

“Na Luta por um Financiamento Justo”

Produzido pela matriz da
Associação Brasileira dos
Mutuários da Habitação -
Brasília (DF)



Endereço: CLS Quadra 414
Bloco C – Loja 27
CEP: 70297-530
Brasília – DF

Contratos de imóveis funcionais têm solução, aponta ABMH

Levantamento feito pela ABMH mostra que os proprietários dos chamados imóveis funcionais podem ter problemas com o fim do prazo de financiamento. Laudos elaborados por especialistas indicam que a correção dos saldos devedores está sendo feita de maneira incorreta, gerando valores irreais.

No início dos anos 90, o governo abriu a possibilidade para que o servidor que tivesse ocupando uma casa ou apartamento pudesse comprá-lo, por meio de financiamento em condições especiais. “Essas condições incluíam a correção das prestações e do saldo devedor pela categoria profissional, redução de 50% na prestação inicial e taxas de juros mais baixas”, diz o consultor jurídico da ABMH, Rodrigo Daniel

dos Santos.

Ele diz que a capitalização dos juros que, por si só produz um acréscimo entre 15% e 20% no valor final do financiamento, é uma ilegalidade verificada nos contratos dos chamados “imóveis funcionais” e na maioria dos assinados pelo SFH.

O consultor reforça ainda que, perícias feitas pela ABMH em alguns contratos, revelam que a correção dos saldos devedores não está correta, gerando valores irreais que vão redundar em resíduos fora da realidade.

Se você é proprietário de um imóvel funcional, consulte a ABMH mais próxima (ver endereço na página 2) para saber se você não tem direito à revisão contratual. Exija seus direitos.

Mutuária do DF consegue reduzir à metade prestação e saldo devedor

Uma decisão da 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, publicada em abril de 2005, vai reduzir os problemas enfrentados pela mutuária Eleuza Maria Ferreira em seu financiamento habitacional. A desembargadora Carmelita Brasil determinou que a Pouplex faça a revisão das prestações, tomando-se como base o Plano

de Equivalência Salarial.

O tribunal declarou ainda ilegalidade da cobrança do CES, que inflava ilegalmente a prestação em 15%, a correção do saldo devedor após as amortizações de prestações e a limitação dos juros a 10% ao ano. A expectativa é que a prestação seja reduzida em cerca de 43% e o saldo devedor em 56%.

Justiça manda Pouplex reformar imóveis com falha na construção

Depois de uma batalha que se arrastou por mais de cinco anos, 65 famílias moradoras em um condomínio residencial em Valparaíso (GO) têm o que comemorar. O juiz Sandoval Gomes de Oliveira, da 5ª Vara Cível do Distrito Federal, concedeu liminar obrigando a Pouplex (Associação de Poupança e Empréstimo) e a Cooperativa Habitacional Casa Nova Ltda a executarem obras de recuperação dos imóveis do Residencial Ville Blanche III, unidades A e B (foto).

A decisão foi dada em uma ação coletiva impetrada pela Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) no Distrito Federal. De acordo com a ação, os imóveis foram construídos fora do padrão previsto no material de pu-

blicidade e no contrato assinado pelos compradores com a Pouplex, responsável pela comercialização dos apartamentos.

A ABMH anexou ao processo laudos técnicos comprovando que o material utilizado na obra foi de qualidade inferior à prevista. Os moradores decidiram acionar as empresas depois que a maioria dos apartamentos começou a apresentar rachaduras e infiltrações, colocando em risco a segurança das famílias que lá residem.

A estimativa da entidade é que o custo de recuperação dos imóveis totalize mais de R\$ 500 mil. As despesas deverão ser divididas entre a Pouplex e a empresa de engenharia responsável pelas obras.

A ABMH alegou na ação que



muitos proprietários deixaram de pagar as prestações com receio de que os imóveis desabassem.

O juiz acolheu os argumentos da associação quanto à necessidade de que os apartamentos fossem reformados para evitar problemas. A partir de agora, as em-

presas responsáveis pela construção e comercialização das unidades do Residencial Ville Blanche III terão 180 dias para concluir as obras de recuperação. A Justiça do DF fixou ainda multa diária de R\$ 200 caso a decisão não seja cumprida.

Clientes acionam construtoras na Justiça por abuso nos contratos

A falta de zelo e comprometimento de construtoras e demais empresas do segmento imobiliário tem levado milhares de mutuários em todo o país a ingressar com ações na justiça exigindo a garantia de seus direitos.

Nos últimos meses, a ABMH registrou número recorde de pessoas que buscam apoio técnico e jurídico para revisar ou rescindir contratos firmados com construtoras. As principais reclamações referem-se a falhas na construção de casas e apartamentos, atraso na entrega das obras,

não-cumprimento de cláusulas contratuais, além da exigência de encargos indevidos.

O consultor jurídico da ABMH, Rodrigo Daniel dos Santos, relata que é comum a ocorrência de problemas na vida pessoal dos compradores, que os impedem de continuar honrando as prestações e, no momento em que buscam a rescisão do contrato, vêem-se lesados pelos valores indevidamente retidos pelas construtoras. “Quando ocorre uma dessas situações é lícito ao comprador-consumidor pedir a rescisão judicial do con-

trato”, orienta o consultor.

Caso a construtora seja culpada, o consumidor pode reaver tudo que foi pago, com juros e correção, além de receber a multa da construtora por desrespeito ao contrato. Em alguns casos, a empresa ainda pode ser condenada por danos morais. Caso a culpa seja do comprador, mesmo que involuntária (desemprego, doença, etc), a rescisão pode ser feita com a devolução de 80% a 90% dos valores pagos, devidamente corrigidos.

No caso de revisões con-

tratuais, o caso mais comum é de capitalização de juros, que pode inflar o preço do imóvel em 10% a 15% indevidamente. Esses casos também têm obtido ganho de causa no Judiciário e os valores devidos são reduzidos de forma considerável.

Se você tem dúvidas sobre a evolução de seu contrato, procure a ABMH de sua cidade para receber orientações. No site da ABMH, o interessado encontra a Cartilha do Mutuário, que traz orientações importantes para os compradores de imóveis.

Sem ação revisional, mutuário corre o risco de perder a casa própria

A decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) de que o mutuário deve comprovar o depósito da quantia reclamada ou apresentar prova de pagamento do débito para não ter o imóvel leiloado preocupa a Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH).

Segundo a entidade, a decisão do tribunal obriga os mutuários a buscarem amparo jurídico para evitar o risco de ter o bem levado a leilão por inadimplência. “O importante é o mutuário não ficar inerte quando qualquer situação de abuso por parte do banco ou de inadimplência lhe atingir, pois o direito não socorre aos que dormem”, orienta o consultor jurídico da ABMH, Rodrigo Daniel dos Santos.

Ele explica que, caso a pessoa tenha uma ação na justiça, na qual pleiteia a revisão do contrato e até o depósito das parcelas que entende devido, o banco não pode levar o imóvel a leilão antes de o processo ser concluído. Ao mesmo tempo, se o mutuário esperar a

execução pelo banco, embora tenha meios para se defender, a ação vai prosseguir e o imóvel será leiloado. “Mesmo se a pessoa ganhar a ação depois, jamais terá de volta seu imóvel”, completa o consultor.

O presidente nacional da ABMH, Anthony Fernandes Oliveira Lima, diz que a orientação é para que os mutuários não esperem a execução bancária, procurando resguardar seus direitos imediatamente, de tal forma que façam chegar ao judiciário os problemas. “Quem deixar as coisas andar sem defesa, corre sério risco de perder o imóvel de sua família”, diz o presidente.

De acordo com o ministro do STJ, Antônio de Pádua Ribeiro, o Sistema Financeiro de Habitação “tem por finalidade o atendimento ao direito à moradia dos mutuários, o que justifica, e legítima, seja regido por normas que lhe conferem prerrogativas, a fim de manter o seu equilíbrio e garantir a todos o acesso ao financiamento de bens imóveis”.

BENEFÍCIO

Decisão do STJ pode beneficiar 50 mil em todo o País

Uma decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) pode obrigar a Caixa Econômica Federal a quitar os contratos de financiamento habitacional de mais de 50 mil mutuários, assinados antes de 5 de dezembro de 1990. A decisão favorável (Recurso Especial nº 733.810) foi obtida pelo mutuário Númeriano José de Araújo Falcão, de Maceió (AL), depois que a Caixa perdeu a causa em todas as instâncias em que recorreu.

O mutuário foi à Justiça para ter direito à quitação de um segundo financiamento coberto pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), depois que teve o

pedido negado pelo banco. O FCVS foi extinto em 1993, mas manteve o direito à quitação dos contratos assinados antes dessa data. Os recursos do fundo eram utilizados para cobrir saldos dos contratos habitacionais que chegassem ao final com resíduo a pagar.

De acordo com a ABMH, que entrou com a ação na justiça a pedido do mutuário, essa situação ocorreu com muitas pessoas que compraram um imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com cobertura do FCVS, depois o venderam e, mais tarde, adquiriram um outro nas mesmas condições do anterior.