

# Associação prevê que 60 mil mutuários serão despejados

VÂNIA DELPOIO/DIÁRIO

► Estimativa é da Andif, que representa os consumidores do sistema financeiro. Só o Itaú executará 12 mil contratos nos próximos sete anos

ERILENE ARAÚJO

► Quinze anos ou mais pagando o financiamento da casa própria e, mesmo depois de tanto sacrifício, trabalhadores são despejados porque não conseguem quitar o resíduo do saldo devedor. Levantamento da Associação Nacional de Defesa dos Consumidores do Sistema Financeiro (Andif) revela que no estado de São Paulo há cerca de 600 mil mutuários inadimplentes. Do total, pelo menos 10% (60 mil) podem ser executados e expulsos a qualquer momento porque não conseguiram renegociar os contratos chamados "desequilibrados".

São "desequilibrados" porque foram assinados até 2001 pelo Plano de Equivalência Salarial (PES). Pela regra, a prestação era corrigida pelo salário e o saldo devedor por taxa de juros de 10,5%, acrescida da Taxa Referencial (TR) ou outro indexador que, na época, remunerasse a poupança. Situação que deixou um resíduo elevado, às vezes maior até que o valor da casa. Há exemplos de contratos assinados até 1993 em que o mutuário trocou de apartamento e o segundo imóvel não tinha cobertura do Fundo de Compensações e Variações Salariais (FCVS). O resíduo ficou impagável.

"Falta sensibilidade ao Governo federal para resolver o problema", sustenta o diretor de Crédito Imobiliário do Banco Itaú, Luiz Antônio Rodrigues. Segundo ele, só o banco executará, nos próximos sete anos, 12 mil trabalhadores que têm contratos desequilibrados. Do total, 60% estão concentrados em São Paulo.

O presidente da Andif, Aparecido Donizete Piton, garante que de cada 100 ações impetradas pelos bancos contra os mutuários, 96 correm na Justiça à revelia. Mas a maioria das execuções é feita extrajudicialmente. "As pessoas não sabem se defender. Se soubessem, não haveria essa enxurrada de execuções", completa.

O executivo do Itaú afirma que o Governo ordena as instituições financeiras a ampliarem em 50% os investimentos em habitação, mas não cria condições para que a população de baixa renda compre um imóvel nem para que os donos de apartamentos com contratos desequilibrados honrem o compromisso firmado.

O superintendente-técnico da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), José Pereira Gonçalves, sustenta que "os bancos não podem resolver o problema por conta própria". E que a saída para quem assinou um contrato nos períodos citados é refinanciar o resíduo do saldo devedor.

Para o diretor de Recuperação de Crédito da Empresa Gestora de Ativos (Emgea), Eugen Simarandescu, os bancos privados podem, sim, tomar decisões administrativas que flexibilizem a renegociação dos contratos. "Em quatro anos, renegociamos com 50% dos mutuários". A Emgea administra a carteira imobiliária da Caixa. As renegociações renderam à empresa um prejuízo de R\$ 413,8 milhões em 2004. Em São Paulo, a carteira de "clientes-problema" soma 120 mil. Cerca de 12% do total não fecharam acordo e terão seus imóveis leiloados nos próximos meses.



MOAB conseguiu voltar para casa e vai tentar negociar débito

## Mecânico teve de deixar imóvel

► Foram mais de 10 anos de trabalho, juntando cada centavo que sobrava do salário no fim do mês, para que o mecânico Moab Raymundo dos Santos, hoje com 42 anos, conseguisse dinheiro suficiente para pagar a entrada e financiar, em 15 anos, o saldo de um apartamento de R\$ 35 mil, em Campinas. Esse esforço, no entanto, quase foi por água abaixo. "Atrasei algumas prestações. Quando procurei a Caixa para renegociar toda minha dívida, fui informado que seria executado e despejado, sem direito a receber nada do que investi", lembra o mutuário.

Na segunda-feira antes da Páscoa deste ano, a sentença: um oficial de Justiça, munido

de uma ordem de imissão na posse conseguida pelo mutuário que arrematou o seu apartamento em um leilão, informava ao mecânico que ele tinha algumas horas para deixar o apartamento. "Fiquei perdido. Peguei uma mala, coloquei roupas minhas, da minha mulher e das minhas filhas e fui bater na porta de amigos". Santos juntou a documentação necessária e recorreu à Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências (AMSPA), que entrou na Justiça. Na Sexta-Feira Santa, menos de uma semana depois do despejo, ele e a família voltaram para casa. Agora, aguardam pronunciamento da Justiça. Moab pretende renegociar toda sua dívida.

saiba mais

## Quando há risco de perder a casa

► Com base no decreto-lei 70/66, os bancos executam, extrajudicialmente, os mutuários devedores. Neste caso, o agente financeiro publica no jornal, em três edições diferentes, o nome do devedor e o endereço do imóvel que será leilado. Se não houver comprador, o banco arremata, registra o imóvel no cartório e entra na Justiça com pedido de

imissão na posse (direito de entrar no imóvel). No caso de ação judicial, o banco entra na Justiça com pedido de execução da dívida. Com a sentença em mãos, coloca o imóvel à venda. Se o valor pago não for suficiente para cobrir a dívida, a instituição financeira pode, ainda, pedir a penhora de outros bens do mutuário. Para se defender, os mutuários devem recorrer ao Juizado Especial Federal. A causa deve ser limitada a 60 salários-mínimos, mas o

serviço é exclusivo às pessoas que financiaram o imóvel pela Caixa Econômica Federal. Processos contra outros bancos devem ser levados à Justiça Estadual. A Associação dos Mutuários de São Paulo e Adjacências (AMSPA) atende mutuários gratuitamente de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h. Aos sábados, só agendando previamente. O telefone é o 3242-4334. A Andif também orienta e dá assistência a mutuários com problemas. O telefone é 3106-9133.