

Reverendo seu Contrato

*O Sistema Financeiro Social da
Habitação contém absurdos mecanismos
que prejudicam o mutuário. Veja como
rever estas arbitrariedades*

O sistema habitacional brasileiro instituído pela Lei n. 4.380/64, antigo BNH, atual SFH e agora posterior SFI, tinha o objetivo básico de viabilizar o acesso à moradia pelas camadas de baixa renda, através de financiamentos e construções a custos baixos, propiciando o sonho da casa própria aos trabalhadores.

Infelizmente, ao longo dos anos, observa-se que o programa habitacional centrado em princípios e garantias sociais do cidadão, desvirtuou-se por completo de sua finalidade,

transformando-se num verdadeiro emaranhado de legislações e procedimentos divíduos, e ainda assegurado pelos interesses das poderosas instituições financeiras e intermediadoras.

Nota-se que sobre o Social Sistema Habitacional e aos respectivos contratos de mútuo hipotecário, prevalecem mecanismos e procedimentos viciados de absurdas arbitrariedades, propiamente de impositivo esquema contratual, oportunizando aos bancos procederem de tal modo como se legislação alguma existisse para delimitar os excessos que praticam contra os mutuários.

É nos incompreensíveis reajustamentos dos valores das prestações mensais que o mutuário sente o primeiro impacto da longa aflicção que lhe recairá até o fim do financiamento, cuja onerosidade acaba destruindo aos poucos a sua capacidade de pagamento, que em verdadeiro efeito "bola de neve", obrigando o mutuário se individualar lastimavelmente, tomando-o inadimplente.

Tal situação ocorre porque o banco aplica índices de reajustamento superior ao realmente devido e, em determinados meses, maior do que a inflação real do ano inteiro, tornando a prestação impossível de ser paga, razão pela qual cerca de 60 % dos mutuários encontram-se inadimplentes, isto quando ainda não venderam ou entregaram o imóvel financiado ao agente



financeiro, assim como a terceiro, por intermédio dos chamados "contratos de gaveta".

O absurdo é que as instituições financeiras em contluo com os responsáveis pelo SFH estão agindo de forma bastante oportunistas, os quais além de estarem aumentando de forma ilegal os encargos mensais e gerando a corrosiva inadimplência, utilizam-se de arbitrários mecanismos visando a execução forçada dos imóveis financiados, retomando a única moradia da família do trabalhador, sem qualquer direito de defesa ou contraditório.

E o pior, é que afirmam perante a opinião pública, que a culpa pela falência do Sistema Financeiro da Habitação é exclusiva dos mutuários, segundo os quais resultou da alta inadimplência, acrescida pelo rombo provocado pelo resíduo do FCVS, valores insignificantes das prestações e que os mutuários não cumprem o contrato e a lei.

Com isso, tentam utilizar o método de inversão de valores, transportando a culpa para o lado oposto e confundindo a sociedade para crucificar os trabalhadores, o que é uma absurda demonstração de conduta irresponsável e de má-fé, tendo em vista que é cediço que nenhum mutuário quer deixar de cumprir sua obrigação, pois todo mutuário tem o sonho de adquirir sua casa própria com dignidade, porém, é insupportável pagar qualquer prestação ou saldo que atinjam valores impossíveis de serem liquidados.

É claro que a culpa pela situação vexatória e vergonhosa que se transformou o SFH é tão somente daqueles que tornaram o sistema ineficiente e depredado, tanto pela inoperância e incompetência demonstrada pela má gerência quanto pela falta de respeito aos mutuários.

Ademais, o SFH tem sido notoriamente castigado pelas inúmeras denúncias veiculadas pela mídia, em razão de excessivos superfaturamentos e irregularidades, caracterizando-se pela dubialidade, a onerosidade, procedimentos arbitrários, má gerência, rombos, desvios de recursos, e principalmente a falta de clareza nas suas prestações de contas e método.

O programa habitacional foi elaborado para atender as necessidades básicas dos trabalhadores Brasileiros; este é a condição única, sem a qual o sistema jamais existiria e, portanto, precisa ser voltado apenas para tal objetivo; caso tenha ocorrido a falência ou falhas, preclaro que a culpa é daquele que geriu o SFH com incompetência e sem a fiscalização necessária.

O desrespeito aos mutuários tem sido tão grande que a maioria têm desconsiderado completamente os inúmeros descontos e vantagens veiculadas nos variados meios de comunicação. Onde os bancos prometem dividas negociáveis e descontos tão atípicos, que não deixam dúvidas acerca de sua execução.

Por intermédio de especial análise contábil jurídica sobre o contrato de financiamento vinculado ao SFH e sua respectiva evolução, conclui-se que os agentes financeiros culposamente desobedecem o pactuado, fazendo incidir tantas ilegalidades e arbitrariedades sobre o financiamento, que basta uma simples observação no valor de qualquer prestação vinculada ao SFH para constatar que ultrapassa o preço justo e da equidade.

Aliás, a correção mensal dos encargos não guarda qualquer relação de proporcionalidade com a forma correta de reajuste que é o Plano de Equivalência Salarial por Categoria profissional – PES/CP, que taxativamente estabelece a SÚMULA N. 39 DO TRF da 4 REGIAO:
"Aplica-se o índice de variação do salário da categoria profissional do mutuário para o cálculo do reajuste dos contratos de mútuo habitacional com cláusula PES, vinculados ao SFH."

Diarariamente, defrontamo-nos com situações absurdas, podendo destacar aquelas em que a prestação chega a diminuir até 80 % do valor cobrado pelo banco, sendo comum, exemplificadamente, a redução significativa da prestação no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), para apenas R\$ 300,00 (trezentos reais), perfazendo no caso um benefício de R\$ 700,00 (setecentos reais), que dependendo do período que falta para o término do financiamento, a economia do mutuário com a diminuição pode chegar ao absurdo de R\$ 150.000,00, deixando de pagar até 03 vezes o apartamento financiado.

A maior gravidade ocorre quando o saldo devedor é recalculado e descobre-se que o montante está acima da correção devida, e por mais que as prestações sejam pagas corretamente, a dívida jamais diminuirá, porque a amortização não existirá, ou também, como vem ocorrendo em muitos casos, dependendo da época do contrato, constata-se que a dívida está totalmente quitada e o banco é obrigado a suspender as cobranças e restituir os valores pagos a mais.

Os agentes Financeiros transgridem a legislação; é o mesmo naqueles casos que se trata de contrato por cédula hipotecária, cuja correção

É insupportável pagar qualquer prestação ou saldo que atinjam valores impossíveis de serem liquidados

O desrespeito aos mutuários tem sido tão grande que a maioria têm desconsiderado completamente os inúmeros descontos e vantagens veiculadas nos variados meios de comunicações

Infelizmente, os problemas atuais do velho sistema financeiro da habitação não mudarão tão cedo

dos encargos e do saldo devedor deveriam obedecer estritamente os mesmos percentuais auferidos aos depósitos da poupança: chegando a resultados até 70% maior do que o devido legalmente e também a quitação da dívida. Ironicamente, parece que o programa social da habitação fora feito para jamais funcionar, pois tanto os bancos quanto os órgãos responsáveis pelo SFH reconhecem que é difícil para qualquer instituição averiguar e monitorar os diversos tipos de categorias profissionais e depois, sem nenhuma falha, aplicar corretamente os índices salariais pertinentes de cada trabalhador sobre os seus encargos mensais.

Ora, é de competência absoluta que organizem sistemas integrados para estruturar e ajustar possíveis deficiências, sendo de inteira responsabilidade a elaboração de mecanismos para estancar qualquer vaguidade que possa prejudicar os mutuários, caso contrário, se não tiverem aptidão para tanto, a solução é reconhecer também a respectiva falta de capacidade, em tempo hábil.

A situação se torna ainda mais grave pelo fato de que os mutuários não têm um mecanismo administrativo competente para utilizar contra os abusos cometidos pelos bancos mutuantes do SFH, e tão pouco há uma organização apta para defender seus direitos, e por isso é que se encontram sem representatividade e orfãos perante o sistema predatório e ineficaz.

Recentemente, deparamo-nos com uma situação peculiar em nosso escritório jurídico, mas típica tratando-se de SFH: uma senhora com 70 anos, ao pagar a última parcela do seu financiamento de 10 anos, dirigiu-se ao banco para agilizar documentações a cerca da quitação da dívida e demais providências necessárias à regularização do financiamento, para sua surpresa, foi comunicada que a sua dívida não estava quitada, pois existia um resíduo de mais de R\$ 50.000,00, respondendo então a mutuatária que isto era impossível, pois sempre pagou pontualmente suas prestações que eram de R\$ 800,00 e que o valor era superior até mesmo à quantia financiada há 10 anos de R\$ 30.000,00, sendo este até o valor médio de mercado.

O banco então propôs duas alternativas: a primeira que estabelecia o pagamento à vista do resíduo total, ou seja, R\$ 50.000,00; e a segunda, que propiciava o refinanciamento da dívida por mais 108 meses, porém, com o aumento imotivado das prestações em R\$ 1.200,00 e o saldo devedor mais alto. Claro que a mutuatária aposentada preferiu a segunda opção, pois não tinha a mínima condição de pagar à vista o

financiamento. De forma injusta, o banco informou posteriormente que a segunda opção não poderia ser permitida, tendo em vista sua idade avançada, a seguradora do banco negou o refinanciamento porque não queria cobrir o eventual risco da idade, "um gritante absurdo". Portanto, além de ser benéfico para ajustar a falta de moradia, que é um fator social relevante, também significará maiores conquistas sociais pelos trabalhadores.

A espinha dorsal de qualquer país no mundo, desenvolvido ou não, é o sistema habitacional implantado em sua estrutura econômica e financeira, pois, beneficia todos os setores e impulsiona o desenvolvimento interno, sendo este o fator que o Brasil necessita para ajustar a sua base social e de mercado.

No entanto, observa-se que o novo programa intitulado como SFI, até agora não está passando de promessa, deixando antever que sua implementação não terá os efeitos imediatos e almejados pela sociedade, e ademais, traz os mesmos vícios e irregularidades do antigo SFH, tais como as taxas de juros e a correção monetária que continuarão a ser a mais alta do mundo, chegando a quase 50% ao ano, que torna o financiamento impossível de ser pago novamente.

Outro ponto negativo, é que o SFI beneficia mais a classe média do que a de baixa renda, deixando assim de assegurar a pretendida política habitacional direcionada à população e de cumprir a filosofia social que se propõe.

A solução para a crise habitacional brasileira e o acesso à casa própria está não somente em facilitar crédito ao trabalhador para financiar o seu imóvel, mas sim tornar o sistema um fator determinante ao desenvolvimento da economia e o aperfeiçoamento do mercado brasileiro, bem como abrange até mesmo a composição de várias entidades e setores da sociedade para coordenar o impulsionamento das construções de moradia, como acontece nos países desenvolvidos, onde é significativa a atuação da sociedade e instituições comerciais na solução e captação de recursos em prol das camadas de baixa renda.

Da mesma forma, nos países em que o sistema habitacional é estruturado e eficaz, a sociedade discute, atua e faz parte da política habitacional dos governos, protegendo seus interesses não somente utilizando a regra de mercado, mas principalmente porque contestam eventuais abusos e têm representatividade para tanto.

É isto que a sociedade brasileira necessita no momento, e sem distinção de classes porque interessa a todos e ao bem comum, e como hoje,

A seguradora do banco negou o refinanciamento porque não queria cobrir o eventual risco da idade, "um gritante absurdo".

a habitação tem destaque na estratégia do governo federal, é oportuno se organizar desde o início para implementar mecanismos de defesa aos interesses dos mutuários.

Caso contrário, os interesses dos bancos mutuantes e dos intermediadores prevalecerão novamente sobre os direitos dos trabalhadores, e será difícil reverter a situação em outra ocasião, como vem acontecendo no SFH atualmente, onde

os bancos conseguiram se favorecer com o direito de executar imóvel em 30 dias, caso o mutuário deixe de pagar apenas uma prestação, perdendo, desse modo, todo o dinheiro que pagou pelo imóvel. ■■

Orlando Anzoategui Junior, advogado atuante na área de financiamento habitacional e presidente da ABDM - Associação Brasileira de Defesa dos Mutuários e do Sistema Habitacional

O que os mutuários estão questionando na justiça

REALIZAÇÃO DAS PRESTAÇÕES: os bancos descumprem a forma e os índices corretos de reajustes das prestações independente se o contrato estiver atrelado à equivalência salarial, salário mínimo ou poupança (hipotecária), cerca de 90 % dos respectivos valores estão ilegais e em patamares exorbitantes. Basta recalculá-los desde o início do financiamento, para constatar que deveriam estar até 80 % menor do que o cobrado pelo banco.

SALDO DEVEDOR: Da mesma forma, o saldo devedor também é corrigido a maior pelos bancos, resultando em até 90 % mais do que o realmente devido, e em certos casos, após perícia técnico-contábil, constata-se que a quitação ocorre até mesmo antes do término do prazo contratual, passando o mutuário a credor do banco.

TAXA REFERENCIAL - TR: vêm se pacificando que a TR não pode ser utilizada para corrigir dívidas e, em especial, do SFH, visto que não é meio de composição de capital, mas sim de lucrativa remuneração, o que é ilegal, razão pela qual, a poupança (TR+0,5%) está sendo substituída judicialmente por índices que refletem a real inflação do mês, resultando numa economia de mais de 20% ao ano, em média.

TAXAS DE JUROS: De forma ilegal, os bancos cometem dois erros cruciais neste caso: primeiro aplicam juros exorbitantes sobre a dívida, desrespeitando o limite de 10% ao ano estabelecido pela lei do SFH, e segundo, praticam a capitalização de juros, ou seja, juros sobre juros, cuja conduta é extremamente vedada em nosso ordenamento, chegando ao extremo de resultar a maior, em média, 35% ao ano.

TAXAS DE SEGUROS: observa-se que as taxas de seguros no SFH são caríssimas e desproporcionais até mesmo às cobradas no mercado e à equidade. Isto ocorre porque os bancos calculam seu valor erradamente, bem como, corrigem-na em índices ilegais. A economia decorrente de recálculo judicial pode ser de 80 % e, como incide diretamente no valor da prestação, chega a diminuí-la em até 35 %.

AMORTIZAÇÕES: inexistem amortizações das prestações do SFH sobre os bancos, mas, principalmente, porque não amortizam ou sendo aplicam-na de forma errada, fazendo com que a dívida jamais diminua e somente aumente durante os anos, transformando-se o saldo em impagável.

84,32 % EM MARÇO/90: Os Tribunais recentemente acabaram de julgar inconstitucional o reajuste de 84,32 % entre março e abril de 1.990, ficando determinado a substituição para 42,41 % nas dívidas atreladas à poupança (TR+0,5%), que é o caso dos financiamentos do SFH, sendo que a economia nesta situação chega a ser de quase 50 %.

COEFICIENTE DE EQUIPARAÇÃO SALARIAL - CES: As prestações dos contratos do SFH possuem um ilegal acréscimo inicial de 12% a 15% em seu valor mensal, que, no final, chega a representar um montante significativo, dada a sua onerosidade, sendo totalmente desarrastada sua incidência.

ORÇÃOS PROTETORES DE CRÉDITO (SPC, SERAS e CADIN): A inclusão dos mutuários do SFH nos órgãos e entidades de restrição ao crédito não tem sido permitido pelo judiciário, razão pela qual a exclusão tem sido precedida de danos morais e materiais, chegando as restituições a resultarem de R\$ 10.000,00 à R\$ 500.000,00.

EXEÇÕES JUDICIAIS E EXTRA-JUDICIAIS: As execuções arbitrárias praticadas pelos agentes financeiros tem sido suspensas e anuladas pelo judiciário, independente do tempo, ainda mais naqueles casos onde se prova que a dívida pretendida pelo banco é irregular e incerta, e caso o mutuário já tenha perdido o imóvel, cabe-lhe processar o banco.