

2

O advogado conveniado à ABMH Goiás Luciano Guizilin Louzada explica as formas de saque do FGTS para aplicação em financiamentos habitacionais. Segundo o advogado, o governo tomou decisão em cima de ato já garantido por lei.

ANO 1 - Nº 2 - OUT-NOV-DEZ/2000  
- BELO HORIZONTE (MG)

# JORNAL ABMH

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS MUTUÁRIOS DA HABITAÇÃO

"Na Luta por um Financiamento Justo"



**BUSCA DA QUALIDADE:** Entidade tem buscado oferecer melhor atendimento aos associados paulistas

## ABMH inaugura nova sede da sucursal em São Paulo

A Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) inaugurou recentemente as novas instalações da sucursal de São Paulo. Além de oferecer a melhor assessoria técnica do Sistema Financeiro da Habitação

(SFH), a associação está procurando dotar suas sucursais de boas estruturas físicas para receber seus associados. A nova sede fica na Avenida Francisco Morato, 464 - Bairro Butantã - (11) 3816-5675.

### Época destaca trabalho da associação

A revista Época, uma das mais vendidas e conceituadas publicações semanais do país, destacou o trabalho da ABMH em defesa dos mutuários da habitação. Em reportagem de duas páginas na edição do dia 15 de outubro,

a revista abordou matéria sobre a batalha da casa própria na qual mostra os caminhos que os mutuários devem percorrer para garantir seus direitos. A revista entrevistou o advogado Amaury Bellini, conveniado à ABMH de São Paulo. *Página 3.*



## Sentenças garantem direitos de mutuários

A Justiça Federal de Mato Grosso determinou à Caixa Econômica Federal (CEF) a refazer os cálculos das prestações pagas por um mutuário de Mato Grosso. A liminar foi concedida em ação individual movida por filiado da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) em Cuiabá, com a qual o mutuário questiona os aumentos abusivos da prestação e do saldo devedor do financiamento. Em Minas Gerais, a justiça concedeu, em tempo recorde, sentença em favor de outro associado da ABMH.

*Páginas 3 e 4.*

### EXPO-SINDICO

3

A ABMH mobiliza parte de sua equipe para participar da Expo-Síndico em São Paulo. Na mostra, que acontece de 27 a 29 de outubro, no Pavilhão Bial do Ibirapuera, técnicos da associação irão orientar os mutuários paulistas sobre as armadilhas do SFH.

## EXPEDIENTE

O **Jornal da ABMH** é órgão oficial de informação da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH).

### Conselho Editorial:

Félix Alberto Leite Romero,  
José Carlos Gomes Teixeira,  
Luciano Guizilim Louzada,  
Rodrigo Daniel dos Santos  
e Silvio Gomes Ribas

### Distribuição:

Gratuita e dirigida

### Editor Gráfico/ Editoração Eletrônica:

Valmir Lopes Moraes  
Mtb 09/MS

### Disk-Mutuário:

(31) 3337-8815/3337-8846

### ABMH na web:

[planeta.terra.com.br/servicos/abmh](http://planeta.terra.com.br/servicos/abmh)

### E-mail:

[abmh@zaz.com.br](mailto:abmh@zaz.com.br)

### ABMH - Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação

#### Presidente:

Silvio Gomes Ribas

#### Diretor Executivo:

Félix Alberto Leite Romero

#### Diretora de Administração:

Sônia Aparecida V. Louzada

#### 1º Conselheiro Fiscal:

Rodrigo Amorim Adas

#### 2º Conselheiro Fiscal:

Adinan Rodrigues Passos

Matriz: **Belo Horizonte (MG)**  
Avenida Olegário Maciel, 1.288  
Bairro Lourdes - CEP 30180-111  
Tel. (31) 3337-8815  
(31) 3337-8846

#### Sucursais e Escritórios de Representação da ABMH:

##### Brasília (DF)

(61) 321-1405/321-1415

##### Campo Grande (MS)

(67) 725-5004/783-3923

##### Cuiabá (MT)

(65) 642-1918

##### Curitiba (PR)

(41) 323-6181

##### Dourados (MS)

(67) 421-5204

##### Goiânia (GO)

(62) 225-6877/224-5511

##### Londrina (PR)

(43) 324-2723

##### Maceió (AL)

(82) 336-6748

##### Porto Alegre (RS)

(51) 219-5800

##### Porto Velho (RO)

(69) 224-4557

##### Presidente Prudente (SP)

(18) 221-6154

##### Recife (PE)

(81) 221-3677/221-5167

##### Rio Branco (AC)

(68) 223-8046

##### Salvador (BA)

(71) 245-0061/245-1113

##### São Paulo (SP)

(11) 3816-5675

##### Uberlândia (MG)

(34) 3217-0806

##### Uberaba (MG)

(34) 3316-1882

##### Vila Velha (ES)

(27) 329-7649

## EDITORIAL

# O (falso) perdão da dívida

Não custa repetir. O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi criado em 1964 para propiciar aos cidadãos brasileiros a chance de comprar e pagar a casa própria. Para cumprir esta finalidade social, o sistema contava com três dispositivos: a prestação só seria reajustada com base no aumento salarial da categoria profissional do mutuário e nunca poderia comprometer mais do que 30% da renda familiar. Por fim, o saldo devedor residual que fosse encontrado ao final do financiamento seria coberto pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

Assim, o cidadão que tomava um empréstimo tinha a certeza de que poderia ficar tranquilo porque, durante o prazo de vigência do financiamento, a prestação nunca subiria mais do que seu salário. O orçamento doméstico estaria sempre equilibrado e, ao final do financiamento, o saldo devedor estaria quitado pelo FCVS. Logo, havia a certeza de que o mesmo compraria e pagaria a tão sonhada casa própria.

Mas, em 1993, o Governo extinguiu o FCVS, alegando que o fundo estava causando rombo nas contas do Tesouro Nacional em razão dos elevados índices de inflação. A partir de então, os novos contratos ficaram sem cobertura do FCVS. O problema, contudo, persistiu também em relação aos contratos antigos, que,

na prática, eram cobertos pelo FCVS. Mais tarde, esses financiamentos passaram a ser reajustados pela TR (Taxa Referencial).

Então, o governo começou a liquidar antecipadamente esses contratos, oferecendo descontos de até 90% sobre o saldo devedor. Como o número de adesões foi baixo, o governo editou medida provisória autorizando a quitação desses financiamentos.

Se, de um lado a medida beneficiou milhares de mutuários, de outro, o Governo aplicou duro golpe àqueles que tinham se desfeito de carros, cadernetas de poupança e saldos do FGTS para liquidar os contratos com as faixas de descontos oferecidas antes da medida.

Mais uma vez o que se viu foi uma armação ardilosa do governo que, durante dois anos, ficou a retirar a última gota de sangue daqueles trabalhadores que só têm um imóvel e, depois, premia os retardatários com a quitação do financiamento sem qualquer ônus.

É hora de o governo FHC repensar a situação destes outros mutuários e devolver-lhes os valores pagos por ocasião da liquidação antecipada. Isto nada mais seria que aplicar um princípio mestre de nossa Constituição: a igualdade de todos perante a lei.

**Silvio Gomes Ribas**  
*Presidente da ABMH*



## OPINIÃO

### O FGTS e seu uso no saldo devedor

\* Luciano Guizilim Louzada

O Governo anunciou, com grande alarde, que iria estender as opções de saque do FGTS para que os mutuários pudessem liquidar antecipadamente seus financiamentos. Ocorre que o direito a esse saque já estava assegurado pela Lei 8.036/90, que estabelece várias hipóteses para efetuar o saque:

1) Pagamento de parte das prestações de financiamento concedido por meio do Sistema Financeiro da Habitação (SFH);

2) Liquidação ou amortização extraordinária do saldo devedor, observadas as condições estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS;

3) Pagamento total ou parcial do valor do imóvel.

Assim, o trabalhador não precisa financiar um imóvel para ter o direito ao saque do

FGTS. A lei sempre assegurou ao trabalhador o direito ao saque do FGTS para a compra ou construção de um imóvel à vista.

Mas, para que isso ocorra, é preciso que o futuro mutuário tenha contribuído para o fundo por mais de três anos; que não tenha feito nenhum saque nos últimos 24 meses e, ainda, que não seja proprietário de nenhum outro bem imóvel. Aliás, o Tribunal Regional Federal da 1ª Região e o Superior Tribunal de Justiça já reconheceram este direito aos trabalhadores em várias decisões (cópias de tais mandados de segurança podem ser obtidas na ABMH).

Portanto, é aconselhável que o trabalhador avalie as possibilidades de construir um imóvel somente com o saldo que possui em seu FGTS sem recorrer a financiamentos pelo SFH. O estímulo para que o trabalhador utilize o FGTS apenas como entrada, e financie o restante do preço do imóvel em um



montante acima de sua capacidade de pagamento, têm sido o principal causador da lata inadimplência que se observa hoje no SFH.

Se o governo e os agentes financeiros tivessem sido cuidadosos com esses mutuários quando lhes concedeu crédito, jamais a situação chegaria ao extremo em que se encontra atualmente. Por isso, hoje, vê-se muitas famílias desfazendo-se de seus automóveis, poupanças e outros bens para conseguirem honrar com as altas prestações de seus financiamentos.

\* É advogado conveniado à ABMH em Goiás

## Justiça Federal garante direitos de mutuário

A Caixa Econômica Federal (CEF) está obrigada a rever o cálculo das prestações do financiamento habitacional que vêm sendo pagas pelo mutuário Maurício Makrakis. A determinação é da Justiça Federal de Mato Grosso que concedeu sentença em ação proposta pelo mutuário filiado à Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) em Cuiabá, com a qual Maurício Makrakis questionou os aumentos abusivos da prestação e do saldo devedor.

O juiz federal Julier Sebastião da Silva, que analisou o processo, obrigou a CEF a recalcular o valor da dívida do mutuário, excluindo-se, entre outras coisas, os aumentos feitos em desacordo com a evolução salarial da categoria domotário.

Na sentença, o juiz determinou também que a CEF passe a utilizar o INPC como índice oficial para corrigir as prestações e o saldo devedor, em substituição à Taxa Referencial (TR). O banco foi condenado a devolver os valores pagos a maior pelo mutuário.

Ainda de acordo com a sentença do juiz a amortização do paga-



**DIREITO REAVIDO: Casal Makrakis em frente ao prédio onde mora**

mento das prestações deve, obrigatoriamente, ser abatida antes da atualização mensal do saldo devedor. E assevera: "Ora, a Lei 4.380/64 assegura expressamente ao mutuário o direito de que a

amortização das prestações pagas ocorra antes do reajuste do saldo devedor, critério este que deverá ser observado doravante pela CEF quanto ao contrato do autor da ação".

## Sindicato alia-se à ABMH no ES

A sucursal da ABMH em Vila Velha (ES) conseguiu um importante aliado na sua luta em defesa dos mutuários do Estado. O novo parceiro é o Sindicato dos Funcionários da Vale do Rio Doce do Espírito Santo. A entidade divulgará o trabalho da associação em todas as cidades onde a empresa tem à sua disposição jornais, revistas e panfletos. A parceria fortalece o contato da ABMH com seus associados.

## Acordo evita despejo em GO

Um acordo firmado entre a sucursal da ABMH em Goiás e a Caixa Econômica Federal garantiu a permanência de 326 famílias moradoras do conjunto Tamareiras, no município de Trindade (GO). No acordo, a CEF comprometeu-se a incluir todos os moradores do conjunto no Programa de Arrendamento Residencial (PAR). A medida põe fim à luta dos mutuários, cuja permanência no imóvel era assegurada, tão-somente, pelos chamados "contratos de gaveta". O acordo, segundo os moradores, chegou na hora certa.

## Expo-Síndico em São Paulo

A Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) terá participação ativa na Expo-Síndico de São Paulo. O evento acontece de 27 a 29 de outubro, no Pavilhão Bial do Ibirapuera, na capital paulista, com entrada franca. Para esclarecer as dúvidas dos mutuários e de futuros compradores de imóveis financiados pelo SFH, a associação convocará parte de sua equipe para apresentação de palestras alertando sobre as armadilhas do sistema e os riscos que o comprador corre ao assumir dívidas com o agente financeiro.

## Revista Época destaca atuação da ABMH

Com o título "A batalha da casa própria - Justiça abre caminho para o mutuário reduzir a prestação, bancos reagem e ameaçam suspender o crédito", a revista Época, uma das mais vendidas e conceituadas publicações do país, destacou o trabalho da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH). Na edição do dia 15 de outubro, a revista abordou a luta de milhões de mutuários que buscam reduzir a prestação do imóvel, recorrendo à justiça, por meio da *associação*.

O advogado da sucursal da ABMH em São Paulo Amaury Belini foi consultado sobre a decisão da justiça, que obriga os bancos a reduzirem as prestações para 1% sobre o valor do saldo devedor. Na reportagem de duas páginas, Época mostra o passo-a-passo para que o mutuário recorra à justiça para assegurar seus direitos.



# Justiça manda CEF rever aumento da casa própria

A juíza federal substituta Sílvia Elena Petry, da 16ª Vara Federal de Belo Horizonte, concedeu sentença determinando a Caixa Econômica Federal (CEF) e Minas Caixa a reverem o contrato de financiamento habitacional firmado com Nelton Sette Silva.

A sentença da justiça mineira, proferida quatro meses após a formalização do processo pela matriz da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH), foi considerada rápida porque, em geral, ações dessa natureza demoram de dois a três anos para receber sentença.

Na sentença, a juíza Sílvia Petry julgou procedentes os argumentos da associação no que se refere

a anulação de cláusulas do contrato, que vinculam o reajuste do saldo devedor ao índice que corrige os depósitos da poupança, no caso a Taxa Referencial (TR). Com isso, os agentes financeiros estão obrigados a corrigir o saldo devedor do imóvel do mutuário Nelton Sette com base no INPC.

A sentença, cuja cópia pode ser obtida na matriz da ABMH em Belo Horizonte, determina ainda que a CEF e a Minas Caixa corrijam as prestações do imóvel com base nos índices de reajuste salarial da categoria profissional do mutuário. Prevê ainda a revisão de todos os reajustes aplicados na prestação do imóvel.

## BRASÍLIA

### Sucursal facilita contato com os mutuários do DF

Técnicos da sucursal Brasília estão desenvolvendo atendimento especializado, dirigido aos mutuários do Distrito Federal e entorno. As palestras, nas quais são explicadas o funcionamento do SFH, são levadas diretamente aos condomínios, facilitando o contato de especialistas da associação com o mutuário.

Segundo o diretor-executivo de

Brasília, Félix Alberto Romero, a medida atende à linha de atuação traçada pela matriz, que é o de levar as informações a um maior número de pessoas.

“As reuniões são importantes porque levam informações aos mutuários que não têm tempo para deslocar-se até nossa sede”, reitera Félix Romero. Tel. (61) 215-1415

## PARCERIA

### Associação mantém campanha para obter o apoio dos síndicos

O diretor presidente da ABMH Silvio Gomes Ribas tem defendido a busca de parcerias com síndicos de apartamentos residenciais como forma de difundir os meios para solucionar problemas de prestação alta, saldo devedor impagável e regularização dos chamados contratos de gaveta.

Segundo o presidente, as palestras são gratuitas e têm

o objetivo de esclarecer dúvidas dos mutuários. Para levar especialistas do Sistema Financeiro da Habitação até seus condomínios, basta que o síndico agende antecipadamente a palestra na ABMH local. “É uma parceria necessária para que o morador do condomínio conheça seus direitos e os meios de que dispõe para exigí-los na justiça, se for o caso”, diz.

## ENCONTRO



APRIMORANDO TÉCNICAS: diretores, advogados e funcionários da ABMH de todo o país reuniram-se em Maceió em junho último

### Técnicos da ABMH debatem o Sistema Financeiro em Maceió

Especialistas do Sistema Financeiro da Habitação ligados à ABMH reuniram-se em Maceió (AL) para discutir os problemas do setor em todo o país. O encontro, realizado nos dias 23 e 24 de junho, agradou à diretoria nacional da entidade.

Este foi o segundo encontro promovido pela ABMH com o objetivo de aprofundar as discussões entre técnicos, advoga-

dos e pessoas interessadas em debater o SFH.

O encontro ganhou grande importância com a participação de representantes do Ministério Público e da Câmara dos Dirigentes Lojistas (CDL) de Alagoas. A imprensa deu grande cobertura ao evento, levando os debates a leitores e telespectadores alagoanos.

## JUSTIÇA

### Bancos estão proibidos de vender imóveis retomados

A Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação (ABMH) entrou com ação civil pública pedindo a suspensão da venda de imóveis realizada pela Caixa Econômica Federal em todo o País. Em uma delas, a Justiça concedeu liminar determinando que as vendas previstas para Belo Horizonte (MG) fossem suspensas. Os imóveis foram retomados pelo banco de mutuários com mais de três prestações atrasadas.

O juiz federal substituto Mark Yshida Brandão, da 14ª Vara de Belo Horizonte, entendeu que a CEF vem desprezando legislação que garante aos mutuários o direito de discutir na Justiça a posse do imóvel. O juiz estipulou ainda multa diária de R\$ 1 mil em caso de descumprimento de sua decisão. A Caixa anunciou a venda de 360 mil imóveis em todo o País

Ao propor as ações judiciais, a ABMH argumentou que “a Caixa está infringindo o Código de Defesa do Consumidor e praticando propaganda enganosa ao anunciar a venda de imóveis como de fácil desocupação e com sucesso garantido na justiça, o que não é verdade face aos meios de defesa que o ocupante tem assegurados pela Constituição”.