

CRISTIANO DOS SANTOS FORTUNATO

**AMORTIZAÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PELA
TABELA SAC OU PRICE: ANÁLISE COMPARATIVA DAS
VANTAGENS E ADEQUAÇÃO AO PERFIL DO MUTUÁRIO NO
MERCADO DE LOTEAMENTOS**

Artigo Técnico em Formatação Acadêmica

Salto de Pirapora - SP

2026

CRISTIANO DOS SANTOS FORTUNATO

**AMORTIZAÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PELA
TABELA SAC OU PRICE: ANÁLISE COMPARATIVA DAS
VANTAGENS E ADEQUAÇÃO AO PERFIL DO MUTUÁRIO NO
MERCADO DE LOTEAMENTOS**

Artigo técnico elaborado e revisado pelo autor, em formato de tese acadêmica para fins de divulgação técnica e educacional. Autor é profissional certificado pela ABECIP em Crédito Imobiliário e Habitação de Interesse Social - CA300 HIS, MBA em Gerenciamento de Projetos pela Fundação Getulio Vargas e PMP® pelo Project Management Institute (2010-2013). O conteúdo não possui vínculo institucional e não constitui dissertação oficial de mestrado.

Salto de Pirapora - SP

2026



SOBRE O AUTOR

Cristiano dos Santos Fortunato é corretor e consultor de crédito imobiliário com atuação em Salto de Pirapora/SP à frente da XK Imóveis e Loteamentos Salto de Pirapora. É profissional certificado pela ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, no programa CA300 - Crédito Imobiliário e Habitação de Interesse Social. Possui MBA em Gerenciamento de Projetos pela Fundação Getulio Vargas (FGV) e certificação PMP® - Project Management Professional pelo Project Management Institute (PMI®), obtida no período de 2010-2013.

RESUMO

Este artigo técnico, apresentado em formatação acadêmica, analisa comparativamente os dois principais sistemas de amortização utilizados no Sistema Financeiro de Habitação brasileiro: o Sistema de Amortização Constante (SAC) e o Sistema Francês de Amortização, conhecido como Tabela PRICE. A pesquisa é de natureza aplicada, com abordagem quantitativa, baseada em simulação de um financiamento de R\$ 100.000,00 em 360 meses com taxa de 9% a.a. (0,75% a.m.). Foram analisados o comportamento do saldo devedor, a evolução das parcelas, o total de juros pagos e o impacto no comprometimento de renda. Os resultados demonstram que o sistema SAC apresenta custo efetivo total 28,6% inferior à PRICE, com economia de R\$ 54.288,00 no caso estudado. A Tabela PRICE apresenta parcela inicial 21,7% inferior, favorecendo a inclusão de famílias com menor renda disponível.

Palavras-chave: Crédito Imobiliário. Amortização. SAC. PRICE. Habitação de Interesse Social. ABECIP CA300.

1 INTRODUÇÃO

O crédito imobiliário é um vetor estratégico de desenvolvimento urbano. De acordo com a ABECIP (2024), mais de 75% dos financiamentos habitacionais no Brasil utilizam o sistema SAC, porém a Tabela PRICE mantém relevância para famílias com restrição de renda.

A problemática central reside na assimetria de informação: o mutuário compreende o valor da parcela, mas raramente compreende a dinâmica de formação de juros e amortização e seu impacto patrimonial de longo prazo.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Conceito de Amortização, Juros e Saldo Devedor

Segundo a ABECIP, a prestação habitacional é composta por: Prestação = Amortização + Juros + Prêmios de Seguro (MIP e DFI) + Taxa de Administração. A amortização é a parcela que efetivamente reduz o capital. Os juros são calculados pelo regime de juros compostos sobre o saldo devedor do período anterior: $J_t = SD_{(t-1)} \cdot i$.

2.2 Sistema de Amortização Constante - SAC

No SAC, a amortização é constante: $A = PV / n$. Assim, o saldo devedor decresce linearmente. Os juros são decrescentes, pois $J_t = (PV - (t-1) \cdot A) \cdot i$. É o sistema que minimiza o pagamento total de juros para uma mesma taxa.

2.3 Sistema Francês de Amortização - Tabela PRICE

Proposto por Richard Price em 1771, a Tabela PRICE mantém a prestação constante, calculada por: $PMT = PV \cdot [i \cdot (1+i)^n] / [(1+i)^n - 1]$. Neste sistema, a amortização é crescente. No início, paga-se predominantemente juros.

3 METODOLOGIA

Pesquisa aplicada, descritiva, com método de simulação financeira. Financiamento padrão de mercado de loteamentos: Valor financiado: R\$ 100.000,00; Prazo: 360 meses; Taxa nominal: 9% a.a., equivalente a 0,75% a.m.; Sistemas: SAC e PRICE. Não foram considerados seguros MIP/DFI e TR para isolar o efeito da amortização.

4 ESTUDO DE CASO: SIMULAÇÃO

Sistema	1ª Parcela	Última Parcela	Total Pago	Total Juros
SAC	R\$ 1.027,78	R\$ 279,86	R\$ 235.375,00	R\$ 135.375,00

PRICE	R\$ 804,62	R\$ 804,62	R\$ 289.663,20	R\$ 189.663,20
-------	------------	------------	----------------	----------------

Mês	SAC Parcela	SAC Saldo	PRICE Parcela	PRICE Saldo
1	1.027,78	99.722,22	804,62	99.945,38
60	904,86	83.333,33	804,62	95.413,25
120	779,86	66.666,67	804,62	88.139,45
360	279,86	0,00	804,62	0,00

5 RESULTADOS E DISCUSSÃO

No caso de R\$ 100 mil / 360 meses, a escolha pela Tabela SAC gera economia de R\$ 54.288,20, o equivalente a 67 parcelas da PRICE. No 60º mês, o saldo devedor no SAC é R\$ 83.333,33 contra R\$ 95.413,25 na PRICE, gerando R\$ 12.079,92 a mais de patrimônio líquido. A PRICE exige comprometimento de renda inicial 22% menor, favorecendo famílias com renda de até 3 salários mínimos, enquadradas no programa de Habitação de Interesse Social (HIS) da certificação CA300.

6 CONCLUSÃO

Conclui-se que não existe sistema universalmente superior, mas adequação ao perfil. Para o mercado de loteamentos no interior paulista, recomenda-se priorizar o SAC como padrão, por seu menor custo efetivo total e geração mais rápida de patrimônio, mas manter a PRICE como ferramenta de inclusão para clientes com restrição de renda.

REFERÊNCIAS

ABECIP. Curso CA300 - Crédito Imobiliário e Habitação de Interesse Social. 2024.
 FARO, Clóvis de. Fundamentos da Matemática Financeira. São Paulo: Saraiva, 2014.
 PMI. Um Guia do Conhecimento em Gerenciamento de Projetos (Guia PMBOK®). 7ª ed. 2021.