

FME CHM 35
BIBLIOTECA
Jornal Bahia Hoje
Data 08.05.94
Caderno Cidade Página 2
Seção
Assunto Habitação

■ CASA PRÓPRIA

CEF admite distorções no reajuste das prestações

Na Bahia são 7.500 mutuários inadimplentes, mas Caixa aconselha renegociações com Central de Habitação

JOÃO SAMPAIO ♦ REPÓRTER

Quando foi criado em 1964, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) tinha como objetivo proporcionar à população carente condições de adquirir a casa própria. Com o passar do tempo, criou-se uma distorção muito grande e hoje, até quem tem um bom respaldo financeiro, pena para pagar as prestações. O plano oficial de financiamento em vigor é o de Equivalência Salarial/Categoria Profissional (PES/CP), que reajusta as prestações a partir da renda obtida pelo trabalhador que adquiriu o imóvel. Segundo determinação legal o valor da prestação não pode ultrapassar ao correspondente a 30% da renda mensal do mutuário. Mas a prática comprova casos em que as prestações são superiores à marca dos 60% da renda obtida pelo mutuário.

O Superintendente Regional da Caixa Econômica Federal, Manuel Alfredo Filho, admite a frequência do problema. "A distorção é algo que já previmos, em função das deficiências do sistema, o que o mutuário tem de fazer é se acostumar a renegociar constantemente

as suas prestações na Central de Habitação da Caixa", afirma. A CEF é o principal agente financiador do Brasil. Na Bahia são 70 mil contratos de financiamento, sendo que 7.500 mutuários encontram-se em inadimplência, em regime de execução. Atualmente cerca de quatro mil liminares foram concedidas pela Justiça em favor de mutuários, contra a CEF. O que mostra que a relação mutuário-agente financiador não é das mais amistosas.

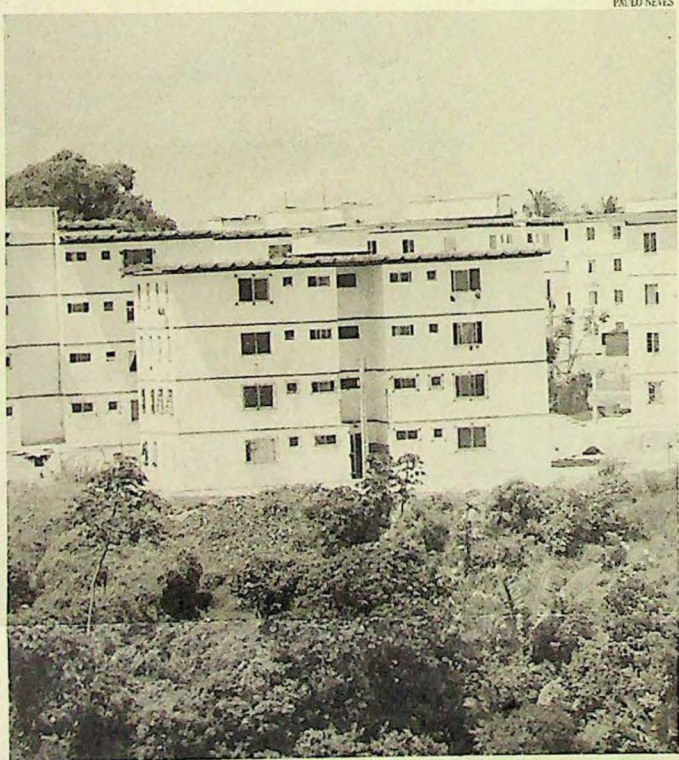
Segundo Manuel Alfredo, as distorções nas prestações ocorrem em função das diferentes datas-base para reajuste salarial, além das diversas subcategorias que recebem um aumento diferenciado dentro da mesma categoria funcional. A consequência disso é que o PES, que reajusta a partir da categoria profissional, acaba não corrigindo com exatidão. Para o superintendente da CEF, outros fatores como a galopante inflação vigente no país só acrescentam obstáculos à correta aplicação dos reajustes nas prestações. Já que considera isto uma consequência inevitável, Manuel apela para os mutuários no sentido

de que passem a frequentar mais a Central de Habitação, que fica na agência da Caixa, nas Mercês, munidos de documentação que comprove que o valor da prestação extrapola 30% da renda mensal.

"A CEF está sempre aberta ao diálogo e à renegociação", afirma Manuel Alfredo. Nos casos de desemprego, ele diz que todas as vezes que o mutuário comunicar com antecedência a situação, a CEF espera além dos três meses normais para a execução por inadimplência, mais outros três meses, elevando o prazo para o mutuário se recuperar financeiramente. A perda salarial, segundo o superintendente, também é alvo de renegociação do valor das prestações. Mas ele critica a ação de procurar a Justiça antes de tentar resolver a questão com a CEF. "Liminar só serve para tumultuar. O juiz geralmente manda pagar um valor mínimo e o saldo devedor. No final das contas, o prejuízo acaba sendo do próprio mutuário, que terá um aumento do prazo e, em consequência, mais juros e mais correção monetária em cima do saldo devedor", explica.



Em muitos casos valor da prestação, ao contrário do que diz a lei, ultrapassa 60% da renda do mutuário



Na assinatura do contrato, comprador deve ter atenção às cláusulas

Resíduo em alguns casos é ilegal

A presidenta da Associação dos Mutuários, Emérita Ramos, lembra que na assinatura do contrato o futuro mutuário tem que estar atento para que o plano não fira ao PES/CP, que na opinião dela é "menos cruel do que os outros planos inventados pelos agente financiadores particulares". Sobre a cobrança de resíduos, após o pagamento de todas as prestações, ela diz que é completamente sem fundamento nos casos em que no plano consta fundos como o de Compensação e Valorização Salarial (FCVS) e o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES).

O CES é normalmente cobrado para compensar a diferença entre a inflação e a correção feita na prestação a partir do salário do mutuário, sendo um valor extra que compensa o desnívelamento. O FCVS, por sua vez, é um fundo que cobra um valor extra, incluído na prestação, que se destina a compensar antecipadamente as perdas verificadas com a inflação. Quem assinou

contratos com estes fundos não deve, segundo Emérita, aceitar qualquer tipo de cobrança de resíduos. O FCVS ficou em vigor até 1985 e os contratos realizados até aquela data, geralmente, contêm este dispositivo.

Sobre os planos criados pelos agentes particulares, Emérita é incisiva: "Servem apenas para alimentar a usura dos agentes financiadores". O Plano de Correção Monetária (PCM) reajusta a prestação a partir dos valores inflacionários, independente do aumento ou não do salário do mutuário. O Plano de Amortização Mista (PAM) "é ainda mais ganancioso", conta Emérita, já que utiliza um sistema misto que ora corrige pela inflação, ora a partir do reajuste salarial do trabalhador. "O que determina o indexador é a porcentagem maior de reajuste, ou seja, o que beneficiar mais o agente financeiro", conclui Emérita.

Decreto-lei 70 é o maior adversário

Com uma larga experiência na área de financiamento imobiliário, a advogada Rita de Cássia Araújo Gallucci, denuncia que uma série de abusos, sem nenhum amparo legal são cometidos pelos agentes financiadores. "A Justiça geralmente dá ganho de causa ao mutuário, que muitas vezes é lesado por falta de conhecimento legal", afirma. Muita gente não sabe, por exemplo, que ao devolver o imóvel devido à impossibilidade de pagar as prestações, o mutuário tem direito a reaver toda a quantia paga, com correção monetária. "Nos casos de desemprego as prestações geralmente são fixadas em um salário mínimo, pela Justiça, até que o trabalhador volte a se empregar", conta Rita.

Ela afirma que o principal adversário legal do mutuário é o Decreto-Lei 70, que permite ao agente financeiro a execução extrajudicial. "O Decreto vai de encontro à legislação vigente, permitindo ao agente financiador a cobrança de juros e correção ao mutuário em atraso, além de multa contratual e honorários de advogado", conclui Rita. Para ela o objetivo final dos agentes é retomar o imóvel e, através de leilão, passá-lo para outro mutuário. Sobre a cobrança de complementação do saldo devedor a título de resíduos das prestações Rita é taxativa: "É ilegal. Nenhum valor extra pode ser cobrado".

O superintendente regional da CEF, Manuel Alfredo Filho, diz que a Caixa aplica as determinações do Decreto-Lei 70 e executa extrajudicialmente os mutuários inadimplentes, mas não sem antes manter um diálogo. Sobre os resíduos cobrados após o pagamento de todas as prestações pelo mutuário, afirma que se trata de um valor normal que se acumula em função da desvalorização da moeda. Só que ele mesmo admite que estes resíduos alcançam a média de 10% do valor total do saldo devedor original. A quantia chega a ser tão expressiva, que a CEF facilita o pagamento em até cinco anos.