

FINANCIAMENTO HABITACIONAL ■ JUSTIÇA FAZ ESFORÇO CONCENTRADO PARA PROMOVER ENTENDIMENTOS

Mutuários encerram tormento com acordo

Média de renegociações feitas com a Caixa Econômica Federal gira em torno de 70%

UM ACORDO FECHADO NO DIA 18 DO MÊS passado acabou com um tormento na vida da aposentada Maria Carmen Kessler: depois de 14 anos acompanhando o crescimento do saldo devedor de seu contrato de financiamento da casa própria, ela liquidou a dívida. O acordo foi fechado diretamente com o agente financeiro, mas o Poder Judiciário também está empenhado em promover o entendimento entre mutuários e a Caixa Econômica Federal. O objetivo é amenizar um problema que tomou proporções gigantescas no Brasil, gerando milhares de ações judiciais e um passivo bilionário. No fim deste mês, a Justiça Federal promove uma espécie de mutirão em Curitiba com esse fim. Vai realizar dezenas de audiências de conciliação entre a Caixa e mutuários que têm ações contra o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) já em grau de recurso.

Acordos como o assinado por Maria Carmen Kessler estão sendo fechados em todo o Brasil, como resultado de um projeto pioneiro idealizado no Paraná, pelo juiz federal da 3.ª Vara de Maringá, Erivaldo Ribeiro dos Santos. Os bons resultados da iniciativa do juiz chamaram a atenção de outras instâncias da Justiça Federal e também da Empresa Gestora de Ativos (Emgea) – empresa pública federal criada em 2001 para cobrar créditos pertencentes à União e considerados de difícil recuperação.

Atualmente, há esforços de conciliação em duas esferas: a judicial (envolvendo mutuários que têm ações contra o agente financeiro) e a administrativa (pela qual a Caixa e a Emgea tentam acelerar a recuperação de créditos



Jonathan Carrasco/Gazeta do Povo

A aposentada Maria Carmen Kessler encerrou a dívida com R\$ 20 mil mais as custas.

tos e evitar que mais mutuários recorram à Justiça). Na esfera judicial, o trabalho começou por Maringá e se estendeu para outras varas federais. Agora, o Tribunal Regional Federal (TRF) da 4.ª Região decidiu promover audiências de conciliação também em processos que estão em grau de recurso.

Audiências

Nos próximos meses, o TRF fará sete semanas de audiências de conciliação, nos três estados do Sul. Para facilitar a participação dos mutuários, o Tribunal (que fica em Porto Alegre) realizará as audiências nas capitais dos estados. Em Curitiba, elas serão realizadas em dois períodos: de

26 a 30 de abril e de 25 a 28 de maio.

Segundo o presidente da Emgea, Gilton Pacheco de Lacerda, a previsão é realizar, nos três estados, conciliações envolvendo 850 processos. Lacerda prevê que a maioria resultará em acordos. “Numa experiência feita em dezembro em Porto Alegre, com 100 processos, tivemos 72% de sucesso”, afirma.

O acordo pode consistir na liquidação ou na reestruturação do contrato. As condições variam conforme o caso. A aposentada Maria Carmen, por exemplo, quitou o financiamento do sobrado que tem no bairro Boqueirão, em Curitiba, por R\$ 22 mil, mais as custas do processo que movia

desde 2001 contra a Caixa. “Mesmo assim foi vantajoso, pois o saldo devedor estava em R\$ 122 mil, enquanto o imóvel vale no máximo R\$ 50 mil”, diz. “Foi um alívio. Agora posso tocar minha vida.”

O advogado Orlando Anzoategui Júnior diz que a Emgea vem flexibilizando as condições para acordo, mas as vantagens têm que ser analisadas caso a caso. “Hoje, a negociação acontece em cima do valor de avaliação do imóvel, e não do saldo devedor. Mesmo assim, muitos mutuários não têm condição financeira para liquidar o contrato ou mesmo reestruturá-lo, e preferem continuar com a ação”, afirma.

■ LORENA AUBRIFT KLENK

ESPERANÇA



Armando Anzoategui/Gazeta do Povo

O advogado Orlando Anzoategui Júnior entre seus processos.

Quase 100 mil contratos na Justiça

O acordo entre mutuários e agentes financeiros nem sempre acontece, mas saber que essa possibilidade existe já representa um alento para milhares de famílias brasileiras. Só na Vara da Justiça Federal especializada em contratos do SFH, em Curitiba, tramitam mais de 7 mil processos de mutuários que questionam aspectos como o valor da prestação da casa própria, o saldo devedor e os indexadores utilizados. Dos 652 mil contratos ativos da carteira da Emgea (a maior parte da Caixa), 293 mil estão em situação de inadimplência e 15% (97,8 mil), na Justiça.

“Uma gama de fatores – que inclui os planos econômicos como Collor, Verão e Real – afetou a capacidade de pagamento dos mutuários, levando um número enorme a ficar inadimplente contra a própria vontade”, diz o advogado Orlando Anzoategui Júnior, especialista em Sistema Financeiro da Habitação.

A criação da Emgea, em 2001, abriu a possibilidade de acordos entre mutuários e a Caixa. A empresa, vinculada ao Ministério da Fazenda, assumiu 874 mil contratos de financiamento imobiliário firmados antes de 1994, que representam R\$ 26,6 bilhões em dívidas junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). O papel da Emgea é receber do mutuário e quitar a dívida junto ao FGTS. “É um trabalho de formiguinha, e o Judiciário tem prestado uma colaboração muito importante, principalmente na região Sul”, diz o presidente da Emgea, Gilton Pacheco de Lacerda.

→ Serviço

A relação de contratos com possibilidade de acordo está disponível na Secretaria da Vara do SFH, na Avenida Anita Garibaldi, 888, 7.º andar, das 13 às 18 horas, ou na página da Justiça Federal na internet (www.jfpr.gov.br, item serviços).