

Reflexões sobre a forma de apropriação da amortização em financiamentos habitacionais

Edson Marcelino Lazirini *

Ponto controvertido já bastante vergastado, porém, dificilmente olvidado na confecção de peças que vêm a inaugurar, a cada dia, novas discussões judiciais no âmbito do direito imobiliário, cinge-se à diretriz operacional a ser empregada para a apropriação das parcelas de amortização resultantes da paga periódica.

Arrimados na interpretação literal do estatuído na alínea “c” do art. 6º do manto legal que concebeu o Sistema Financeiro da Habitação, qual seja, a Lei 4.380/64, alguns causídicos, e até mesmo técnicos, alistam-se à tese da necessidade de se priorizar a amortização do saldo devedor em detrimento de sua revitalização monetária.

Para um melhor entendimento, confira-se, na seqüência, o teor do referido dispositivo legal, “*in verbis*”:

*“c.) ao menos parte do financiamento, ou do preço a ser pago, seja amortizado em prestações mensais sucessivas, **de igual valor, antes do reajustamento, que incluam amortização e juros;**”*

grifo não original

Desta forma, a prevalecer a referida linha interpretativa, o valor pago pelo mutuário, descontado dos encargos remuneratórios e demais verbas acessórias devidas, seria prioritariamente destinado ao abatimento do saldo devedor registrado no mês imediatamente anterior, sendo desconsiderado, portanto, os corrosivos efeitos inflacionários a que este restou vitimado no período.

Pagar-se-ia, portanto, valores com representatividade econômica atual, porém, abater-se-ia de saldo devedor contábil com expressão aquisitiva nominal estagnada no período (mês) imediatamente anterior, apesar do considerável e inolvidável processo inflacionário que se fazia presente e - não obstante os titânicos esforços direcionados a sua mitigação – ainda nos acompanha.

A análise do esboço gráfico declinado na seqüência permite vislumbrar que, à luz da referida tese, apesar dos efeitos inflacionários ocorridos no aludido interstício temporal, as parcelas de amortização seriam cotejadas com o saldo devedor do instante imediatamente anterior:

Portanto, a parcela de amortização identificada para o instante “1” seria apropriada sobre o saldo devedor verificado no instante “0”, a amortização atinente ao instante “2” sobre o saldo devedor do instante “1”, a do instante “n” sobre o saldo devedor do período “n - 1”, e assim sucessivamente.

Apesar da aludida tese, s.m.j., restar respaldada em argumento único, qual seja, suposta disposição literal em texto legal, chegou até mesmo a conquistar a respeitável aquiescência do extinto Tribunal de Alçada do Paraná, o qual assim fez constar no Enunciado 33 do CEDEPE, “*in verbis*”:

“Nos financiamentos imobiliários a amortização da prestação, incluindo os juros, deve ser feita antes da correção do saldo devedor”

grifo não original

Desnudando-se de convicções pessoais e entregando-se à análise isenta do referido dispositivo, denota-se que nem mesmo a interpretação literal goza de unanimidade quanto à subsidiar-se a parcela de amortização em detrimento da atualização monetária do saldo devedor.

Muitos intérpretes jurídicos e técnicos militam no sentido de que o termo “*antes do reajustamento*” - contido no dispositivo legal que germinou a controvérsia - refere-se, na verdade, a um aposto à expressão de “*igual valor*”, delineando que as prestações mensais sucessivas somente seriam de “*igual valor*” “*antes do reajustamento*”. Processado tal evento, tornar-se-iam nominalmente distintas, não obstante conservarem valor real intacto.

Assim, o referido dispositivo apregoaria, de forma implícita, a avença e incidência do Sistema Price de Amortização (também conhecido como Sistema de Prestações Constantes, Sistema Francês de Amortização e, nacionalmente, como Tabela Price), única metodologia cientificamente reconhecida apta a proporcionar prestações de “*igual valor*” “*antes do reajustamento*”.

O fato do termo “*antes do reajustamento*” reportar-se ao momento temporal em que se daria à igualdade nominal das prestações, foi alvo de maiores esclarecimentos através da RC 29/65 editada pelo Conselho de Administração do BNH – Banco Nacional de Habitação, entidade, à época, gestora da referida modalidade de financiamento. O item 2.4 da aludida resolução assim preceituava:

“2. CONDIÇÕES PARA APLICAÇÃO DOS REAJUSTAMENTOS E CORREÇÕES

2.1 (omissis)

2.2 (omissis)

2.3 (omissis)

*2.4 Financiamento ou preço: ao menos partes do financiamento ou do preço deve ser amortizado em prestações mensais sucessíveis de igual valor. **Tal igualdade de prestações só é exigida antes de efetuado qualquer reajustamento.**”*

grifo não original

No mesmo ano, e na mesma senda analítica, o inciso II do art. 1º da Lei n.º 4.864/65 destacou que o valor financiado, devidamente corrigido, seria restituído em prestações de “*igual valor*”, senão vejamos:

*“II - A parte financiada, sujeita à correção monetária, deverá ser paga em **prestações mensais de igual valor**, incluindo amortização e juros convencionados à taxa máxima fixada pelo Conselho Monetário Nacional (...)*”

grifo não original

Ressalte-se, por oportuno, que a “*igualdade de prestações*” - “*antes de efetuado qualquer reajustamento*” - se constitui em especificidade privativa do Sistema Price de Amortização, revelando que a norma legal, muito longe de pretender configurar a priorização da amortização em detrimento da correção monetária, na verdade, prestava-se a

distinguir, dentre a gama de sistemas de amortização existentes, aquele que deveria ser efetivamente empregado.

Nesta esteira interpretativa, assim consta da cátedra de DEL MAR, “*in verbis*”:

“(...) o Sistema Price é o único conhecido no mundo para se determinar prestações iguais, incluindo amortização e juros.”

grifo não original

Alguns anos mais tarde, corroborando a intenção originalmente revelada, o próprio BNH - Banco Nacional da Habitação, através da edição da RC 36/69, descortinou a aplicabilidade do Sistema Price de Amortização para fins de identificação do valor das prestações periódicas em financiamentos habitacionais.

Portanto, culminando a interpretação literal do texto em voga com a interpretação sistemática da série de outros normativos pertinentes, observa-se que, teleologicamente, o mesmo se destinava a orientar o momento em que as prestações se mostrariam “*de igual valor*”, não tendo, por conseguinte, qualquer relação, ou sugestão, a amortização do saldo devedor se processar “*antes do reajustamento*”.

Se não afastada pelas técnicas de hermenêutica anteriormente suscitadas, a tese da priorização do abatimento do saldo devedor em detrimento da correção monetária, resta, há tempos, revogada, em face da flagrante colisão com disposições constitucionais, notadamente as que asseguram o direito fundamental à propriedade.

Em termos técnicos, denota-se que a correção monetária constitui-se em instituto de criação nacional, voltado, basicamente, a preservação do real valor econômico de determinado capital através de sua alteração nominal.

Ou seja, altera-se, corrige-se, reajusta-se, determinada importância monetária, mediante a incidência de indicador inflacionário previamente estabelecido, com vistas a conferir-lhe a manutenção do real poder aquisitivo, não obstante a sua natural alteração em termos nominais.

Portanto, sob circunstâncias inflacionárias, a estática do valor real se processa pela dinâmica do nominal.

Conforme já pacificado pelo STJ – Superior Tribunal de Justiça, a correção monetária “*não é um plus que se acrescenta, mas um minus que se evita*”, não se

constituindo em elemento de majoração da dívida, mas, tão somente, de manutenção de sua representatividade econômica ao longo dos tempos.

Ainda no que concerne à finalidade da incidência do referido instituto, em trabalho veiculado em periódico do gênero, com brilhantismo assim lecionou o ministro Carlos Ayres Brito:

“A finalidade da correção monetária, enquanto instituto de direito constitucional, não é deixar mais rico o beneficiário, nem mais pobre o sujeito passivo de uma dada obrigação de pagamento. É deixá-los tal como se encontravam, no momento em que se formou a relação obrigacional”.

grifo não original

Assim, sob o espectro técnico e racional de análise, dúvidas não persistem de que, para se efetuar a apropriação do valor da paga periódica, há, primeiramente, a necessidade de transladar o saldo devedor para momento contemporâneo, mediante a inserção da correspondente atualização monetária.

A incidência de procedimento diverso, notadamente mediante a priorização da amortização do saldo devedor para posterior revitalização, implicaria, inevitavelmente, no abatimento irregular da dívida, em flagrante ofensa ao direito de propriedade, no caso, a propriedade daquele que concedeu o mútuo objeto de restituição.

A prevalecer a tese referenciada nos parágrafos inaugurais, o saldo devedor não seria reconstituído de seu real poder aquisitivo a cada intersecção amortizatória, possibilitando ao mutuário a completa satisfação da dívida através do reembolso de cifras inferiores aquelas realmente devidas à luz da racionalidade financeira pertinente.

Hodiernamente, após detidas incursões nos liames técnicos que permeiam a matéria, o entendimento pretoriano dominante versa em sentido diametralmente oposto, apregoando a necessidade de se priorizar a revitalização monetária do débito para, em seguida, apropriar a parcela de amortização decorrente do pagamento realizado.

Constituindo inarredável fonte de direito, a 3ª turma colegiada do STJ – Superior Tribunal de Justiça, sob a relatoria da Ministra Nancy Andrighi, veio a pacificar o seguinte entendimento:

“(...) o sistema de prévio reajuste e posterior reajuste e posterior amortização do saldo devedor não fere a comutatividade das obrigações pactuadas no ajuste, uma vez que,

de um lado, deve o capital emprestado ser remunerado pelo exato prazo em que ficou à disposição do mutuário, e, de outro, restou convencionado no contrato que a primeira parcela será paga apenas no mês seguinte ao do empréstimo do capital"

(Resp 427.329-SC, DJ de 9-6-2003)

Em vista das considerações delineadas, verifica-se que, sob qualquer prisma analítico, inexistem argumentos aptos a respaldar a tese da priorização da amortização em detrimento da revitalização monetária do débito, mesmo porque, parafraseando PORTANOVA, “*não há injustiça que se justifique*”.

FONTES BIBLIOGRÁFICAS

DEL MAR. Carlos Pinto. ASPECTOS JURÍDICOS DA TABELA PRICE. Editora Jurídica.

BRITO. Carlos Ayres. O REGIME CONSTITUCIONAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA – Revista Direito Administrativo – Volume 2.003 – pág 41/58

PORTANOVA. Rui. MOTIVAÇÕES IDEOLÓGICAS DA SENTENÇA. 2ª ed. Porto Alegre. Livraria do Advogado.

* Edson Marcelino Lazarini (lazarini@ebrape.com.br) é bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade Federal do Paraná. MBA em Finanças pela Fundação Getúlio Vargas. Acadêmico de Direito. Atua como Contador Forense e como Consultor Empresarial. Possui diversos trabalhos técnicos publicados. (Veja mais **conteúdo publicado** por este autor no DireitoNet).

Disponível em: <http://www.direitonet.com.br/artigos/x/39/18/3918/>

Acesso em: 13 de março de 2008.