

O ENCARECIMENTO DO PROCESSO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL DEVIDO A UMA LEGISLAÇÃO RETRÓGRADA

ELISA SOARES DE ALMEIDA MARIN

Graduada em Administração Pública
pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho – Unesp

INTRODUÇÃO

Os financiamentos imobiliários, ao contrário do que muitos pensam, não surgiram da ideia de grandes bancos ou financeiras em ganhar dinheiro com juros ou tarifas de prestações, mas de grandes seguradoras que tinham o intuito de se apropriar dos imóveis caso o comprador não honrasse sua dívida.

Os financiamentos passaram a funcionar da maneira como funcionam hoje apenas em 1934, nos EUA, com o importante papel desempenhado pela Federal Housing Administration (FHA). Para tirar o país da crise e fomentar o mercado imobiliário, a empresa passou a conceder empréstimo ao público que não teria acesso a este por meio de bancos e instituições financeiras da época. Nesse período, nos EUA, apenas 40% das famílias residia em casa própria, e os empréstimos para este fim permitiam o financiamento de até apenas 50% do imóvel.

A FHA então introduziu um novo tipo de operação, com entrada de apenas 20% do valor de avaliação do imóvel, o que forçou as instituições concorrentes a abrir mais espaço para esse público que ainda não possuía imóvel próprio.

Ela também foi pioneira no aumento do prazo, que variava entre cinco e sete anos inicialmente, e então passou para 15 e, por fim, 30 anos até o pagamento da última parcela.

A FHA inovou também ao emitir seguro contra empréstimos de maior risco de *default* e na forma de pagamento da dívida. Até então, as parcelas eram constituídas apenas de juros e ao final do contrato pagava-se uma “parcela-balão”, correspondente ao valor total do saldo devedor, o que tornou as hipotecas tão comuns. A nova modalidade de pagamento trazida pela FHA estabelecia que deveriam ser feitas amortizações do valor principal ao longo do contrato, e não apenas no seu final, o que reduzia gradualmente o valor tomado, juntamente com o risco.

Com o aumento da concorrência dos agentes financeiros atuantes no segmento imobiliário, várias empresas começaram a diversificar a forma de cobrança de empréstimos, voltando a comercializar em forma de “parcelas-balão” ou híbridas, em que o mutuário paga parcelas a taxas pré-fixadas no início do contrato e pós-fixadas a partir de determinado período.

No Brasil, o sistema financeiro imobiliário teve percurso e desenvolvimento próprios. Segundo o professor Arnaldo Wald (1999), podemos dividir sua evolução em três fases sucessivas:

- 1ª período paternalista ou patriarcal, até 1963-1964;
- 2ª período de intervenção estatal, que se inicia com a criação do BNH em 1964 (extinto em 1986) e continua praticamente até 1997, embora já sem recursos necessários;
- 3ª desregulamentação, com o sistema de securitização, a partir da Lei n. 9.514, de 1997.

Atualmente, a maioria dos grandes bancos e instituições financeiras fornece recursos para o financiamento imobiliário. Esses recursos destinados à compra e venda de imóveis são disciplinados pela legislação do SFH e do SFI. As duas legislações, reguladoras dos financiamentos imobiliários mais comuns no País, possuem dispositivos específicos, apropriados para cada uma delas, com fontes de financiamento e destinação diferenciadas. Enquanto o SFH tem sua fonte de recursos basicamente na caderneta de poupança e recursos do FGTS, o SFI é irrigado principalmente por recursos oriundos do mercado.

Contudo, apesar das especificidades de cada legislação, podemos dizer que ambas são regidas pelos princípios gerais do Código Civil, inclusive na regulamentação dos contratos de mútuo.

A Lei n. 4.380/64, que criou o Sistema Financeiro da Habitação, também instituiu normas para legislar sobre tais contratos, entre elas sobre a correção monetária e o mecanismo de amortização das dívidas de mútuo em parcelas de valores iguais e sucessivos, em outras palavras, a Tabela Price.

Muito se vem discutindo desde então a respeito da legalidade da adoção da Tabela Price e de outros sistemas de amortização de dívidas nos financiamentos imobiliários.

SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

1.1 DEFINIÇÃO

Amortização é o processo de quitação ou extinção de uma dívida, realizado por meio do pagamento de parcelas periódicas, compostas do capital (ou principal), de juros decorrentes do saldo devedor, ou de ambos.

Segundo definição de Houaiss (2001), “amortização é a redução de dívida por meio de pagamento parcial ou gradual acertado entre as partes”.

Seguindo o mesmo raciocínio e citando Juan Carlos Lapponi (2005), para que um sistema seja considerado de amortização é necessário que sejam cumpridas duas regras:

- 1^a O valor de cada prestação deve ser formado por duas parcelas: uma do principal (ou parte dele, chamada *amortização*) e outra dos juros, que representam o *custo* do empréstimo.

$$\text{Prestação} = \text{Amortização} + \text{Juros} = \text{AM} + \text{J}$$

- 2^a O valor dos juros de cada prestação deve ser calculado em função do saldo devedor do empréstimo, aplicando-se determinada taxa.

1.2 PRINCIPAIS SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO

Há inúmeros sistemas de amortização; os mais conhecidos são: Sistema de Pagamento Único, Sistema de Amortização Crescente (Sacre), Sistema de Amortização Constante (SAC), Sistema Price (ou Francês).

Os sistemas mais utilizados no Brasil em financiamentos imobiliários são os Sistemas Price e SAC.

Entretanto, apesar da existência dos sistemas “oficiais”, é possível estruturar vários sistemas de amortização, incluindo diversas variáveis, tais como: período de tempo, quantidade de pagamentos, prazo para pagamento das parcelas, parcela da prestação que será de juros ou de principal etc. A única variável que deve permanecer imutável é a taxa de juros, não importando qual a modalidade escolhida.

Dentre todos os sistemas de amortização, o Sistema Price é o que mais gera polêmica.

- *Sistema Price* – Também conhecido como Sistema Francês de Amortização. Nesse sistema as prestações são fixas, com parcelas de amortização crescentes e juros decrescentes.
- *Sistema de Amortização Constante (SAC)* – As prestações são decrescentes, com parcelas de amortização de capital constantes e parcelas decrescentes de juros.

Para efeito de comparação, a velocidade de amortização e a redução do saldo devedor são diferentes nos dois sistemas, uma vez que na Tabela Price, inicialmente, as prestações são menores e compostas por parcela maior de juros.

1.2.1 *Sistema Price*

A autoria da famosa Tabela Price ainda permanece em questão. Embora no Brasil as tabelas de amortização de dívidas com prestações iguais e juros compostos levem o nome de Richard Price, há indícios anteriores de elaboração de tabelas de amortização de dívidas com utilização de juros compostos, que tinham o propósito de estabelecer coeficientes ou fatores para se obter o valor presente das prestações.

O matemático inglês Richard Price publicou, em 1771, o livro *Observations on reversionary payments*¹, em que tratava de pagamentos periódicos com direito a devolução, ou seja, pagamentos iguais (séries uniformes). A ideia do matemático era a de que todas as prestações fossem de igual valor. A solução, de forma simplificada, foi achar uma “média” entre esses valores ao longo do tempo de pagamento das parcelas.

¹ PRICE, Richard. *Observations on reversionary payments*. London: T. Cadell, in the Strand, 1771.

Nesse sistema de amortização de dívidas, o valor da prestação é encontrado multiplicando-se o saldo devedor pelo fator de recuperação de capital, que nada mais é que a fórmula utilizada para séries de pagamentos vencidos ou “pós-ecipados”.

O montante de juros é obtido multiplicando-se a taxa de juros pelo saldo devedor do período imediatamente anterior.

Por fim, a parcela de amortização é obtida pela diferença entre a prestação (fixa) e o montante de juros.

Exemplo de financiamento amortizado pela Tabela Price, com saldo devedor inicial de R\$ 10 mil, juros mensais de 3% e dez parcelas.

Tabela 1.1 Financiamento com amortização pela TP.

PRICE				
t	Saldo devedor	Amortização	Juros	Prestação
0	R\$ 10.000,00	—	—	—
1	R\$ 9.127,69	R\$ 872,31	300	R\$ 1.172,31
2	R\$ 8.229,22	R\$ 898,47	273,831	R\$ 1.172,31
3	R\$ 7.303,79	R\$ 925,43	246,877	R\$ 1.172,31
4	R\$ 6.350,60	R\$ 953,19	219,114	R\$ 1.172,31
5	R\$ 5.368,81	R\$ 981,79	190,518	R\$ 1.172,31
6	R\$ 4.357,57	R\$ 1.011,24	161,064	R\$ 1.172,31
7	R\$ 3.316,00	R\$ 1.041,58	130,727	R\$ 1.172,31
8	R\$ 2.243,17	R\$ 1.072,83	99,4799	R\$ 1.172,31
9	R\$ 1.138,16	R\$ 1.105,01	67,2951	R\$ 1.172,31
10	R\$ 0,00	R\$ 1.138,16	34,1448	R\$ 1.172,31

Fonte: elaborada pelo autor.

Teoricamente, a Tabela Price só funcionaria em um cenário de valor da moeda constante, ou seja, sem correção monetária, uma vez que as parcelas não devem ter seu valor alterado.

Esse sistema de amortização traz grandes questionamentos quanto a sua legalidade e também quanto às vantagens para o consumidor. Entretanto, é o sistema de amortização mais utilizado no mundo, inclusive em países que adotam algum tipo de restrição à capitalização de juros.

A principal crítica no Brasil afirma que a forma de cálculo das parcelas financiadas pela Tabela Price não está em conformidade com a legislação brasileira,

uma vez que se trata de juros compostos e sua utilização só seria permitida em casos de mútuo comercial, rural e industrial, conforme o artigo 4º do Decreto n. 22.262/33, que instituiu a Lei da Usura.

Isso não ocorre de fato, uma vez que, na Tabela Price, assim como em outros sistemas de amortização, os juros são computados com base no saldo devedor imediatamente anterior.

Sobre esse assunto, é muito comum encontrar afirmações de que a Tabela Price pratica a capitalização dos juros e que nesse sistema os juros tornam-se principal, enquanto o principal se converte em acessório. Isso aconteceria, segundo os defensores de tal pensamento, porque os juros sobre todo o capital acumulado são recebidos primeiro, servindo o resíduo da prestação para amortizar o capital. Sob a ótica legal, os juros não se capitalizam, pois, ao se capitalizarem, perdem a função de acessório e se transformam em principal.

Há também inúmeros casos na Justiça que consideram ilegais todas as outras formas de amortização de juros, incluindo a SAC.

Nesse contexto, devemos analisar quais são os critérios e formas de cálculo utilizados nos sistemas de amortização, que frequentemente são tema de processos penais contra bancos e instituições financeiras, e que dividem a opinião de especialistas no assunto.

2

JUROS

2.1 DEFINIÇÃO E HISTÓRICO

Conforme Tepedino, Barboza e Moraes (2007), os juros constituem o preço pelo uso do capital, isto é, a expressão econômica da utilização do dinheiro e, por isso mesmo, são considerados frutos civis.

A ideia de cobrar juros surgiu entre os povos da Antiguidade como compensação pelo uso do capital alheio. A cobrança de juros não foi admitida na maioria das legislações europeias anteriores à Revolução Francesa.

Entretanto, com o advento de ideias liberais, os fisiocratas entenderam que o Estado não deveria interferir nas relações comerciais entre os indivíduos, através do princípio do *laissez-faire, laissez-passer, ne pas trop gouverner* e, assim, numerosas legislações do século XIX e algumas do século XX não fixaram limites máximos para os juros.

O Estado Moderno, por sua vez, em sua feição social inspirada na Constituição de Weimar, afirmou sua intervenção ampla, tanto no plano econômico quanto no campo social, admitindo a cobrança de juros até determinado limite, objetivando, com isso, o combate à agiotagem e à usura.

O juro tem um duplo escopo: por um lado, visa a promover a remuneração do credor por ficar privado de seu capital; por outro, compensar-lhe pelo risco de sua não restituição.

Os juros podem ser classificados segundo a origem: legais ou convencionais; quanto ao fundamento: compensatórios (ou remuneratórios) ou moratórios; e quanto ao regime de capitalização: simples ou compostos.

A obrigação de pagar juros constitui-se por estipulação contratual ou disposição legal. Os *juros legais* são aqueles cuja fonte está baseada em lei, ao contrário dos juros convencionais, firmados em contratos e aceitos livremente entre as partes.

Juros compensatórios nada mais são que o pagamento ao credor do valor emprestado; em outras palavras, a justa remuneração pela disponibilização do valor e consequente risco assumido ao emprestar. Nesse tipo de abordagem podemos dizer que os compensatórios representam o rendimento remuneratório do capital, uma compensação pela utilização do capital alheio; os moratórios representam uma “penalidade” ao devedor pelo não pagamento pontual da dívida, ou ainda uma “indenização” pelo não cumprimento da devolução do capital emprestado no prazo estipulado.

Por fim, *juros simples* são os que incidem apenas sobre o capital inicial (ou principal), corrigido monetariamente, isto é, não incidem sobre os juros que se acrescentam ao saldo devedor. Em outras palavras, enquanto na capitalização composta os juros são incorporados ao final de cada período, isso não ocorre na capitalização simples. É chamada de “capitalização de juros” porque é a ação de tornar juros em capital.

Essa primeira definição se faz importante tanto pelo tratamento jurisprudencial diverso quanto pelo entendimento que se tem dos tipos de capitalização dos juros.

Os regimes de capitalização e a forma de retorno do capital ao credor no Brasil, como já mencionado, geram enormes dúvidas e frequentemente põem em risco cálculos matemáticos firmados há séculos.

Ao efetuar um contrato imobiliário para pagamento em prestações, o mutuário se compromete a pagar o valor devido de principal mais juros, acrescido de encargos estabelecidos e acordados. Até então, o tipo de rendimento que está se incorporando ao capital emprestado (ou tomado) se refere apenas aos juros compensatórios ou remuneratórios, ou seja, a remuneração devida ao credor por estar privado de utilizar seu capital em negócio distinto deste.

Esse rendimento pode ser calculado de forma simples (linear) ou composta (exponencial), mas na prática podemos ressaltar que na maioria esmagadora dos casos, dentro e fora do Brasil, é feita de forma exponencial.

Diz-se do fato de que bancos e outras instituições financeiras receberem os valores devidos de juros mensalmente de tal forma é característico do processo denominado anatocismo.

2.2 ANATOCISMO

Anatocismo é palavra de origem grega que significa: *ana*: repetição; *tokos*: juros.

No site do Tribunal de Justiça, ao se pesquisar a tradução literal de anatocismo, encontramos: “juros compostos”. Entretanto, apesar de a tradução literal da palavra indicar que anatocismo significa a cobrança de juros dos juros, esse conceito está incompleto.

Segundo Vieira Sobrinho (2010):

(...) o anatocismo nada tem a ver com critério de formação de juros a serem pagos ou recebidos em uma determinada data. Ele consiste na cobrança de juros sobre juros vencidos e não pagos, exatamente como conceituado no novo dicionário brasileiro.

Ainda nesse sentido, Marcos Kruse (2007) afirma: “*anatocismo não é a capitalização dos juros*, mas o cálculo dos mesmos tendo por base juros lançados anteriormente à conta e não apenas o principal”.

Alguns autores, portanto, falam sobre a capitalização dos juros na Tabela Price, bem como em outros sistemas de capitalização, sem, contudo ir contra o raciocínio anteriormente exposto por Vieira Sobrinho e Marcos Kruse.

Anatocismo, como afirmou Vieira Sobrinho, em conformidade com o pensamento de Marcos Kruse, corresponde à cobrança de juros sobre juros vencidos e não pagos. Isso posto, o anatocismo só deve ocorrer se houver atraso no pagamento ou se houver capitalização de juros em período inferior ao vencimento das prestações.

Se os juros forem mensalmente capitalizados, o saldo devedor somente incorporará os juros se estes não forem pagos ao final de cada mês. Caso não haja a quitação do valor correspondente, os juros não quitados ao final do mês serão capitalizados e levados para o saldo da conta do mês seguinte.

O Chile, um dos únicos países de que se tem referência sobre qualquer proibição da capitalização de juros, proíbe essa prática apenas em períodos inferiores a um mês.

2.2.1 Adimplência e inadimplência e a forma de cobrança dos juros

O *core business*, ou parte central do negócio de bancos, construtoras e outras instituições financeiras, é o crédito e o lucro que se pode auferir dele. Se o cliente

adimplente gera retorno contabilizado período a período de forma exponencial, o devedor inadimplente geraria retorno menor ao credor. Portanto, não faria sentido que esses setores tivessem em suas carteiras clientes inadimplentes que gerassem lucros que fossem computados de forma linear.

Sobre esse aspecto, Orlando Gomes (2007) afirma: “A privação do capital em consequência do retardamento na sua entrega ocasiona prejuízo que se apura facilmente pela estimativa de quanto renderia, em média, se já estivesse em poder do credor”. E acrescenta: “[a] possibilidade de estipular juros moratórios acima da taxa legal para suprir a vontade das partes é, entretanto, inequívoca em face do texto da lei”.

Embora essa definição seja por natureza apenas para denominar os contratos em atraso, ela não deixa de ocorrer atualmente também com a cobrança dos juros sobre juros da imensa maioria dos financiamentos, ainda vincendos. Isso porque as formas de cálculo utilizadas, não só no Brasil, mas em inúmeros países, são baseadas em cálculos que utilizam juros compostos, independentemente do sistema de amortização adotado.

Em face da grande polêmica em torno do assunto, é necessário que se faça um breve retrospecto das leis, decretos e outras normas legais a respeito desse assunto.

2.3 JURISPRUDÊNCIA

Antes que se tivesse ordenamento jurídico pátrio para o regime de capitalização, a contagem de juros sobre juros não era admitida, com exceção da anual em conta-corrente, conforme o art. 253 do Código Comercial. No entanto, o Código Civil brasileiro do início do século 20 permitiu, em seu art. 1.262, a livre pactuação do que foi considerado anatocismo.

No entanto, foi revogado nesse aspecto pelo Decreto n. 22.626/33, da Lei da Usura, que proibiu a contagem de juros sobre juros, com exceção dos juros acumulados nos saldo líquidos em conta-corrente de ano a ano. Por causa desse artigo, ainda hoje muito se discute sobre a forma de cálculo das parcelas e juros dos contratos de financiamento.

A interpretação da Lei da Usura, entretanto, não foi unânime. Pela Suprema Corte foi entendida como proibitiva da capitalização dos juros, ainda que expressamente estipulado em contrato, firmando seu entendimento na Súmula 121, de 13 de dezembro de 1963, que dispõe: “É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada”.

Um ano depois, entretanto, foi instituída a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social e permitida a pactuação de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelo SFH, contribuindo para o aumento das divergências jurídicas em relação ao tema.

A formulação das leis brasileiras foi inspirada em princípios de vários países europeus, entre eles França, Portugal e Itália. Sobre esse assunto, Roberto de Ruggiero (1934) afirma: “Quanto às instituições de direito civil, ocupam o primeiro lugar os manuais italianos, que expõe os princípios fundamentais do direito italiano. Mas porque este, em grande parte, deriva diretamente do francês, não se podem desprezar os manuais estrangeiros de direito francês”.

Analisando-se então o texto do Código Civil francês, podemos observar qual era a ideia principal relativa à proibição de juros e sua capitalização:

Art. 1.154. Os juros vencidos dos capitais podem produzir juros, quer por um pedido judicial, quer por uma convenção especial, contando que, seja no pedido, seja na convenção, se trate de juros devidos, pelo menos, por um ano inteiro.

Sabendo-se então que nosso Código Civil tinha como modelo as ideias contidas no Código de Napoleão, podemos afirmar que a lei brasileira quanto ao anatocismo – e mesmo quanto a sua definição – está incompleta.

Segundo Teotonio Costa Rezende (s.d.), o texto do Código foi assim elaborado para “proteger” os produtores rurais que tinham suas safras colhidas anualmente e com isso quitavam as dívidas referentes aos empréstimos.

É claro, portanto, que o decreto firmado em 1933, prevendo periodicidade e dinâmica comercial próprias da época, está em descompasso com a realidade atual, em que as transações financeiras e comerciais acontecem em espaços de tempo então jamais imaginados.

Em outras palavras, e ainda conforme as ideias contidas mais tarde nos códigos civis de países que também decretaram guerra à usura, tais medidas não deviam ser aplicáveis se contrárias às normas ou regras particulares do comércio.

Por isso, embora ainda bastante conflitantes, algumas providências jurídicas foram sendo tomadas no Brasil no sentido de equipararem as regras à nova realidade. Nesse sentido, foi instituído, por meio do art. 15 da Lei n. 4380/64, a livre pactuação de capitalização de juros nas operações realizadas pelo SFH. E ainda, pela Medida Provisória de 2001, que também prevê a incidência de capitalização mensal dos juros nas operações realizadas também por instituições integrantes do Sistema Financeiro de Habitação.

Por fim, o programa do governo federal – Programa Minha Casa, Minha Vida –, que tem como objetivo a construção de 2 milhões de casas populares, permite a utilização da Tabela Price ou qualquer outro sistema de amortização que utilize juros compostos. Podemos notar, pelo art. 15 da Lei 11.977/99, que informa ser permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Podemos concluir, portanto, que, da forma como está perfeitamente integrada com todas as outras operações do sistema financeiro nacional – e também do ponto de vista matemático –, a Tabela Price, assim como todos os outros sistemas de amortização que se baseiam em juros compostos, estão perfeitamente construídos e são perfeitamente legais.

Vale lembrar também que quase todas as operações bancárias, no Brasil e no mundo, são calculadas com base em juros compostos, inclusive as operações em que os clientes são credores e recebem os juros corrigidos de forma exponencial. Com exceção dos juros de mora, adiantamento sobre contratos de câmbio e dos juros sobre saldos devedores dos cartões de crédito, quase não se tem relatos oficiais de utilização de juros simples atualmente.

Embora seja verdade, é também claro que no Brasil, do ponto de vista jurídico, a capitalização de juros em períodos inferiores a um ano permanece proibida, ou ainda, possui “divisões” legais quanto a sua aplicabilidade, como se a utilização da Tabela Price fosse legítima apenas em alguns tipos de financiamentos.

O MERCADO IMOBILIÁRIO EM OUTROS PAÍSES E A INTERDEPENDÊNCIA DOS MERCADOS

3.1 PANORAMA GERAL

O crédito imobiliário destaca-se entre os principais mecanismos de fomento econômico e social.

Para que um país alcance níveis adequados de crédito imobiliário em proporção a seu produto interno bruto, é estritamente necessário que se criem condições para que os investidores (bancos, instituições financeiras, de fomento, securitizadoras) encontrem um ambiente favorável no que diz respeito às relações de risco/retorno e liquidez.

Tomemos como exemplo o caso, analisado a seguir neste capítulo, de dois países que tiveram uma forte elevação da proporção crédito imobiliário/PIB nos últimos anos e com isso uma intensa ascensão nos padrões socioeconômicos, México e Chile.

Nesses países, podemos citar alguns fatores que tornaram possível a expansão do crédito imobiliário, assim como todos os benefícios dele decorrentes: ambiente de financiamento dinâmico e competitivo, evolução do marco regulatório, incentivos governamentais e extinção da burocracia, entre outros.

Outro fator comum a esses países foi o fortalecimento do setor financeiro anterior à expansão do mercado imobiliário.

Devemos ressaltar também a transparência e homogeneidade na informação como fator de extrema relevância para tal desenvolvimento.

3.1.1 México

O México despertou a atenção de investidores e empresários do ramo da construção civil quando criou, em pouco mais de uma década, uma máquina de fabricar moradias.

Nos anos 1960 foram criadas as principais instituições para o desenvolvimento da habitação no México.

O Fundo de Operação e Financiamento Bancário à Moradia (FOVI) foi criado em 1963 como braço do Banco do México para atender à demanda social por moradia, através da outorga de crédito por meio de bancos privados e assegurar a construção e melhoria nas moradias já existentes.

Em 1972, os empresários passaram a ser obrigados a destinar parte do salário de seus funcionários à constituição de um fundo para baratear o crédito para o financiamento de casas. Assim surgiu o Instituto del Fondo Nacional de La Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). No mesmo ano foi criado um fundo com as mesmas propostas para os servidores públicos, o Fovissste.

Assim, até a crise de 1995, mais da metade do crédito para habitação era proveniente de instituições financeiras, especialmente bancos comerciais. Com a crise e conseqüente processo de insolvência de boa parte dessas instituições, o governo incorporou uma parte desses recebíveis e tornou-se acionista de algumas dessas instituições.

Além do processo de falência de alguns bancos e instituições financeiras, os que se mantiveram íntegros em seus balanços decidiram abandonar o mercado hipotecário, devido, entre outros fatores, ao elevado risco e prazo de retorno das carteiras.

Logo após a crise, para incentivar o mercado imobiliário, o governo criou as *sofoles*, equivalentes a instituições financeiras, companhias hipotecárias e instituições não bancárias, segundo a regulamentação brasileira. Apesar de terem sido criadas de forma quase provisória, as *sofoles* se mostraram eficientes na tarefa de emprestar dinheiro para moradia a juros baixos.

A principal fonte de recursos das *sofoles* é o SHE. O Sistema Financeiro da Habitação foi criado com a missão de promover um mercado competitivo com o intuito de permitir a todos os mexicanos o acesso à moradia.

Até 2000, cabia aos órgãos de fomento as principais tarefas estratégicas de planejamento e destinação desses recursos, bem como a construção das habitações. Em meados da década de 1990 os bancos comerciais eram responsáveis por 70% do crédito concedido à habitação. Esses fatores somados tornavam o setor extremamente concentrado, pouco competitivo e burocrático.

A partir de 2001 foi formulado um amplo programa habitacional que, dividido em três partes estratégicas, visava basicamente a organizar e ampliar a oferta de crédito, cuidar da infraestrutura e por fim reduzir os custos da habitação. O programa tinha dois pilares, quantitativo e qualitativo: fornecer subsídio direto para a população de baixa renda e melhorar as condições físicas da habitação.

O país tinha, entre outros desafios, diminuir o déficit habitacional, concentrado no segmento de baixa renda, com pouca capacidade de pagamento e a construção de moradias para o trabalhador informal.

O governo de Vicente Fox (2000-2006) introduziu uma mudança fundamental: transformar a moradia popular em algo atrativo para o mercado.

O salário mínimo no México, em 2007, era de US\$ 150,00 e ainda assim foi possível dar um enorme passo no mercado de moradias para a população mais carente, com casas no valor de US\$ 17 mil a US\$ 22 mil.

Para efeito comparativo, vejamos alguns indicadores de produção de unidades habitacionais populares no México. Só em 2008, a Homex, uma das maiores construtoras do México, construiu sozinha 57,4 mil unidades. A MRV – a brasileira mais atuante no setor baixa renda –, vendeu 15 mil unidades em 2008. Um grande desafio superado pelos mexicanos foi penetrar no segmento informal. Para esse público, o grande entrave significa comprovar mais que 50% da renda.

Há ainda outro diferencial entre a política habitacional mexicana e a brasileira. No México, a SHF (correspondente ao nosso SFH) foi criada com o intuito de fomentar o mercado primário e secundário de crédito imobiliário. Apesar de ser estatal, pratica taxas de mercado, e conseqüentemente gera retorno ao acionista, por volta de 10%. Em outras palavras, a habitação é um negócio atraente no México, não só para quem compra, mas também para quem investe.

3.1.2 Chile

O sistema chileno de fomento à habitação pode ser considerado o mais eficiente da América Latina, por sua profundidade, resiliência em momentos históricos difíceis e por depender muito pouco de captação de depósitos de curto prazo. O Chile é o único país da América Latina que está de fato reduzindo o déficit habitacional.

Durante várias décadas, o crédito habitacional no Chile, ao contrário de no Brasil, era fornecido por bancos comerciais, que captavam esses recursos principalmente por meio de bônus hipotecários e repassavam as famílias. No entanto, com as crescentes pressões inflacionárias, o processo acabou se mostrando inviável.

Em 1959, baseado no modelo americano *savings and loans*, o Chile criou o seu Sistema de Poupança e Empréstimo (Sinap), que introduziu o mecanismo de correção monetária. O processo de fomento mostrou-se eficiente na diminuição rápida do déficit habitacional. Entretanto, devido a problemas como o descompasso entre os prazos de investimento e de captação e perda do poder aquisitivo das famílias em virtude dos processos inflacionários da época, o programa não se sustentou por muito tempo.

Foi somente na década de 1970, com a estabilização da economia e reformas estruturais, que o Chile teve sua verdadeira reforma habitacional.

Os dois pilares do financiamento habitacional chileno são os subsídios e o crédito. Este último, porém, baseia-se em instrumentos de captação a longo prazo, que diminuem drasticamente os efeitos nocivos da inflação.

A farta oferta de crédito, mesmo em períodos delicados para a economia chilena, foi considerada por especialistas a principal forma de combate ao déficit habitacional no país andino. Em outras palavras, a política habitacional em um país só pode ter sucesso se houver crédito à disposição da população, seja esse crédito público ou privado.

Curiosamente, até a década de 1970 o Chile dividia com o Brasil os mesmos entraves habitacionais, tanto no que diz respeito aos sistemas de crédito quanto aos índices de carência de moradia da população. Entretanto, com as reformas estruturais, foi possível a injeção de crédito, tanto por meio de subsídios quanto pela iniciativa privada, inclusive nos setores menos providos de renda.

3.2 INTERDEPENDÊNCIA DOS MERCADOS

Hoje podemos afirmar que existe uma enorme interdependência entre os mercados internacionais, não apenas em relação ao comércio como também em relação ao fluxo de capitais, tendo como sinal mais emblemático a internacionalização bancária, iniciada por volta da década de 1960.

O Brasil, incluído nesse cenário, possui um moderno, estruturado e lucrativo setor financeiro e de capitais. Esse fator contribui para que as operações que o constituem estejam “amarradas” de forma a evitar quebras e efeito cascata.

É importante observar, portanto, que não há relatos oficiais no Brasil de financiamentos habitacionais por grandes bancos, instituições financeiras ou construtoras que não utilizem juros compostos na forma de cálculo. Praticamente em todas as operações de crédito e arrendamento mercantil com pagamento sucessivo de prestações em que haja lançamento mensal de juros, ocorre a incidência de

juros sobre juros. Dentre todas essas, podemos citar apenas as relativas aos juros de mora e cartões de crédito como aquelas que não capitalizam os juros, ou seja, são cobrados de forma linear.

Nesse contexto, ressalta-se a importância da uniformidade dos processos que integram esse sistema, especialmente no que diz respeito aos aspectos legais e informações dele derivadas. É possível afirmar, nesse sentido, que nas operações efetuadas em muitos países, como nos EUA, maior parte da América do Sul e em grande parte da Europa, os sistemas de amortização que consideram juros simples também têm aplicação muito restrita, geralmente para contratos de até 12 meses, em que os juros e o capital inicial são pagos de uma só vez no final do contrato.

Nesses países, apesar da semelhança com o Brasil em relação à forma de cálculo dos juros, há uma diferença essencial. No Brasil, a divergência e a falta de consolidação das leis ainda são discutidas juridicamente e resultam em ganhos a alguns poucos *players* no cenário de financiamento, entre eles o imobiliário.

3.3 DIFERENÇAS: BRASIL E MODELOS INTERNACIONAIS

Atualmente, na maioria dos países, a taxa de juros deve ser “escrita” no contrato. Esse aspecto evita questionamentos quanto ao resultado final de um cálculo, derivado da discrepância entre as taxas efetiva e nominal dos contratos firmados a juros compostos.

A diferença, portanto, entre o Brasil e os demais países, que, vale lembrar, não altera o resultado final dos cálculos, se refere, na maioria dos casos, estritamente à informação, ou seja, ao modo de expressar as taxas de juros, o que nós chamamos de taxas efetiva e nominal. Esse é um conceito que gera dúvidas e discussões, mas que já caminha no sentido de uma unificação de conceitos.

Segundo Vieira Sobrinho (s.d.), nas primeiras tabelas de amortização de dívidas as parcelas de amortização aparecem com periodicidade anual. As taxas, portanto, também eram expressas para o período de um ano. Isso acontecia, muito provavelmente, porque a amortização dos empréstimos tomados era feita com periodicidade anual. No entanto, se as prestações são mensais, as taxas de juros também devem ser expressas da mesma forma. A taxa que define o custo de uma operação é a taxa referente ao período da operação, na maioria dos casos, mensal.

A preocupação com a informação, portanto, antecede a discussão da legalidade das taxas e formas de capitalização, pelo simples fato de que, ao saber o que realmente ocorre com os contratos a serem firmados, o consumidor saberá optar por aquele que melhor lhe convier.

Nesses países e na maioria dos países onde existe atualmente alto grau de sofisticação das transações financeiras e dos mercados que operam como tal, praticamente não há discussão quanto à legalidade ou não da Tabela Price ou ainda se ela é feita com base em juros compostos. Isso se deve, entre outros motivos, pelo fato de que já foi aceita nesses países a existência de regras matemáticas quanto aos juros compostos e a imensa desordem e retrocesso que causaria a tentativa de inibição pelos agentes financeiros de tal prática.

Nesse sentido, o que é feito na maioria desses países é uma regulamentação dos setores capaz de estabelecer regras, incluindo limites máximos para taxas, e total transparência na celebração dos contratos.

Na França, por exemplo, não há discussões jurídicas sobre sistemas de amortização adotados, mas certo tipo de controle por parte do governo no que diz respeito ao teto e à cobrança dos juros. Também na Alemanha, a *Rule of thumb* proíbe a cobrança de taxas superiores ao dobro da taxa praticada pelo mercado. A *Rule of thumb* nada mais é que um conjunto de normas empíricas, baseadas na prática ou bom-senso e independe da existência de leis específicas para o assunto.

No Brasil, a limitação das taxas de juros celebradas em contratos carece tanto de um consenso quanto as leis que regulamentam os sistemas de amortização.

Portanto, para as conclusões acerca da problemática dos juros e a forma de capitalizá-los nos demais países, foram pesquisadas quatro instituições financeiras que possuem crédito hipotecário em seus portfólios, entre elas duas *sofoles*, que operam com carteira hipotecária: Hipotecária Su Casita e Banco HSBC, no México, e Banco Bilbao Viscaya e Scotiabank, no Chile.

Os sistemas de amortização são bem similares aos praticados pelos bancos e instituições financeiras do Brasil.

Podemos dizer que a diferença não está em capitalizar ou não os juros. Todas as instituições pesquisadas efetuam o cálculo de juros de forma exponencial. Em todos os casos foram contrastados os resultados obtidos pelas simulações com a calculadora HP12C, que utiliza o Método Price para o cálculo das prestações.

Foram feitas simulações para a aquisição de casas com taxas pré-fixadas, com prazos entre 60 e 96 meses.

Todas as instituições oferecem Tabela Price como opção de pagamento, embora em alguns sites não esteja especificado. Vale notar também que, ao contrário do praticado no Brasil, em todos os sites a simulação apresenta apenas uma taxa de juros informada, que corresponde à taxa anual nominal, impedindo que se abram caminhos para controvérsias que gerariam processos indenizatórios baseados na carência ou distorção de informação.

4

QUESTÕES BRASILEIRAS

4.1 SPREAD BANCÁRIO E INFORMAÇÃO

No Brasil, há uma grande polêmica em torno dos valores cobrados pelos bancos, construtoras e instituições financeiras nos contratos imobiliários. Uma boa parte do juro cobrado nesses e em outros tipos de financiamentos pelos bancos é destinada ao pagamento da “despesa bruta”, ou *spread* bancário, composto de: despesas administrativas, provisão de inadimplência, impostos indiretos + FGC, impostos diretos e margem líquida.

No Seminário Sistema Financeiro de Habitação (SFH) – Problemas e Propostas de Solução em Debate, o procurador de Justiça conselheiro do Ministério Público de São Paulo Marco Antonio Zanellato (2006) ressalta a enorme diferença nos valores do *spread* bancário cobrado no Brasil (27,5%) em relação a outros países, elevando enormemente o custo do crédito. Para efeito comparativo, o estudo aponta o país emergente com mais alto *spread* seguido do Brasil, que corresponde a apenas 5%.

O intuito de taxas de juros elevadas em qualquer tipo de financiamento, especialmente nos de longo prazo, seria o de desestimular quem não tem potencial de compra. Porém, em um cenário de insegurança jurídica devido a não uniformidade das leis, as taxas de juros funcionam como uma provisão em caso de *default*.

Sobre esse assunto Teotonio Rezende (s.d.) destaca que, em economias desenvolvidas, e mesmo em desenvolvimento, o que se verifica há alguns anos é a substituição dos mecanismos de “contenção legal” do custo do capital por medidas que garantam a transparência dos contratos e, também, induzam à concorrência entre as instituições financeiras. Esta é, sem dúvida, a forma mais eficaz de reduzir o *spread* bancário.

O que parece diferenciar o Brasil de outros países em relação aos valores cobrados em financiamentos imobiliários, portanto, não seria a forma de capitalizar os juros, mas sim os seus valores nominais.

Em artigo intitulado *Juros e spread bancário no Brasil*, o Banco Central do Brasil (2002), responsável por sua elaboração, aponta a “taxa de risco”, que nada mais é que a possibilidade de inadimplemento contratual somada às dificuldades que o banco teria para recuperar o crédito concedido, como a principal causa dos altos *spreads* no Brasil. O estudo chama a atenção para uma urgente necessidade de mudança cultural no País, apoiada na visão de parceria entre os agentes financeiros e os tomadores de crédito.

Os efeitos perversos da insegurança jurídica podem se fazer notar tanto pela escassez de recursos oferecidos aos tomadores que apresentam qualquer risco de crédito quanto pelo aumento substancial das taxas aplicadas aos que recebem o crédito de fato.

A escassez de crédito causada pela falta de competitividade das instituições financeiras capazes de ofertar em um mercado de alto risco é muitas vezes a grande responsável pelos juros altos praticados no Brasil.

Em outro estudo, intitulado *Relatório de economia bancária e crédito*, também do Banco Central do Brasil (2006), os gráficos apontam queda expressiva nas taxas de risco de crédito para carteira imobiliária a partir de 2004. Esse fato vem ao encontro da Lei n. 10.931, de 2004, que instituiu, entre outras diretrizes, a alienação fiduciária, que deu mais rapidez na reincorporação do bem imóvel ao credor nos casos de inadimplência e mantém a propriedade do bem financiado em nome da instituição financeira, garantindo maior segurança jurídica ao crédito imobiliário comparativamente aos contratos com garantia hipotecária. Esse pode ser entendido como um exemplo claro de evolução nas relações contratuais e creditícias baseadas na transparência das leis que, por fim, são fruto do comum entendimento das informações relevantes entre as partes.

No tocante ao conhecimento relativo aos sistemas de amortização utilizados e à informação no geral, podemos dizer que muito ainda há a ser feito. Prova disso é o *ranking* mensal contabilizado pelo Bacen dos bancos e instituições financeiras com maior número de reclamações procedentes. Os dados de setembro de 2010 publicados no mês subsequente apontam “esclarecimentos incompletos e incorretos relativos à Circular n. 3.289”, que dispõe sobre a constituição e a implementação do sistema de registro de denúncias, reclamações e pedidos de informação como a segunda maior causa de reclamação nos bancos com mais de um milhão de clientes.

5

CONCLUSÃO: TRANSPARÊNCIA NA INFORMAÇÃO E SEGURANÇA JURÍDICA

Como já dissemos, o custo do crédito no Brasil é muitas vezes associado à elevada taxa de inadimplência bancária, à má qualidade das garantias contratuais e ao alto custo da recuperação por meios judiciais. Estima-se que uma dívida de seis anos duplique a uma taxa de juros anual de 12%.

Tendo em vista que um dos fatores determinantes da inadimplência corresponde à dificuldade no entendimento de informação, causada por leis divergentes e atrasadas, o objetivo da proposta apresentada é esclarecer essa problemática e chamar a atenção para o círculo vicioso formado por todos esses fatores conjuntamente, em especial no tocante aos sistemas de amortização acordados em contrato.

Apoiando-se na manifestação de ilegalidade da Tabela Price como sistema de amortização, baseada no Decreto n. 22.626, de 1933, devedores imptuais se esquivam do pagamento de suas obrigações, lançando a problemática ao crivo do Judiciário, discussão que, por vezes, pode arrastar-se por anos. Nesse ínterim, o credor busca a satisfação de seu lucro por vias extraordinárias, como a execução das garantias ofertadas, o que importa custo de dinheiro e de tempo, para ambas as partes. Uma segunda forma de garantia dos retornos esperados pelo credor é repassar o custo dos devedores inadimplentes para o credor ainda em dia com os contratos.

Retomando o exposto sobre as taxas de juros, a primeira medida seria no sentido de padronizar e simplificar a nomenclatura de taxas e regras de capitalização de juros. Um exemplo disso seria adotar, a exemplo do que ocorre no Chile, as taxas nominais como padrão para períodos de um ano.

O custo efetivo derivaria do tempo acordado em contrato, e estaria disponível para verificação no simulador de custo efetivo total, medida que já vigora no País desde 2007 pela Resolução n. 3.517, do Banco Central do Brasil.

A Tabela 5.1, a seguir, sugere um exemplo de simulação de crédito imobiliário a ser adotado. É importante ressaltar que a tabela foi reproduzida das simulações de crédito hipotecário dos países pesquisados, que por sua vez têm disponíveis em seus sites os serviços de simulação a clientes muito semelhantes.

Tabela 5.1 Exemplo de simulação sugerida.

Simulação de financiamento habitacional	
Montante solicitado	R\$ 10.000,00
Taxa anual	4,51%
Prazo	96
Valor da parcela	124,28

Fonte: Elaborada pela autora.

Em contrapartida, vemos a seguir reprodução de simulação extraída com as características que se encontram nos sites dos bancos e instituições que oferecem crédito imobiliário no Brasil (Tabela 5.2). É fácil notar a imensa quantidade de nomenclaturas e valores nominais de taxas de juros.

Tabela 5.2 Exemplo de simulação Brasil.

Simulação de financiamento habitacional	
Montante solicitado	R\$ 100.000,00
Sistema de amortização	SAC
Linha de crédito	SFH
Valor do imóvel	R\$ 130.000,00
Valor do financiamento	R\$ 100.000,00
Porcentual Max de financiamento	80%
Taxa de juros indicativa	11% a.a.
Correção monetária	sem TR
CET (custo efetivo total)	12,67% a.a.
CESH (custo efetivo do seguro habitacional)	2,1883% a.a.

Fonte: Elaborada pela autora.

Atualmente, a forma como é expressa a informação para o mutuário no Brasil gera dúvidas. Um financiamento imobiliário, por exemplo, a juros de 15% ao ano, traz também a informação: taxa mensal: 1,17%. O mutuário fica em dúvida, pois ao dividir 15 por 12 encontrará 1,25% de juros ao mês.

Nesse caso, a informação, além de simplificada, tornar-se-ia também mais transparente para o mutuário. Ele mesmo é capaz de efetuar o cálculo das parcelas, dividindo a taxa anual pelo número de prestações acordadas no contrato, que corresponderia à taxa efetiva ao mês. Neste exemplo, o cálculo é financiado pelo Sistema Price, mas independentemente do sistema de amortização utilizado, a taxa deve ser sempre expressa na forma efetiva.

A segunda proposta seria no sentido de consolidar a legislação para contratos imobiliários, admitindo a livre pactuação entre as partes de sistemas de amortização bem como outros itens contratuais relevantes. A exemplo do exposto sobre as divergências entre as informações, a consolidação das leis de financiamento imobiliário tenderiam a reduzir os custos com ações indenizatórias, provisão de devedores duvidosos, entre outros aspectos.

É importante notar que, mais urgente que provar a legitimidade de cálculos matemáticos capazes de configurar hipóteses que, por sua vez, apenas divergiriam em relação à nomenclatura, é o esforço conjunto de unificação das leis que regem os contratos imobiliários, incluindo principalmente a possibilidade de adoção de práticas comerciais suficientemente livres para o desenvolvimento do setor imobiliário brasileiro, que, a exemplo de tantos outros países, depende também de crédito do setor privado.

REFERÊNCIAS

BANCO CENTRAL DO BRASIL, *Relatório de economia e crédito*. 2006. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/Pec/spread/port/relatorio_economia_bancaria_credito.pdf?idioma=P>. Acesso em: 20 ago. 2010.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. *Juros e spread bancário no Brasil*, 2002. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br>>. Acesso em: 20 jul. 2010.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Resolução n. 3.517. Dispõe sobre a informação e divulgação do custo efetivo total correspondente a todos os encargos e despesas de operações de crédito e de arrendamento mercantil financeiro, contratadas ou ofertadas a pessoas físicas. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br>>. Acesso em: 20 out. 2010.

BRASIL. Decreto n. 22.626, de 7 abr. 1933. Dispõe sobre juros nos contratos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D22626.htm>. Acesso em: 13 jul. 2010.

BRASIL. Lei n. 4.380, de 21 ago. 1964. Cria o BNH – Banco Nacional da Habitação e o SFH – Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4380.htm>. Acesso em: 13 jul. 2010.

BRASIL. Lei n. 9.514, de 20 nov. 1997. Dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9514.htm>2010>. Acesso em: 25 jul. 2010.

BRASIL. Lei n. 10.931, de 2 ago. 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei n. 911, de 1. out. 1969, as Leis n. 4.591, de 16 dez. 1964, n. 4.728, de 14 jul. 1965, e n. 10.406, de 10 jan. 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm>. Acesso em: 25 jul. 2010.

BRASIL. Lei n. 11.977, de 7 jul. 1999. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei n. 3.365, de 21 jun. 1941, as Leis n. 4.380, de 21 ago. 1964, n. 6.015, de 31 dez. 1973, n. 8.036, de 11 maio 1990, e n. 10.257, de 10 jul. 2001, e a Medida Provisória n. 2.197-43, de 24 ago. 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acesso em: 22 out. 2010.

BRASIL. Súmula n. 121, aprovada em 13 dez. 1963. É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br>>. Acesso em: 28 jul. 2010.

GOMES, Orlando. *Obrigações*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

HOUAISS, Antonio. *Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa*. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

KRUSE, Marcos. *Tabela Price e anatocismo. Considerações fundamentais afetas ao direito comum*. Jus Navigandi, Teresina, ano 12, n. 1520, 30 ago. 2007. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/10331>>. Acesso em: 15 de agosto de 2010.

LAPPONI, Juan Carlos. *Matemática financeira*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005.

REZENDE, Teotonio Costa. *A Tabela Price e a polêmica dos juros*. [s.d.] Disponível

em: <http://www.abecip.org.br/IMAGENS/.../29/44_54teotonio29.pdf>. Acesso em: 15 set. 2010.

RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil*. v. 1. São Paulo: Saraiva, 1934.

VIEIRA SOBRINHO, José Dutra. *Matemática financeira*. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2010.

VIEIRA SOBRINHO, José Dutra. *Taxa nominal e taxa efetiva*. [s.d.] Disponível em: <<http://www.professordutra.com.br/blog/?p=959>>. Acesso em: 14 out. 2010.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. v. 1. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

WALD, Arnaldo. Alguns aspectos do regime jurídico do sistema financeiro imobiliário. *Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais*, ano 2, n. 4. jan.abr. 1999.

WALD, Arnaldo. *Direito Civil: direito das obrigações e teoria geral dos contratos*. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

ZANELLATO, Marco Antonio. *Juros bancários. Princípio da equidade contratual. Capitalização dos juros. Superendividamento*. 12 dez. 2006. Seminário Sistema Financeiro de Habitação (SFH) – Problemas e Propostas de Solução em Debate. Disponível em: <<http://www.procon.sp.gov.br/pdf/MARCO%20ANTONIO%20ZANELLATO.PDF>>. Acesso em: 25 set. 2010.