



# 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](http://www.cammesp.com.br)

e-mail: [cammesp@cammesp.com.br](mailto:cammesp@cammesp.com.br)

## "DECISÃO HISTÓRICA DO STJ EM FAVOR DOS MUTUÁRIOS"

**O STJ DEFINE QUE O BTNf DE 41,28% É O ÍNDICE A SER APLICADO AOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS ASSINADOS ATÉ O 31 DE MARÇO DE 1990, INCLUSIVE AOS CONTRATOS JÁ QUITADOS, EM VEZ DOS 84,32% DO IPC DO PLANO COLLOR (Notícia publicada no "site" da CAMMESP em 4/9/02)**

Decisão da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que beneficia os mutuários, cria um 'precedente' para o julgamento de outras ações e poderá ser transformado em jurisprudência e até em súmula se casos semelhantes continuarem a chegar ao STJ. Em 15 de março de 1995, a CAMMESP entrou com uma Ação Civil (foi a primeira entidade de defesa dos mutuários a entrar com uma AC contra os 84,32% do IPC do 'Plano Collor') na Justiça Federal de São Paulo. Esta Ação encontra-se hoje no Tribunal Regional Federal sob o Nº 96.03.063419-0. A CAMMESP aconselha os mutuários seus associados a não entrarem com outras ações do mesmo teor, estando eles automaticamente incluídos na Ação Civil supramencionada. Pede aos mutuários comparecerem na entidade para: Calcular o expurgo da correção - Obter uma tabela de cálculo da restituição à que teriam direito - Revisão do seu saldo devedor - Associarem-se à CAMMESP para se beneficiar na Ação Civil mencionada. Agende um horário de atendimento e peça outras informações a respeito deste assunto.



### DECISÃO DO STJ PRO MUTUÁRIOS

A CAMMESP fornece mais detalhes sobre a importante definição da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça.

Continua pág.: 03

### O PESADELO DA CASA PRÓPRIA

O Presidente da CAMMESP faz uma análise sobre a gravidade da situação dos consumidores mutuários do SFH, aponta as principais causas e conclama o Governo e a Sociedade Civil para fazer as modificações necessárias à readaptação do sistema ao fim social para o qual foi criado.

Continua pág.: 05

### A ILEGALIDADE DO IPC NOS CONTRATOS FINANCEIROS E IMOBILIÁRIOS

Neste artigo, o presidente da CAMMESP, além de demonstrar esta ilegalidade, assinala que é o Erário Público que sai mormente beneficiado com a justa decisão do STJ de declarar o BTNf como fator de correção em vez do IPC, nos contratos celebrados até 31/3/1990.

Continua pág.: 02

### PEDIDA AO GOVERNO A REVISÃO DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS À LUZ DA DECISÃO DO STJ

A CAMMESP quer o apoio do Governo Federal, maior beneficiado com a decisão do STJ, para assim evitar milhares de interposições de novas ações judiciais contra o SFH, uma vez que a decisão judicial pacificou a correção pelo BTNf.

A CAMMESP (Central De Atendimento Aos Moradores e Mutuários do Estado de São Paulo), vai sugerir ao Governo Federal que se alie aos mutuários na manutenção do BTNf para corrigir os contratos de financiamento dos mutuários com relação à correção praticada nos saldos devedores da casa própria em março de 1990. A decisão do FGTS e do STJ consideraram o BTNf de 41,28% como índice de correção a ser aplicado. A decisão abre precedente em favor dos mutuários e de todas as pessoas que contraíram dívidas e que sofreram a incidência do IPC em março de 1990, de 84,32%. move Ação Civil em prol de todos os mutuários e poderá obter decisão semelhante a da Corte do STJ que já pacificou o entendimento do assunto determinando a alteração do IPC pelo BTNf. O presidente da CAMMESP Humberto Rocha, avalia a situação e afirma que a decisão beneficia principalmente o Erário Público em relação aos créditos que os bancos reclamam pela cobertura de contratos enquadrados no FCVS. Assim, o Governo poderá economizar mais de 20 bilhões de reais, revisando os pagamentos que terá que fazer aos

bancos com base na decisão do STJ. O dirigente espera que o Governo reconheça as dificuldades que os mutuários enfrentaram devido a estes reajustes indevidos. A CAMMESP vai pedir ao Governo Federal que determine a revisão das dívidas da casa própria, evitando assim que os mutuários tenham que ingressar na Justiça, até porque a decisão do Superior Tribunal de Justiça pacifica a questão. A CAMMESP informa que as operações da poupança e do FGTS são operações casadas, se a Justiça decidiu que a correção de março dar-se-á em função do BTNf, não podem os mutuários arcar com o IPC de 84,32% que foi cobrado de todos os mutuários com contratos assinados até março de 1990. Por isso reclama em favor dos mutuários o direito à revisão das dívidas, alertando que todos os mutuários que quitaram suas dívidas poderão solicitar a devolução dos valores que pagaram a maior indevidamente. Inclusive, aqueles que perderam seus imóveis podem anular o leilão, assim como os que tiveram ações julgadas de modo diverso da decisão, com contratos firmados fora do SFH e no mercado financeiro em geral.

## A ILEGALIDADE DO IPC NOS CONTRATOS FINANCEIROS E IMOBILIÁRIOS

A Medida Provisória nº 168, ditada pelo Governo Collor, modificada para a de nº 172 e, finalmente, convertida na Lei nº 8.024/90, no período de março/abril de 1.990, levou todos os Agentes Financeiros, sem exceção, escorados na equivocada interpretação da Lei, a aplicar, de forma linear, o índice de 84,32% (oitenta e quatro vírgula trinta e dois por cento), referente a apuração do IPC - Índice de Preços ao Consumidor, como reajuste do saldo devedor.

Todavia, tal procedimento foi declarado como ilegal pelo Poder Judiciário como um todo, devido a violação do art. 6º da citada Lei. Constatou-se, ainda, o fato das próprias Instituições Financeiras, justamente neste período, em vez de aplicar o Índice de Preços ao Consumidor - IPC, como fator de correção aos saldos da caderneta de poupança, simplesmente atualizaram-nas de acordo com a variação do Bônus do Tesouro Nacional fiscal - BTNf que, frise-se, apresentou variação de, no máximo, 41,28% (quarenta e um vírgula vinte e oito por cento).

Decai, assim, a divisão estabelecida entre quinzena, até porque, quer na primeira, quer na segunda, o rendimento pago aos poupadores se deu em função exclusiva do BTNf que, este sim, variou pela data de aniversário. Melhor dizendo, considera-se a divisão da quinzena para estabelecer o percentual, ou seja, do dia 1º ao 15 - 41,28% e do 16 ao 31, a variação encontrada, que certamente seria menor que o BTNf.

Assim, o Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento acerca da obrigatória incidência do Bônus do Tesouro Nacional fiscal - BTNf no período de março/abril de 1.990, como atualização monetária. Este

entendimento, nascera da r. decisão sobre a correção legal para as dívidas agrícolas, já que ambas as linhas de financiamento seguem a variação da poupança para a atualização dos respectivos saldos devedores pelo BTNf.

Portanto, não há a menor dúvida do 'enriquecimento sem causa' em favor dos Agentes Financeiros, pois, considerando a diferença entre 84,32% e 41,28%, sem erro, verifica-se de imediato 43,04 pontos percentuais (podendo a diferença ser superior, levando em conta a data da assinatura do contrato) de aumento ilegal sobre o saldo devedor atual.

Agora, se computarmos a incidência da Taxa Referencial - TR, bem como as demais irregularidades declinadas, não se tornará, de forma alguma, inverídica, a assertiva de conter este modus operandi uma dívida total e absolutamente impagável, ensejando, ainda, aquela conclusão lógica do pobre mutuário ter imperiosamente a necessidade de viver duas vidas, sendo a primeira para quitar seu débito com o Agente Financeiro e a segunda para o sagrado direito de desfrutar de sua casa própria... se conseguir pagá-la.

Defende-se, portanto, a correção monetária como fator exclusivamente de atualização, e com base na equivalência salarial do mutuário, pois sua criação surgiu objetivando estancar o possível e certo colapso das elevadas taxas inflacionárias e jamais, em hipótese alguma, como remuneração sobre o valor da moeda, vista a implicação de um 'plus' deste 'quantum' indevido. Sem deixar de mencionar a inadmissibilidade da existência de vários índices para medir a mesma coisa, ou seja, a inflação, o fato reforça e ressalta a fixação de um índice único a título de correção monetária pela

variação do salário.

Notória está, entretanto, a evidente participação ou pacto dos órgãos responsáveis pelo Sistema Financeiro da Habitação com os Agentes Financeiros, nesta 'odiosa' intenção de lucrar com a famigerada inflação, quer pela TR, quer pelo IPC de março de 1.990, em prejuízo, não só dos mutuários, que deverão suportar o saldo devedor sozinhos, mas do Povo Brasileiro como um todo, nos casos daqueles mutuários contribuintes do Fundo de Compensação de Variação Salarial, responsável pelo suporte, frise-se, ilegal e indevido, dos monstruosos resíduos dos saldos devedores, apurados do descompasso entre o aumento da prestação com o aumento do saldo devedor, onerando igualmente o Tesouro Nacional. O Superior Tribunal de Justiça em Brasília decidiu, com justiça, a questão que alivia principalmente o Erário Público, que poderá economizar mais de 20 bilhões de reais sobre o valor reclamado e suspeito de créditos dos bancos no FCVS, mas a todos os mutuários com contratos firmados com ações judiciais julgadas em sentido contrário ou em andamento e, ainda, àqueles que quitaram, amortizaram e utilizaram recursos do FGTS para abater as dívidas.

Todos estes podem reclamar seus créditos. Vale destacar que para evitar gastos financeiros, os mutuários podem habilitar-se nas ações coletivas da CAMMESP, além de todo cidadão que contraiu algum tipo de dívida na época e que sofreu a incidência do IPC em março de 1990, sendo também credor e podendo reaver os créditos pagos a maior, observado o prazo prescricional da ação.

**Associe-se**  
Tel. (11)4109-2233  
Fax. 4352-4902



## DECISÃO DO STJ PRO MUTUÁRIOS

A decisão da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), mudando a jurisprudência sobre o índice de correção a ser aplicado aos contratos de financiamento imobiliário assinados até 31 de março de 1990, passando a ser o do Bônus do Tesouro Nacional fiscal (BTNf) de 41,23% em lugar dos 81,32% do Índice de Preços ao Consumidor (IPC), abre precedente em favor de todos os mutuários com contratos firmados até 31 de março de 1990. Estes devem ingressar em juízo para reclamar, na Justiça, a devolução de valores pagos a maior aos bancos nos financiamentos imobiliários e em outros empréstimos oriundos de recursos da poupança e do FGTS, podendo, igualmente, pedir a revisão dos contratos de financiamento. É de se destacar que os mutuários que perderam processos judiciais referentes a contratos nas condições descritas acima, nos quais a Justiça determinou a correção pelo IPC de 84,32% em vez do BTNf de 41,28%, devem propor uma ação rescisória para obter a revisão da decisão e reaver os valores da correção eventualmente pagos.

Queremos esclarecer os mutuários que a CAMMESP foi a primeira entidade de defesa dos mutuários no País a questionar a correção pelo IPC nos contratos imobiliários, ingressando em 1995 com duas Ações Cíveis em favor de seus associados e dos mutuários, pedindo a substituição do IPC de 84,32% pelo

BTNf de 41,28% no saldo devedor para todos os contratos de financiamento do SFH e da carteira hipotecária

A CAMMESP alerta seus associados que alguns 'espertalhões' e algumas entidades reivindicam falsamente a autoria destas ações, quando então nem atuavam em prol dos mutuários e se proclamam especialistas no assunto, sendo que a maioria destas entidades congêneres na época sequer estava constituída. Lembramos que a CAMMESP defende os direitos dos mutuários e o direito de moradia há exatos dezoito anos: foi a primeira entidade no País a mover ações e representações contra a correção pelo IPC, contra a TR, contra os valores do seguro, contra a violação do preceito da equivalência salarial nas prestações, defendeu a quitação com descontos e a regularização dos contratos de gaveta, entre outras lides na proteção do consumidor-mutuário.

Os mutuários com contratos em andamento que desejem alcançar a decisão do STJ, afastando a correção pelo IPC no saldo devedor, só precisam comparecer na CAMMESP e pedir a habilitação no processo coletivo da entidade, fornecendo uma procuração e a cópia do contrato de financiamento. Não se faz necessária a contratação de advogados para a interposição de ações individuais ou iniciar uma nova ação com outras associações para substituir o IPC pelo BTNf. Nos casos em que ocorreu a quitação antecipada, a CAMMESP está elaborando uma depuração contábil do

saldo devedor e propondo ações coletivas em favor dos mutuários. Para isto, todos os mutuários que ainda não reclamaram seus direitos deverão filiar-se à CAMMESP, comparecendo nos escritórios da entidade munidos dos seguintes documentos: uma cópia do CPF e do RG de cada um dos integrantes do contrato, uma cópia do contrato de financiamento, uma cópia das prestações de financiamento dos meses de janeiro a julho de 1990, uma procuração para a entidade e advogados (a ser preenchida no ato). Quanto aos contratos com cobertura do FCVS, vale destacar que o saldo devedor é de responsabilidade do próprio FCVS, portanto, só ocorrerá a revisão da dívida, eventuais devoluções ficando por conta daqueles empréstimos em que ocorreu o repasse do IPC nas prestações mensais.



Dr. Cláudio - Atendente Jurídico

Nos casos em que o mutuário deseje questionar outras violações do contrato, (por exemplo: além do IPC deseja rever as taxas de juros, valores de amortização e prestação, etc.) é recomendada a interposição de Ação Individual que poderá mover por intermédio desta entidade. Maiores informações poderão ser obtidas no site da CAMMESP [www.cammesp.com.br](http://www.cammesp.com.br) ou pelo telefone 011-4109-2233.

## CONSÓRCIO DE IMÓVEIS

### CONSIDERAÇÕES

*O Consórcio de Imóveis é uma nova modalidade que cresce no Brasil com uma pseudoproposta de financiamento do crédito para a aquisição da casa própria de forma mais barata e sem cobrança de juros. Isso requer alguns cuidados, senão vejamos:*

- A taxa de administração cobrada pelas empresas administradoras oscila de 15% a 20% ao ano, superior a qualquer valor apurado para o financiamento direto do bem.
- A correção das parcelas é efetuada com base na variação do IGPM, representando atualmente uma correção de 8,9%, contra a variação da TR (Taxa Referencial) usada nos financiamentos que tem uma variação de 2.4% a.a.

- Em caso de desistência, o consorciado mutuário só receberá o valor pago ao término do grupo, o que pode levar de 10 a 15 anos. Ademais, arcará com uma taxa pela desistência e a perda das taxas pagas pela administração da cota do grupo.
- No consórcio, o mutuário deverá pagar capitalizando recursos para, após usufruir da coisa, desde que seja sorteado ou de um lance, ter formado o capital suficiente para ter a carta de crédito liberada.
- A garantia exigida para a liberação do crédito é a de que o contrato de consórcio seja registrado com cláusula de alienação fiduciária do bem em favor da administradora: em caso de atraso o mutuário perderá o bem.
- Antes de aderir ao consórcio, o

interessado deve verificar se a administradora está credenciada pelo Banco Central e se tem autorização para funcionar na modalidade de consórcio tel. 0800-99-23-45.

- O valor cobrado no consórcio supera o valor a ser pago em um financiamento que traz a vantagem de se usufruir do bem imediatamente mediante o pagamento.
- **Consórcio não é financiamento, é um investimento financeiro com baixa remuneração dos valores pagos pelo interessado, visto que qualquer investimento financeiro é mais atrativo e rentável que o consórcio. Se não houver urgência na obtenção do bem, o comprador deve fazer sua reserva financeira em outras modalidades de investimento mais rentáveis do**

**mercado.**

- Não há garantias de que o valor da carta de crédito a ser liberada seja compatível com a valorização de mercado alcançada pelo imóvel a ser adquirido.
- Não há garantia de entrega da coisa. Apenas será liberado um crédito financeiro pela administradora, se o consorciado mantiver os pagamentos regulares em dia.
- O uso do FGTS é permitido mas não é aconselhável para fins de consórcio.
- A recomendação é que o mutuário

busque o financiamento com o uso do FGTS, assim ele estará usufruindo do bem e preservando-se de gastos com moradia.

- Vale destacar que o consórcio é um investimento de bancos perseguindo o lucro, portanto, não há qualquer vinculação com a finalidade social do SFH.
- A legislação que regula os consórcios é nova e será guerreada judicialmente, visto que a mesma decorre de resoluções e normativas do BACEN e da CEF, violando e suprimindo a competência do Congresso Nacional.

- A nova modalidade de consórcio possibilita o redirecionamento de fontes pertencentes ao SFH para fora deste, entregando aos bancos privados estes recursos que estão sendo aplicados no mercado especulativo com o objetivo de patrocinar o lucro, contrapondo-se às responsabilidades do administrador público.
- A modalidade de consórcio poderá pôr fim ao SFH, uma vez que se revela altamente lucrativa para os investidores financeiros, operadores nesta modalidade, os quais poderão lançar mão de créditos do trabalhador que têm um baixo custo de remuneração e possibilitará àqueles ganhos de 15 a 20%, face a uma remuneração paga ao trabalhador de 3%.

## Ação de revisão de contrato do SFH suspende execução contra mutuário

A existência de uma ação de revisão de contrato do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) com o depósito em juízo das prestações devidas é motivo suficiente para a suspensão da execução movida pelo credor contra o mutuário. A conclusão é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça. Segundo os ministros, mesmo que o depósito das parcelas não corresponda aos valores exigidos pelo credor, a execução deve ficar suspensa até o julgamento do pedido de revisão do contrato. Com a decisão do STJ, a residência de Antônio Carlos e Luciane Trevisan, em Curitiba (PR), não poderá ser leiloadada pela Caixa Econômica Federal (CEF) até o julgamento da ação de revisão do contrato de SFH movida pelo casal contra a CEF.

Em julho de 1999, o petroleiro Antônio Carlos Trevisan e sua esposa, a comerciária Luciane Teresa Bonet Trevisan, entraram com uma ação contra a Caixa Econômica Federal, gestora do contrato de mútuo para a compra de um imóvel em Curitiba (PR) pelo Sistema Financeiro de Habitação. No processo, o casal questionou os índices de reajuste do contrato de mútuo efetuados pela CEF. Porém, mesmo com a discussão sobre os reajustes do contrato, a CEF deu início à execução das parcelas do contrato que estariam vencidas e enviou uma notificação ao casal

informando a data prevista para o leilão do imóvel financiado para o pagamento das prestações. Indignados, Antônio Carlos e Luciane Trevisan entraram com uma medida cautelar para suspender a venda do imóvel até o julgamento da ação de revisão movida contra a CEF.

O Juízo da Segunda Vara Federal de Curitiba, onde também tramita o processo de revisão do contrato, acolheu o pedido do casal e anulou o processo de execução movido pela CEF. De acordo com a sentença, a discussão judicial do débito impediria sua execução. A decisão de primeiro grau concluiu ainda que o Decreto-lei 70/66 indicado pela CEF ao iniciar a execução contra os mutuários seria inconstitucional.

A CEF apelou e o Tribunal Regional Federal da Quarta Região modificou a sentença. Segundo o TRF, haveria um débito a ser pago pelos mutuários à CEF e “somente mediante o depósito de todo o valor controvertido se poderia suspender a execução extrajudicial” movida pela gestora do SFH. “Permanecendo estes (casal) inadimplentes, fica a instituição financeira, conseqüentemente, autorizada a dar prosseguimento à execução extrajudicial nos termos do Decreto-lei 70/66 cuja constitucionalidade foi reconhecida

pelo Supremo Tribunal Federal”, concluiu o Tribunal.

Tentando modificar a decisão de segundo grau, Antônio Carlos e Luciane Trevisan recorreram ao STJ. No recurso, o casal afirmou que a decisão do TRF estaria divergindo do entendimento de outros Tribunais com relação à impossibilidade da aplicação da execução extrajudicial prevista no Decreto-lei 70/66 em caso de ação de revisão contratual pendente de julgamento.

O ministro Ruy Rosado de Aguiar acolheu parte do recurso suspendendo o leilão do imóvel até o julgamento da ação de revisão do contrato de mútuo. O relator lembrou que o casal demonstrou o depósito judicial das prestações devidas durante o processo de revisão. Segundo o ministro, a exigência do TRF “de que o depósito somente tem algum efeito se efetuado por inteiro, inclusive a parte controversa (valores questionados pelo casal) praticamente nega a possibilidade de o mutuário discutir em juízo a composição da sua dívida, uma vez que a dificuldade muitas vezes insuperável de continuar pagando decorre precisamente da indevida elevação do saldo”.

Elaine Rocha (Imprensa STJ)  
Notícia do STJ

## O PESADELO DA CASA PRÓPRIA

Realizar o sonho da aquisição da casa própria mediante linhas convencionais de financiamento imobiliário, tornou-se uma missão impossível para a maioria dos consumidores mutuários, sem dizer das humilhações e constrangimentos que a atual política habitacional lhes acarreta. Dados estatísticos apontam que a inadimplência do SFH atinge limites jamais alcançados nos seus 38 anos de existência. Os dados obtidos em relatórios do BACEN, TCU e ONGs são alarmantes. A CEF aponta em seus relatórios que, após ter sido saneada com a criação da EMGEA, (que absorveu quase um milhão de contratos de financiamento classificados como desprezíveis por conta dos prejuízos a eles inerentes, devido ao inadimplemento e a contratos cujos créditos são inferiores aos custos de sua administração) a inadimplência atinge 14% dos contratos nos seis primeiros meses do ano, deixando claro que o saneamento da CEF fracassou. A inadimplência dos tomadores de empréstimos imobiliários bate todos os recordes e já atinge 62% dos financiamentos em todo o País. Só na CEF são mais de 420 mil famílias que não conseguem pagar em dia as parcelas do empréstimo habitacional e que podem perder suas casas, sem restituição dos valores pagos, por conta dos processos administrativos promovidos pelos agentes do SFH que avocam para si a competência judiciária, sem ao menos dar ao comprador o direito de defesa: este deve apenas pagar o valor cobrado e sem tergiversar, caso contrário perderá o imóvel e terá seu nome inserido no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito. No Brasil existem 7,5 milhões de mutuários com financiamentos habitacionais em vigor. O inadimplemento dos contratos com atraso atinge 62% dos financiamentos existentes: são 4,65 milhões de mutuários desesperados por não poderem cumprir os contratos que se tornaram arapucas, devido ao abuso e à onerosidade aos quais estão submetidos, pois a retomada de imóveis é um negócio lucrativo para os bancos, a exemplo da CEF que hoje é a maior imobiliária do país, agenciando a venda de imóveis retomados até por preços menores aos cobrados dos antigos mutuários, sem ao menos dar ao antigo devedor a oportunidade de negociar os débitos. As COHABs, tidas como

empresas de cunho social e criadas para oferecer condições de aquisição da casa própria aos cidadãos brasileiros, fadadas ao esquecimento, e estão sucateadas e não recebem os repasses legais dos recursos oriundos do SFH, captados na poupança e no FGTS, porque o Governo prefere entregar estes recursos para grandes instituições financeiras, diga-se, recursos populares que são fraudulentamente desviados para outros fins diversos da moradia. Como exemplo, verificam-se contratos lastreados pela CEF com recursos do SFH em operações da sua chamada 'carteira privada' em que, apesar da Lei vedar essa prática, nada acontece. Tudo isso causa sérios prejuízos aos consumidores finais que, como sempre, estão pagando a conta pelos desmandos e o descaso das autoridades. Hoje, 4,65 milhões de mutuários no País, tratados como caloteiros, vivem um grande pesadelo, pois a casa própria tornou-se um instrumento de usura utilizado contra eles, que permite aos "agiotas do SFH" lesarem os consumidores mutuários levados à inadimplência, sob o manto de regulamentos e normas ditadas ao arrepio das leis e dos direitos legitimados pela Constituição Federal. Submissa, a Justiça muitas vezes acata tais abusos, cometidos pelos agentes do SFH contra os mutuários, sob o fundamento da segurança jurídica dos contratos firmados e da autonomia da vontade das partes em contratar. Ficou fácil evidenciar que o contrato é uma arma contra o devedor que apenas faz sua adesão a um emaranhado de deveres, suprimindo seus direitos legais. Ora, a supremacia do interesse público em prol da sociedade não pode assegurar que especuladores de grupos financeiros utilizem preceitos jurídicos em detrimento da sociedade para aprisioná-la ao seu domínio econômico. Os mutuários são verdadeiros escravos dos contratos



abusivos e enganosos, em que as obrigações imputadas aos devedores são iníquas, indeterminadas e eternizantes. Trata-se de uma fraude, pois o financiamento da casa própria institucionaliza atos contrários à Lei que lesam os adquirentes. Os contratos são armadilhas que patrocinam o enriquecimento sem causa do credor, aprisionando o devedor, sob o manto desta relação, a pagar numa dívida sem fim e, mais, revogando-se todos os direitos do adquirente. A compra da casa própria, para o consumidor mutuário, pode ser comparada à situação de um bovino que está sendo conduzido ao matadouro. A ruína financeira é inarredável nestes contratos, visto que de cada dez contratos novos firmados, oito não alcançam seu fim. Exemplos são os milhares de casos em que a parcela mensal compromete a totalidade dos ganhos salariais do financiado, assim como o saldo devedor, já que ao assinar o contrato o mutuário está confessando uma dívida três vezes superior ao valor do crédito contratado. É mister fazerem-se urgentes mudanças no Sistema de Financiamento Habitacional que, comprometido com a especulação financeira, tornou-se nocivo para o patrimônio público, destoando da proposta de propiciar moradia à população, dentro da ótica social. Há uma clara inversão dos papéis: os agiotas do SFH parecem ter mais direitos do que o povo, já que o Governo busca o bem comum dos bancos, quando deveria promover o bem comum da Sociedade Civil.

Humberto G. Rocha  
Presidente Cammesp

## REGULARIZE SEUS DÉBITOS COM A CAMMESP

Srs. Associados: a **CAMMESP** necessita de sua colaboração para realizar e prestar os serviços que tem realizado por quase duas décadas, precisamente desde 1983, um trabalho de sucesso e vitorioso que já beneficiou milhares de compradores de imóveis em todo o Estado e no País. Por isso, não se deve confundir o nosso trabalho com o de entidades clandestinas que tentam se passar por **CAMMESP** e que se utilizam indevidamente do nosso nome, confundindo o cidadão. Lembramos que a **CAMMESP** não está vinculada a qualquer

outro órgão, pois a **CAMMESP** é uma entidade privada de defesa do consumidor, morador e mutuário residente no estado de São Paulo, mantida exclusivamente pelos pagamentos das mensalidades de seus associados. Muitos associados não estão pagando regularmente suas contribuições mensais, fato que, por deliberação de assembléia geral, levou a direção da **CAMMESP** a contratar empresas de cobrança para uma tentativa de composição com os associados morosos ou inadimplentes.

Mesmo assim, diversos

associados sequer atenderam às convocações, mesmo figurando em processos judiciais que estão sendo acompanhados regularmente pelo corpo jurídico da **CAMMESP**. A direção da Entidade solicita ao associado com débitos pendentes, agendar seu atendimento para os próximos dias, comparecendo à sede da **CAMMESP** no ABC, pessoalmente, para solucionar as pendências, evitando o seu acionamento judicial para cumprir sua obrigação associativa. Informe-se pelo telefone 011 4109.2233.

## PALESTRA NA OAB-SP

**O PRESIDENTE DA CAMMESP, HUMBERTO G. ROCHA, FOI CONVIDADO PELA COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR DA SEÇÃO PAULISTA DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL PARA PROFERIR UMA PALESTRA, CONVIDANDO OS ASSOCIADOS A PARTICIPAR DO EVENTO.**

O Seminário promovido pela Comissão de Defesa do Consumidor terá lugar nas cinco quartas-feiras do mês de Outubro (dias 2, 9, 16, 23 e 30), tendo como tema 'O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - REALIDADE CONTRATUAL E RESPONSABILIDADE CIVIL'. A palestra do Sr. Humberto versará sobre a EXECUÇÃO EXTRA-JUDICIAL - REFLEXÕES SOBRE SUA CONSTITUCIONALIDADE E APLICAÇÃO DO CDC e terá lugar na Sede da CAASP, rua Benjamin Constant, 78, São Paulo, na quarta-feira, dia 2 de outubro de 2002, às 19 horas.

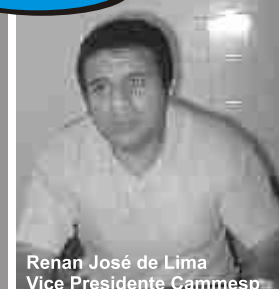


**EXPEDIENTE  
CAMMESP**

### 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

CONHEÇA-O ?



Renan José de Lima  
Vice Presidente Cammesp

**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) 625-7322. Fax 636-4733

**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.

De Segunda a Sexta-feira das 08:00 horas as 17:30 horas

Sábado das 08:30 horas as 12:00 horas

Site Internet: [www.cammesp.com.br](http://www.cammesp.com.br) E-mail: [cammesp@cammesp.com.br](mailto:cammesp@cammesp.com.br)