

## SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO

Um dos melhores planos já criado no mundo, porém o “malabarismo” matemático contaminou o sistema, onde a taxa nominal capitalizada aumenta o custo financeiro e com a execução da conta gráfica o saldo atualizado com juros proporcionais não ocorre a incidência da Tabela Price.

\* Paulo Afonso Rodrigues

O SFH foi criado em 1964, estabelecido no art 1º da Lei 4380, objetivando captar recursos através da caderneta de poupança, rentabilizando os aplicadores com taxas de 0,5 % ao mês mais a inflação da época, e após alguns anos com recursos do FGTS sua rentabilidade de 0,25 % ao mês mais inflação.

Com a vinda da população rural faziam-se necessários investimentos habitacionais.

Fazendo parte do quadro de funcionários de um dos maiores Bancos privados nacional e tive a oportunidade de participar como operador do SFH com deslocamento até a matriz do banco para conhecer o novo produto, isto no início da década de 70.

Como captar na poupança, cliente alvo, massificação de investimentos e todos os demais procedimentos. É importante o poupador saber que a poupança um dia, não muito distante, rentabilizava os depósitos em janeiro, abril, julho e outubro. E os depósitos realizados fora do primeiro dia útil destes meses não eram rentabilizados, havendo saque fora desta carência o poupador não recebia os juros, tudo isto era para aumentar o prazo médio de aplicação e evitar possíveis especulações financeiras.

O plano ia bem até ficar dependente dos grandes investidores de poupança, posteriormente as datas foram alterando-se até aplicações diárias como hoje impera no mercado.

Não rentabilizando diversos depósitos, quer por saques fora de época, ou por aplicação, o SFH estava capitalizado o que não ocorria quando da especulação de depósitos de grandes investidores que hoje estão aqui, amanhã ali.

Poderia o leitor questionar onde está a falha do plano perfeito? Quando iniciei na operacionalização do sistema questionei o presidente da empresa de poupança, a rentabilidade do nosso banco será pequena, pois pagaremos custo de poupança que será 0,5% mais a inflação no mês e cobraremos com taxa efetiva, como exemplo 12% ao ano em nominal 11,3866% ao ano, não é muito pouco? E o risco que correremos? Ele sorriu e disse: Nós indicaremos os custos de seguro de vida e do imóvel, se o mutuário atrasar cobraremos juros de mora do mercado, sobre a parcela, e teremos a garantia hipotecária do bem o qual não foi financiado em sua totalidade e em caso de uma execução teremos o imóvel mais o que o mutuário deu de entrada, e todas as parcelas pagas e contra nós teremos somente a depreciação do bem e a desatualização deste imóvel devido a futuros empreendimentos. E normalmente o mutuário paga muitas parcelas antes da execução, então estamos tranqüilos.

E continuou o grande executivo e teremos a avaliação do imóvel que é feita pelo nosso departamento de engenharia, os custos de toda a operação são do mutuário, e a data da liberação do recurso para o vendedor é a nosso critério de acordo com negociação a ser realizada, oferecendo com isto, rentabilidade indireta.

Posteriormente completou, faça um cálculo, considerando a taxa nominal, com capitalização mensal, e reajuste pela poupança e sobre o saldo apurado, cobre os seguros de vida e imóvel. E faça outro cálculo cobrando a taxa efetiva ao ano pactuada e sobre a média do saldo devedor lance os juros da taxa efetiva anual e veja como ficam os saldos devedores e os custos dos seguros.

Aí eu entendi o custo do SFH, ou seja, a taxa nominal cobrada ao mês vira base de cálculo de poupança no mês seguinte capitalizando os saldos devedores e seguros, contaminando os saldos devedores e seguros. Voltei ao grande executivo e ele sorrindo disse: É ou não é um bom negócio?

O que me preocupa é observar questionamentos por verdadeiros “papas da matéria” dizendo que existe a Tabela Price no SFH, o que não ocorre.

Senão vejamos: no caso, com base no valor liberado, taxa nominal extraída da taxa efetiva, apura-se o valor da parcela mensal, tendo como base o período de pagamento, teremos VP (valor do Financiamento), i (taxa mensal extraída da taxa efetiva), n (número de meses) e posteriormente o índice do seguro e o reajustamento pelo indexador.

As parcelas são pagas mensalmente e no caso de uma execução o agente financeiro se volta para a conta gráfica, demonstrando o valor liberado, taxa nominal capitalizada mensal, reajuste pelo indexador poupança, bem como, seguros para posterior baixa da parcela.

Portanto, não existe Tabela Price no SFH, quando o agente financeiro executa o demonstrativo de débito, porque estará cobrando juros proporcionais ao período e não por toda a operação.

Com o advento da taxa nominal extraída da taxa efetiva anual, com sua cobrança mensal, ocorrem as capitalizações de juros que passa a ser questão de mérito a sua aplicabilidade.

A Constituição Federal em seu artigo 7º, inciso IV, veda qualquer vinculação do salário mínimo para qualquer fim, portanto, os operadores de direito devem ficar atentos com os reajustamentos das parcelas dos profissionais liberais e autônomos, pois estes pagam o reajustamento da casa própria pelo índice do salário mínimo, o que é amplamente vedado.

E finalmente quando questionado em diversos eventos que participo, do porque do débito absurdo de um imóvel, quando o mutuário já liquidou mais de uma centena de parcelas. Após a explanação deste artigo, poderá o leitor observar que foi a incidência da taxa nominal capitalizada mensalmente, extraída da taxa efetiva anual que contaminou o saldo devedor, com o aumento da base de cálculo para cobrança de seguros e do indexador poupança a parcela paga pouco abate o saldo devedor.

\*Paulo Afonso Rodrigues, contador, advogado, perito judicial, especialista em auditoria/controladoria, perícia e tributária, com mais de 500 artigos publicados em imprensa.