



Casa própria: sonho ou pesadelo?

Dívidas a perder de vista assustam compradores de imóvel via Caixa Econômica Federal, mas os mutirões do Sistema Financeiro de Habitação estão empenhados em resolver a maior parte desses problemas

Chistine Matos

Sair do aluguel, ter o tão sonhado “cantinho”, reformar esse e aquele cômodo para dar ao imóvel a “sua cara”, pintar as paredes de várias cores, rebaixar o teto... Quantos brasileiros já não sonharam com isso? Mas, o que pode-

ria ser um sonho, transformou-se em pesadelo para muita gente, que via no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) a esperança de conquistar a tão sonhada casa própria.

No lugar da escritura do imóvel, uma dívida a perder de vista. Uma dor de cabeça que foi parar na Justiça Federal, através de ações que lotam as

prateleiras de muitas varas federais. É o caso do representante comercial, Josiano Lemos. Após pagar a última prestação do financiamento do apartamento, situado no bairro de Candeias, em Jaboatão dos Guararapes, Região Metropolitana do Recife, o mutuário foi à Caixa Econômica Federal e descobriu que o famoso resíduo do financiamento se tornaria num novo problema a enfrentar: um saldo devedor de R\$ 524 mil, cerca de duas vezes o valor do imóvel, de acordo com a avaliação realizada pela Caixa Econômica Federal, após o pagamento da parcela de número 240.

O representante comercial saiu da Caixa Econômica Federal com um boleto para pagar, com data de 19 de setembro, no valor de R\$ 9.590,52. E o que o deixou mais indignado é que seriam mais 108 prestações do mesmo valor, totalizando mais de R\$ 1 milhão. Surpreso, o representante comercial recebeu a proposta de liquidar a dívida no valor de R\$ 110 mil à vista ou então fazer um refinanciamento de R\$ 135 mil. “Perguntei se essa proposta tinha negociação. A Caixa Econômica disse que não. Quando você não aceita a negociação, ele refinancia o saldo devedor. Faz um financiamento automático. Eu sabia que tinha um resíduo, mas não desse tamanho. O advogado da Associação dos Mutuários já tinha alertado sobre a existência de resíduos”.

Indignado, resolveu acionar a Justiça Federal de Pernambuco, por meio da Associação Nacional dos Mutuários e Moradores. Na petição, a exclusão de cláusula com pedido de transferência de titularidade, visto que Josiano Lemos é gaveteiro, como se denomina o adquirente de imóvel financiado pelo SFH



Depois de quitar as prestações, Josiano Lemos descobriu um resíduo de R\$ 524 mil

que comprou um repasse do mutuário, porém, sem anuência da Caixa, mas com procuração pública do titular do financiamento.

Josiano Lemos deposita no Judiciário a esperança de ter definitivamente a posse do imóvel. “Eu quero resolver o problema e ter a escritura definitiva do meu imóvel. Eu quero fazer um acordo, uma coisa justa para eu ter a escritura do meu imóvel. Não quero deixar um problema para a minha família. Mas do jeito que eles (a Caixa) querem fazer, não faço, não é justo pagar por erros do Governo. Se a gente não tivesse tido tantas trocas de moedas, talvez o resíduo fosse pouquinho. Então ficou esse absurdo, quando chega ao fim do financiamento, o valor do imóvel fica duas, às vezes três, vezes mais”, desabafa.

Mutirões na Justiça Federal

Confiante na solução do problema através da conciliação, Josiano Lemos aguarda ansioso pela audiência. Os mutirões referentes aos processos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) estão sendo realizadas sistematicamente pela Justiça Federal. Na 5ª Região, o Tribunal Regional Federal da 5ª Região – TRF5, com sede na capital pernambucana, instalou o



Eliana Calmon: “é emocionante ver uma baixa da hipoteca”

Gabinete de Conciliação, que tem por objetivo coordenar os mutirões na região que abrange os estados de Alagoas, Ceará, Paraíba, Pernambuco, Rio Grande do Norte e Sergipe.

De acordo com a ministra Corregedora-Nacional de Justiça, Eliana Calmon, que esteve presente no mutirão da Justiça Federal de Pernambuco (JFPE), realizado no mês de agosto de 2011, Pernambuco está obtendo um bom resultado, com índice de 50 % de acordos nas audiências realizadas nos mutirões. “Esta

parceria entre a Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ), Justiça Federal e Conselho da Justiça Federal (CJF) é para resolver um problema crônico na Justiça Federal. Em 33 anos de magistratura, ao longo da minha carreira, me debrucei sobre esses processos do Sistema Financeiro na Justiça Federal da Bahia. Isso me deu uma ideia ao chegar na Corregedoria Nacional de que alguma coisa precisava ser feita para tirar esses processos de dentro da Justiça. São processos que terminam por desgostar todo mundo”.

Segundo a corregedora, os magistrados têm muita dificuldade de julgar esses processos que, na maioria das vezes, deixam todas as partes insatisfeitas. “Ele julga com base em perícias e, muitas vezes, ele tem a ideia de que não faz Justiça, porque o mutuário que é obrigado a pagar as prestações que estão atrasadas não tem condições de fazer esse pagamento. Também não satisfaz à Caixa Econômica Federal, em razão de uma inadimplência muito grande. Não satisfaz aos jurisdicionados, porque estes levam anos e anos com uma ação que, ao final, muitas vezes, fica com o saldo devedor transformado em um débito imenso que ele tem que parcelar e, outras vezes, fica sem a casa própria, que ele vai ter que devolver, decretando de morte um ideal: o de ter a casa própria”.

Não à toa, lembra a corregedora, a Corregedoria Nacional de Justiça, a Corregedoria-Geral da Justiça Federal, os tribunais regionais federais das cinco regiões, a Empresa Gestora de Ativos (Emgea) e a Caixa Econômica Federal celebraram, em março de 2011, um acordo de cooperação para solucionar cerca de 200 mil processos relacionados a contratos do SFH firmados há mais de 16 anos.

“O sucesso foi imediato. Eu tenho aqui parciais desses mutirões do SFH, que começaram pela iniciativa da Corregedoria Nacional no início do ano. Já são R\$ 69 milhões arrecadados com os mutirões. Mas o resultado não é só de arrecadação. É emocionante vermos algumas situações de pessoas que levaram anos com um problema sério, que é uma demanda da Justiça, sair com a sua baixa da hipoteca. Então, nós chegamos à conclusão que nestes mutirões há o encontro de interesses”, destacou Eliana Calmon.

Para o coordenador do Gabinete de Conciliação da 5ª Região, desembargador federal Francisco Barros Dias, o mutirão é uma tentativa de resolver a questão de forma pacífica. “A Justiça Federal vem realizando mutirões de conciliação para dar um fim a processos que podem ter uma solução de forma mais ágil, sem esperar o curso normal de um processo judicial”.

Por outro lado, a EMGEA, que adquiriu contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e do Sistema Hipotecário - SH até 1994, e contratos vinculados ao programa Carta de Crédito assinados a partir de 1995, afirma que vem desenvolvendo ações de incentivo à liquidação e à reestruturação desses créditos, com mudança de perfil dos contratos, voltadas para eliminar o desequilíbrio, combater o inadimplemento e realizar acordos nos contratos *sub judice*. “A Empresa objetiva incrementar o ingresso de

recursos mediante as liquidações ou a retomada do fluxo de pagamentos dos contratos. O mutuário tem inúmeras razões para iniciar a negociação com a EMGEA, dentre elas, a possibilidade da reestruturação da nova dívida em sistema de amortização (SACRE), que não gera desequilíbrio financeiro (resíduo)”, esclarece o diretor-presidente, Josemir Mangueira Assis.

Ainda de acordo com a EMGEA, desde 2002 a Empresa está presente de forma atuante no Projeto Conciliação da Justiça, tendo participado de mais de 84 mil audiências e realizado 48 mil acordos judiciais em todo o país. “Em Pernambuco, cerca de 45 mil aderiram e ainda existem aproximadamente 17 mil contratos em condições de aderir ao Programa” revelou Josemir Mangueira Assis .

Atestando que os mutirões têm a capacidade de por fim a uma demanda dos mutuários do SFH, centenas de pessoas procuram a Justiça Federal, na esperança de sair com um acordo que finde a angústia de anos. A operadora de caixa de supermercado, Margarida Alexandre da Silva, foi a primeira a fechar acordo no mutirão realizado pela Justiça Federal de Pernambuco, no mês de agosto. “Em parte, eu estou aliviada, pois fechei um acordo e sei que um dia o imóvel vai ser meu. Por outro lado, apesar de ter

**Margarida Alexandre da Silva
foi a 1ª a fechar acordo no
mutirão da JFPE**



me livrado de um problema que vinha se arrastando há anos, eu achei o valor alto para a minha situação financeira”, avaliou.

Quem também teve motivos para sair alegre foi Cláudio José da Silva, que participou do mesmo mutirão. Ele obteve um desconto de 45% e conseguiu liquidar o saldo devedor da casa em que mora, no município de Vitória de Santo Antão, a 45 km do Recife. O acordo também serviu de remédio, visto que o mutuário foi acometido por um infarto quando descobriu que sua casa ia a leilão. “Hoje meu coração bate tranquilo e a tão sonhada casa própria deixou de ser um pesadelo”, comemorou.

Pelo direito de habitar

O direito à moradia está positivado na Constituição Federal de 1988 e em diversos institutos internacionais como direito humano fundamental. De acordo com a diretora regional da Associação de Mutuários e Moradores, Maria José Oliveira, quando se fala em



Maria José, diretora da ANMM, alerta para os riscos do repasse

direito à moradia não se refere só a faculdade de ocupar uma habitação, esse direito é ampliado de forma a conhecer peculiaridades do direito de habitar. “Para viabilizar o direito à moradia, foi criado no Brasil programas de financiamento que pudessem atender a todos, especialmente às classes menos favorecidas. O Sistema Financeiro de Habitação é um desses programas. Foi instituído pelo governo federal para suprir a carência da casa própria, através da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, que criou o Banco Nacional da Habitação (BNH), hoje extinto, e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Em busca de realizar o sonho da casa própria, o mutuário poderia financiar um imóvel em até 20 ou 30 anos, através de um contrato de mútuo”, explica.

Ela acrescenta que o principal objetivo do SFH seria melhorar a política habitacional no Brasil, facilitando a aquisição da casa própria, principalmente pelas classes de baixa renda. Segundo as regras do SFH, a casa obtida pelo mutuário seria de uso próprio, não podendo ser revendida, alugada ou usada com fim comercial e por outra pessoa que não o financiado. A lei prevê a rescisão do contrato de financiamento em caso de locação ou inadimplência. Uma das queixas é de que não há uma explicação minuciosa sobre o intrincado mundo que é o financiamento do SFH. “A ausência dessas informações aos candidatos é a principal causa de muitos contratos celebrados sem a devida reflexão. Muitos problemas poderiam ser evitados, caso o mutuário obtivesse, no ato da celebração do contrato, as informações precisas sobre o ato”, opina Maria José Oliveira.

Segundo a EMGEA, o saldo residual, ou resí-

Cláudio José da Silva (esq.) sofreu um infarto quando soube que sua casa ia a leilão



duo, é decorrente de critérios diferenciados de reajuste da prestação mensal e da dívida. Na grande maioria dos contratos que apresentam esse saldo, a dívida é reajustada

mensalmente pelo índice de remuneração básica dos depósitos em poupança, enquanto a prestação é corrigida, em periodicidade diferente, pelo índice salarial. Isto gera o que se denomina desequilíbrio financeiro: o valor da prestação, que é composto pela parcela principal (amortização) e juros, não é suficiente para abater o saldo devedor. Os valores que não são abatidos formam o resíduo ao término do contrato, mesmo tendo sido pagas todas as prestações previstas.

Os contratos mais recentes livraram o mutuário da dor de cabeça pelo famoso saldo residual. Alguns contratos são regidos pelo Sistema de Amortização Crescente – SACRE, no qual as prestações são decrescentes e o mutuário sabe que o valor da última, por exemplo, é menor do que a inicial. “Os financiamentos que devem ser motivo de preocupação são aqueles assinados até 1993, vinculados ao plano de equivalência salarial e que não contavam com a cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS). Este fundo subsistiu até o final dos anos de 1980, e permaneceu vigorando em 1990. Portanto, quem tem o FCVS no seu contrato, o liquidará ao pagamento da última prestação. Já o eventual saldo devedor deverá ser liquidado pelo referido fundo”, explica Maria José Oliveira.

Ela acrescenta que havia uma divergência entre as taxas utilizadas para corrigir as prestações e a dívida contratada, já que enquanto o saldo devedor sofria correção mensal, a prestação era reajustada anualmente. “Em segundo lugar, temos os sub-reajustes aplicados às prestações em decorrência do plano de equivalência salarial, que permitiram que grande parte das prestações, segundo informações da CEF, perdesse mais de 90% do seu valor real, o que as tornaram insuficientes para amortizar o saldo devedor, chegando, em alguns casos, não ser possível sequer quitar a parcela de juros. Os mutuários ficavam com a impressão de já ter pagado a dívida diversas vezes, mesmo cumprindo suas obrigações e pagando as prestações rigorosamente em dia, tamanho o descompasso entre os índices de reajuste das prestações e os índices inflacionários daquele período”.

A conciliação é um dos mecanismos que podem evitar o conflito entre mutuários e o credor do financiamento imobiliário, proporcionando aos cidadãos a conquista desse bem tão sonhado. Ao Estado cabe garantir o direito à moradia adequada, respeitando os princípios fundamentais da cidadania e da dignidade da pessoa humana previstos constitucionalmente e protegidos por Tratados Internacionais, como forma de garantir sua efetividade. ■