

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PRÓPRIA

Por Sami Kuperchmit



APRESENTAÇÃO

SAMI KUPERCHMIT
Contador Perito, CRC/DF 020521/O-4
Pós graduado pela FGV em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria
Engenheiro Industrial pela Escola Superior de Química Oswaldo Cruz.

Olá.
Hoje falarei sobre os contratos de financiamento da casa própria.

E como introdução, já vou logo dizendo que de toda a categoria **CONTRATOS DE FINANCIAMENTO, os da casa própria são, de longe, os mais perversos.**

Se eu fosse seu contador, e se você tivesse me consultado antes de assinar o contrato de financiamento da casa própria eu teria lhe dito, por favor não faça esta besteira.

Mas mesmo sabendo que este contrato não presta, porque as pessoas ainda assim, o assinam?

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PRÓPRIA

Por Sami Kuperchmit

Porque não há outra opção.

Não existe alternativa para quem decidiu comprar um imóvel e não dispõe de todo o valor.

TODOS os agentes financiadores da casa própria que existem no mercado vão lhe apresentar contratos de financiamento contendo praticamente as mesmas cláusulas.

CONTRATOS DE FINANCIAMENTO



via de regra, os contratos celebrados são por adesão, ou seja, não admitem modificações em suas cláusulas. Estas cláusulas são pétreas, leoninas e por este motivo não adianta mostrar ao seu advogado para aprovação. é pegar ou largar.

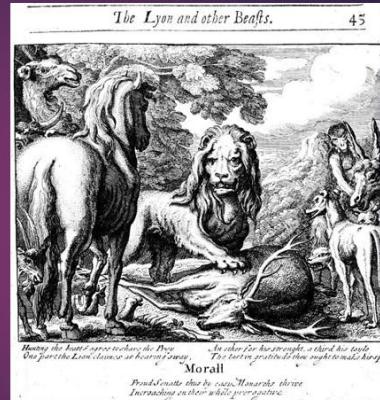
No Direito, os contratos de financiamento da casa própria se encaixam na categoria de POR ADESÃO.

Os contratos normais são individualizados, personalizados, e respeitam a vontade de cada um dos contratantes.

O CONTRATO POR ADESÃO não é assim. Apenas uma das partes expressa sua vontade. E adivinha qual é esta parte? A Financiadora é claro. A outra parte é obrigada a aceitar as regras impostas pela Financiadora.

O mutuário ou financiado, não apita nada. Se não assinar não leva.

**CLAUSULAS
LEONINAS**



O Direito denomina as cláusulas pré-determinadas do contrato **POR ADESÃO de **LEONINAS**.**

São cláusulas que favorecem APENAS uma das partes que assinam o contrato.

Vamos agora dar uma olhadinha nestas cláusulas terríveis.

São muitas as cláusulas leoninas no contrato de financiamento da casa própria.

Ocupando o topo da lista das maldades vem as cláusulas que tratam do **SALDO DEVEDOR.**

Ao contrário do que você deve estar achando, o saldo devedor NÃO se reduz pelo pagamento das parcelas contratadas!

São os mecanismos deste tipo de financiamento permitem esta tramoia... e é por isto que após o pagamento de cada parcela você não vê o saldo devedor diminuir!

E como é que a dívida é zerada se o saldo Devedor não diminui?

O saldo devedor será ZERADO apenas ao final do contrato de financiamento pelo esgotamento do prazo do contrato.

Não pelos pagamentos efetuados!

Somente pelo TRANCURSO DO PRAZO do financiamento.

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PRÓPRIA

Por Sami Kuperchmit

Mas e se você quiser saldar sua dívida com o agente financeiro ANTES DO FINAL DO CONTRATO?

É só pagar o SALDO DEVEDOR...

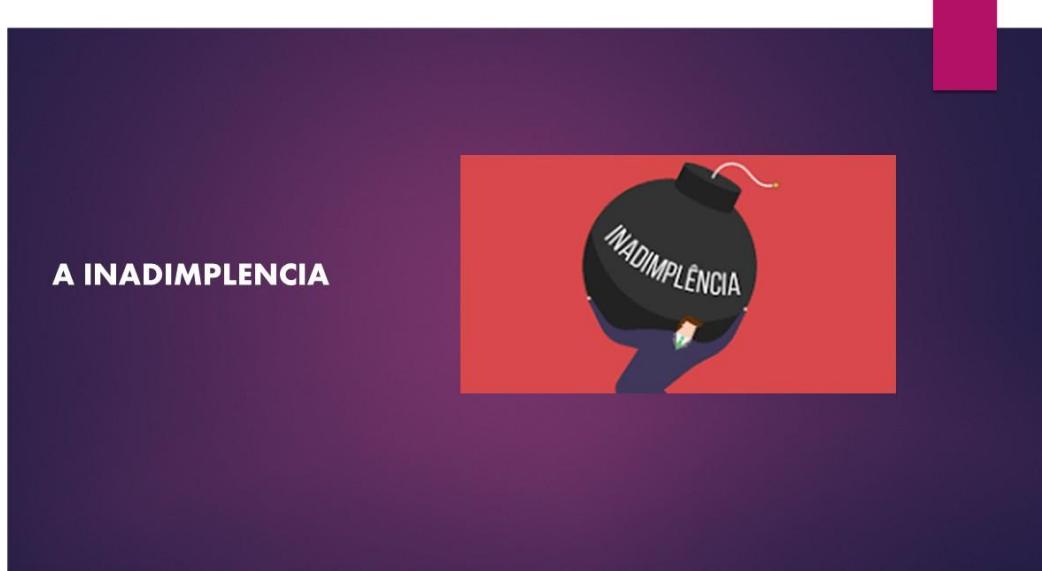
Que AUMENTA o tempo todo.

Então quando é que vale a pena liquidar o contrato de financiamento da casa própria?

Nunca.

Em qualquer época do financiamento sua dívida estará maior que o valor original da propriedade que você "comprou".

Muito perverso.



Outra cláusula leonina é aquela que obriga o financiado ao pagamento de um seguro INADIMPLÊNCIA.

Em caso de insuficiência financeira – se você perder o emprego, ou se você (D'us me livre!) morrer – este seguro quita a sua dívida junto ao sistema.

Mas note bem, este SEGURO não está ASSEGURANDO nada para você!

Deixe-me explicar porque.

Em primeiro lugar, quem está garantido se algo acontecer com você, é o agente financeiro, que receberá o total do SALDO DEVEDOR.

O SALDO DEVEDOR sempre aumenta, certo?

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PRÓPRIA

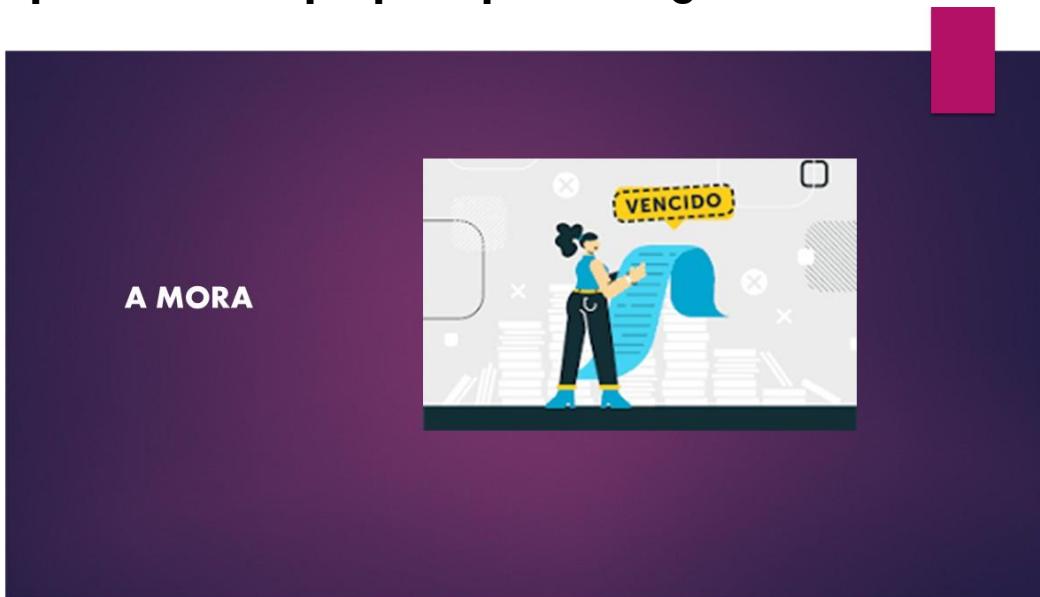
Por Sami Kuperchmit

Portanto o seguro que garante o pagamento PARA O AGENTE FINANCEIRO também tem de aumentar no mesmo ritmo!

E note que este **SEGURO** do financiamento representa e sempre representará um percentual bem alto na composição da parcela mensal paga.

Portanto aí está a formula mágica da falência: SALDO DEVEDOR QUE NÃO ABAIXA + ALIENAÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO A FAVOR DA FINANCIADORA = DESASTRE EM CASO DE INADIMPLÊNCIA;

Mesmo em casos em que não há inadimplência, mas simples MORA o prejuízo pode ser grande.



Os encargos estipulados em contrato para os casos de MORA são cotados à taxa máxima praticada pela Financiadora na data da inadimplência, sujeitando o Financiado ao pagamento de custas judiciais e honorários advocatícios, se for este o caso.

Note que é fácil para o agente financiador cobrar valores do Financiado porque este se declara, na assinatura do contrato, devedor de juros, comissões, correção monetária, impostos incidentes na operação, taxas de aceite para distribuição de letras de câmbio vinculadas ao contrato, e outras exigências.

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PRÓPRIA

Por Sami Kuperchmit

CONTRATOS DE FINANCIAMENTO



para o questionamento jurídico da legalidade dos contratos de financiamento torna-se necessário provar que os valores cobrados pela financiadora são abusivos e que o financiado foi obrigado a assinar o contrato de financiamento desfavorável sob pena de não receber o financiamento para a compra do bem.

E para você que já assinou o contrato de financiamento da casa própria, tem salvação?

A única maneira de se defender dos abusos cometidos pelos agentes financeiros em financiamentos da casa própria é pela via da Justiça.

Em uma ação de revisão dos valores do SALDO DEVEDOR você deverá provar que os valores cobrados pela financiadora são abusivos e que você foi obrigado a assinar um contrato contendo cláusulas leoninas desfavoráveis.

Ou seja, você simplesmente não tinha outra opção: ou assina ou não compra o imóvel.

Informações relevantes para a elaboração dos cálculos revisionais do contrato de financiamento



- a) o valor original financiado, e data de celebração do contrato;
- b) a taxa de juros legal vigente à época de celebração do contrato;
- c) o numero de parcelas e,
- d) as condições de pagamento

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PRÓPRIA

Por Sami Kuperchmit

E quais são as informações chave necessárias para combater as irregularidades dos contratos de financiamento no âmbito de uma ação judicial para revisão dos valores do saldo devedor?

Em primeiro lugar é necessário determinar o valor original financiado, porque é a partir deste montante e dos valores adicionais pagos – tais como taxas e comissões – é que os cálculos são feitos para se chegar ao novo saldo devedor.

A data da celebração do contrato também é importante porque a taxa de juros aplicada no contrato de financiamento tem de ser aquela que o BACEN – Banco Central do Brasil determinou como regra geral à época de celebração do contrato;

O número de parcelas e as condições de pagamento também são importantes na determinação do desvio nos valores do saldo devedor.

METODOLOGIA ADOTADA PARA O CALCULO REVISIONAL

- a) REALINHAMENTO DO VALOR DAS PARCELAS CONTRATUAIS**
com base na pesquisa junto ao sistema BACEN
- b) APURAÇÃO DAS DIFERENÇAS**
- c) SALDO DEVEDOR CORRIGIDO**

A metodologia CALCULO EXATO adotada para o cálculo revisional está composta por 3 etapas:

Realinhamento dos valores das parcelas contratuais com base na pesquisa junto ao sistema BACEN,

Apuração das diferenças e,

Fixação do SALDO DEVEDOR corrigido.

Meu foco está em DESCONSTRUIR a teoria oficial do cálculo do SALDO DEVEDOR adotada pelo agente

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PRÓPRIA

Por Sami Kuperchmit

financeiro e apresentar um novo **SALDO DEVEDOR** baseado no regramento constante na Constituição Federal de 1988 e na Jurisprudência de nosso País. E esta será a viga mestra da ação judicial de revisão do contrato de financiamento da casa própria.

METODOLOGIA ADOTADA PARA O CALCULO REVISIONAL



REALINHAMENTO DO VALOR DAS PARCELAS CONTRATUAIS

nesta etapa os valores das parcelas cobradas pela instituição financeira é realinhado ao patamar legal, obedecendo às condições de financiamento pactuadas na época da celebração do contrato.

o recalcado é realizado aplicando-se a taxa media de juros do mercado financeiro publicada mensalmente pelo BACEN para cada modalidade de crédito

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PRÓPRIA

Por Sami Kuperchmit

METODOLOGIA

O cálculo revisional em contratos de financiamento é realizado aplicando-se a taxa média de juros do mercado financeiro publicada mensalmente pelo BACEN para cada modalidade de crédito, na data da assinatura do contrato.



METODOLOGIA ADOTADA PARA O CALCULO REVISIONAL



SALDO DEVEDOR CORRIGIDO

Após determinado o valor total das diferenças entre cada parcela já paga e o valor da parcela revisada, passa-se ao cálculo do saldo devedor revisado, o qual deverá ser objeto de refinanciamento. O saldo devedor a ser refinaciado é o resultado da diferença entre o saldo devedor após a última parcela já paga e o valor total das diferenças apuradas.

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PROPRIA

Por Sami Kuperchmit

METODOLOGIA ADOTADA PARA O CALCULO REVISIONAL



PESQUISA NO SISTEMA BACEN

A consulta ao sistema BACEN é muito importante porque revelará qual era a VERDADEIRA taxa média de juros no mês de assinatura do contrato para a modalidade de crédito adquirido.

Com base na VERDADEIRA taxa legal de juros todo o cálculo de amortização é refeito, determinando-se os novos valores das parcelas e do SALDO DEVEDOR.

LAUDO TECNICO PERICIAL CONTABIL

o laudo técnico pericial contábil é um documento técnico elaborado por um perito contador, profissional habilitado e devidamente registrado em seu conselho regional de contabilidade. neste documento o perito expressa, de forma circunstanciada, os estudos e as observações que realizou, as diligências efetuadas, os critérios adotados e os resultados fundamentados e as suas conclusões.

O Laudo Técnico Pericial Contábil é o documento oficial que será emitido por mim, expressando minha opinião sobre o CONTRATO DE FINANCIAMENTO DA CASA PROPRIA.

O meu Laudo revelará a situação periciada sob o conjunto de normas técnicas e procedimentos adotados pelo Conselho Federal de Contabilidade em consonância com a norma técnica legislada pelos organismos internacionais de contabilidade.

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PRÓPRIA

Por Sami Kuperchmit

LEGISLAÇÃO APLICAVEL



CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

"ART. 39. E VEDADO AO FORNECEDOR DE PRODUTOS OU SERVIÇOS, DENTRE OUTRAS PRÁTICAS ABUSIVAS: I- (...); II- (...); III- (...); IV (...); V- EXIGIR DO CONSUMIDOR VANTAGEM 4. JURISPRUDÊNCIA MANIFESTAMENTE EXCESSIVA; (...)” “ART. 51. SÃO NULAS DE PLENO DIREITO, ENTRE OUTRAS, AS CLAUSULAS CONTRATUAIS RELATIVAS AO FORNECIMENTO DE PRODUTOS E SERVIÇOS QUE: I- (...); II- (...); III- (...); IV ESTABELEÇAM OBRIGAÇÕES CONSIDERADAS INIQUAS, ABUSIVAS, QUE COLOQUEM O CONSUMIDOR EM DESVANTAGEM EXAGERADA, OU SEJAM INCOMPATÍVEIS COM A BOA-FE OU A EQUIDADE (...)"

JURISPRUDÊNCIA

RESP. Nº 1.061.530/RS

"A JURISPRUDÊNCIA TEM CONSIDERADO ABUSIVAS TAXAS SUPERIORES A UMA VEZ E MEIA (VOTO PROFERIDO PELO MIN. ARI PARGENDLER NO RESP 271.214/RS, REL. P. ACORDAO MIN. MENEZES DIREITO, DJ DE 04.08.2003), AO DOBRO (RESP 1.036.818, TERCEIRA TURMA, MINHA RELATORIA, DJE DE 20.06.2008) OU AO TRÍPLIO (RESP 971.853/RS, QUARTA TURMA, MIN. PADUA RIBEIRO, DJ DE 24.09.2007) DA MÉDIA." (RESP 1061530 RS, REL. MINISTRA NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, JULGADO EM 22/10/2008, DJE 10/03/2009)."

Minhas conclusões estarão apoiadas nos estudos e observações realizados bem como nos critérios técnicos pertinentes e resultados contábeis fundamentados.

Revestido destas formalidades, meu Laudo Técnico Pericial contábil poderá se transformar em peça de alto valor probatório na ação reivindicatória que estará sendo julgada.

REVISÃO DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO CASA PRÓPRIA

Por Sami Kuperchmit

NOSSO OBJETIVO

Provar que os valores exigidos pelo agente financeiro são ilegais e abusivos tanto pela Constituição Federal de 1988 como pela legislação infraconstitucional.



Me coloco à disposição para esclarecimentos de duvidas. Obrigado por assistir. Um abraço e até a próxima.



OBRIGADO

► Sami Kuperchmit
► Contador Perito
► Especialista em Lucro Real
► F/WHATSAPP 6199330-1527
► E-mail: samikuperchmit@samikuperchmit.com.br