

## **Conclusões da 1ª fase - Ciclo Financeiro**

**Veja na íntegra as discussões sobre crédito imobiliário no Ciclo: Informação como instrumento de equilíbrio no crédito e serviços bancários.**

### **Realização:**

Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Consumidor - Cenacon, Fundação Procon de São Paulo e PRO TESTE - Associação de Consumidores.

## **1ª Etapa CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 28/09/2007**

### **Convidados:**

Hemerson Melhado Costa – Gerente Regional de Negócios da Caixa Econômica Federal; Carlos Eduardo Duarte Fleury - Superintendente Geral da Associação Brasileira de Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)

Maycon Truppel Machado - Advogado especialista em Sistema Financeiro da Habitação (SFH), Consultor Jurídico da Associação Brasileira da Habitação (ABMH) e Conselheiro da OAB seccional de SC.

### **Debatedores:**

Marco Antonio Zanelatto - Procurador de Justiça  
Edson Rovina - Matemático e perito financeiro em Santa Catarina  
Márcio Mello Casado - Advogado e autor da obra Proteção do Consumidor de Crédito Bancário  
Karen Camacho – Jornalista Editora-assistente de Dinheiro da Folha On-line

### **Abertura:**

#### **Gabriel Bittencourt Peres Procurador de Justiça do MP-SP**

Gabriel explicou que este Ciclo de Debates foi programado pelos organizadores com o principal objetivo de trazer à discussão, temas de interesse da sociedade e mais especificamente, do consumidor. O crédito imobiliário é, sem dúvida, um instrumento de desenvolvimento nas sociedades modernas, um fator que propicia a compra da casa própria e também um fator gerador de empregos e desenvolvimento.

No entanto, a preocupação identificada pelos promotores do evento está focada na discussão dos aspectos éticos que envolvem as operações de crédito imobiliário e a forma de controlar algumas distorções existentes.

## Introdução

**Débora Pierri**  
**Coordenadora do Cenacon**

Débora, pontuou que, apesar do mercado financeiro se apresentar eufórico com os bons resultados observados nos dias atuais, nichos relevantes do setor ocupam as pautas de reclamações dos órgãos e entidades de defesa do consumidor. Para se ter uma idéia, no ano de 2006, das 487 mil reclamações recebidas pelo Procon/SP, 23% desse total se referia a assuntos financeiros, ocupando estes a 7ª. posição no ranking das 30 reclamações elencadas pelo órgão. Basicamente, relacionam-se à Informação e à Cláusulas abusivas.

O consumidor precisa ter cautela e seletividade na escolha de produtos e serviços oferecidos no mercado de consumo. Por outro lado, os fornecedores precisam demonstrar preocupação e agir com responsabilidade social na oferta do crédito, pois ele oferece também ESPERANÇA. O mesmo raciocínio se aplica à oferta do crédito imobiliário, e ao respeito à informação como direito básico do consumidor, tendo em vista o sonho da “casa própria” que povoa o imaginário dos cidadãos brasileiros em geral.

Portanto, a viabilização desse sonho requer muitos cuidados, a partir da constatação do aumento expressivo da oferta do crédito imobiliário e do aquecimento do setor. Nesta atividade, no entanto, vem-se notando precariedade na INFORMAÇÃO e uma dose considerável de PRÁTICAS COMERCIAIS ABUSIVAS, o que muito prejudica o consumidor, daí a importância do presente debate.

Por fim, o Dr. Roberto Pfeiffer, Diretor-Executivo do Procon/SP, assinalou que a viabilização da casa própria, um sonho de tantos, não pode se tornar um pesadelo, sendo necessário haver responsabilidade, seja na oferta, seja na execução dos contratos. Informou que o órgão passará a atender os mutuários do Sistema Financeiro de Habitação SFH, e para isto seus técnicos já estão sendo capacitados.

## Debates

### 1ª.fase

**M.A.Zanelatto** A grande preocupação é com a Informação. É necessário haver uma regulamentação detalhada do crédito ao consumo, como já existe há muito tempo na União Européia, onde está em vigor a Diretiva de Crédito ao Consumo nº 102/ 87, que, aliás, está em fase de reformulação. Na UE, nos contratos de crédito ao consumo e crédito imobiliário, as informações dadas sobre encargos são suficientes para que o consumidor saiba com exatidão todas as taxas e encargos aplicados à operação (ao contrato), como por exemplo, a taxa mensal de juros, se há capitalização e cobrança de taxa de abertura de crédito, havendo inclusive a obrigação de informar ao consumidor sobre a Taxa Anual Efetiva Global - TAEG.

**Carlos Eduardo Fleury** Em comparação aos últimos 20 anos, quando o Brasil viveu uma fase muito complicada, com inflação que chegou - em março de 1990 - à casa dos 84%, vivemos hoje um momento de grande expansão na oferta do crédito imobiliário, em função das condições favoráveis da economia (taxas de juros declinantes, melhora nos índices de emprego e de renda), embora o Brasil ainda esteja longe das principais economias mundiais em se falando de crédito imobiliário (3% do PIB). A nossa legislação estabelece que não se pode cobrar do mutuário uma taxa efetiva maior do que 12%/ano (Lei 8692/93 do SFH), esse é o limite máximo. Há regras claras nas resoluções do Banco Central e do Conselho Monetário Nacional - CMN. Na oferta do crédito imobiliário, não há cobrança de taxa de abertura desse crédito específico e há, sim, informações completas sobre juros, taxas, etc, inclusive sobre o seguro obrigatório para morte e invalidez permanente, além do seguro que cobre danos físicos, como alagamentos e catástrofes. Além disso, nos sites das empresas há todas as informações completas em relação aos documentos necessários, os documentos exigidos dele, mutuário, e como se dá o financiamento, prazos, valores, modalidades de compra. Antes de contratar, o candidato a mutuário do SFH é bem informado, incluindo as conseqüências do atraso no pagamento.

**M.A.Zanelatto** Minha observação ao longo dos anos demonstra ser preciso insistir para que o consumidor saiba de fato o montante total da operação, a TAEG. Além da taxa mensal, tem que ser informado do que mais irá pagar, como taxa de abertura de crédito, pois até onde eu

sei, isto não é dito e precisa ser, no momento da contratação. A informação deve ser dada na publicidade e pelos agentes de vendas, nos pontos comerciais, pois hoje ela é dada de forma parcial: a grande preocupação é de atrair o consumidor. O consumidor também precisa saber sobre a possibilidade de liquidação antecipada. No Brasil eu não vi essa informação em nenhum contrato, como existe na UE. Além disso, não pode haver cobrança de taxa. O Código de Defesa do consumidor não prevê a cobrança de taxa para quitação antecipada, no art. 52.

**Márcio Casado** Minha visão do cenário é pessimista, no tocante aos créditos nas relações de consumo; vejo uma nuvem negra para o futuro, observe-se a questão do crédito consignado, por exemplo. Não podemos nos esquecer do superendividamento. Os relatórios do Banco Central, a partir de 1999, demonstram sempre preocupação em dar diretrizes para a solução de problemas dos bancos, com regras muito duras (como as questões envolvendo busca e apreensão), de como resolver os problemas com o Judiciário e o Ministério Público, que teimam em modificar os contratos com cláusulas abusivas, etc, mas não há nenhum norte para os problemas dos tomadores de crédito (consumidores). Pergunto ao representante da Caixa Econômica Federal - CEF, como é previsto, se há estudos para o problema do superendividamento do mutuário que entrou hoje no SFH, mas que possa depois pegar outros financiamentos (como crédito consignado, cheque especial).

**Hemerson Costa** Os financiamentos imobiliários concedidos pela CEF giram em torno de 60 milhões de reais/dia, numa média de 27 mil reais. São mais de 2 mil operações/dia. A CEF financia em média, 61% do montante. Existe, sim, a prática de informar bem o cliente (vide os Feirões da Casa Própria, onde somente se dá informação). O grande momento é a “entrevista de crédito” com o cliente, por agentes bem treinados que analisam como está a situação desse consumidor, como está o seu endividamento, de forma ampla, e não é raro o crédito ser negado. Tem a preocupação de fazer a concessão bem feita, razão pela qual o índice de inadimplência cai a cada ano.

**Márcio Casado** A CEF é expedita realmente na atração ao cliente. Na UE há estudos para a preparação de uma diretiva onde se trate da habitação juntamente com o superendividamento e a exclusão social. Estamos aqui tratando do endividamento do tomador de crédito de boa fé, daquele que tem a intenção de pagar. Se não tivéssemos mais aqui cláusulas abusivas nesses contratos, a discussão poderia ser no incentivo a iniciativas dos fornecedores de crédito no sentido de se

chegar ao ponto de zerar a dívida desse tipo de consumidor. Isto inclusive já acontece na UE e nos EUA, nos casos extremos.

**Karen Camacho** Gostaria de saber, nas últimas 4 décadas, como se desenvolveram os contratos, os principais problemas e como evitá-los no futuro.

**Maycon Machado** O SFH tem 3 fases distintas: 1ª. fase: havia equivalência salarial e o seguro que cobria o saldo residual, o chamado Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS, ou seja, as prestações eram reajustadas pelos aumentos de cada categoria e a cobertura pelo FCVS resolvia possíveis desequilíbrios; 2ª.fase: 1987/97: o saldo devedor passou a ser responsabilidade do mutuário, sendo que em 93 o FCVS foi extinto, causando desequilíbrios e problemas com pagamentos. Surgiram os elevados saldos residuais, bem superiores ao próprio valor do imóvel, levando o mutuário a perdê-lo em leilões, através de execuções extrajudiciais, sem defesa, vitimado pela divergência entre os índices dos salários e das prestações, e sucessivos planos econômicos. Os mutuários estão ainda lutando na Justiça, em relação a questões ligadas ao FCVS e aos percentuais de correção; 3ª. fase: a partir de 97, com a estabilidade econômica, o mutuário teve mais folga e menos problemas, praticamente não há inadimplência e sua situação se estabilizou. Hoje, os maiores problemas que movimentam o Judiciário estão com os contratos da 2ª.fase (1987/97).

**Karen Camacho** A CEF e o Banespa prolongaram os prazos de financiamento até 30 anos. Quais os perigos desse prazo tão longo? Como o consumidor se protege dos juros abusivos. Os programas de subsídio do Governo federal para baixa renda irão realmente ajudar esse consumidor, são suficientes para esse atendimento?

**Roberto Pfeiffer** Peço comentários sobre a Tabela Price, sabendo da dificuldade dessa explicação em prazo tão curto, como o deste debate.

**Edson Rovina** Este é um assunto bastante polêmico. Como sou matemático, tenho que seguir o raciocínio objetivo de que somente posso afirmar o que pode ser provado. Matematicamente, depois de muito pesquisar, chegou-se à conclusão de que a Tabela Price capitaliza, sim, os juros. É muito difícil informar e fazer o cidadão comum entender isto, que requer conhecimentos específicos e bastante técnicos, e mesmo assim, não há consenso. Durante muito tempo a Tabela Price – Sistema Francês de Amortização, foi a base de vários tipos de financiamento, todo o sistema foi construído sobre ela. O que

se sabe é que tanto ela, como o SACRE – Sistema de Amortização Crescente e o SAC – Sistema de Amortização Constante capitalizam juros. A CEF adota hoje o SAC. Em Santa Catarina, em decisão do TJ, se aboliu o uso da Price dos contratos de financiamento; no Paraná foi criada a 1ª Vara especializada do Brasil em SFH e se definiu que os 3 sistemas de amortização (Price, Sacre e Sac) capitalizam juros, havendo jurisprudência nesse sentido do TJ/Paraná. Mas em nenhum contrato encontramos essa informação para o mutuário, e sabemos que quanto maior o prazo do financiamento, maior o efeito sobre o saldo, já que há capitalização de juros, de acordo com a conclusão a que se chegou, como explicado.

**Roberto Pfeiffer** Acho que este assunto – Tabela Price -, deveria ser objeto de um grande debate nacional, com a realização de um seminário para a apresentação de uma proposta única pela defesa do consumidor, caso se conclua que há a capitalização de juros em sua formulação. Os prestadores devem se esforçar para encontrar uma fórmula, de maneira inteligível, de sorte a bem informar o consumidor (o homem médio).

## 2ª. Fase

**Karen Camacho** Pergunto sobre a sustentabilidade dos financiamentos, daqui para a frente; se é mais vantajoso para o consumidor, do que assumir um aluguel, face à crise recente ocorrida nos EUA, há risco do Brasil vir a passar pela mesma situação?

**Carlos Eduardo Fleury** As expectativas para o ano de 2007 são no sentido de se financiar 16 bilhões de reais. A questão do déficit passa por programas de subsídios, é um outro caminho. A lei 10.931/2004 trouxe maior segurança jurídica e hoje o país vive a estabilidade econômica, as condições são muito favoráveis. A casa própria é algo muito importante para o cidadão brasileiro; além disso, o crédito imobiliário é fundamental em qualquer país, gerando efeito indireto em várias atividades (empregos, entre outros).

**Karen Camacho** O momento pode ser bom, mas na realidade também existem muitas queixas contra o excesso de burocracia no sistema, falhas na informação sobre todas as condições do negócio. E o cadastro positivo vai realmente ajudar a reduzir os juros para o mutuário?

**Márcio Casado** Tabela Price é mais facilmente compreendida pela ótica do fornecedor (créditos giram na média de 26 mil reais). Como a

CEF explica para o consumidor que tem perfil mais modesto, a sistemática de amortização pela tabela Price? Além da explicação verbal, entendo ser necessária também uma explanação por escrito.

**Hemerson Costa** Reportando- se às argüições de Karen Camacho e Marcio Casado afirma: “Hoje a CEF pede 5 documentos e não usa a Price, mas sim o SAC”.

**Márcio Casado** Não vejo as coisas da mesma forma: o problema é grave, porque se vende sonhos, e o aumento na concessão de crédito não é tão bom para o consumidor, é bom para o banco. Isto acaba se tornando um problema social. O dever de informação está no CDC para ser cumprido, ou será que a legislação deve se adequar as práticas de mercado? Claro que não, deve ser exatamente o contrário. Ou se concede a conscientização de forma completa ao consumidor, ou é melhor não dar o crédito.

**M.A.Zanelatto** Não existe um critério de juros usurários. A lei da Usura (12% ao ano) não se aplica os bancos. Houve uma decisão importante do STJ reduzindo os juros de um contrato de 284% para 64% ao ano, com base na iniquidade. Não há um programa geral de prevenção ao endividamento, nem órgãos de supervisão para as pessoas jurídicas que concedem créditos. O Banco Central não fiscaliza nem suas resoluções, não aplica sanções. É muito difícil para o consumidor fazer acordo com os bancos sobre taxas de juros, etc.

**Maycon Machado** Sabemos que se oferece crédito até por telefone, o Governo incentiva os aposentados a contratarem crédito sobre seus proventos, não há um programa de prevenção contra o endividamento. Pratica-se venda casada e se dá informações erradas sobre o uso do FGTS. O afastamento da tabela Price para os contratos posteriores a 87, por decisão judicial para o estado de Santa Catarina, já vem ajudando os mutuários. Os maiores problemas foram gerados pelo fato de terem sido aplicados índices diferentes de correção para as prestações e para o saldo residual.

**M.A.Zanelatto** Na Europa há um prazo de reflexão de 30 dias para se desistir de um contrato desse tipo, mesmo quando realizado dentro do estabelecimento comercial. O CDC sustenta a vulnerabilidade do consumidor e o dever de transparência e de respeito à boa fé objetiva. Se tivermos aplicado isto, com uma correção e conduta, os tomadores de empréstimo de boa fé serão mais protegidos e o negócio fica bom para todos. As regras existentes precisam ser cumpridas.

## Respostas às perguntas da platéia e considerações finais

### Edson Rovina

**Há Tabela Price (juros compostos) em outros países?:** “No meu ponto de vista, o que interessa nesse momento é verificar se a Tabela Price está adequada à nossa legislação e não o que os demais países praticam.”

**Capitalização dos juros nos outros sistemas:** “Se tanto a Tabela Price quanto a SAC têm juros capitalizados, por que os estudiosos, matemáticos, resolveram declarar guerra apenas à Price? - No início do crédito imobiliário todos os contratos eram regidos pela Tabela Price. Posteriormente, ao longo do caminho, surgiu a necessidade de se avaliar as outras relações.”

**Capitalização é igual a anatocismo?:** “Essa questão é semântica. O que eu posso dizer é que quando consultamos o *thesaurus* (*ferramenta utilizada para consulta de sinônimos*) do site do Tribunal de Justiça, capitalização e anatocismo aparecem como sinônimos.”

**Qual a forma mais adequada de amortização?:** “Se Price, SAC e SACRE capitalizam juros, devem ser substituídos por algum regime de juros simples. Os juros dependem exclusivamente do efeito temporal. O custo do financiamento também depende da taxa e de outros fatores, mas o maior impacto é causado pelo tempo. Dizemos que juros simples são uma função linear do tempo e juros compostos são uma função exponencial do tempo.”

**Juros baixos podem ser capitalizados?:** “Quanto maior o prazo, mais cruel se torna o sistema, independentemente dos juros. Em média, quando retiramos a capitalização de um contrato e aplicamos um método substitutivo a juros simples, temos num prazo de 180 meses uma diferença de 30% a 40%. Quando aumentamos o prazo, à diferença sobe muito além disso. Quando elevarmos o prazo para 30 anos, essa diferença entre juros simples e compostos será de grande monta para o consumidor.”

**Superendividamento:** “Será que as pessoas não começam a se endividar porque não dão conta de pagar as prestações de um regime capitalizado? Será que a ordem não é a contrária? Até porque quando o brasileiro vai fazer um financiamento, ele não se preocupa com o dia seguinte, imagine num prazo de 30 anos. Temos a obrigação de proteger as pessoas dessa relação.”

**Pagamento mensal dos juros:** “Volto a falar sobre a relação temporal existente na Tabela Price. Toda a base está nisso. Calcular juros sobre saldo devedor, para a matemática financeira, não serve como



argumento para justificar que capitaliza e nem que não capitaliza. Os planos de amortização são caracterizados de uma forma geral pela relação: prestação igual a juros mais amortização. A maioria das obras de matemática financeira, ao definir os planos de amortização, apresenta apenas os planos do regime de capitalização composta, mas é possível construir qualquer plano a regime de juros simples usando o mesmo critério de regime de juros compostos.”

### **Maycon Truppel Machado**

**Revisão da prestação:** “Apesar de o plano de equivalência salarial vir a proteger os mutuários, há muitas ações pedindo a revisão da prestação, porque a legislação estabelece que a prestação só pode subir de acordo com o índice da categoria profissional do mutuário, mas muitos agentes financeiros utilizam índices diferentes. Nossa orientação ao mutuário é a seguinte: se o seu contrato tiver Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS, faça a revisão, porque nesse caso, pagando uma prestação de R\$ 50,00 ou de R\$ 200,00, o saldo devedor residual não será de sua responsabilidade. Se o contrato não tiver FCVS, não tem justificativa fazer a revisão da prestação, porque o saldo residual caberá ao mutuário. Então, quanto maior o valor da prestação, mais rapidamente a dívida será amortizada.”

**Amortização da dívida:** “O FGTS deve ser utilizado sempre que for possível para amortizar o saldo devedor, a fim de se pagar menos juros. Não é aconselhável antecipar o pagamento das prestações, porque acessórios estarão sendo pagos junto com elas (seguro, taxa administrativa, o próprio FCVS). Pela mesma razão, usar o FGTS mensalmente para pagamento de parte das prestações também deve ser evitado.”

### **Karen Camacho**

**Massificação do crédito e superendividamento:** “Há uma preocupação, cada vez que os bancos anunciam redução de juros ou ampliação de oferta de crédito, de se tomar um certo cuidado para que isso não induza o leitor a achar que ele está comprando uma coisa qualquer. Habitualmente fazemos quadros demonstrativos com as informações relevantes fornecidas por especialistas, e divulgamos orientações de órgãos como o Procon e a Pro Teste.”

**Feiras e eventos imobiliários:** “Acho positivo, porque permite que as pessoas façam seus orçamentos e suas pesquisas sem um maior comprometimento, porque às vezes a pessoa não tem intenção de comprar naquele momento, mas quer saber como está o mercado.”

## Hemerson Melhado Caixa Econômica Federal (CEF)

**Financiamentos de 100% do valor do imóvel:** “A CEF só financia 100% quando a origem do recurso é o FGTS, e até 80% quando os recursos são do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE.”

**Documentação exigida:** “Há dez anos a CEF tomou a decisão de exigir apenas cinco documentos. O único que tem prazo de validade e, portanto, precisar ser renovado é a matrícula do imóvel, que vence, por legislação, em trinta dias.”

**Tempo para concessão:** “A concessão de um financiamento longo não pode ser imediata. São necessárias várias entrevistas, afinal trata-se da compra de um imóvel, muitas vezes o único da vida da pessoa.”

**Seguro do imóvel:** “O seguro de morte e invalidez permanente garante a quitação de até 80% do valor do imóvel e deve ser valorizado pela sociedade, porque evita que a família fique desassistida.”

**Venda casada:** “Não existe nas agências da CEF a exigência de abrir conta corrente, não existe nas agências da CEF operação casada. O principal papel da CEF é o financiamento imobiliário.”

**Perda do imóvel:** “Não interessa à CEF tomar o imóvel de ninguém. O seu negócio é receber a prestação para poder continuar financiando. Apenas em último caso busca-se a adjudicação do imóvel. Há diversas formas de se renegociar.”

**Marketing:** “Eu não sou especialista em marketing. Vendo o crédito imobiliário porque vejo milhares de pessoas que não sabem que a CEF financia até 100%, que o processo é simplificado e que nós trabalhamos com renda informal já há dez anos. Minha obrigação é informar as pessoas.”

**Considerações finais:** “Acredito que o crédito imobiliário deva ter um tratamento diferenciado, porque não é uma simples viagem ou um pequeno empréstimo, e ser preservado (o déficit habitacional é de mais de 8 milhões de moradias). Quanto aos subsídios, precisamos avançar a fim de resolver o problema do déficit habitacional. Se o patrimônio do FGTS subsidia dez mil reais, a prefeitura poderia colocar mais dez mil e o estado mais dez mil. No tocante à contratação do financiamento, nossa obrigação é com a informação, cabe ao cliente avaliar se vai continuar pagando aluguel ou não.”

## Carlos Eduardo Duarte Fleury (Abecip)

**Dever de informar:** “Nos sites dos bancos há todas as informações sobre financiamento imobiliário, inclusive cálculos de Tabela Price, SAC, quais são os documentos necessários etc. O mutuário atualmente tem acesso às informações tanto pela internet quanto pelas agências.”

**Cobrança de tarifa para pagamento antecipado:** “Não vou entrar na polêmica, apenas vou tentar mostrar que tecnicamente a cobrança é necessária. O dinheiro financiado não é do agente financeiro, é do poupador, e as taxas do empréstimo são fixadas para pagar o poupador, dentro do prazo contratado. Deve haver equilíbrio entre as operações.”

**Burocracia:** “A burocracia não está no crédito, está na transação imobiliária. O problema da documentação imobiliária é extremamente complicado. Existe uma proposta da Abecip, em conjunto com vários órgãos, inclusive o próprio Ministério da Justiça, que é trazer para o Brasil a experiência espanhola denominada “concentração do ônus na matrícula”, ou seja, tudo que se referir ao imóvel tem que estar num único documento público chamado registro de imóveis. Isso proporcionará segurança jurídica e maior velocidade nas transações, mas precisa de projeto de lei.”

**Tabela Price:** “(O que o mutuário paga de) juros não é determinado pelo sistema de amortização, mas sim pelo tempo e valor do empréstimo. A primeira prestação pela Tabela Price é 30% menor que a primeira prestação pelo SAC, logo, você amortiza menos, logo, você fica devedor por mais tempo, logo, você vai pagar mais juros. Essa questão de Tabela Price, capitalização de juros, anatocismo, é extremamente polêmica, e é fundamental discuti-la. Mas o STJ já decidiu que a Lei de Usura proíbe o anatocismo, ou seja, contagem de juros sobre juros. Na tabela Price, ocorre apenas com a amortização é negativa, ou melhor, quando o valor da prestação não cobre os juros cobrados naquele mês.”

**Risco do financiamento imobiliário:** “Discordo frontalmente de que comprar um imóvel seja um negócio arriscado. Atualmente o financiamento está muito mais transparente. Com o objetivo de esclarecer e informar, a - Abecip lançará um material com a apresentação de algumas questões técnicas, como Tabela Price, SAC, amortização negativa, obrigatoriedade do seguro de morte e invalidez etc.”

**Juros simples:** “Não há como trabalhar com juros simples. Temos que colocar as coisas no lugar certo: o que estamos discutindo é se tem capitalização de juros ou não na Price.”

**Competição entre os fornecedores de crédito:** “Como o crédito imobiliário está em ascensão, alguns agentes já estão oferecendo

crédito a 9% e até a 8%, mas é muito difícil reduzir os juros abaixo de 6%, porque não seria suficiente para remunerar o poupador.”

### **Márcio Mello Casado**

**Boa fé:** “Toda essa questão de relação de consumo está centrada no cumprimento da cláusula geral da boa fé. A primeira notícia importante que se pode registrar da boa fé está nas nossas Constituições anteriores, quando se falava na vedação à usura real e usura pecuniária. O CDC, no artigo 4º, inciso 3º, trata da boa fé como norma de conduta, um critério objetivo. Mas as atitudes, os contratos e as práticas legais não estão de acordo com a boa fé, seja porque não foi respeitado o princípio da lealdade, seja porque não foi respeitado o princípio da informação, seja porque abusou da parte no momento da contratação. O CDC positivou essa norma da boa fé, que tem sido aplicada com muito rigor, inclusive pelo STJ.”

**Tabela Price:** “Se há tanta controvérsia entre especialistas renomados em matemática financeira acerca da sua forma de cálculo, é evidente que o mutuário não pode se submeter a esse tipo de condição sem que expliquem a ele como funciona a Tabela Price.”

**Superendividamento:** “Não é possível começar a discutir superendividamento sem que num primeiríssimo momento admitamos a necessidade de estabelecer na legislação que virá (porque virá, é inevitável) regras sobre um começar do zero, sobre anistia, sempre pensando, é evidente, no consumidor de boa fé. Isso é feito em muitos países onde são aplicadas regras e taxas contratuais menores do que no Brasil.”

**Inadimplência:** “O crédito imobiliário vem da poupança e, é verdade, tem que retornar. Ninguém vai ficar defendendo o não pagamento. Mas também é verdade que o risco da inadimplência está embutido na composição da taxa de juros, e é diluído entre todos os mutuários, portanto não é verdade que se uma pessoa não pagar vai quebrar o sistema. Aliás, os relatórios de spread bancário que o Banco Central editou nos últimos tempos revelam que o crédito imobiliário é uma atividade sem grandes riscos. A relação de consumo de crédito pode ser resumida em uma frase: é um conflito de interesses, que nem sempre dá certo, e pode não dar certo por motivos patológicos, como a fixação de cláusulas abusivas.”

## Marco Antônio Zanellato

**Dever de informar:** “O que pode ser feito para aprimorar esse sistema? Não basta informar só a taxa anual global, ou a taxa mensal, são necessárias informações detalhadas no contrato sobre de que maneira se chegou ao custo do crédito. A taxa anual efetiva tem que abranger todos os encargos que recaiam sobre o consumidor. Isso não existe nos contratos. A diretiva europeia de 1986 sobre crédito ao consumo traz a forma de calcular, com exemplos, e tem que constar dos contratos. Isso é transparência, isso é informar.”

**Pagamento antecipado da dívida:** “É um direito previsto no artigo 52 do CDC. Se é um direito, não se pode cobrar taxa ou tarifa. Portanto, essa questão se responde com argumentação jurídica.”

**Usura real:** “Nada mais é do que a desvantagem exagerada num contrato. No nosso sistema está no artigo 4º, b, da Lei 1521 de 26 de dezembro de 1951. Mas precisamos de um parâmetro. Na França, por exemplo, o Banco Central define, a cada trimestre, quais serão os juros máximos que poderão ser cobrados no próximo trimestre, quem cobrar acima disso estará praticando usura real. Não se pode tabelar a taxa em 12%, mas também não se pode cobrar taxas estratosféricas de 300% ou 400% ao ano.”

**Cláusulas abusivas:** “Embora o CDC traga uma relação de cláusulas abusivas, inclusive a cláusula geral da boa fé, da equidade, da desvantagem exagerada, há necessidade de uma legislação que discipline o crédito ao consumo com cláusulas pontuais. Outra sugestão é que haja um prazo de reflexão, o que talvez também dependa de legislação, independentemente de o contrato ser celebrado dentro ou fora do estabelecimento comercial.”

**Marketing agressivo e superendividamento:** “Toda prática agressiva é desleal. Na Europa existe uma diretiva recente que trata de práticas comerciais desleais, que são divididas em práticas enganosas e práticas agressivas. Nós não temos uma legislação nesse sentido, mas temos o princípio da boa fé objetiva, que está no CDC. Com base nesse princípio, o marketing agressivo pode ser considerado como uma prática comercial abusiva. É evidente que não se quer tomar qualquer tipo de medida que cerceie a liberdade de iniciativa da empresa, o que se quer é que essa liberdade seja exercida em compasso com a proteção dos direitos do consumidor.”

**Concorrência:** “No campo dos serviços e produtos bancários não há competição verdadeira. Os contratos são padronizados. Essa ausência de competição leva à dominação do mercado. Não seria o caso de o CADE investigar a falta de concorrência nesse setor? Nosso único recurso é o poder judiciário. Felizmente o STJ, recentemente, decidiu nesse sentido, afastando os juros exagerados que eram cobrados num

contrato. Isso é uma esperança para nós que defendemos o consumidor.”

### **Roberto Pfeiffer**

**Lei de Defesa da Concorrência:** “Eu não poderia deixar de dizer que os bancos, seguindo sua tradição, não se julgam submetidos também à Lei de Defesa da Concorrência. Há um enorme conflito sobre se a Lei 8884 se aplica ou não aos bancos. O Banco Central defende a posição de que não se aplica, pois compete a ele exclusivamente analisar os aspectos da concorrência. No entanto, recentemente, saiu um acórdão do TRF da 1a. Região dizendo que o CADE tem razão e que a Lei 8884 se aplica sim aos bancos.”

### **Deborah Peirri**

#### **Encerramento:**

“Essa diversidade de idéias e de opiniões é própria da ordem econômica conclamada na Constituição Federal. São vários os princípios que permeiam a ordem econômica, e eu imagino que exista, talvez, um lapso na nossa colocação, porque o caput do artigo 170 da Constituição nos mostra que a busca de toda essa definição de princípios e categorias jurídicas tem uma única preocupação: a garantia de que todos possam viver com dignidade, inclusive os fornecedores. Evidentemente, quando os representantes dos fornecedores e os representantes dos mutuários, os órgão de defesa do consumidor, se encontram num debate como este, já é um começo da busca pela garantia de que todos possam viver com dignidade.”