amortização negativa foi praticado uma outra ação indevida, sobre o Saldo Devedor.

#### ● AMORTIZAÇÕES NEGATIVAS

Este fato que matematicamente não existe na Ação de Cobrança do Sistema Francês de Amortização, alastrou-se por desconhecimento da Direção do BNH, no Sistema Financeiro da Habitação – SFH – e gerou o fato aterrador dos SALDOS DEVEDORES IMPAGÁVEIS e propagado, de forma dramática, como a entrevista do Presidente da CAIXA, acusando a TABELA PRICE ( que nem existe ) e o SISTEMA DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL que “ foram feitos para enganar as pessoas ou para aumentar o déficit público ”.

Esta entrevista é de 16.08.1998.

**Infelizmente o Presidente da CAIXA não estava bem assessorado na matéria de matemática financeira** e fez esta afirmação sem fundamento.

■ Estas Amortizações Negativas foram acolhidas por Articulistas, Defensores de Teses e Outros e destacamos destes textos :

“ No caso do SFH, em decorrência do hoje extinto Plano de Equivalência Salarial – PES –, o descasamento entre os índices e periodicidade de reajustes dos encargos mensais, em relação ao Saldo Devedor, provocou o sub-reajustamento das prestações, fazendo que estas, em muitos casos, se tornassem inferiores às parcelas de juros, o que ficou conhecido como “ amortização negativa ”.”

Comento : Como pode a prestação que contém amortização e juros, com a atualização monetária e o CES tornar-se inferior às parcelas de juros ?

Para quem conhece, sabe que a prestação é composta de amortização e juros.

Ao corrigir o valor da prestação, automaticamente corrige-se o valor da amortização e o valor do juro.

Diz o Articulista definindo o que é Amortizações Negativas :

“ Amortização Negativa nada mais é do que a incorporação ao Saldo Devedor, dos juros vencidos e não quitados, convertendo-os em capital, de forma a que passem a compor a base de cálculo dos juros para os períodos subsequentes ”.

Comentamos : Os juros vencidos e não pagos, pela explicação do Articulista, é o saldo do juro que teve uma atualização monetária maior do que o valor da prestação e foi adicionado ao Saldo Devedor.

**Aqui pergunta-se : de onde veio este índice que atualizou o valor do juro contido no valor da prestação ?**

Esta definição do que é Amortização Negativa demonstra um erro Técnico :

**Não conhece o funcionamento do Plano de Amortização do Sistema Francês de Amortização.**

Esta Amortização Negativa ao ser somada em vez de deduzir, aumenta o Saldo Devedor quando, no Plano de Amortização que é universal e mundialmente conhecido, a amortização de cada parcela DIMINUI o Saldo Devedor.

A experiência mostra que a Amortização Negativa contribui com 1/4 ( um quarto ) destes SALDOS DEVEDORES IMPAGÁVEIS.

Um desastrado procedimento introduzido nos SALDOS DEVEDORES, ao longo da Ação de Cobrança, por Agentes Financeiros, contribui com 3/4 para aumentá-los.