

---

## SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

### TABELA PRICE

Melhor plano já criado, capitalização da taxa nominal, seus efeitos.

\* **Paulo Afonso Rodrigues**

O sistema financeiro da habitação foi criado pela lei 4380/64 com objetivo de estimular a poupança interna e com estes recursos promoverem o financiamento da casa própria, tendo em vista a deficiência latente no setor.

Estimulou-se para que o poupador guardasse suas economias, pois receberia 0,5% ao mês mais a inflação mensal.

Inicialmente, poupança rentabilizava depósitos realizados até 02/01 do ano em curso, com rentabilidade trimestral, e assim sucessivamente para 01/04, 01/07 e 01/10.

Qualquer depósito realizado fora destas datas, estes não seriam rentabilizados, somente no período seguinte.

Posteriormente, as poupanças passaram a pagar juros mensais e hoje qualquer dia é dia para depósito, pois a partir deste, com trinta dias paga-se a rentabilidade do mês.

Os financiamentos realizados tinham taxa de juros efetiva e taxas de juros nominais. A primeira (taxa efetiva) é a taxa máxima ao ano, a segunda é a taxa nominal descapitalizada para um mês.

Exemplo: 18% ao ano de taxa efetiva é equivalente a uma taxa de 1,389% ao mês e taxa nominal de 16,67% ao ano. Esta última é o somatório de 1,389% vezes 12 meses.

Quando da contratação da operação, tendo como base o **valor presente** (vp) do empréstimo, utiliza-se o banco da **taxa nominal** (i) de 1,389% e, com base no **número de meses** (n), estima-se a **parcela** (pmt) para posterior adição do custo de seguros e variação pelo indexador poupança.

Como exemplo, uma operação de R\$ 10.000,00 de valor presente, em 120 meses, com uma taxa mensal nominal de 1,389%, teremos uma prestação estimada de R\$ 171,70.

Portanto, na data da assinatura da operação, estará o mutuário assumindo 120 parcelas de R\$

171,70, equivalentes a R\$ 20.604,00, mais índice de seguro (de vida e do imóvel) e indexador poupança, sem a cobertura do FCVS – Fundo de Compensação de Variação Salarial (seguro que cobria a diferença entre o reajuste do saldo devedor e o reajuste salarial, comprometimento percentual da renda durante toda a operação quitando o débito).

O mutuário não tendo a cobertura do FCVS, é responsável pelo resíduo do financiamento.

Se o agente financeiro, como exemplo após 40 parcelas pagas, restarem 80 parcelas, com base na última parcela, multiplicar esta, como exemplo, R\$ 220,00, estará executando R\$ 17.600,00.

Desta forma estará utilizando a Tabela Price para cobrar o débito.

As instituições financeiras cobram a evolução do saldo devedor em conta gráfica sem utilizar-se da Tabela Price, pois esta só serviu como base de fórmula das parcelas.

No entanto, a adoção da taxa nominal no caso exemplificado de 1,389%, capitalizando mensalmente, potencializando o indexador da poupança, esta taxa não será mais 16,67% ao ano e muito menos 18,00% ao ano, devido a capitalização da taxa nominal.

Daí a informação, se o agente financeiro executar o valor das parcelas, estará usando a Tabela Price, se cobrar o demonstrativo de débito, com a taxa nominal mensal, estará capitalizando o juro, e este potencializando saldo devedor e seguro.

A atualização do saldo liberado pela poupança com cobrança do seguro, abatendo a parcela paga e sobre a média utilizada durante o ano, lançar a taxa efetiva estará o mutuário rentabilizando o agente financeiro pelo valor contratado.

Tabela Price no Sistema Financeiro da Habitação, quando se cobra o demonstrativo, não é utilizada.

---

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