# NOVO SISTEMA DE COBRANÇA

A partir de janeiro de 2003, a cobrança CAMMESP será efetuada pelo sistema de cobrança em carteira com registro, emitida pelo Banco do Brasil. Solicitamos a gentil colaboração de nossos associados para efetuarem o pagamento exclusivamente na rede bancária, evitando o pagamento direto nos postos da entidade.

O pagamento das cobranças da CAMMESP deve ser efetuado em toda a rede de compensação bancária até a data do vencimento. Após esta data, o pagamento poderá ser efetuado somente nas agência s do Banco do brasil. O não pagamento do título, após trinta dias do vencimento, implicará o protesto. O resgate só poderá ser feito após pagamento das taxas e despesas em cartório e o instrumento para baixa do protesto deverá ser retirado na entidade mediante pagamento dos débitos existentes.

A direção recomenda a seus associados que coloquem a cobrança em débito automático e que evitem depósitos diretos nas contas correntes da CAMMESP, pois, caso a baixa do título não for efetuada, implicará r estrições ao nome do associado no Serviço de Proteção ao Crédito. Assim, a partir da emissão das cobranças pelo Banco do Brasil, estas deverão ser pagas diretamente nas agências bancárias, ficando os postos da entidade, por determinação da direção, proibidos de seu recebimento.

Todos os associados com débitos e pendências financeiras não pagas até dezembro de 2002 receberão, em janeiro de 2003, um boleto de cobrança a fim de regularizarem seus débitos.

Recomendamos ao associado com pendências fi nanceiras, comparecer em nossa sede o ABC, localizada na Rua Argia, nº 635, São Bernardo do Campo, São Paulo, para compor e sanar seus débitos, uma vez que, a partir de janeiro de 2003, todas as pendências verificadas implicarão cobrança direta pelo banco, cumulada com os atrasos, sem possibilidade deparcelamento.

Cientificamos a todos os associados que o não pagamento das novas cobranças conduzirá ao protesto do título e o associado será automaticamente acionado por empresas de cobrança contratadas e não mais adiantará recorrer à direção da CAMMESP, já que as empresas contratadas irão cobrar todos os débitos, acrescidos das despesas com correção, multa, juros e honorários. Por isso, caro associado, evite essa situação e faça já um acordo sobre os seus débitos e mantenha os pagamentos em dia.

Caso não mais deseje permanecer nos quadros associativos, deverá redigir e protocolar carta à direção da CAMMESP. A exclusão só será deferida após despacho da direção. Caso figure em ações judiciais, deverá comparecer pessoalmente para formular a desistência do processo e dos quadros associativos, sem o quê, a cobrança prevalecerá.

A direção da CAMMESP comunica que a introdução do novo sistema deve-se às exigências da rede bancária que cobra taxas de cobrança, valores para baixa de pagamentos efetuados fora da rede bancá ria e não mais permite o envio da cobrança sem registro, tudo isto gerando custos para a entidade. Portanto, pedimos a colaboração e compreensão de todos os associados, pelo que, antecipadamente, a direção agradece.

## FÉRIAS COLETIVAS NA CAMMESP

A Cammesp entra em recesso de Fim de Ano e o atendimento aos nossos associados será interrompido a partir de 6ª Feira, 13 de dezembro de 2002, sendo restabelecido na 2ª Feira, dia 6 de janeiro de 2003.

Desejamos a todos

**Feliz Natal** e um
**Ano 2003 pleno de Saúde e Prosperidade.**


## EXPEDIENTE CAMMESP

**De Segunda a Sexta-feira**
**das 8:00 horas às 17:30 horas**
**Sábados das 8:30 horas às 12:00 horas**

***DIRETORIA EXECUTIVA***

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

Jailton de Oliveira - Secretário Geral

**ABC- SEDE - SBC** - Rua Argia nº 635 - 1º andar - Bairro Assunção - SBC/SP - CEP 09810-620 - Tel.: (011) 4109-2233 - Fax: 4352-4902
**CAMPINAS** - Av. Francisco Glicério nº 1.046 - 7º andar - Sala 72 - Centro - Campinas/SP - CEP 13012-100 - Tel.: (019) 3231-2821
**PIRACICABA** - Travessa Antônio Pedro Pardi nº 54 - Sala 03 - Vila Monteiro - Piracicaba/SP - CEP 13416-614 - Tel.: (019) 3433-8510

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





# Jornal do Mutuário

**CENTRAL DE ATENDIMENTO AOS MORADORES E MUTUÁRIOS DO ESTADO DE SÃO PAULO**
Tel:(0xx11)4109-2233 Fax: 4352-4902
2º Semestre 2002 II
INTERNET: www.cammesp.com.br e-mail: cammesp@cammesp.com.br


## PRESIDENTE LULA EX-MUTUÁRIO

O Presidente Luis Inácio Lula da Silva, foi mutuário do extinto BNH, quitou seu antigo imóvel na cidade de São Bernardo do Campo, com os benefícios da Lei 8.004/90. Participou como associado da Associação dos Mutuários de São Bernardo do Campo (AMUSBCA) que foi transformada, em 1992, na atual CAMMESP (Central de Atendimento aos Moradores e Mutuários do Estado de São Paulo), existente há 20 anos na defesa do direito da moradia.
Foi encaminhado um dossiê com várias reivindicações de nossos associ ados à Equipe de Transição do Presidente Lula. A direção espera que o Presidente Lula, como ex-mutuário, entenda as dificuldades que milhares de trabalhadores enfrentam, vendo o sonho da casa própria virar um grande pesadelo para os adquirentes, que não conseguem pagar suas prestações mensais: convivem com um saldo devedor superdimensionado pelo anatocismo, com juros cobrados dos mutuários pelos bancos que violam o direito da equivalência salarial e, com isso, alavancam a indústria da inadimplê ncia, um negócio lucrativo para os bancos agiotas do SFH.
Esperamos que o Presidente da República Lula, possa verificar as questões atinentes aos mutuários e esteja compromissado com os interesses sociais do direito de moradia, banindo a especulação e o uso indevido de recursos públicos que estão a fomentar os lucros nas carteiras privadas dos agentes financeiros habitacionais.

## QUANDO O IMÓVEL NÃO PODE IR A LEILÃO

José Cordeiro/AE - Arquivo

Humberto Rocha, presidente da CAMMESP, orienta mutiários a questionar os cálculos da dívida.

***Unidades financiadas com pendência judicial e protegidas por liminar não podem ser leiloadas pelos bancos. Mesmo assim, advogados especializados em direito imobiliário entendem que existem várias irregularidades nos processos extrajudiciais de retomada do bem pelos agentes financeiros***

A Central de Atendimento aos Moradores e Mutuários do Estado de São Paulo (Cammesp) propôs ação cautelar coletiva em nome de seus associados, pedindo a suspensão da realização do feirão de imóveis promovida pela Caixa Econômica Federal por meio de convênio firmado com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-SP). A argumentação foi que muitos imóveis leiloados pelo agente fiduciário se encontram ocupados e em algumas situações o mutuário ainda está discutindo questões na Justiça, entr e outras irregularidades. A juíza federal Marcia Uematsu concedeu liminar determinando que a Caixa se abstenha de levar a leilão imóveis que se encontrem albergados por medida judicial liminar ou ação que discuta o cumprimento do mútuo hipotecário e haja decisão determinando a abstenção de atos de execução.

Segundo a Assessoria de Imprensa da Caixa, a instituição já vinha cumprindo os termos da liminar e não vende nenhum imóvel que tenha pendência judicial.

E todas as unidades oferecidas no feirão são de propriedade da Caixa, que as adquiriu em concorrência pública. E acrescenta que alguns dos imóveis estão ocupados, mas de forma irregular, por invasores, inquilinos de mutuário s, gaveteiros.

Humberto Rocha, presidente da Cammesp, diz, no entanto, que existem irregularidades no processo de retomada de imóveis não só dos financiados pela Caixa, mas também pelos demais bancos. Segundo Rocha, as dívidas dos contratos de financiamento imobiliário estão superestimadas em razão da aplicação de índices de reajuste indevidos, o que acaba levando o mutuário à inadimplência e, conseqüentemente, à perda do imóvel.

O presidente da Cammesp orienta seus associados que não fiquem passivos diante da possibilidade de ter o imóvel vendido em leilão e procurem uma associação. Assim, poderão questionar os cálculos da dívida na Justiça e, enquanto o processo estiver tramitando, ter a possibilidade de cauc ionar o pagamento da prestação pelo valor que considerar correto e não pelo que o b anco está cobrando.

O mutuário que quiser filiar-se à Cammesp pagará taxa de inscrição de R$ 200, mais uma mensalidade de R$ 26. Com isso, o associado passa a ter seus direitos defendidos na Justiça. O telefone da Cammesp é (0--11) 4109-2233. (fonte: agência estado)





## DOSSIÊ À EQUIPE DE TRANSIÇÃO DO GOVERNO LULA

**A CAMMESP faz chegar à equipe documentação sobre defesa do consumidor-mutuário, previamente entregue às mais altas instâncias do Legislativo, Judiciário e Presidência atual da República. A seguir, íntegra da carta de acompanhamento:**

São Bernardo do Campo, 31 de outubro 2002
.
À Equipe de Transição do Governo da República Federativa do Brasil
At. Sr. Coordenador da Equipe de Transição Governamental Antônio Palocci
Ref.: Pleitos e denúncias dos mutuários

Senhor Coordenador:

Respeitosamente, pela presente remetemos a V.Ex.a dossiê contendo diversos documentos com pleitos e denúncias dos mutuários contra os desmandos e ingerências da administração, danosa e lesiva, ao erário público.

Recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) determina a revisão do índice de correção aplicado às dívidas contraídas na época, março de 1990, em 84,32% pela variação do IPC, decorrente do Plano Collor, determinando a Justiça estar certa a correção com base na variação do BTNF de 41,28%. Isso implica possibilitar ao governo reduzir a dívida do FCVS em aproximadamente 50%, equivalentes a mais de R$70 bilhões de reais

Considerando que 18 bilhões de reais foram já antecipados pelo Governo FHC, se faz imperioso o cumprimento da decisão j udicial, uma vez que nem trabalhadores, nem poupadores receberam tal correção com base no IPC. Assim, é injusto mantê-la nas correções dos contratos dos mutuários. Isso, por si só, já justifica a inadimplência recorde da Caixa que no ano já repassou à EMGEA 917 mil contratos e, ainda assim, já alcança uma inadimplência superior a 15% dos contratos, cerca de 350 mil mutuários levados a tornarem-se inadimplentes.

Gestões de instituições financeiras e do DD. Sr. Ministro da Fazenda Pedro Sampaio Ma lan, se mobilizam pressionando o Poder Judiciário a mudar o seu entendimento, que beneficia mais o Governo do que a qualquer um. Caso consigam, isto implicará validar um repasse de 7% do PIB brasileiro aos bancos, sob o pseudo argumento que a CAIXA quebraria se efetuar tal revisão, o que não condiz com a verdade e com preceitos de legalidade: há uma clara apropriação de valores que leva à ruína milhares de famílias financiadas pelo SFH, que pagam e após quinze, vinte anos são obrigadas a devolve r o imóvel, pois a dívida ainda existente é superior ao valor do empréstimo em até duas vezes.

E, mais, há uma lesão e drenagem de recursos do público para o capital privado que onera o erário público. Assim, devem ser responsabilizados aqueles que geriram negligentemente a condução da coisa pública no âmbito do SFH, sem observar os requisitos da legalidade.Certos da atenção que a presente merecerá, renovamos antecipadamente nossos protestos de elevada estima e apreço, requerendo a V. Ex.a que a dote providências para averiguar todo o apresentado, para a preservação de direitos, maior zelo com os recursos do público, consolidando os preceitos de obediência às decisões da Justiça que gestões da atual equipe econômica tentam alterar e impor a 7,5 milhões de mutuários lesados pelo atual Governo

**Humberto Rocha**
Presidente da ***CAMMESP***

## SJT: Pendência de ação revisional impede Caixa de mover execução extrajudicial

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) negou seguimento ao recurso interposto pela Caixa Econômica Federal, mantendo decisão do TRF 4ª Região, segundo a qual o ajuizamento de ação ordinária para discutir contrato de mútuo impede a execução extrajudicial pelo rito do Decreto-Lei 70/66. Com isso, a Caixa deve cumprir a determinação de se abster de promover execução extrajudicial, que retira rapidamente do mutuário a propriedade do imóvel, contra o comerciante Carlos Pereira Daitx.

O comerciante tornou-se mutuário do Sistema Financeiro de Habitação em agosto de 1988, depois de adquirir casa própria em Porto Alegre com financiamento intermediado pela Caixa, no valor de Cz$ 8,135 milhões (moeda da época) e prazo de 240 meses. Na ação ordinária de revisão de prestações e saldo devedor movida contra o agente financeiro, o mutuário alega desequilíbrio contratual nos encargos, como a forma de amortização, coeficiente de equiparação salarial, juros e capitalização mensal dos juros e no seguro, que teria sido cobrado acima dos limites estabelecidos pela Susep. O saldo devedor apresentaria irregularidades, com crescimento exagerado causado pela metodologia de cálculo da TR.

A defesa do mutuário pediu, ainda, o deferimento de tutela antecipada para que as prestações fossem recalculadas com base no saldo devedor considerado real por ele, bem como autorização para o depósito das parcelas em juízo. Em relação ao credor, a defesa solicitou determinação judicial no sentido de impe dir a Caixa de promover qualquer processo administrativo, como ação de execução extrajudicial, enquanto o contrato estiver sub judice.

O pedido foi acolhido parcialmente no TRF 4ª Região (Porto Alegre). Para o tribunal, os valores das prestações em ação ordinária de revisão de contrato de mútu não podem ser objeto de depósito judicial porque o meio adequado para pretensão dessa natureza seria a ação de consignação em pagamento. Por outro lado, considerou que o ajuizamento de ação ordinária para d iscutir o contrato impede a execução extrajudicial pelo rito do Decreto-Lei 70/66.

A Caixa recorreu da decisão. No recurso especial proposto junto ao STJ, o agente financeiro alegou que o TRF violou o artigo 29 do DL 70/66. Em caso de inadimplemento, o dispositivo asseguraria ao credor duas opções: executar o devedor com base no CPC ou na forma dos artigos 31 a 38 do decreto-lei. A Caixa sustentou que a eleição da forma de execução não fica condicionada a jamais ter havido questionamento da dívid a em juízo. A jurisprudência veda é a existência das duas ações ao mesmo tempo. Segundo a Caixa, a ação revisional foi julgada improcedente, de modo que poderia, sim, mover a execução extrajudicial contra o comerciante.

O mutuário afirmou, por outro lado, que a decisão sobre a ação revisional não transitou em julgado (ainda cabe recurso), daí o impedimento da propositura da execução extrajudicial.

No STJ, a discussão girou em torno da possibilidade de se proceder a execução extrajudicial de bem i móvel, com base no Decreto-Lei 70/66, quando existe pendência de ação revisional movida contra o credor. O relator, ministro Aldir Passarinho Junior, esclareceu que o Supremo Tribunal Federal já reconheceu a constitucionalidade do decreto-lei, podendo o credor cobrar o débito pela execução tradicional, prevista no CPC, como pela via extrajudicial.

No entanto, segundo o ministro-relator, "se há concomitância de uma ação revisional ainda pendente, porque não transitada em julgado, debatendo cláusula s e procedimentos que deram origem a dívida exigida, permitir-se a execução extrajudicial que rapidamente retira do mutuário a propriedade do imóvel, estar-se-ia frustando a sua defesa e tornando impossível ou de difícil reparação a lesão".

Ao concluir seu voto, seguido pelo demais integrantes da Quarta Turma do STJ, o relator negou seguimento ao recurso da Caixa. "No caso dos autos, foi postulada antecipação parcial de tutela, o que, nesse ponto, parece-me assistir razão ao mutuário".