

ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE SISTEMAS DE AMORTIZAÇÃO (SAC E PRICE) NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA O CONSUMIDOR FINAL NO BRASIL

Karina Santos Santiago (Universidade Federal do Piauí - UFPI)

karina.santiago@ufpi.edu.br

Livia Craveiro de Sena Rosa (Universidade Federal do Piauí - UFPI) *livia.rosa@ufpi.edu.br*

Luíza Carla Cardoso Oliveira (Universidade Federal do Piauí - UFPI)

luiza.oliveira@ufpi.edu.br

Tainá Oliveira Costa (Universidade Federal do Piauí - UFPI) *taina.costa@ufpi.edu.br*

Kaíque Barbosa de Moura (Universidade Federal do Piauí - UFPI) *e-mail*

Resumo

O presente artigo tem como objetivo realizar uma análise comparativa acerca dos dois principais sistemas de amortização utilizados no financiamento imobiliário brasileiro, são eles: o Sistema de Amortização Constante (SAC) e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price). Diante disso, temos que a relevância do estudo reside no impacto financeiro de longo prazo que a escolha do sistema impõe ao consumidor final, considerando o cenário econômico brasileiro de taxas de juros e inflação. A metodologia empregada neste estudo é de natureza analítica e optou-se por uma Revisão Sistemática de Literatura (RSL), seguindo critérios rigorosos de seleção para analisar e delimitar fontes sobre o tema. Os resultados demonstram que, embora a Tabela Price ofereça parcelas iniciais menores, o SAC apresenta um custo efetivo total menor devido à amortização acelerada do saldo devedor. Portanto, conclui-se que a escolha ideal depende da liquidez imediata do consumidor versus sua capacidade de planejamento financeiro a longo prazo.

Palavras-chave: *Financiamento Imobiliário. Tabela Price. SAC. Matemática Financeira. Tomada de Decisão.*

Abstract

This article aims to conduct a comparative analysis of the two main amortization systems used in Brazilian real estate financing: the Constant Amortization System (SAC) and the French Amortization System (Price Table). The relevance of this study lies in the long-term financial impact that the choice of system imposes on the final consumer, considering the Brazilian economic scenario regarding interest rates and inflation. The methodology employed is analytical in nature, utilizing a Systematic Literature Review (SLR) and following rigorous

selection criteria to analyze and delimit sources on the subject. The results demonstrate that, although the Price Table offers lower initial installments, SAC presents a lower total effective cost due to the accelerated amortization of the outstanding balance. Therefore, it is concluded that the ideal choice depends on the consumer's immediate liquidity versus their capacity for long-term financial planning.

Keywords: Real Estate Financing. Price Table. SAC. Financial Mathematics. Decision Making.

1. Introdução

O financiamento imobiliário de longo prazo constitui um mecanismo fundamental para a realização do objetivo social e econômico da aquisição da casa própria no Brasil (Santos, 2025). Dado o elevado valor dos bens imóveis em relação à renda média da população, a contratação de crédito é uma necessidade para a maior parte dos consumidores (Rodrigues, 2004). Neste contexto, o mutuário se depara com a escolha do sistema de amortização que irá reger a estrutura das prestações e a dinâmica da dívida ao longo do contrato.

No mercado financeiro nacional, os dois modelos de amortização predominantemente ofertados e discutidos são o Sistema de Amortização Constante (SAC) e o Sistema Francês de Amortização (SFA), amplamente conhecido como Tabela Price (Reis, 2025). A opção entre o SAC e o Price é uma decisão de alta relevância estratégica, pois a estrutura de cada sistema impacta diretamente o fluxo de pagamento do consumidor, a velocidade de redução do saldo devedor e, conseqüentemente, o custo efetivo total da operação.

O SAC é definido pela amortização constante do principal, o que resulta em prestações decrescentes ao longo do tempo. Uma característica intrínseca a este sistema é a rápida redução do saldo devedor, visto que a cota de amortização é fixa e elevada desde o início. A incidência de juros sobre um saldo devedor que declina mais rapidamente culmina em um valor total de juros menor ao final do contrato, sendo, do ponto de vista matemático-financeiro, a opção de menor custo total para o devedor (Santos, 2021; Prado 2025; Reis, 2025).

Em contrapartida, a Tabela Price se caracteriza por apresentar prestações constantes (fixas) ao longo de todo o período, o que proporciona ao mutuário uma maior previsibilidade orçamentária (Reis, 2025). Contudo, a amortização do principal nas parcelas iniciais é reduzida, com a maior parte do pagamento sendo alocada para os juros (Prado, 2025). Essa dinâmica implica que o

saldo devedor é abatido mais lentamente nos primeiros anos, resultando em um montante total de juros pago superior ao do SAC (Rodrigues, 2004).

A determinação de qual sistema é mais vantajoso depende da perspectiva do agente financeiro envolvido. Para o credor, Price e SAC são matematicamente equivalentes quando a taxa de desconto utilizada é a taxa de financiamento ($j=i$). Já para o devedor, a análise se complexifica e depende de sua Taxa Interna de Retorno (TIR) e de seu perfil de liquidez (Reis, 2025).

O presente artigo tem como objetivo central realizar uma análise comparativa detalhada e rigorosa entre o Sistema de Amortização Constante (SAC) e a Tabela Price (SFA) no contexto de financiamentos imobiliários para o consumidor final no Brasil, sob a perspectiva da Engenharia Econômica e Financeira, sub-área da Engenharia de Produção. A metodologia empregada neste estudo é de natureza analítica e optou-se por uma Revisão Sistemática de Literatura (RSL), seguindo critérios rigorosos de seleção para analisar e delimitar fontes sobre o tema.

2. Referencial Teórico

O embasamento teórico deste trabalho é estabelecido a partir de uma perspectiva global do mercado imobiliário e seu financiamento, partindo do contexto macroeconômico e das formas de aquisição e venda de imóveis internacionalmente e no Brasil, e como esse cenário interfere na escolha e na performance dos diferentes sistemas de amortização.

O embasamento matemático é fundamentado na Engenharia Econômica e na Matemática Financeira. O estudo detalha os princípios dos sistemas de amortização em análise, o Sistema Price e o Sistema de Amortização Constante (SAC), servindo como base conceitual para as comparações que serão desenvolvidas nas seções posteriores.

2.1. O Financiamento Imobiliário no Cenário Econômico Global

A aquisição de imóveis constitui uma decisão de consumo e investimento de longo prazo, intrinsecamente ligada ao panorama macroeconômico e às estruturas regulatórias do mercado de crédito em cada nação. A nível internacional, as formas de financiamento e venda variam significativamente, sendo a distinção crucial entre empréstimos de Taxa Fixa (Fixed-Rate Mortgages – FRMs) e Taxa Variável (Adjustable-Rate Mortgages - ARMs). Para Kish (2022),

a estrutura do mercado de hipotecas nos Estados Unidos apresenta características notáveis de dominância de um modelo específico:

A hipoteca residencial de 30 anos com taxa fixa domina o mercado financeiro imobiliário dos EUA. O FRM (hipoteca de taxa fixa) de 30 anos também representa uma grande porção do mercado de financiamento habitacional para alguns países, notadamente Canadá e Espanha. (Kish, 2022, p. 1).

Em contraste, muitos mercados europeus e asiáticos privilegiam contratos de taxa variável ou de curto prazo, refletindo diferentes mecanismos de risco e políticas monetárias (Kish, 2022).

A escolha do consumidor entre essas estruturas é complexa e baseada em expectativas de taxas de juros futuras e no horizonte temporal de posse do imóvel, impactando o custo em valor presente do empréstimo (Tucker, 1991). A decisão envolve gerir o risco de flutuações e a aversão a risco de pagamento. Nesse sentido, a estrutura de pagamento é um fator determinante para o bem-estar do mutuário, pois a restrição na variedade de contratos disponíveis, ou a obrigatoriedade de longos prazos (como o tradicional modelo norte-americano), pode gerar perdas significativas de bem-estar para as famílias (Boutros; Clara; Kartashova, 2025).

No cenário nacional, a análise se concentra nos sistemas regulamentados, visto que há um "estudo detalhado e comparativo a respeito dos modelos matemáticos utilizados em financiamentos habitacionais no Brasil, a saber, o Sistema de Amortização Constante (SAC) e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price)" (Santos; Ortega, 2021, p. 1). Esta escolha é fundamentalmente um dilema de gestão de fluxo de caixa e custo total para o consumidor (Lima, 2022; Prado; Marin, 2025). O SAC e a Tabela Price representam mecanismos distintos para a amortização do principal, demandando uma decisão alinhada ao perfil financeiro individual e às projeções econômicas vigentes, e são a base conceitual para a análise que se segue (Rodrigues, 2004).

2.2. Regulamentação e Estrutura do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) no Brasil

Em contraste com a variedade de estruturas internacionais, o mercado de financiamento imobiliário brasileiro opera sob um sistema fortemente regulado e centralizado, com o objetivo primordial de garantir o acesso à moradia e a estabilidade do setor. O marco legal fundamental é o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), criado pela Lei n. 4.380, de 1964, que estabeleceu as bases para o crédito habitacional no país (Rodrigues, 2004). O SFH é a principal fonte de recursos para o crédito, utilizando depósitos da caderneta de poupança (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) (Rodrigues, 2004).

O SFH é regido por diretrizes do Conselho Monetário Nacional (CMN) e supervisionado pelo Banco Central do Brasil (BCB), configurando um ambiente de alta intervenção regulatória. Essa estrutura define os parâmetros essenciais das operações, como o teto de avaliação dos imóveis e os limites das taxas de juros, e utiliza mecanismos de proteção, como o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), para conferir segurança e longevidade aos contratos. A complexidade regulatória do setor exige uma coordenação e fiscalização constantes das atividades financeiras, sendo a Educação Financeira e a atuação de comitês regulatórios, como o Coremec, elementos cruciais para o aprimoramento do sistema e para a proteção do cidadão (Prado; Marin, 2025).

Adicionalmente, para promover maior solidez e diversificação das fontes de financiamento, o mercado evoluiu com a introdução de instrumentos do mercado de capitais. A Letra Imobiliária Garantida (LIG), por exemplo, é um título de dívida emitido por instituições financeiras, servindo como uma alternativa de captação de recursos de longo prazo com o objetivo estratégico de sustentar a expansão do crédito imobiliário nacional (Lacerda, 2025). Essa diversificação de fontes é essencial para a resiliência do setor frente às variações econômicas e um reflexo da evolução regulatória para o desenvolvimento do mercado secundário de hipotecas no Brasil.

2.3. Matemática Financeira e Juros Compostos

O financiamento para aquisição de bens imobiliários, em sua essência, constitui uma operação de crédito a longo prazo regida pelo princípio do valor do dinheiro no tempo e pela aplicação do regime de juros compostos. O montante principal tomado emprestado (PV) deve ser restituído ao credor (instituição financeira), acrescido da remuneração pelo uso desse capital, expressa na taxa de juros (i) ao longo do horizonte temporal do contrato (n). A obrigação periódica do devedor, a prestação (PMT), é invariavelmente decomposta em duas componentes intrínsecas:

$$PMT = \text{Amortização} + \text{Juros}$$

Nessa estrutura, a Amortização representa a parcela do pagamento que efetivamente reduz o saldo devedor (Principal) da dívida. Por sua vez, os Juros configuram a remuneração do capital emprestado, calculada sobre o saldo devedor remanescente em cada período (Lima, 2022).

2.4. Sistema Francês de Amortização (Tabela Price)

O Sistema Francês de Amortização, amplamente conhecido como Tabela Price em decorrência do trabalho de Richard Price, define-se pela constância do valor nominal das prestações (PMT) ao longo de toda a vigência do contrato, desconsiderando, a priori, os efeitos de indexadores inflacionários (Santos; Ortega, 2021). O cálculo da prestação única e uniforme (PMT) é determinado pela fórmula de capitalização composta:

$$PMT = PV \cdot \left[\frac{(1+i)^n \cdot i}{(1+i)^n - 1} \right]$$

A dinâmica interna das parcelas na Tabela Price apresenta características singulares. A primeira delas é que os juros são decrescentes, uma vez que são calculados sobre o saldo devedor remanescente, e este decresce ao longo do tempo, fazendo com que a parcela de juros embutida na prestação diminua progressivamente. A essência do sistema é que "o valor das prestações é constante durante todo o prazo de financiamento. Os juros são calculados sobre o saldo devedor e a amortização é a diferença entre a prestação e os juros" (Rodrigues, 2004, p. 14).

Além disso, tem-se que para que a soma da amortização e dos juros se mantenha constante (o PMT), a parcela de amortização deve, por sua vez, crescer na mesma proporção em que a parcela de juros decresce. Outrossim, é importante notar que, nos períodos iniciais do financiamento, a maior parte do valor da prestação é alocada para o pagamento dos juros, resultando em uma redução mais lenta do saldo devedor (Prado; Marin, 2025).

2.5. Sistema de Amortização Constante (SAC)

O Sistema de Amortização Constante (SAC) adota como premissa basilar a uniformidade do valor da amortização (A) em todos os períodos de pagamento. Este valor é determinado por uma divisão direta do Principal (PV) pelo número total de períodos (n):

$$A = \frac{PV}{n}$$

Dado que o componente de amortização (A) é fixo, e o componente de juros é calculado sobre o saldo devedor (que se reduz consistentemente a cada pagamento), o valor total da prestação declina ao longo do tempo. A prestação devida em um período específico k (PMT_k) é dada pela soma da amortização constante e dos juros incidentes sobre o saldo devedor do período imediatamente anterior (SD_{k-1}):

$$PMT_k = A + (i \cdot SD_{k-1})$$

Em consequência, o SAC proporciona uma redução mais acentuada do saldo devedor desde as primeiras parcelas, resultando em um menor montante total de juros pagos ao final do contrato em comparação com a Tabela Price, assumindo taxas de juros equivalentes (Lima, 2022).

3. Metodologia

Para garantir a robustez científica deste artigo, a escolha metodológica recaiu sobre a Revisão Sistemática de Literatura (RSL). Esta modalidade de pesquisa, que se baseia em protocolos específicos, foi, portanto, empregada para analisar o estado da arte sobre o tema por meio de critérios de seleção (Galvão; Ricarte, 2019). Ademais, todo o delineamento metodológico foi alinhado às diretrizes PRISMA 2020 (Page *et al.*, 2022), que são atualmente a referência internacional para transparência, organização e padronização do relato de revisões sistemáticas.

3.1. Fonte de Dados e Estratégia de Busca

A pesquisa fundamentou-se em duas categorias de fontes para a coleta de dados bibliográficos. A primeira categoria consistiu em Repositórios Institucionais Brasileiros, como os da UFJF, UFU, UFPR e UFAL, e Portais de Periódicos Nacionais (PMO, REMAT).

Além disso, a segunda categoria consistiu em uma busca complementar realizada por meio do Google Scholar, utilizada para ampliar o alcance das produções nacionais, considerando que grande parte dos estudos aplicados sobre tais sistemas no Brasil encontra-se em dissertações, Trabalhos de Conclusão de Curso (TCCs) e periódicos nacionais publicados exclusivamente em português, frequentemente não indexados em bases internacionais (Lacerda, 2025).

3.2. Processo de Seleção dos Estudos

O processo de seleção dos estudos seguiu as quatro etapas para garantir a pertinência da amostra final, estruturadas recomendadas pelo PRISMA 2020: identificação, triagem, elegibilidade e inclusão final. Na etapa de identificação, os termos de busca foram aplicados nas bases previamente selecionadas, resultando em um conjunto inicial de documentos relacionados ao financiamento habitacional no Brasil e aos sistemas de amortização SAC e Price.

A estratégia de busca empregou como filtro inicial pesquisas relacionadas ao contexto brasileiro, visando identificar estudos que tratassem diretamente do mercado habitacional nacional. Para isso, foram utilizados os termos chaves: “SAC Price financiamento

habitacional”, “sistema de amortização constante Brasil”, “comparação SAC e Price”, “financiamento imobiliário e matemática financeira Brasil”.

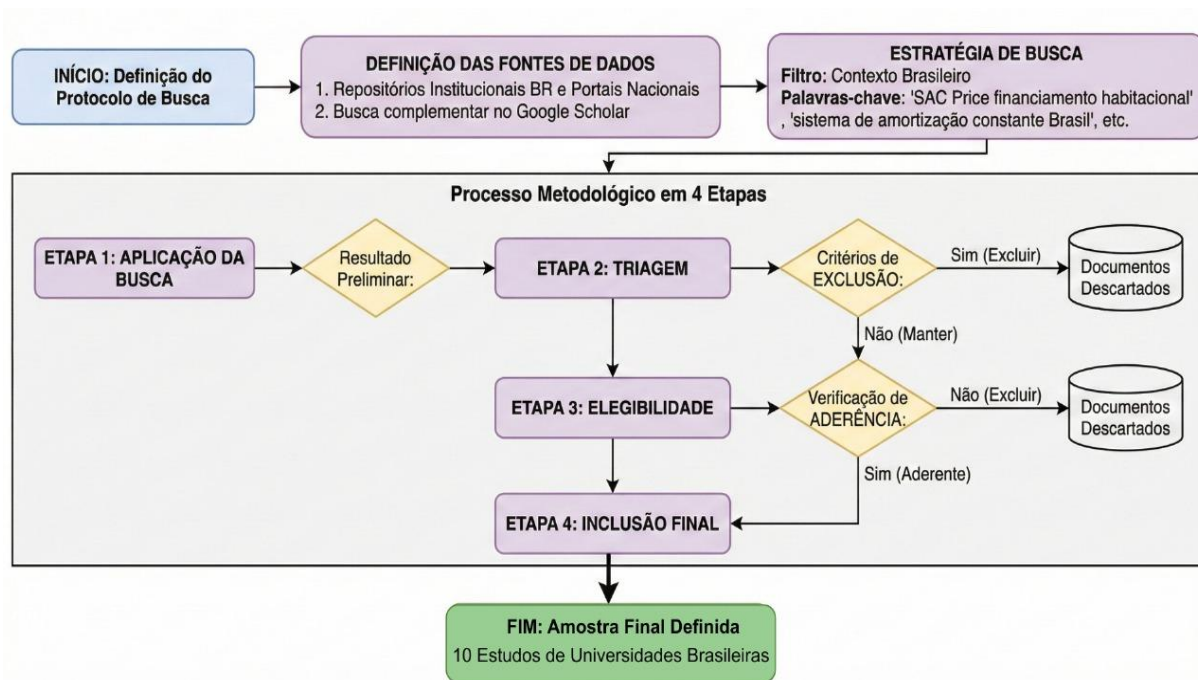
Na primeira etapa, o filtro de identificação (busca inicial) consistiu na aplicação dos termos de busca nos repositórios institucionais brasileiros e no Google Scholar, resultando em um conjunto preliminar de documentos relacionados ao financiamento imobiliário no Brasil com foco nos sistemas Price e SAC.

Em seguida, na etapa de triagem, realizou-se a análise dos títulos e resumos, excluindo-se estudos sobre mercados imobiliários de outros países, aqueles voltados a financiamento corporativo não habitacional e documentos que não mencionam explicitamente os sistemas Price, SAC ou processos de amortização. Esse processo reduziu a amostra inicial a um conjunto enxuto de estudos nacionais pertinentes ao tema.

Na etapa de elegibilidade, procedeu-se à leitura integral dos documentos remanescentes, a fim de verificar a aderência quanto à apresentação de comparações matemáticas entre os sistemas de amortização, ao uso de simulações, tabelas, cálculos ou modelagem financeira e à relação direta com o contexto brasileiro do financiamento habitacional. Tais critérios seguem as recomendações metodológicas de Galvão e Ricarte (2020), que reforçam a importância de avaliar o alinhamento entre o objetivo do estudo e o conteúdo efetivamente apresentado nos trabalhos analisados.

Por fim, na etapa de inclusão final, foram selecionados 10 estudos todos provenientes de universidades brasileiras, que compuseram a base analítica e a revisão teórica do presente artigo, por atenderem integralmente aos critérios estabelecidos: abordagem direta dos sistemas Price e SAC, emprego consistente de métodos matemáticos, aplicação ao financiamento imobiliário no Brasil e elevada qualidade técnica e metodológica.

Figura 1 – Fluxograma de busca bibliográfica



Fonte: Autoria Própria (2026)

4. Resultados e Discussão

Para ir além da objetividade dos custos nominais, a análise da escolha entre SAC e Price deve incorporar critérios de Engenharia Econômica, risco e liquidez, transformando a decisão em uma análise multicritério (Rodrigues, 2004; De Lima, 2022).

4.1. Análise do Fluxo de Caixa e Comprometimento de Renda

Segundo os estudos analisados, a Tabela Price é frequentemente utilizada como instrumento de marketing e de acesso ao crédito pelas instituições financeiras. Isso se deve ao fato de a prestação inicial da Price ser consideravelmente menor que a do SAC (podendo ser de 20% a 30% inferior para os mesmos parâmetros de prazo e juros). Essa diferença é crucial, pois permite que famílias com menor renda se qualifiquem para o financiamento, dada a limitação legal brasileira de comprometimento de renda a 30% (Santos; Ortega, 2021). A Price, portanto, atende à preferência por liquidez no curto prazo.

No entanto, a escolha pelo sistema SAC oferece uma segurança maior a longo prazo e um melhor gerenciamento da dívida. Como as prestações são decrescentes, o peso da dívida no orçamento familiar tende a diminuir significativamente, liberando recursos para consumo ou

investimento em outras áreas conforme os anos passam. Essa característica é vista como uma vantagem para o mutuário no contexto do Sistema Financeiro de Habitação, pois proporciona maior capacidade de pagamento futuro e reduz o risco de insolvência no longo prazo (Rodrigues, 2004).

4.2. Comparativo do Montante Total de Juros

Este é o ponto crucial de divergência entre os sistemas de amortização. No sistema SAC (Sistema de Amortização Constante), a premissa é a uniformidade do valor da amortização (A) em todos os períodos de pagamento. A amortização constante faz com que o Saldo Devedor (SD) caia mais rapidamente e linearmente. Dado que os juros incidem sobre o saldo devedor remanescente, a redução acelerada do SD resulta em um valor total de juros menor ao final do contrato, sendo a opção de menor custo total para o devedor (De Lima, 2022).

Em contrapartida, a Tabela Price (Sistema Francês de Amortização) se caracteriza por prestações constantes. No entanto, a amortização do principal nas parcelas iniciais é significativamente reduzida, com a maior parte do pagamento sendo alocada para os juros. Essa dinâmica implica que o saldo devedor é abatido mais lentamente nos primeiros anos, gerando uma base de cálculo maior para os juros e, conseqüentemente, em um montante total de juros pago superior ao do SAC (De Lima, 2022).

4.3. O Fenômeno da Amortização Negativa

Alguns artigos da seleção apontam um risco associado à Tabela Price em ambientes de alta inflação quando atrelada à correção monetária (como TR ou IPCA). A análise de risco e o efeito da indexação no contexto brasileiro devem considerar os riscos macroeconômicos do mercado brasileiro. A característica de "parcelas constantes" do Price é nominal. Na prática, em contratos indexados à TR ou IPCA, essa previsibilidade é comprometida (Lyra, 2018).

O Risco de Amortização Negativa no Price: Em períodos em que a correção monetária do saldo devedor (TR/IPCA) supera a amortização do mês, o saldo devedor pode crescer, mesmo após o pagamento da prestação. Este risco é inerente ao Price devido à baixa amortização inicial.

Mitigação do Risco no SAC: O SAC, com sua amortização constante e forçada desde o início, é uma ferramenta de gerenciamento de risco superior em um cenário econômico volátil, pois reduz rapidamente a exposição do mutuário ao saldo devedor e à variação de juros.

Em resumo, se a correção monetária do saldo devedor for superior à parcela de amortização do mês, o saldo devedor aumenta em vez de diminuir, mesmo com o pagamento da prestação. No SAC, como a amortização é forçada e constante, esse risco é mitigado.

Matematicamente, a principal diferença entre os sistemas reside na forma como a amortização é calculada. O Sistema de Amortização Constante (SAC) garante a amortização mais rápida da dívida, o que o estabelece como o modelo com o menor custo total de juros ao longo do prazo do financiamento, sendo, portanto, o modelo objetivamente mais vantajoso em termos de custo nominal (Prado; Marin, 2025; Santos; Ortega, 2021). O Sistema Francês de Amortização (Price), ao concentrar a maior parte dos juros no início das prestações, resulta em um custo final de juros superior.

4.4. Tabela Síntese: SAC vs. Price

Diante das diferenças matemáticas, operacionais e dos riscos macroeconômicos discutidos anteriormente, torna-se importante organizar essas informações de forma mais clara. Os dois sistemas apresentam comportamentos muito distintos, desde o valor da primeira prestação até o risco de saldo residual, e isso exige uma comparação estruturada que facilite a interpretação do mutuário. Assim, a Tabela 1 resume os principais pontos levantados, destacando como Price e SAC se diferenciam na evolução da dívida e no impacto sobre o perfil financeiro do consumidor. Essa síntese funciona como um guia rápido para apoiar uma escolha mais consciente e alinhada às necessidades de cada perfil de comprador.

Tabela 1 – Tabela Síntese: Sistema de Amortização Constante e o Sistema Francês de Amortização

Critério	Tabela Price (Sistema Francês)	Sistema de Amortização Constante (SAC)
Prestação Inicial	Menor (Constante*)	Maior
Evolução da Prestação	Constante (ou crescente com inflação)	Decrescente
Amortização	Crescente (lenta no início)	Constante (rápida desde o início)
Total de Juros Pagos	Maior	Menor
Risco de Saldo Residual	Maior	Mínimo
Perfil do Cliente	Renda menor, busca liquidez imediata	Renda maior, busca economia total

Fonte: Autoria Própria (2026)

**Nota: Em contratos brasileiros, a "prestação constante" da Price varia devido à correção monetária (TR, IPCA)*

4.5. O Critério da Taxa Interna de Retorno (TIR) e o Custo de Oportunidade

A superioridade do SAC em custo nominal é relativizada quando se aplica o conceito de Taxa Interna de Retorno (TIR) e Valor Presente Líquido (VPL), essenciais na Engenharia Econômica (Tucker, 1991). A escolha ideal para o mutuário depende de seu custo de oportunidade, ou seja, de quão rentáveis são os investimentos que ele pode fazer com o capital que não é gasto na prestação.

O estudo de Reis (2025) aborda esta condicionalidade, afirmando que se a TIR do mutuário for maior que a taxa de juros do financiamento ($TIR > i$), o Price pode ser mais vantajoso. As prestações iniciais mais baixas liberam capital no início para ser investido em aplicações com retorno superior ao custo da dívida. Já se a TIR do mutuário for menor que a taxa de financiamento ($TIR < i$), o SAC é matematicamente a escolha correta, pois o melhor uso para o capital excedente é a redução da dívida com juros mais altos.

Essa perspectiva transforma a decisão em um dilema de gestão de ativos e passivos, tornando a análise menos objetiva e mais ligada ao perfil do mutuário.

5. Considerações Finais

A análise comparativa aprofundada, fundamentada na literatura especializada extraída da base Google Scholar e corroborada pelos princípios da matemática financeira, conduz à conclusão de que a escolha do sistema de amortização ideal transcende a busca por um modelo mais vantajoso em termos absolutos. Diante disso, a verdadeira questão reside na identificação do sistema que se alinha de forma mais estratégica e adequada ao perfil econômico-financeiro e aos objetivos de cada mutuário. Ambos os modelos, SAC e Price, cumprem funções essenciais, mas com implicações financeiras profundamente distintas.

Ademais, sob o prisma da minimização de custos, o Sistema de Amortização Constante (SAC) demonstra uma superioridade matemática inegável. Sua estrutura, que estabelece uma amortização constante do capital principal, força uma redução mais acelerada do saldo devedor. Este mecanismo resulta em um montante final de juros pagos significativamente menor ao longo de todo o contrato. Além do benefício financeiro direto, o SAC atua como um escudo, protegendo o mutuário contra o risco de uma excessiva ou indesejada perpetuação do saldo devedor, conferindo maior previsibilidade à quitação.

Conclui-se, assim, que o SAC representa a escolha economicamente mais racional e eficiente para o indivíduo ou família que possui a capacidade orçamentária para suportar as parcelas

iniciais mais elevadas, trocando um desembolso maior no princípio por um custo total da dívida substancialmente reduzido.

Em contrapartida, a Tabela Price não pode ser simplesmente descartada, pois ela desempenha uma função social de capital importância: a democratização do acesso ao crédito imobiliário. Caracterizada por prestações fixas (ou quase fixas), especialmente no início, a Price oferece um valor de entrada significativamente mais baixo do que o exigido pelo SAC. Esta acessibilidade é vital, pois permite que famílias com menor poder aquisitivo ou com orçamentos mais restritos possam adquirir um imóvel que seria, de outra forma, vedado pelo alto impacto da primeira prestação do SAC.

Contudo, essa facilidade inicial exige uma consciência financeira por parte do consumidor. A Tabela Price posterga a amortização do principal para as últimas parcelas, o que significa que o mutuário está, de fato, "alugando" o capital por um período mais longo e, como consequência direta, paga um prêmio, manifestado em um volume total de juros acentuadamente superior, em troca da conveniência da prestação inicial reduzida.

A lição fundamental extraída desta comparação reside na necessidade de se estabelecer a educação e a literacia financeira como um pré-requisito inegociável no processo de contratação. A decisão não pode ser baseada meramente na atratividade da primeira parcela. É imperativo que o mutuário exija e realize simulações detalhadas do Custo Efetivo Total (CET). A análise deve deslocar o foco do valor da prestação inicial para a projeção completa e o somatório final da dívida. Somente com esta visão holística, que considera o impacto de longo prazo de cada sistema, o consumidor estará apto a tomar uma decisão financeira robusta, estratégica e verdadeiramente alinhada com sua saúde econômica futura.

REFERÊNCIAS

BOUTROS, M.; CLARA, N.; KARTASHOVA, K. **The Value of Mortgage Choice:** Payment Structure and Contract Length. [S.l.: s.n.], jun. 2025.

DE LIMA, Luiz Antonio. **Matemática financeira:** finanças do cotidiano e financiamento imobiliário. Dissertação (Mestrado Profinmat), Universidade Federal de Juiz de Fora – UFJF, 2022.

GALVÃO, Maria Carmen S.; RICARTE, Ivan Luiz Marques. **Revisão sistemática da literatura:** conceituação, produção e publicação. Pesquisa Brasileira em Ciência da Informação e Biblioteconomia, v. 15, n. 1, p. 1-28, 2020. Disponível em: <https://periodicos.ufpb.br/index.php/pbcib/article/view/56847>. Acesso em: 3 dez. 2025.

KISH, R. J. The Dominance of the U.S. 30-Year Fixed Rate Residential Mortgage. Journal of Real Estate Practice and Education, v. 24, n. 1, p. 1-16, 2022. DOI: 10.1080/15214842.2020.1757357.



LACERDA, Diego de Alcântara. **A Letra Imobiliária Garantida (LIG) como funding para a expansão do financiamento imobiliário no Brasil.** Versão corrigida. 2025. 106 p. Dissertação (Mestrado em Ciências) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025.

LYRA, D. B. **Uma reflexão sobre matemática financeira:** aluguel x compra da casa própria. 2018.

MARTINS, Thiago (et al.). **Financiamento imobiliário:** a Caixa Econômica Federal e a revisão do preço inicial de avaliação do empreendimento. 2024.

PAGE, Matthew J. et al. **The PRISMA 2020 statement:** An updated guideline for reporting systematic reviews. Revista Portuguesa de Saúde Pública, v. 40, p. 168-192, 2022.

PRADO, A. M. R. **Análise comparativa de financiamento:** SAC e Price. 2025. Repositório da UFU.

REIS, Tiago Soares dos. **Price ou SAC, qual é melhor?** REMAT, 2025.

SANTOS, Keila; ORTEGA, Rubens. **Sistema de amortização constante ou Tabela Price:** Qual escolher no financiamento habitacional? PMO, v. 9, n. 3, 2021.

TUCKER, M. **Comparing Present Value Cost Differentials between Fixed- and Adjustable-Rate Loans:** A Mortgage Simulation. The Financial Review, v. 26, n. 3, p. 447-458, Aug. 1991. DOI: 10.1111/j.1540-6288.1991.tb00390.x