

# Crise aumenta número de leilões de imóveis

Os leilões de imóveis envolvendo principalmente apartamentos e casas transformaram-se em mais uma prática comum para a aquisição da tão sonhada moradia própria. O problema é que depois da batida do martelo, a pessoa que ofereceu o maior lance geralmente se embrenhará numa batalha judicial para tomar posse do imóvel, na maioria das vezes ocupado pelo antigo proprietário, que permanecerá no local durante alguns anos amparado na morosidade da Justiça.

Uma das vantagens apregoadas pelos agentes financeiros na realização dos leilões é o preço do imóvel inferior em 20% ou 30% do valor praticado no mercado. A desvantagem é a ocupação do imóvel, ficando a cargo do arrematador os procedimentos legais ou amigáveis para a desocupação. A realidade mostra que a questão quase sempre toma o caminho judicial, por meio de ação de reintegração de posse.

A legislação prevê nesses casos duas vias: a aplicação de ação sumária contra aquele que ocupa o imóvel há menos de 12 meses existindo assim a possibilidade de que o rito seja rápido. A situação se complica quando em outro ponto a pessoa habita o local há mais de um ano, exigindo assim uma ação ordinária e que pode resultar num processo demorado, com recolhimento de provas documentais e presença de testemunhas. Durante a tramitação do processo o antigo proprietário permanece na moradia ressaltando-se que as decisões da Justiça levam anos para serem proferidas.

## DÉFICIT HABITACIONAL

Segundo dados do Setor de Administração e Vendas de Imóveis da Caixa Econômica Federal (CEF), agência Baixa dos Sapateiros, 80% das 1.360 casas do Conjunto Bela Vista do Lobato (ver box) — comunidade extremamente pobre — foram leiloadas recentemente por falta de pagamento dos atuais proprietários ou ocupantes irregulares.

O setor construído há nove anos com imóveis formados por quarto e sala — na verdade, casa com reduzidas dimensões, com banheiro e cozinha lado a lado — sempre apresentou problemas. No início, com a falência da construtora contratada para realizar as obras e que as deixou inacabadas gerando prejuízos à CEF. Posteriormente, com a habitação do local sem a infra-estrutura necessária e ocupação clandestina de várias unidades.

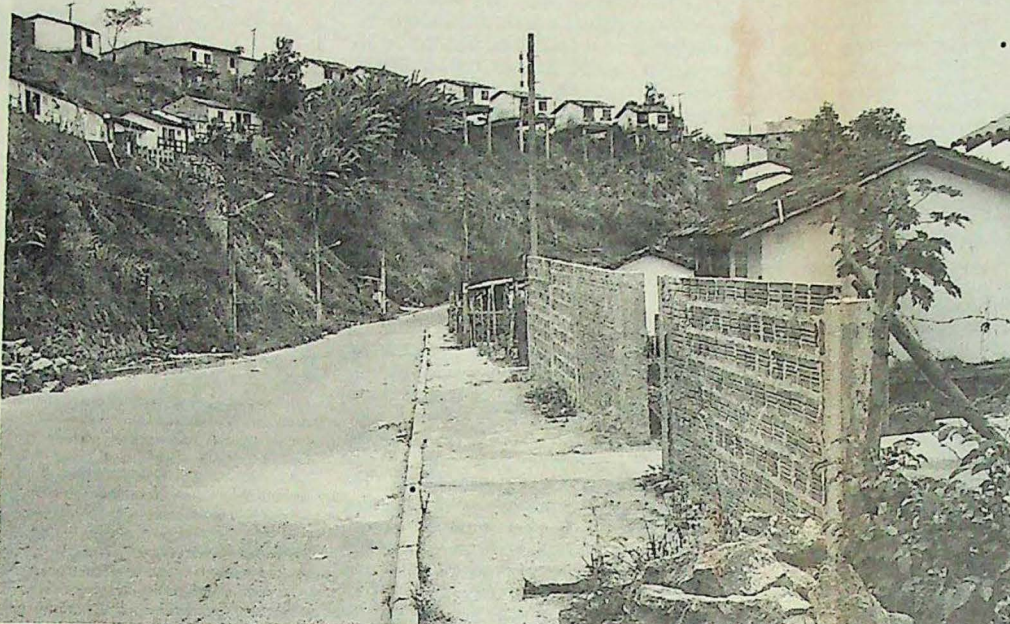
## Processo começa aos três meses

O processo para a retomada do imóvel por parte dos agentes financeiros geralmente é iniciado após três meses de inadimplência. O proprietário recebe notificações informando-o que o atraso pode implicar na perda do imóvel e é quase certo que passado o quarto mês a questão já esteja tramitando na esfera judicial. Paralelo a isso, dados da CEF da Baixa dos Sapateiros indicam que 50% dos mutuários estão em atraso com a agência no pagamento das mensalidades.

Em relação a banco privado, o chefe do Setor Administrativo dos Imóveis Retomados e outros negócios do Econômico, Layette Azevedo, informou que o banco realiza no mínimo um leilão por ano — em 91 foram dois — de imóveis recebidos como pagamento de dívidas. O banco marcou o de 92 para seis de

novembro quando serão leiloados 46 imóveis, 50% deles ocupados, com Azevedo observando que a empresa não se responsabiliza pela retirada dos moradores.

O chefe em exercício da Seção de Cobrança do Econômico, Ivo Mattoso, acrescentou que na retomada de imóveis dos devedores o banco geralmente inicia o processo depois de três meses de débito. Nesse período, os mutuários são informados sobre o débito, convocados a renegociarem a dívida e, em seis meses, se não houver qualquer solução, já está em andamento o ritual para a retomada da casa ou apartamento. Aí então uma decisão breve ou prolongada vai depender da velocidade imprimida pela Justiça no andamento do processo.



O Conjunto Boa Vista do Lobato está com várias casas em leilão sob protesto dos moradores

## Maria, a que só tem problemas

Mulher, negra, pobre, analfabeta e com 14 filhos — o mais novo nascido há nove dias. Esses são alguns dos dados de Maria da Paixão dos Santos Marques, 42 anos, que mora no Conjunto Bela Vista do Lobato, há sete, deixou de pagar as prestações para a CEF há cinco anos e perdeu a casa em leilão. Ela permanece no local, a nova proprietária exige a entrega da casa e a situação mantém-se indefinida.

Esse quadro reflete a real condição de parcela das 1.360 famílias em atraso com a Caixa e que viram as residências serem colocadas em leilão. No caso de Maria da Paixão — o carnê já está em nome de outra pessoa —, a mensalidade de outubro é de Cr\$57.899,87, o que para seus padrões e condição social torna-se um valor alto. Ou no caso de José Carlos Honorato de Souza, em que a cobrança pulou de Cr\$31.274,67 (setembro) para Cr\$412.657,57 neste mês.

### BISCATES

A realidade na Bela Vista é uma só:

os moradores são no máximo assalariados, trabalham informalmente por meio de biscates, não têm especialização profissional, geralmente estão desempregados e a família é grande. Para agravar a situação, o local não conta com infra-estrutura, não há saneamento básico, existem riscos constantes de deslizamentos de terras, é alta a criminalidade e os moradores enfrentam problemas com transporte coletivo e limpeza pública.

Na opinião de José Carlos Honorato, a Caixa deveria se preocupar também com a questão social. Para ele, a tomada das casas não vai solucionar a questão do problema habitacional, enquanto não se busca uma solução para resolver o déficit habitacional e resgatar uma das funções da CEF como agente social, as crianças crescem na Bela Vista mal-alimentadas, doentes, analfabetas e predestinadas a engrossarem as estatísticas da miséria e da criminalidade.



Maria da Paixão, em frente à casa e com parte dos seus 14 filhos