

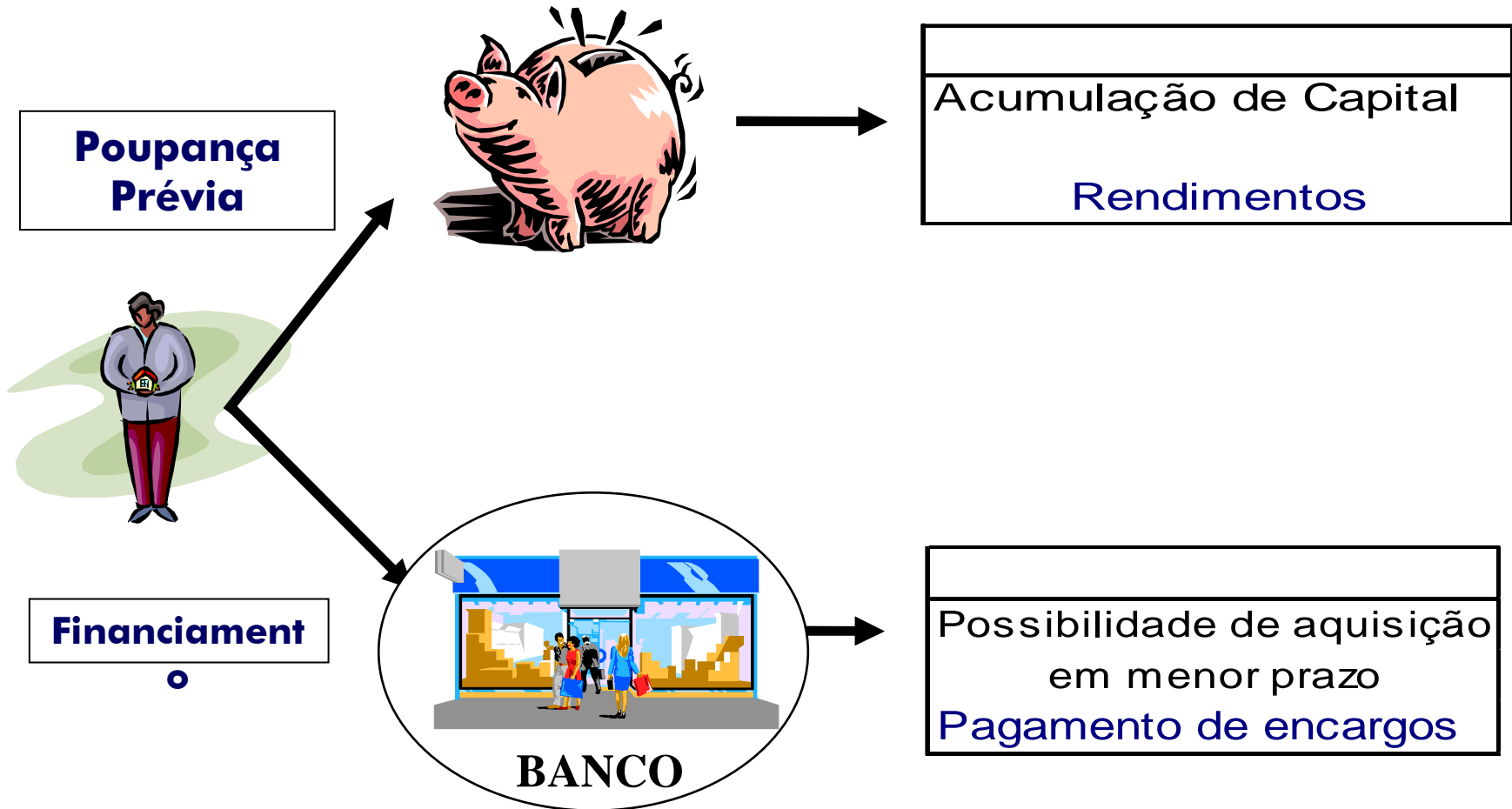


Diretoria de Crédito e Recuperação de Ativos

# **CUSTO JURÍDICO NO CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

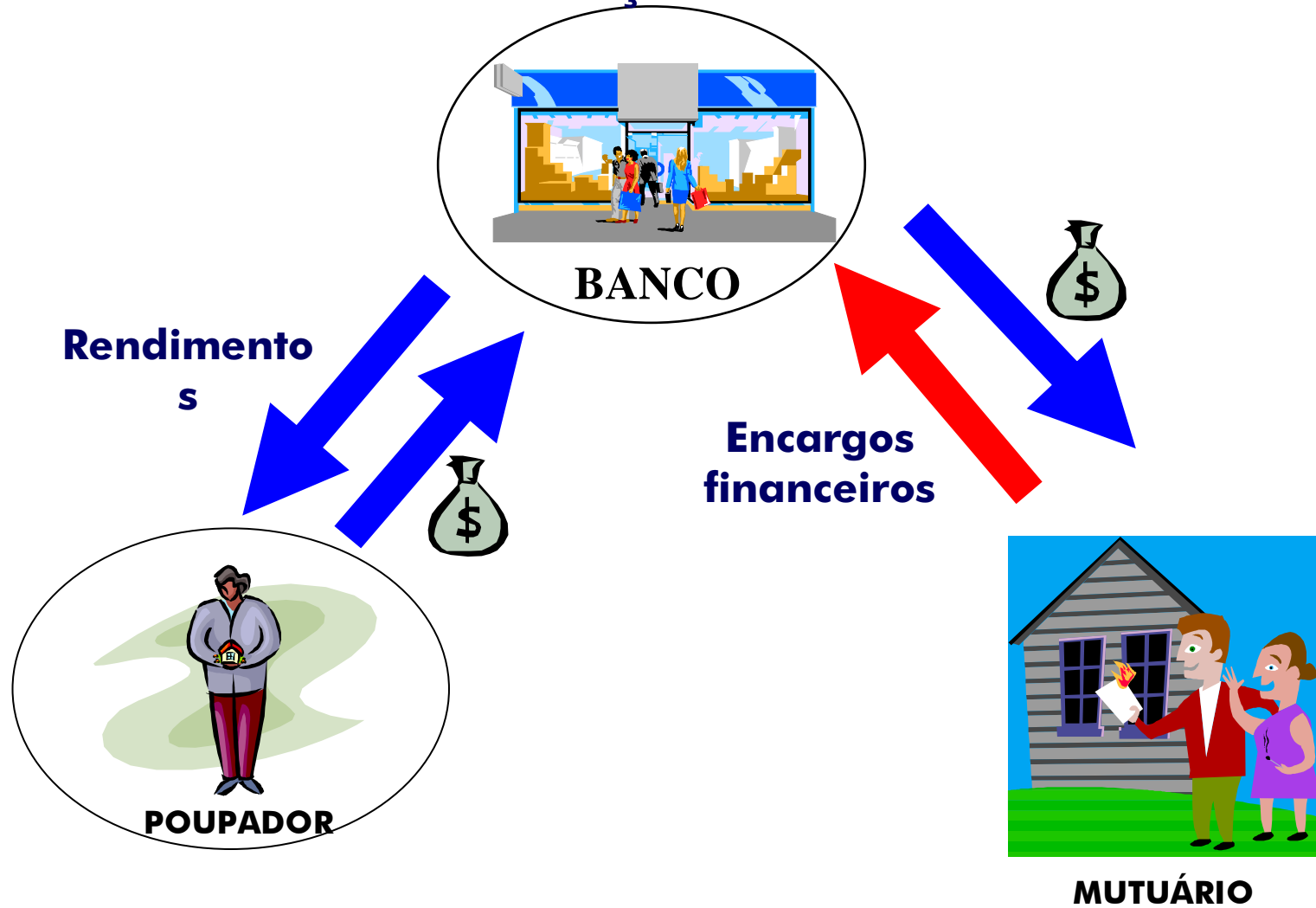
**JUL/2002**

# Meios de aquisição de bens (ex.:imóveis)



# Fluxo da Captação e da Aplicação dos Recursos

## Intermediação Financeira



# Principais Fontes de Recursos

Fonte (Passivo)

Uso (Ativo)

## Poupança

TR+juros 30 dias Liquidez diária	TR+juros Até 20 anos Prestações mensais
--	---

## FGTS

TR+juros Até 20 anos Retorno mensal	TR+juros Até 20 anos Prestações mensais
---	---

## FAT

TJLP+juros Até 14 anos Retorno mensal	TJLP+juros Até 14 anos Prestações mensais
---	---

# Ativo e Passivo

---

1. Ativo e Passivo requerem aplicação das mesmas regras:
  - Capitalização dos Juros: na remuneração da Poupança, FGTS ou FAT, os juros são capitalizados, ou seja, o rendimento incide sobre o valor do capital atualizado monetariamente
  - Os juros não sacados são incorporados ao valor aplicado e formam a nova base para aplicação dos rendimentos seguintes
  - No financiamento aplica-se a mesma regra, ou seja, os juros devem ser capitalizados
2. O não retorno do ativo (inadimplência) provoca descasamento do fluxo (Banco busca recursos no mercado a taxas mais altas - SELIC, para remuneração e/ou reposição do *funding*)

# Custos na intermediação financeira / financiamento de imóveis

---

- Custo do *Funding* (retorno do recurso captado junto ao poupador, FGTS ou FAT)
- Custo tributário
- Custo administrativo e operacional
- Riscos (inadimplência)
- Despesas com recuperação das garantias
- Despesas com manutenção de imóvel retomado (IPTU, condomínio, reparos etc.)

[voltar](#)

# Riscos para o Agente Financeiro

---

- ✓ Elevados índices de inadimplência dos contratos
- ✓ Alterações dos critérios de retorno dos recursos aplicados (redução de prestações, alterações de índices, etc.)
- ✓ Descasamento entre Ativo e Passivo



- Desequilíbrio econômico-financeiro
- Impossibilidade de novos financiamentos



# **EXECUÇÕES E AÇÕES JUDICIAIS**

## Principais demandas judiciais

---

- Redução do valor da prestação
- Alteração de condições contratuais (planos de reajuste de prestação e/ou de atualização do saldo devedor)
- Redução da Taxa de Juros
- Substituição da TR no cálculo do saldo devedor (ex.:INPC)
- Exclusão de registro em cadastros restritivos (CADIN, SERASA, SPC)
- Incorporação de prestações vencidas ao saldo devedor

## Principais demandas judiciais

---

- Nulidade da capitalização de juros
- Reavaliação do imóvel a preço de mercado para refixação do saldo devedor e redução proporcional das prestações
- Ampliação do FCVS para contratos que não o contemplam
- Dação em pagamento através de cessão de direitos de títulos da dívida pública ou dívida agrária



**AÇÕES JUDICIAIS / EXECUÇÕES  
REFLEXOS PARA O MUTUÁRIO E/OU CREDOR**

# Evolução da Prestação e do Saldo Devedor SACRE, PRICE e sob efeito de liminar para Equivalência Salarial

PRICE					SACRE		
	PRESTAÇÃO	S. DEVEDOR	PREST C/ REV.	NOVO S.D.		PRESTAÇÃO	S. DEVEDOR
1	600,08	50.026,17	600,08	50.026,17	1	777,78	49.848,47
13	619,86	50.366,93	619,86	50.366,93	13	766,53	47.886,34
25	640,62	50.508,24	600,00	50.508,24	25	753,77	45.754,31
37	662,15	50.405,28	600,00	50.927,75	37	739,41	43.444,53
49	684,50	50.008,78	600,00	51.414,84	49	723,36	40.949,00
61	707,71	49.261,00	600,00	51.980,41	61	705,52	38.259,65
73	731,85	48.094,21	600,00	52.637,08	73	685,79	35.368,39
85	757,01	46.428,91	866,79	53.399,54	85	664,03	32.267,24
97	783,30	44.171,69	901,71	50.853,34	97	640,11	28.948,51
109	810,87	41.212,72	933,55	47.447,84	109	613,87	25.405,06
121	839,96	37.422,43	967,04	43.084,14	121	585,10	21.630,80
133	870,94	32.647,46	1.002,71	37.586,75	133	553,46	17.621,53
145	904,58	26.704,70	1.041,43	30.744,91	145	518,43	13.376,63
157	942,68	19.333,89	1.085,30	22.302,81	157	478,73	8.903,14
169	988,62	10.277,70	1.142,66	11.936,45	169	429,42	4.229,18
180	988,62	203,75	1.142,66	301,27	180	429,42	(181,14)

Período da Liminar

**Financiamento: R\$ 50.000; Garantia: R\$ 50.000; Taxa de Juros: 12%a.a.; Prazo: 180 meses**  
**Recálculo Anual da Prestação**

**TR projetada: 0,25% a.m.**

## Caso Exemplificativo (1)

	Posição: JUN/02
Plano de amortização:	Tabela PRICE
Data contrato:	22/8/1980
Reajuste Previsto Contratualmente	Anual pela variação da UPC
Objeto ação consignatória:	Reajuste da Prestação pela Equivalência Salarial
Sentença Deferida	Reajuste da prestação pelo Salário Mínimo
Data início ação:	jun/89
Data conclusão ação:	20/5/1994
Valor Prestação devido:	R\$230,11
Valor Prestação Após Sentença:	R\$263,09
Diferença de Prestação:	R\$ 1.849,60
Saldo Devedor desconsiderando Ação	R\$ 97.419,05
Saldo Devedor vincendo (após Sentença):	R\$ 112.212,48
Valor Garantia	R\$ 43.034,10

## Caso Exemplificativo (2)

---

Contrato sem FCVS	Posição: MAI/02
Ação Ordinária: Aplicação do INPC em detrimento da TR	
Início da ação:	jun/92
Setença em fev/97:	aplicação do INPC
Status da ação:	TRF
Saldo Devedor pela TR:	R\$ 117.489,60
Saldo Devedor pelo INPC:	R\$ 260.773,15



---

# DICRE

## Diretoria de Crédito e Recuperação de Ativos

**JUL/2002**