



Jornal do Mutuário

Central de Atendimento aos Moradores e Mutuários do Estado de São Paulo

Tel.: 11-4109-2233 - Fax: 11-4352-4902

Site: www.cammesp.com.br - E-mail: cammesp@cammesp.com.br

1º Semestre - 2002 - II

ARTIGO

CONTRATOS DA CARTEIRA HIPOTECÁRIA DEVEM SEGUIR AS REGRAS DO SFH

Mais de 1,5 milhão de mutuários em todo o país firmaram contratos pela modalidade da Carteira Hipotecária, uma modalidade de financiamento estabelecida a partir de 1987 pela edição da resolução 1.278 combinada com a resolução 1.446 editada pelo Banco Central. Na verdade, a modalidade de financiamento vinculada, sim, ao SFH (Sistema Financeiro de Habitação), não deve ser confundida com um outro sistema de financiamento até porque, no Brasil, somente após o advento da Lei 9.614/ 97 é que foi criado um outro sistema: o SFI (Sistema Financeiro Imobiliário).

Na verdade tanto a Carteira Hipotecária (CH), como outras modalidades que não estão vinculadas ao PES (Plano de Equivalência Salarial, são modalidades que se assemelham pois as taxas de juros cobradas superam os limites estabelecidos pela Lei 4380/64 em 10%, chegando a até 23%, havendo impedimento de uso do FGTS para o pagamento de parcelas e quitação do financiamento. Uma pseudocultura introduzida na sociedade que insinua diferenciação de forma a elitizar o mutuário da carteira hipotecária, por serem os

adquirentes enquadrados na classe B. Uma armação para induzir a erro as pessoas, pois o contrato da CH é gerido com recursos do SFH. Não se trata de recursos próprios dos bancos como estes alegam, confundindo a Justiça, que chega a acatar tais argumentos.

Contudo, se bem analisadas as coisas, fica muito fácil averiguar que isso não é verdade, pois, se assim fosse, esta relação entre particulares não estaria vinculada a um instrumento público de compra e venda regido pelas disposições da Lei 4.380/64, que impõe limites de taxas de juros, amortização e critérios de correção pelo PES que os bancos não cumprem.

Na realidade, estes contratos seriam celebrados por meio de instrumentos particulares de compra e venda e seriam lícitos. A Carteira Hipotecária tem sido difundida como uma modalidade de financiamento gerida com recursos próprios dos bancos, para possibilitar o anatocismo e a ingerência na aplicação de recursos do SFH, pois os cidadãos das classes sociais "A" e "B" são tão cidadãos quanto aqueles que não se enquadram nestas classes e, por isso, não podem ser penalizados em regras

diferenciadas, inclusive devido à premissa legal de que todos são iguais perante a Lei. Ademais, a proporcionalidade do quanto vai se pagar já se define pela renda dos adquirentes que pagam muito mais que outros mutuários de menor renda. Daí a razão porque não deve ser aceita a CH que nasce de regulamentos que alteram a lei do SFH, recepcionada que foi pela Constituição Federal e não deve ser utilizada como um produto particular em benefício dos bancos.



Humberto Rocha
Presidente da CAMMESP,
Vice Presidente da CNMM

REVISÃO JUDICIAL NOS CONTRATOS DA CARTEIRA HIPOTECÁRIA

A Justiça, inicialmente tem acatado a revisão de alguns destes contratos recentemente. A **HG Consultoria a Mutuários**, que realiza ações revisando os contratos da Carteira Hipotecária, obteve decisão que beneficiou o mutuário Airton Bermudes que não mais conseguia pagar a prestação do banco Itaú que foi reduzida de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para R\$ 500,00 (quinhentos reais). A **CAMMESP** já obteve várias decisões favoráveis beneficiando mutuários com contratos firmados nesta modalidade e com financiamentos por diversos bancos privados.

A **CAMMESP** alerta que os tribunais do STJ e do STF entendem que os contratos da Carteira Hipotecária são provenientes de recursos próprios dos bancos: um equívoco.

O MPF (Ministério Público Federal) já interpôs uma Ação Civil contra, pleiteando a ilegalidade dos contratos da Carteira Hipotecária e requerendo que estes sejam enquadrados nas normas do SFH. A **CAMMESP** também ingressou com uma Ação Civil, em trâmite no TRF da 3.a Região, em grau de recurso aguardando decisão e está tentando mudar esse entendimento nos Tribunais, pois isso permite o uso de dinheiro captado do público pelos bancos sendo aplicado em suas carteiras privadas, colocando os mutuários numa situação complicada e perigosa. Eis a importância do mutuário desta modalidade enviar seu E-mail para o STJ e STF, pedindo a revisão dos contratos da CH nos moldes da Lei 4.380/64. **Participe!! Envie seu E-mail!!**

Sites: www.stj.gov.br e www.stf.gov.br

A preocupação atual dos brasileiros e a necessidade da mobilização da sociedade**Dr. Rui - Cammesp Campinas**

A voracidade do governo em tributar, a ganância do setor financeiro em obter lucros desmesuradamente e a absoluta inoperância e descaso dos poderes constituídos, no que diz respeito às questões da educação, da segurança, da moradia e da saúde estão levando os brasileiros, na sua grande maioria, a uma instabilidade econômica, social, emocional e familiar. A prepotência com que os atuais governantes têm tributado os cidadãos e a sociedade de maneira discricionária está minando as forças produtivas e consumidoras do país. Como se já não bastasse a excessiva carga tributária, tanto federal, como a estadual e municipal, (IR, PIS, COFINS, CPMF, CSLL, IOF, IPI, ICMS, IPVA, IPTU, ISS e tantos outros), deparamo-nos no início deste ano com ônus tributários superiores aos de anos anteriores e ainda com a pretensão do governo em aumentar o percentual do imposto da CPMF, tributar a caderneta de poupança, não corrigindo a tabela do IR há mais de seis anos, aumento de 1,08 para 2,88% dos prestadores de serviço (contribuição sobre lucro líquido CSLL), sem considerarmos a insensatez da tributação dos fundos de pensão que nada mais é do que o acúmulo de poupança, para que futuramente o trabalhador possa assegurar uma aposentadoria razoável. Na maioria dos países com economias melhor situadas que a do Brasil, os investimentos dos fundos de pensão não são tributados, sendo utilíssimos para o desenvolvimento industrial e comercial, pois são eles os maiores aplicadores, gerando emprego e aplicação para que haja crescimento econômico, garantindo milhões de empregos e bons rendimentos para todos (governo, empresários, comerciantes e trabalhadores). Experiências de governos passados que alteraram o sistema da caderneta de poupança e pretenderam tributá-la afastou os investidores, causando maiores danos que benefícios, fazendo com que a população descreditasse dos poderes constituídos, face a instabilidade gerada no setor. A obstinação constante dos órgãos responsáveis pela receita dos poderes executivos em tributar o cidadão mais se aproxima de

um confisco do que uma contribuição, necessária para que o Estado venha a oferecer o mínimo necessário ao povo e que é sua obrigação. Deve ser lembrado, por outro lado, que a média salarial do trabalhador brasileiro têm declinado muito nos últimos anos, sendo inferior a de países que não estão situados na condição econômica mundial em que se encontra o Brasil. É pública e notória a sensível queda do poder aquisitivo da população. Qualquer cidadão que pretenda dar educação a sua família, de forma alguma poderá contar com o ensino básico oferecido pelos poderes públicos, porque não estará este jovem suficientemente preparado, no exame vestibular de uma faculdade conceituada, para enfrentar outros estudantes que freqüentaram escolas particulares, visto que o conhecimento propiciado pela escola pública não lhe qualifica para tanto. No que tange à segurança, está patente a insegurança, basta notar as matérias divulgadas por jornais tradicionais que até pouco tempo se preocupavam quase que exclusivamente com noticiários internacionais, econômicos, políticos etc., hoje dão ênfase às informações criminais, por serem estas notícias predominantes nas grandes cidades. Fatos como estes criam um quadro de pânico, privando o cidadão honesto e sua família de viverem com liberdade, impedidos de usufruírem de seus direitos constitucionais garantidos, porque o alto índice da criminalidade, ultrapassando limites de tolerância, chegando em determinadas regiões do país a superar em muitas vezes aos de grandes capitais de países estrangeiros e consideradas violentas. A saúde é outra questão que impõe medidas com muita honestidade de propósito, humanidade, vontade política e respeito à vida, quer para as crianças como para os jovens e para os idosos. Mas não é este o quadro que se apresenta, pois de um lado os governantes tratam do assunto com inercial frialdade e, não raro, injustamente, com muita demagogia e incompetência e outros setores que poderiam se sensibilizar, vêem a saúde com a ganância do mercado financeiro, usando lucros absurdos e incompatíveis com a realidade do cidadão brasileiro. A questão da saúde exige ser tratada com justiça social e humanidade, de modo a servir à causa pública, à família, à estabilidade social e política legitimamente instituídas e não à especulação e ao lucro exacerbado. O idoso no país é tratado como um estorvo aos poderes econômicos e aos interesses do governo, esquecendo-se que foram estes idosos que um dia propiciaram parte das condições existentes hoje no país e que um dia os atuais governantes, também poderão ser os idosos de amanhã, necessitando de saúde, moradia, segurança e estabilidade econômica. Finalizando, é imperioso que as entidades representativas de classe, incluindo a OAB, que muito tem trabalhado, mas não é o suficiente, mobilizem a sociedade, com o objetivo de que este quadro se altere e o povo possa viver com tranqüilidade, estruturando sua família e que o país possa ser uma nação respeitável dentro e fora de seus limites territoriais.

JUSTIÇA RECONHECE CONTRATO DE GAVETA

Os compradores de imóveis mediante **contratos de gaveta** (aqueles contratos de financiamento com prestações ainda a pagar pelo atual proprietário, mas que continuam em nome do antigo mutuário) contam com importante decisão da Justiça que reconhece os **contratos de gaveta** de compra de imóveis financiados, o que abre precedente para que seja aceita a legitimidade do **"gaveteiro"** nas ações de revisão das prestações e do saldo devedor, levadas à Justiça.

A decisão, proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, abre precedente a favor dos mutuários que se encontrem na mesma situação. A ação foi movida pela mutuária Marlene Prado de Freitas que enfrentava dificuldades para continuar pagando as prestações em nome do antigo mutuário e o banco lhe negava o direito à renegociação. A **CAMMESP** afirma que os contratos de gaveta não tem sido regularizados porque, para o repasse do financiamento ao novo comprador, os bancos revisam os valores aumentando as parcelas mensais, inviabilizando, assim, a sua regularização. Esta situação atinge atualmente mais de 65% dos contratos antigos financiados pelo SFH. A Entidade informa que já encaminhou vários pedidos ao Governo Federal para regularizar esta situação, pela simples substituição do devedor; inclusive Projetos de Lei, como o proposto pelo atual Governador de São Paulo, Geraldo Alckmin quando Deputado Federal, estão engavetados.

As medidas divulgadas só aceitam e reconhecem os **"gaveteiros"** para fins de quitação ou pela novação de dívidas, o que impõe a perda de direitos já contratados pelo antigo titular, como a cobertura do FCVS, que implica assumir o saldo residual devedor do empréstimo e a renúncia à correção pelo PES/CP, entre outras medidas. A **CAMMESP** informa que em 1997 o 1.º TAC (Tribunal de Alçada Civil de São Paulo) proferiu decisão em favor de mutuário detentor de dois imóveis, sendo um de gaveta, para se beneficiar do desconto de 50% na quitação. Inclusive, o Banco Central pelo seu Comunicado 2035 estabelece que, para fins de habilitação, a liberação da hipoteca deve ser efetivada em nome do detentor do imóvel. A lei 10.150 também assegura a regularização do contrato de gaveta mediante a anuência do banco credor, o que, para a Entidade, contrapõe-se à Legislação Brasileira que estabelece princípio, no Código Civil Brasileiro, quanto ao direito do proprietário adquirente de usar, gozar e dispor do bem adquirido.

Algumas dificuldades enfrentadas pelo mutuário "gaveteiro"

- A) Impossibilidade de pedir ao banco credor a revisão administrativa do financiamento por estar o imóvel financiado em nome do comprador original.
- B) Riscos de ter problemas jurídicos em caso de morte do comprador, quando o imóvel for inventariado pelos herdeiros.
- C) Impossibilidade de uso do FGTS para o pagamento de parcelas mensais e amortização extraordinária da dívida.
- D) A procuração pode ser cassada e só assegura o ato da transferência caso o vendedor não seja encontrado.
- E) Impossibilidade de registro do contrato de gaveta.
- F) Problemas de ordem fiscal e tributária.
- G) Impossibilidade de uso do seguro habitacional.
- H) Risco de perda do imóvel por execução pelo banco financiador por dívidas contraídas pelo titular do contrato.

Vantagens dos contratos de gaveta

Evitam o refinanciamento que implica quase sempre um aumento da prestação paga pelo antigo mutuário. Dependendo do saldo devedor a parcela pode triplicar.

Na regularização da transferência de titular do financiamento, o mutuário comprador deve atender todas as exigências para a obtenção de um novo financiamento. No contrato de gaveta isso não é necessário. E ainda, não terá que comprovar a capacidade de pagamento do financiamento quando transferido.

CEF RETOMA FINANCIAMENTOS PARA A CLASSE MÉDIA

Os financiamentos para pessoas com renda mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) até R\$ 3.250,00 (três mil duzentos e cinquenta reais) pela Caixa estão abertos. São recursos do FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador) que podem ser utilizados para a compra de imóveis na planta, imóveis novos com habite-se até seis meses, no máximo, e para a construção de imóvel próprio em terreno urbanizado regular. Neste caso, o crédito será liberado de acordo com o desenvolvimento da obra. O crédito máximo será de R\$ 180 mil, quando o valor de avaliação do imóvel for, no máximo, de R\$ 300 mil. O prazo de financiamento é de 150 meses..

A CAIXA vai operar com três novas linhas de financiamento para a classe média que vão exigir cuidados redobrados do comprador interessado. As taxas de juros são elevadas com base na TJL (taxa de juros de longo prazo) mais 4% de juros, o que vai totalizar um reajuste com média anual de 16,05%. As garantias exigidas têm como base o sistema de alienação fiduciária que possibilita a imediata retomada do imóvel no caso de inadimplência. Os contratos trazem o sistema SACRE de amortização, em que a prestação inicial é maior, pois a parcela de juros é maior.

E oportuno lembrar que, embora a CEF alega não existir saldo devedor residual, as cláusulas contratuais estabelecem que no caso da ocorrência de resíduo, este será de responsabilidade do mutuário que terá de pagar o resíduo contratual. Não há correção vinculada à capacidade salarial do comprador. Para os interessados, a **CAMMESP** recomenda que o financiamento seja efetuado pelo menor prazo possível. Deve-se utilizar o FGTS e, caso houver condições financeiras, efetuar um pagamento maior de entrada, já que quanto maior a entrada, menores os juros a serem pagos pelo comprador.

O contrato deverá ser lido atentamente e exigida uma cópia do mesmo antes da assinatura. Em caso de dúvida, impõe-se consultar um especialista em financiamentos. Estas são as novas modalidades de financiamento:

POUPANÇA PROGRAMADA - O interessado terá que efetuar o depósito prévio de 12 parcelas para a liberação do crédito. Uma vez efetivado não haverá comprovação de renda, apenas a análise de crédito. Correção pela TJLP mais 5,5%, uma média de aumentos de 16,5% ao ano. As regras do contrato são regidas pelo SFI.

CONSÓRCIO - De acordo com o valor do financiamento, o mutuário terá de 60 a 120 meses para pagar. No caso de rescisão, ele terá direito à devolução dos valores pagos. O mutuário poderá utilizar 10% do valor do consórcio para despesas de registro e documentos. A legislação é regulamentada pelo Banco Central e é necessário verificar se a empresa tem autorização para funcionar (Circulares 3.070; 3.078 e 3.084). Haverá uma taxa de administração que deve ser avaliada pois esta taxa pode inviabilizar o consórcio, pois o comprador deve estar atento já que, nesta modalidade, o bem será entregue a longo prazo. Não é uma boa opção para quem deseja o imóvel com certa urgência.

TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO- Não foram divulgadas as regras para este tipo de financiamento.

CAMMESP PROPÕE AÇÕES COLETIVAS NA DEFESA DOS MUTUÁRIOS

A **CAMMESP** é a maior entidade atuante na defesa dos direitos do consumidor-mutuário. Os trabalhos desenvolvidos por esta Entidade, filiada a CNMM (Coordenação Nacional de Mutuários e de Defesa da Moradia), iniciaram-se em 1984. São inúmeras as vitórias na Justiça e as conquistas políticas conseguidas, com benefícios para os mutuários. Muitos outros pleitos continuam sendo apresentados. A **CAMMESP** ressalta algumas das propostas acatadas pelo Governo, não exatamente nos moldes defendidos por ela, mas que certamente o foram em decorrência do trabalho e das solicitações dos mutuários remetidas às autoridades pela Entidade. Entre elas destacam-se: a regularização dos contratos de gaveta, os descontos para quitação e a ampliação do uso do FGTS.

Contudo, algumas manobras dos bancos e medidas anunciadas sob pretexto de atendimento técnico do SFH estão suprimindo direitos dos mutuários. Por isso a Entidade está estudando várias medidas judiciais e administrativas novas que visam assegurar os direitos dos mutuários. A **CAMMESP** defende o fim dos saldos residuais, a aplicação integral do CDC (Código de Defesa do Consumidor) nas relações contratuais de financiamento, a revisão dos saldos devedores e das prestações com base no PES (Plano de Equivalência Salarial), a aplicação do abatimento dos juros proporcionais nos casos de pagamento antecipado, a revisão dos valores das parcelas e do seguro habitacional, a devolução dos valores pagos em caso de retomada do imóvel, a ampliação de descontos para todos os contratos do PES, entre outras.

Algumas propostas da Entidade não foram acatadas pelo Governo, assim, a **CAMMESP** resolveu interpor medidas judiciais para alcançar esses direitos. Veja abaixo as ações em andamento propostas.

Ações Cíveis Coletivas e Públicas

● **Ação n.º 94.4386-4 - referente ao expurgo da correção de 84,32% nos saldos devedores da era Collor** O processo está em grau de recurso desde 1995 no TRF (Tribunal Regional Federal). A ação tinha sido julgada improcedente e a **CAMMESP**, recentemente, juntou decisão sobre o FGTS na qual a correção de 84,32% cobrada dos mutuários não foi repassada às contas de poupança e do fundo de garantia.

● **Ação n.º 94.32676-9 referente a expurgo da correção introduzida pela Resolução 2059 do BACEN que introduziu a conversão em URV no Plano Real** - Os contratos de financiamento não sofreram o mesmo critério de conversão das regras gerais trazidas pelo plano econômico, incidiu um reajuste no mês de julho de 1994 de 46,6% para todos os contratos, quando a inflação oficial foi de 7,78%. A ação com liminar concedida autorizando todos os mutuários do Estado de São Paulo a efetuarem o depósito judicial do valor das prestações mensais calculado pela CAMMESP no processo foi cassada e processo está no TRF aguardando decisão do relator.

Na próxima edição informaremos sobre as demais ações coletivas: contra a COHAB, sobre os contratos da carteira hipotecária, seguro habitacional, contratos do PES, ação contra o apagão e outras medidas novas que aguardam decisão.

Caso o associado deseje saber mais, poderá acessar o site da entidade: www.cammesp.com.br e verificar as ações coletivas.

OUVIDORIA DA CÂMARA DOS DEPUTADOS RECEBE DENÚNCIA

A Câmara dos Deputados, por meio de sua Ouvidoria Parlamentar, recebeu denúncias apresentadas pela **CAMMESP** contra os desmandos praticados contra os mutuários com imóveis financiados e a ingerência das medidas que a Caixa tem anunciado de maneira ilegal do ponto de vista da Entidade. O fechamento dos financiamentos que provocou a reabertura com cobrança de taxas de juros maiores e correção com base na TJL, uma taxa de juros e não índice de correção, aumentando assim os juros cobrados nos empréstimos de financiamento da casa própria para uma média de 16% ao ano contra os 10% anteriores.

Outro problema é o aumento da inadimplência: após três prestações em atraso o mutuário perde o imóvel e os valores pagos, um negócio interessante para os bancos que estão revendendo imóveis retomados dos devedores e aplicando em sua carteira privada recursos que deveriam retornar ao SFH. O TCU também está efetuando várias auditorias na CEF e já concluiu que os saldos devedores estão super avaliados. A **CAMMESP** recebeu ofício de n.º 148/02 em resposta às denúncias da Entidade e, como de praxe, a CEF nega as denúncias e confessa não cumprir a regra da equivalência salarial. A **CAMMESP** vai responder ao ofício. Os associados poderão verificar a íntegra do documento no site da Entidade na Internet: www.cammesp.com.br.

NOVOS DESCONTOS DE 100% PARA A QUITAÇÃO DA CASA PRÓPRIA

A Caixa Econômica Federal anunciou mudanças nas regras que estabelecem os descontos a serem concedidos para os mutuários com contratos vinculados ao FCVS (Fundo de Compensação e Variações Salariais) firmados até 31 de dezembro de 1987. O desconto de 100% vale para os débitos em atraso, inclusive para os mutuários com contratos de gaveta, que poderão regularizar sua situação sem pagar mais nada ao banco. Para isso, o atual mutuário detentor do imóvel deverá comprovar a aquisição por meio de contrato ou procuração comparecendo à agência da CEF onde o imóvel foi adquirido. A medida atende à previsão da Lei 10.150/00 e visa o saneamento dos contratos antigos que geram prejuízos na sua administração e manutenção, segundo o banco. A medida atingirá 51.465 mutuários em todo o País que terão suas hipotecas liberadas.

A **CAMMESP** recomenda aos mutuários que efetivem a quitação com o desconto concedido de 100% e orienta os seus associados a ressaltar, nas declarações impostas pela CEF, seu direito a eventuais ações a fim de reaverem valores pagos a maior, uma vez que a própria CEF reconhece que os saldos devedores destes contratos estão superestimados e que a equivalência salarial não estava sendo acatada. A Entidade lembra que, na verdade, o desconto é um "cala a boca" que a CEF tenta impor aos mutuários

alegando um enganoso perdão das dívidas, quando a mesma tem ciência que os mutuários são credores da instituição, tanto que condiciona a quitação à assinatura de declarações em que o mutuário renúncia ao seu direito futuro de eventuais ações para receber de volta os valores pagos a maior.

Contudo, a **CAMMESP** promete continuar lutando na Justiça a fim de defender os mutuários e seus direitos, exigindo a devolução das quantias pagas a maior mesmo nos casos em que ocorreu a adesão à quitação com o desconto de 100%, orientada pela entidade.

Novos Descontos: a EMGEA (Empresa Gestora de Ativos), criada para cobrar mutuários, aceitará a liquidação por 35% do valor de avaliação do imóvel nos casos dos contratos celebrados pelo programa de ação imediata (PAIH), cujos saldos devedores oscilem entre 5 mil e 12 mil reais. O mutuário poderá efetuar a quitação a vista ou a prazo no banco.

A **CAMMESP** encaminhou pedido ao Governo e ao Congresso para que a quitação com desconto de 100% seja aplicada a todos os contratos do plano de equivalência salarial no âmbito do SFH, pois entende que a Lei 10.150 fere o preceito legal de isonomia constitucional.

JUSTIÇA REDUZIU PRESTAÇÃO PARA R\$ 64,00

O comerciante Carlos Celestrin, de São Bernardo, foi um dos mutuários da região que tiveram o leilão de seu imóvel suspenso pela Justiça. O contrato de financiamento, de 20 anos, foi realizado em 1988 e, 11 anos depois, Celestrin parou de pagar as prestações, ficando inadimplente durante todo o ano de 1999. "As prestações, naquela época, estavam em torno de R\$ 850, e nós não tínhamos mais condições de quitá-las", disse.

No ano seguinte, o comerciante foi informado da execução do imóvel. Procurou a ajuda da **CAMMESP** e, **pelos cálculos realizados pela Entidade, o morador, além de já ter pagado 100% do valor do financiamento nos 12 primeiros anos, chegou a desembolsar R\$ 20 mil a mais do que o devido. O valor das prestações, dos atuais R\$ 850, deveria ser de R\$ 64,00. "Escrevi uma carta de próprio punho para o juiz dizendo que, se depois de pagar 65% do financiamento, eu ainda devia R\$ 110 mil de saldo devedor, era porque meu imóvel estava avaliado em aproximadamente R\$ 250 mil, quando na verdade o seu preço de mercado era de apenas R\$ 75 mil. Sendo assim, eu preferia perder o imóvel e ter de volta o dinheiro que já havia pagado", disse. O juiz acatou o pedido e deu sentença favorável em primeira instância, suspendendo o leilão.**

O banco recorreu da decisão. A dívida acumulada em um ano de inadimplência foi quitada pelo comerciante, que hoje deposita em juízo prestações no valor de R\$ 65,00, como demonstrado pela **CAMMESP** e aceito pelo juiz. **O processo será julgado em segunda instância, mas o morador está confiante em uma nova vitória, caso contrário entrará com pedido de apelação. "O povo brasileiro está acostumado a deixar as coisas para trás, mas, no caso dos financiamentos imobiliários, devemos lutar por nossos direitos porque as condições impostas pelos bancos e pelo governo são abusivas", disse Carlos Celestrin.**

LEILÃO DE IMÓVEL PODE SER CANCELADO

Os mutuários do País podem perder o imóvel em leilão: depois de três meses de inadimplência, os imóveis são retomados pelos bancos e leiloados entre novos clientes. No Brasil de hoje, aproximadamente 1,8 milhão de moradores que financiaram a casa própria estão nas mesmas condições e, em todo o país, a inadimplência é a mais alta desde 1985 atingindo o nível de 27,6% da receita do SFH.

Porém, é possível suspender os leilões na Justiça. Na semana passada, a Justiça Federal emitiu parecer favorável a uma ação movida por um mutuário. O apartamento já havia sido leiloado e arrematado por um novo proprietário que o pressionava a deixar o imóvel. O juiz da 4ª Vara da Justiça Federal de São Paulo anulou o leilão e o apartamento voltou para o antigo mutuário. A forma de pagamento das prestações em atraso será definida pela Justiça.

Os leilões são realizados extrajudicialmente, sem a intervenção do Poder Judiciário. Esta medida é ilegal. A Constituição assegura aos cidadãos o direito de ampla defesa. Porém, os mutuários são apenas informados da execução do imóvel, sem direito a discutir os valores cobrados pelo banco. O ideal seria que os leilões fossem realizados na Justiça, mediante presença dos advogados das partes e um juiz.

Quem está interessado em adquirir um imóvel por meio de leilão deve verificar se o bem está *sub judice*, ou seja, se o mutuário está discutindo na Justiça a legalidade ou não da execução. O futuro comprador também corre o risco de perder o imóvel caso a decisão seja favorável à anulação do leilão, por que outros juizes poderão ter o mesmo entendimento.

Precedentes O presidente da **Central de Atendimento aos Mutuários e Moradores do Estado de São Paulo CAMMESP**, **Humberto Rocha**, disse que a Entidade tem conseguido na Justiça algumas sentenças suspendendo leilões de imóveis de mutuários inadimplentes. Segundo ele, em cada dez processos, sete recebem parecer favorável dos juizes.

"O Supremo Tribunal Federal entende que os leilões extrajudiciais são legais, mas também reconhece o direito de defesa dos moradores. Em todo o Plano Real, de julho de 1994 até agora, os contratos de financiamento imobiliário tiveram aumento de 383%, enquanto a inflação do período foi de apenas 100% e os salários aumentaram 30% no mesmo período", afirmou.

**CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR
APLICA-SE AO SFH**

A Resolução 2.878/01 do Banco Central do Brasil estabelece procedimentos para a relação entre os bancos e seus clientes e regulamenta os princípios para a ação dos bancos, sujeitos às normas do CMN (Conselho Monetário Nacional).

Por outro lado, STJ (Superior Tribunal de Justiça) decidiu recentemente que o CDC se aplica a todos os contratos bancários. Por isso, a **CAMMESP** está solicitando ao presidente FHC que, na próxima reunião do CMN, seja confirmada a extensão da aplicação da resolução 2878/01 e das medidas que disciplinam o consórcio na Circular 3.085/02, para todos os tipos de contratos que versem sobre financiamento da casa própria, no âmbito do SFH e do SFI.

Se for acatada a proposta da Entidade, os mutuários terão direito à devolução dos valores pagos no caso de inadimplência e conseqüente retomada do imóvel, ao abatimento proporcional dos juros para fins de pagamento antecipado e à proibição da ocorrência de saldo residual.

As propostas da **CAMMESP** são benéficas para ambas as partes pois assim evitar-se-iam novas ações e colocar-se-ia termo a milhares de outras, todas dispendiosas tanto para os mutuários quanto para o Governo que, na verdade, repassa o serviço pela captação de recursos com a finalidade de promoção da moradia.

ALERTA MUTUÁRIO

Esta seção do jornal do mutuário, é uma coluna de dicas, respostas rápidas da Entidade para os consumidores. Você pode enviar sua dúvida pelo E-mail: cammesp@cammesp.com.br e ser orientado sobre todos os assuntos relacionados ao seu direito imobiliário.

Seminário: foi adiado temporariamente o 1º Seminário de Direito Imobiliário e Defesa do Consumidor, promovido pela **CAMMESP** e OAB/SP com o apoio da PMSBC, por falta de tempo hábil para a participação dos convidados e outras adesões de apoio que somaram-se ao evento, que poderá ocorrer ainda neste semestre.

EXPEDIENTE CAMMESP

DIRETORIA EXECUTIVA

- PRESIDENTE - HUMBERTO GERONIMO ROCHA
- VICE PRESIDENTE - RENAN JOSÉ DE LIMA
- 1* SECRETÁRIO - JAILTON DE OLIVEIRA MONTEIRO
- 2* SECRETÁRIO - EDVALDO EULEUTÉRIO DE GODOY
- 1* TESOUREIRO - GILBERTO DE OLIVEIRA
- 2* TESOUREIRO - GILSON GAIESKY

SUPLÊNCIA DO CONSELHO FISCAL

- RONALDO LOPES DOS SANTOS
- MARIO FACCINA
- EVERALDO BISPO DOS SANTOS

CONSELHO FISCAL

- VICTOR KRYVCUN
- APARECIDO ALVES
- LUIS ANTONIO DA SILVA

CONSELHO REPRESENTANTE

- LUIS CARLOS SILVA.

ENDEREÇOS DOS POSTOS CAMMESP CREDENCIADOS

- ABC-SEDE-SBC Rua. Argia Nº 635 1º andar B. Assunção SBC/SP- CEP 09810-620- Tel. (11)4109-2233- Fax. 4352-4902.
- SÃO PAULO - Praça da República 465- Conj. 32/33- Centro CEP 01045-001 Tel. 3337-0697- Fax. 3337-1025.
- CAMPINAS Av. Francisco Glicério, Nº 1.046, 7.º Andar, Sala 72, Centro, Campinas - CEP 13012-100 Tel. (019) 3231-2821.
- SANTOS Av. Ana Costa, Nº 482/484 - 8º andar, Bairro Gonzaga Santos CEP 11060-002 Tel. (013) 3289-2706.
- RIBEIRÃO PRETO Rua Campos Sales, n.º 16, Centro, Ribeirão Preto - CEP 14015-110 Tel. (016) 636-4333.
- PIRACICABA Travessa Antônio Pedro Pardi, Nº 54 sala 03 Vila Monteiro Piracicaba CEP 13416-614 Tel. (019)3433-8510.
- SANTO ANDRÉ - Av. Higienópolis, 371, Sala 4, Vila Gilda - CEP: 09190-360, Tf. (0xx11) 44253200, Fax 44253077.
- DIADEMA - Rua Bom Jesus de Piraporinha, 329, Sala 4, Piraporinha, CEP 09951-550 Tel. (011)4067 4282 Fax (011)4066 1489

HORÁRIOS DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO SEDE CAMMESP

De Segunda a Sexta-feira das 08:00 horas as 17:30 horas - Sábado das 08:30 horas as 12:00 horas
Atenção os postos CAMMESP possuem horário independente, os horários em seus respectivos endereços confirme seu atendimento pelos telefones respectivos..