



ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS MUTUÁRIOS DA HABITAÇÃO

“Na Luta por um Financiamento Justo”

MANUAL DA CASA PRÓPRIA

**Um guia completo para auxiliar você que
deseja adquirir seu imóvel com
segurança e sem entrar em “frias”.**

www.abmh.org.br

Consultoria Jurídica: IBEDEC/DF

**Brasília – Brasil
2ª Edição - Junho de 2004**

Apresentação

A ABMH - Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação, vem há 4 anos lutando pelos interesses dos mutuários que entraram de cabeça no "sonho" da casa-própria e se descobriram no "pesadelo" do financiamento habitacional.

Percebemos que nosso trabalho não poderia ficar só na defesa dos que já tinham problemas, mas também e principalmente num trabalho preventivo aos que ainda sonham com sua casa-própria e não sabem a melhor forma de consegui-la.

Foi neste intuito que em 2003 lançamos a 1ª Edição do Manual da Casa-Própria, com a pretensão de desvendar e esmiuçar as diversas formas de compra de imóveis, enumerando vantagens e desvantagens de cada uma delas, além de analisar mais a fundo alguns casos específicos, como a compra de imóveis na planta.

Nesta 2ª Edição, acrescentamos o que de novo surgiu nos anos de 2003 e 2004, além de fornecer também alguns modelos de contratos de compra e venda e de cessão de direitos e obrigações.

Esperamos sermos úteis com mais este trabalho, e agradecemos todas as sugestões que recebemos para aperfeiçoar a cada ano este Manual.

Índice

1. Planejamento e Ação	01
2. Quais as formas de Aquisição da Casa Própria ? Quais as vantagens e desvantagens de cada uma destas formas de aquisição ? Quais os cuidados a tomar em cada uma delas ?	01
A- Compra à Vista	02
B- Compra Direto com a Construtora	02
C- Mutirão	03
D- Condomínio	04
E- Consórcio	04
F- PAR - Programa de Arrendamento Residencial ..	05
G- SFH - Sistema Financeiro da Habitação	06
H- SFI - Sistema Financeiro Imobiliário	07
I- Título de Capitalização	07
J- SCP - Sociedades em Conta de Participação ...	08
L- Cooperativas	09
Outras formas	10
3. Quais as dicas para quem vai financiar um imóvel pelo SFH ter o mínimo de problemas possível ? ..	10
4. Quem financia imóveis no Brasil ? Como escolher o melhor banco ?	11
5. Quais os problemas mais comuns nos contratos firmados para aquisição de imóvel na planta ? ..	12

6. Patrimônio de Afetação. O que é? Quais as vantagens e desvantagens? Quais os cuidados a tomar? 12

7. Que documentos o mutuário deve exigir do vendedor do imóvel antes de pagar qualquer sinal ou valor ? 13

8. Quando eu posso ou devo usar o meu FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ? 15

9. Comprar um imóvel através de "contratos de gaveta" têm algum valor jurídico ? 16

10. Quais os riscos de se comprar um imóvel em leilão extrajudicial ou do próprio agente financeiro ? 17

11. E a ABMH - Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação. Quando ela foi criada ? No que ela pode me ajudar ? 18

Fale Conosco 19

MODELO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO COM CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES SOBRE FINANCIAMENTO 20

MODELO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO 22

1. Planejamento e Ação

Calma!

Você pensou, pensou e chegou a conclusão que deve comprar sua casa-própria.

Muito bem, é uma decisão muito importante na sua vida e você deve agora agir com bastante paciência.

Vamos ter que escolher a melhor forma para realizar esta compra, dentro da sua realidade econômica e social, para que esta compra não se torne um pesadelo.

Portanto, desista de começar a olhar imóveis. Primeiro leia este Manual e descubra como e quanto você vai poder pagar por um imóvel, para só depois escolher um imóvel dentro da sua realidade.

Bom, você já fez as contas de quanto pode pagar por mês para ter um imóvel? Faça esta conta. Não é difícil: coloque num papel o seu salário e dele subtraia as despesas com alimentação, vestuário, educação, lazer, etc. O que sobrar é o que você vai poder empregar neste sonho.

Veja também quanto você dispõe para dar de entrada: um carro, o saldo do FGTS, o 13º salário, enfim, algo que possa dar o pontapé inicial da compra.

Pense: se você optar por financiar um imóvel, você fazendo uma poupança prévia de 1 ano do mesmo valor que pagaria de prestação, você economiza 2 anos de prazo de pagamento do financiamento, ou seja, trabalha um ano a menos para pagar o imóvel.

Agora vamos as modalidades de compra da casa própria.

2. Quais as formas de Aquisição da Casa Própria? Quais as vantagens e desvantagens de cada uma destas

formas de aquisição? Quais os cuidados a tomar em cada uma delas?

Existem diversas formas de aquisição da Casa Própria, assim como cada uma tem suas vantagens e desvantagens, bem como, cada uma exige cuidados específicos. Vejamos:

A- Compra à Vista

A primeira forma, embora pareça óbvia, é a compra a vista. Para realizar tal hipótese, a pessoa deve procurar fazer uma poupança durante alguns anos, e então usa-la para a compra da casa. A complementação da poupança pode ser obtida com o saque de eventual conta do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, cujas hipóteses trataremos logo abaixo.

A vantagem da Poupança Programada é que você irá comprar um imóvel à vista, sem dever nada a ninguém, ou seja, o valor que você pagaria num financiamento ou consórcio você poupa. Por outro lado, se a pessoa tiver qualquer problema durante o prazo da poupança programada, ela pode simplesmente parar de poupar e nada perderá, o dinheiro continuará lá. A desvantagem é que você só terá acesso a compra de um imóvel com 4 ou 5 anos de poupança.

Ao escolher poupar o dinheiro para a compra do imóvel futuramente, a pessoa deve verificar as opções de investimento do dinheiro com menor risco e maior retorno disponíveis. A poupança propriamente dita paga os menores juros do mercado, mas é garantida até R\$ 20.000,00 pelo BACEN em caso de quebra do banco. Aplicações em fundos de renda fixa dão um rendimento maior que a inflação mensal, mas não são garantidos pelo BACEN, ou seja, muita cautela ao escolher o banco que vai guardar seu suado dinheiro.

B- Compra Direto com a Construtora

A segunda forma é a aquisição de imóvel na planta, através de construtoras. Nesta modalidade, é firmado um contrato onde o preço do imóvel é dividido em parcelas durante a construção e após a entrega do habite-se, normalmente em prazos de 60 meses.

Na compra direta com a construtora, a vantagem que se tem é poder comprar o imóvel com deságio, ou seja, como o pagamento do preço é feito durante a construção, o preço final do imóvel sai mais barato e em geral, quando o imóvel fica pronto ele vale mais do que o preço pago pelo comprador. A desvantagem deste sistema também é a demora de 2 a 3 anos para entrar no imóvel, além do risco da construtora vir a falir, como no caso da Encol em que 42.000 compradores forma prejudicados.

Quem escolheu adquirir um imóvel na planta deve verificar antes se a construtora é séria, visitando obras já entregues a outras pessoas, bem como verificando junto ao Fórum se não há ações requerendo a falência da construtora ou que apontem que ela não honra seus compromissos. O comprador também deve guardar todos os panfletos de propaganda, bem como exigir que no contrato sejam discriminados os padrões de materiais que serão empregados na obra, além do prazo máximo para entrega, a possibilidade de rescisão do contrato e devolução dos valores pagos, dentre outras condições previstas no contrato. Vale a pena consultar o PROCON para saber se a empresa respeita os consumidores.

C- Mutirão

A terceira forma é a construção de casas ou prédios de apartamentos, no sistema de mutirão. O sistema de mutirão é aquele normalmente adotado pelas classes menos abastadas, onde a Prefeitura doa os lotes e material de construção, e os próprios interessados constroem suas casas.

Na construção em sistema de mutirão, as vantagens são receber subsídios do governo, morar num imóvel quitado, e o que tiver que ser pago pela pessoa será a preço de custo. A mão-de-obra também deixa de existir, pois as próprias pessoas constroem seus imóveis. Em princípio, não há desvantagem nenhuma neste sistema, pois tudo é bastante transparente. A demora para entrar no imóvel neste tipo de sistema é de 6 meses a 1 ano.

Quem escolheu o sistema de mutirão, deve acompanhar as obras e os sorteios, para evitar que "grupos" se formem para beneficiar alguns poucos em detrimento da coletividade. Qualquer irregularidade deve ser denunciada a administração do mutirão e às autoridades.

D- Condomínio

A quarta forma é o sistema de condomínio, onde um grupo, por exemplo, de funcionários públicos, se reúne para comprar um terreno e contratar uma construtora para erguer um prédio. A obra neste caso vai ser tocada conforme as disponibilidades de caixa do condomínio, podendo ser paralisada caso haja algum revés econômico.

Na construção em sistema de condomínio, a vantagem está em construir a preço de custo e, quando entrar na posse do imóvel, a pessoa nada estará devendo a ninguém. A desvantagem talvez seja a demora de 4 a 6 anos para a conclusão do prédio, além dos problemas de inadimplência junto ao grupo que deverá ser formado no condomínio.

Quem escolheu construir no sistema de condomínio deve procurar formar um grupo financeiramente estável e que tenham afinidades pessoais para superar os diversos problemas que surgirão durante a obra, inclusive de inadimplência. A escolha da construtora também é muito importante, pois vai ser fator determinante no custo da obra. Acompanhe cada passo da compra de materiais e da própria obra para

assegurar-se que não haverá desvios de condutas do grupo administrador da construção, denunciando qualquer irregularidade à assembléia geral do condomínio.

E- Consórcio

A quinta forma é através do chamado consórcio habitacional. Nesta modalidade, as pessoas pagam parcelas mensais por até 120 meses e vão sendo sorteadas uma a uma para receber um valor pré-determinado que seja suficiente para a compra da Casa Própria.

No consórcio habitacional, a vantagem fica por conta de quem é sorteado no primeiro terço do prazo contratual, pois terá um imóvel disponível, pagando cerca de 15% a mais do que o preço a vista somente (a título de taxa de administração). A desvantagem fica por conta de quem é sorteado no fim do contrato, eis que terá pagado por um imóvel durante 120 meses sem usufruir dele.

Quem escolheu comprar o imóvel no sistema de consórcio deve procurar sempre verificar a solidez da empresa, bem como sua relação com seus consorciados, verificando a existência de ações judiciais, bem como reclamações junto ao Procon e ao BACEN - Banco Central. As instituições financeiras geralmente são mais seguras para este tipo de investimento, pois possuem um patrimônio maior e estão sob uma fiscalização mais rigorosa do Governo Federal.

F- PAR - Programa de Arrendamento Residencial

A sexta forma é através do PAR - Programa de Arrendamento Residencial, onde semelhante a um leasing de automóvel, o banco lhe aluga um imóvel por 10 anos e ao final deste prazo, você tem a oportunidade de comprar o imóvel, pagando um valor estipulado inicialmente de cerca de 20% do preço do imóvel, corrigido, a vista.

No PAR - Programa de Arrendamento Residencial, a vantagem é poder usufruir o imóvel de imediato, pagando um valor equivalente ao aluguel. A desvantagem é que uma vez não pagas mais de 3 parcelas, o ocupante do imóvel é despejado e perde tudo que pagou. Também há o problema do VRG - Valor Residual Garantido, que será o valor pago ao final do contrato para ter o imóvel para si. Este valor deve ser de 20% do valor do imóvel original, mas deverá ser pago a vista no final do contrato de locação, que será firmado com prazo de 10 a 15 anos. Se este VRG for diluído durante as parcelas do aluguel, a título de antecipação da opção de compra, este último problema pode ser superado.

Quem escolher o PAR - Programa de Arrendamento Residencial deve ficar atento para o preço de mercado do imóvel, bem como as condições do contrato, pois a idéia é ter uma efetiva e possível opção de compra ao final do prazo de aluguel, pagando um preço justo pela opção de compra.

G- SFH - Sistema Financeiro da Habitação

A sétima forma de aquisição é através do que sobrou do SFH - Sistema Financeiro da Habitação. Dizemos do que sobrou, porque efetivamente só o nome é o mesmo de 1964. As taxas de juros são de até 12% ao ano e a forma de reajuste das prestações pode ser mensal e vinculada a índices de inflação, proibido na forma da MP 2223 de se pactuarem contratos onde os reajustes sejam vinculados à categoria profissional do mutuário ou à sua renda familiar. Em todas as modalidades, a evolução do saldo devedor é feita pelo SACRE ou pela Tabela Price.

Através do SFH, é possível hoje financiamento com recursos oriundos do FAT, do FGTS e da Poupança. Para cada fonte de recursos destina-se uma classe social a ser atendida: o FGTS atende quem ganha até 10 salários mínimos; a Poupança financia quem ganha mais de 10 salários mínimos; e, o FAT que é

normalmente direcionado a financiamentos para as classes média e alta. Em geral, os bancos financiam apenas 60% do valor do imóvel.

Na aquisição pelo SFH - Sistema Financeiro da Habitação, as vantagens são obter crédito a juros menores que os praticados no mercado comum e poder usufruir o imóvel de imediato. A desvantagem fica por conta de hoje não existirem mais regras protetivas da capacidade de pagamento do mutuário e, portanto ficando este a mercê da sorte por 10 ou 15 anos, ou seja, se vier a ficar inadimplente perde tudo o que pagou. Também se somam as desvantagens o fato que você pagará de 4 a 5 vezes o valor do imóvel, durante os 15 a 18 anos do prazo do financiamento.

Não se recomenda financiar imóveis face ao alto custo deste tipo de modalidade de aquisição da Casa Própria. No SFH o mutuário irá pagar de 4 a 5 vezes o valor do imóvel em 18 anos.

H- SFI - Sistema Financeiro Imobiliário

A oitava forma é pelo SFI - Sistema Financeiro Imobiliário, regulamentado pela lei 9514/97, onde se têm acesso a financiamentos feitos com recursos dos próprios bancos, destinados normalmente à classe média e alta, para compra de primeiro imóvel, segundo imóvel ou até imóveis comerciais.

No financiamento pelo SFI - Sistema Financeiro Imobiliário, não há vantagens. O diferencial é que os financiamentos feitos nesta modalidade podem ser para aquisição de um segundo imóvel ou de imóvel comercial. As inúmeras desvantagens ocorrem por conta da liberação de práticas abusivas contra os consumidores, como altas taxas de juros e capitalização dos juros, além do fato que uma vez inadimplente o mutuário perde tudo o que pagou sem qualquer chance de defesa.

Basicamente, como o SFH, não compensa financiar imóveis. Embora o prazo nas operações do SFI sejam menores, o juro são maiores, o que faz com que se pague um imóvel a título de juros, a cada 3 anos de financiamento. Quanto maior o prazo, mais juros serão pagos.

I- Título de Capitalização

A nona forma não é bem uma solução, mas um jogo de azar, chamado título de capitalização. Nesta modalidade, a pessoa paga parcelas de R\$ 50,00 a R\$ 1.000,00 por prazos de 12 a 60 meses, e concorre mensalmente a prêmios equivalentes a multiplicação do valor da parcela paga vezes o prazo do título. Por exemplo, se eu pago uma parcela de R\$ 500,00 por um prazo de 60 meses, caso eu venha a ser sorteado eu vou ganhar R\$ 500,00 x 60, ou seja, R\$ 30.000,00. Se não for sorteada a pessoa recebe o dinheiro das parcelas pagas ao final do contrato.

No Título de Capitalização, a vantagem seria ser a pessoa sorteada durante o pagamento das parcelas do título. As desvantagens são que a triste realidade destes títulos é somente 1 em cada 2.500 pessoas ganha tal prêmio e também que os que não forem sorteados vão receber o seu dinheiro de volta ao final do plano, com correção monetária e juros de 6% ao ano, descontado o Imposto de Renda sobre tal rendimento. Ainda há que se alertar os interessados que o valor recebido ao final do plano, na maioria dos casos, não será suficiente para compra do imóvel.

O título de capitalização também não é recomendado, pois é desvantajoso em relação à poupança programada, uma vez que incide Imposto de Renda sobre os valores devolvidos. A possibilidade de sorteio é muito remota e os valores de crédito são muitos pequenos, geralmente não possibilitando a aquisição de qualquer tipo de imóvel. Todavia, se a pessoa optar por eles, que o faça junto a uma instituição financeira séria, consultando

previamente a existência de ações contra o banco, bem como a sua regularidade junto ao PROCON e ao BACEN.

J- SCP - Sociedades em Conta de Participação

A décima forma de aquisição de imóveis é através das chamadas Sociedades em Conta de Participação. Este tipo de sociedade prevista no antigo Código Comercial e no Código Civil 2002 funciona como um grupo de pessoas que se reúnem para atingir um fim comum. Por exemplo, todos os meses as pessoas pagam R\$ 100,00 para o chamado fundo social e com o valor deste fundo, todo mês uma pessoa é sorteada para receber o valor arrecadado para comprar sua Casa Própria. O administrador da sociedade fica com 10% do valor arrecadado.

A vantagem seria não estar sujeito a análise de crédito, bem como poder ser contemplado no início do plano. As desvantagens estão na possível quebra do grupo por inadimplência, bem como ser o último a ser sorteado para ter o imóvel, além do fato que se trata de uma sociedade, onde se o "sócio" quiser se retirar terá várias dificuldades práticas como, por exemplo, notificar pessoalmente cada sócio e ter a obrigação de honrar com as obrigações do chamado "fundo social", para só ao fim do contrato poder vir a ter algo a receber de volta. Não é recomendável a aquisição de imóveis por este sistema.

Entrar numa sociedade por conta de participação é uma loteria. Também não se recomenda. Se mesmo assim a pessoa quiser insistir nesta modalidade, consulte as diversas opções no mercado, levantando inclusive a idoneidade financeira do administrador da sociedade, consultando pessoas que já foram contempladas e também o PROCON para saber se não há reclamações contra a empresa.

L- Cooperativas

A décima primeira forma de aquisição de imóvel é através das cooperativas, que se formam normalmente entre servidores públicos, onde há uma diretoria empenhada na compra de um terreno, e na construção de uma obra a preço de custo, que será destinada aos cooperados que participarem do grupo.

A vantagem é a mesma da compra no sistema de condomínio, já que você irá pagar somente o custo da obra e ainda de forma parcelada. Também há a vantagem da valorização do imóvel durante a construção. A desvantagem fica por conta da administração da própria cooperativa, que deve ser sempre sindicada e acompanhada pelos cooperados, para que não existam desvios e fraudes, o que prejudicaria a todos e poderia inclusive inviabilizar a construção.

Os cuidados a tomar são os mesmos que da compra direto com a construtora, onde se deve primeiro analisar imóveis já entregues, entrevistar pessoas que já participaram da cooperativa e verificar seu grau de satisfação e suas reclamações, bem como procurar tirar informações acerca da diretoria e do seu desempenho. Nunca é demais verificar junto aos PROCON's se há reclamações contra a cooperativa.

Outras formas

Por fim, ressaltamos que há alguns projetos de subsídios previstos no Orçamento Geral da União, bem como programas específicos para eliminação de favelas, que o Governo Federal implementa com regras variáveis em cada período, e sobre os quais se pode obter maiores informações diretamente no Ministério das Cidades (www.cidades.gov.br).

3. Quais as dicas para quem vai financiar um imóvel pelo SFH ter o mínimo de problemas possível ?

As dicas são:

- Procure um imóvel que atenda suas necessidades

atuais. Por exemplo, se você é casado e tem um filho, então não compre um imóvel de três quartos. Lembre-se que o dinheiro do financiamento conta juros e por isto não tome um empréstimo para comprar uma coisa além de suas necessidades e possibilidades. Compre e pague um imóvel primeiro e depois parta para um maior.

- Use todo o saldo que você tiver no FGTS como entrada, diminuindo o valor financiado.

- Se possível, poupe por um ano o valor equivalente ao que pagaria no financiamento. Usando este valor poupado como entrada, você reduz dois anos de financiamento ou diminui em muito o valor das prestações mensais.

- Opte por um plano de correção com índices que acompanhem a evolução de seu salário, normalmente com reajuste anual. O IPC é o índice oficial utilizado na correção da data-base dos empregados da iniciativa privada. Buscar financiamentos atrelados ao IPC ou INPC é a melhor alternativa existente hoje.

- Não comprometa mais do 15% de sua renda com a primeira prestação. Isto lhe dá uma folga para que, durante o financiamento, ele venha a comprometer até 30% sem lhe tornar um inadimplente.

- A cada dois anos saque seu FGTS e amortize parte do saldo devedor para se livrar mais rápido da dívida. Este prazo é o mínimo permitido por lei.

- Sempre que tiver dinheiro sobrando, decorrente de férias vencidas, 13º salário ou outros, use-os para amortizar o saldo devedor do financiamento. Não compensa você manter uma poupança, por exemplo, se você receberá TR + 6% ao ano de correção e juros, enquanto estará pagando TR + 8 a 12% ao ano no seu contrato de financiamento.

- Use o 13º Salário para amortizar o saldo devedor.

Lembre-se sempre que um financiamento é empréstimo de dinheiro a juros e quanto mais rápido você devolver o dinheiro emprestado, menos juros irá pagar.

4. Quem financia imóveis no Brasil ? Como escolher o melhor banco ?

Para operar no SFH, é preciso que o banco esteja inscrito como agente financeiro do SFH junto ao BACEN.

Já para operação em financiamentos do SFI e imóveis comerciais feitos com recursos próprios, não há nenhuma exigência especial para os bancos

Na prática, todos os bancos fazem financiamentos pelo SFH, pelo SFI e de imóveis comerciais, sendo que o mutuário deve pesquisar bastante antes de assinar um contrato.

Há um limite na taxa de juros para o máximo, mas não para o mínimo. Assim, de um banco para outro há bastante diferença na taxa de juros, bem como no prazo e no comprometimento máximo da renda familiar.

Vale a pena pesquisar, pois se o mutuário conseguir uma economia de 1% na taxa de juros ao ano, isto fará com que a pessoa reduza mais de 20% do preço total de seu financiamento ao longo de 15 anos.

5. Quais os problemas mais comuns nos contratos firmados para aquisição de imóvel na planta ?

Por lei, durante a construção do imóvel, a construtora só pode corrigir os valores das parcelas mensais pelo INCC - Índice Nacional da Construção Civil. O CUB - Custo Unitário Básico, por ser fixado pelas próprias construtoras, é ilegal.

Após a entrega das chaves, as parcelas podem ser corrigidas por índices inflacionários previamente pactuados no contrato, como o IGP-M ou o INPC. A

taxa de juros máxima de juros vigente é de 12% ao ano.

São abusivas cláusulas que estabeleçam a perda da totalidade dos valores pagos, em caso de inadimplência, em favor da construtora. São também abusivas as cláusulas que prevejam capitalização de juros, bem como multa em valores superiores a 2% sobre cada parcela vencida.

A quebra de contrato no tocante a qualidade da obra e ao prazo de entrega também são comuns, cabendo ao comprador lesado optar por rescindir o contrato e receber os valores pagos de volta, ou obter abatimento do preço, ou obrigar a construtora a cumprir o contratado, e independentemente de uma das escolhas anteriores, ser indenizado de todos os danos morais e materiais que sofrer.

6. Patrimônio de Afetação. O que é? Quais as vantagens e desvantagens? Quais os cuidados a tomar?

O patrimônio de afetação é uma figura jurídica criada pela Medida Provisória 2221 de 4 de setembro de 2001 e que introduz uma mudança na lei 4.591/64, onde um empreendimento é separado do patrimônio da empresa construtora.

Na prática funciona assim: uma empresa construtora destaca um imóvel de sua propriedade para o patrimônio de afetação. A obra então será feita com o acompanhamento mensal dos compradores, com fiscalização sobre pagamentos de encargos trabalhistas e demais impostos. Toda a contabilidade e administração da obra é separada do patrimônio global da construtora. No caso de falência da construtora, a obra que estiver em regime de Patrimônio de Afetação não é atingida pelos efeitos da falência e assim os compradores têm seu dinheiro protegido.

A vantagem deste sistema é justamente esta proteção do patrimônio e dos interesses dos compradores. A

desvantagem é que os compradores terão uma despesa a mais na compra, para contratar uma auditoria que irá fiscalizar as contas da obra, a veracidade dos recibos, os recolhimentos de impostos, enfim, a contabilidade da obra, e garantir assim a manutenção do patrimônio de afetação.

Os cuidados com este tipo de compra são no sentido de verificar se o patrimônio de afetação está registrado em cartório e se já há auditoria contratada, bem como se toda a documentação da obra está ok.

7. Que documentos o mutuário deve exigir do vendedor do imóvel antes de pagar qualquer sinal ou valor ?

A compra de um imóvel é talvez o mais importante negócio que a pessoa fará durante sua vida, pois estará muitas vezes dispondo de vários anos de trabalho e várias privações para conseguir realizar um sonho.

Assim, além dos cuidados destacados para todas as modalidades possíveis para aquisição da Casa Própria, o fechamento do contrato requer atenção especial.

A assessoria de um advogado é indispensável, pois só ele terá condições de analisar os documentos e as variáveis envolvidas no negócio, protegendo os interesses do comprador e evitando que ele venha a perder o dinheiro investido.

Conclui-se que a regra fundamental nesta hora é CALMA. Você já escolheu o imóvel, já tratou a forma de pagamento, já verificou as despesas de cartório, já analisou a possibilidade de financiamento, então agora falta cumprir uma "via-sacra" burocrática indispensável.

É preciso que o vendedor lhe forneça as seguintes certidões:

a-) certidão negativa de ações cíveis, fiscais e criminais junto à Justiça Comum e junto à Justiça Federal.

b-) certidão negativa de ações trabalhistas, junto à Justiça do Trabalho.

c-) certidão de casamento, caso o vendedor seja casado;

d-) certidão vintenária do imóvel, obtida junto ao cartório onde ele está registrado.

e-) certidão negativa de débitos junto ao Estado e ao Município, obtidos respectivamente junto à Secretaria de Fazenda do Estado ou a Secretaria Municipal de Tributação.

f-) declaração de inexistência de débitos condominiais, quando o imóvel for em prédio, expedido pelo síndico do prédio.

g-) declaração de inexistência de débitos junto às companhias de gás, energia e água.

h-) certidão de nascimento atualizada, para verificar se a pessoa tem capacidade jurídica para o negócio.

i-) Certidão Negativa de Débito do imóvel e do proprietário junto ao INSS e junto à Receita Federal

j-) certidão de protestos do vendedor, obtida junto ao cartório de protestos ou no fórum.

Outras certidões poderão ser requeridas pelo advogado, conforme as peculiaridades de cada negócio. Lembre-se que tais certidões podem atrasar um negócio, mas evitar um prejuízo que pode lhe custar uma vida de trabalho e sacrifício.

Fazer um bom negócio é difícil, mas fazer maus negócios é muito fácil. Portanto não custa repetir: muita calma nesta hora.

8. Quando eu posso ou devo usar o meu FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ?

É comum o agente financeiro vincular a liberação do saldo depositado no FGTS, a pactuação de empréstimo no âmbito do SFH. A Lei 8.036/90 que regulamenta a utilização do FGTS não têm restrição neste sentido. E mais, o Poder Judiciário tem ampliado em muito as possibilidades de saque do FGTS para compra ou pagamento de financiamento da Casa Própria.

Na prática o FGTS pode ser sacado para:

- a) compra à vista de um imóvel;
- b) sinal na compra de um imóvel;
- c) lance em consórcio imobiliário;
- d) pagamento de prestações em atraso;
- e) amortização extraordinária de saldo devedor de financiamento habitacional;
- f) liquidação antecipada de saldo devedor de financiamento habitacional;
- g) pagamento de parte das parcelas mensais do financiamento.

Quem já recebeu um extrato da Caixa Econômica Federal, relativo ao acordo de pagamento dos expurgos dos Planos Bresser, Verão, Collor I e II, pode também pedir o abatimento da dívida com os créditos que receberá.

Os requisitos exigidos para o saque do FGTS são:

- a) estar contribuindo para o FGTS há mais de 3 anos;
- b) não ter realizado nenhum saque nos últimos dois anos;
- c) e, ser este o primeiro imóvel que se pretende adquirir, ou o único financiamento que se pretende amortizar.

Caso o agente financeiro crie empecilhos para o saque do FGTS ou vincule o saque à tomada de financiamento, judicialmente o mutuário pode conseguir o saque e ainda indenização por danos materiais e morais contra o indigitado agente financeiro.

9. Comprar um imóvel através de "contratos de gaveta" têm algum valor jurídico ?

Sim e Não.

O chamado "contrato de gaveta" é um contrato típico de cessão de direitos e obrigações, onde uma pessoa que adquiriu um imóvel através de financiamento habitacional vende este imóvel e transfere o financiamento a um terceiro, sem comunicar ao banco.

Esta prática existe desde 14 de março de 1990, quando foi criada uma restrição legal a estas operações, onerando a transferência com o aumento de 20% na prestação e 2% no saldo devedor dos financiamentos, além de sujeitar o comprador à análise de crédito.

Tal prática tem pleno valor jurídico entre o comprador e o vendedor, porém não tem valor jurídico perante o agente financeiro ou terceiros, segundo a lei.

Houveram casos de reconhecimento de contratos de gaveta e "perdões", para contratos firmados até 25 de outubro de 1996, por força de Medidas Provisórias, como as de n°s 1520, 1696, 1877, 1878, 1981 e mais recentemente pela Lei n° 10.150/00.

Porém, desde esta data não há nenhuma lei de anistia, logo, qualquer contrato firmado hoje, não conta com proteção legal para ser feito válido junto ao agente financeiro.

Se você for adquirir um imóvel financiado mediante '*contrato de gaveta*' peça ajuda de um profissional para a elaboração do contrato, para que você não corra risco de perder o imóvel caso o titular venha a falecer ou caso você atrase algumas parcelas, e para que você possa representar o titular perante o agente financeiro, os órgãos estaduais e municipais e perante os condomínios e também, na hipótese de ajuizamento de ações revisionais fique garantida a devolução de valores a você, que arcou com o pagamento das prestações.

Se você for vender um financiamento mediante '*contrato de gaveta*', exija do comprador garantias para o pagamento da dívida e certifique-se da idoneidade do mesmo, porque é seu nome que vai aparecer perante o agente financeiro e caso o '*gaveteiro*' não pague é o seu nome que vai para o SPC, SERASA e CADIN.

Entre o vendedor e o comprador de um imóvel, mediante "*contrato de gaveta*", a validade do contrato é plena, inclusive, se o titular vier a falecer, o portador do contrato de gaveta pode exigir dos herdeiros a quitação do financiamento e a transferência do imóvel para o seu nome, sendo sempre prudente a inclusão de cláusula neste sentido

Como sempre, a consulta a um advogado para redigir o contrato e garantir a validade do negócio é essencial.

10. Quais os riscos de se comprar um imóvel em leilão extrajudicial ou do próprio agente financeiro ?

Quando um mutuário deixa de pagar três ou mais prestações, o agente financeiro leva o seu imóvel a leilão extrajudicial. Este leilão é um procedimento reputado inconstitucional, pois a pessoa não pode apresentar nenhum tipo de defesa prévia para justificar sua inadimplência. Ou paga-se o que o agente financeiro pede ou seu imóvel vai a leilão.

Ao comprar um imóvel leiloado pelo agente financeiro, você corre o sério risco de ficar brigando anos na justiça para entrar na posse do imóvel. É que se o mutuário que estiver no imóvel provar que o leilão foi irregular ou que o agente financeiro reajustou a prestação de forma errônea, você não conseguirá retirá-lo do imóvel e ainda terá que processar o agente financeiro para receber seu dinheiro de volta. É fria !

NÃO COMPRE IMÓVEL OCUPADO ! Cuidado com os corretores que garantem que retirar o ocupante do imóvel é tarefa fácil. Isto não é verdade, porque o ocupante pode não ser um invasor, e sim um mutuário que não conseguiu pagar o financiamento porque o banco lhe cobrou indevidamente e por isto perdeu seu imóvel num leilão extrajudicial. Jamais use a força para tentar retomar um imóvel nesta situação, porque além de ser ilegal, você ainda poderá ser condenado em danos materiais e morais.

A ABMH promove ações civis públicas em todo o país, visando anular as vendas feitas pela CEF com base em *folder*, onde prometia ações de trâmite rápido e sucesso garantido para despejo do mutuário, uma vez que isto se constitui em propaganda enganosa e, além de gerar direito à indenização dos lesados, pode tornar nulas as compras e vendas formalizadas com base nestas informações.

11. E a ABMH - Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação. Quando ela foi criada ? No que ela pode me ajudar ?

A ABMH foi criada em 13 de março de 2000, na cidade de Belo Horizonte (MG). Hoje a ABMH tem sua sede fixada em Brasília (DF) e escritórios espalhados por todo o país.

Quem procura a ABMH recebe orientações gratuitas sobre qualquer assunto relacionado à compra da casa própria ou sobre financiamentos habitacionais, e só

se filia a partir do momento que for utilizar algum serviço, da própria ABMH ou de seus conveniados.

Faz ainda a ABMH um amplo trabalho de informação da comunidade mediante a participação em entrevistas e debates no rádio, televisão e jornais visando disseminar os meios de defesa a todos os mutuários.

No âmbito dos financiamentos habitacionais, a ABMH tem forte atuação judicial, sempre defendendo os mutuários dos abusos dos bancos, em ações coletivas e em ações individuais.

Caso um condomínio ou conjunto habitacional solicite, fazemos palestras para os moradores onde procuramos focar o contrato de financiamento daquele grupo de pessoas e as principais irregularidades encontradas.

Também é gratuita a palestra, excetuada a despesa de locomoção dos diretores, caso o lugar seja distante ou fora da cidade.

A ABMH também luta pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de financiamento habitacional e está defendendo a classe dos mutuários na ADI 2591-1, proposta pela CONSIF. Neste caso, a CONSIF (Confederação Nacional dos Agentes do Sistema Financeiro) pretende que o Supremo Tribunal Federal (STF) declare que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos bancos. Isto deixaria o caminho livre para mais abusos dos que hoje se cometem contra os mutuários.

Você também pode ajudar a ABMH nesta luta, entrando no site www.abmh.org e fazendo um download (cópia) da carta destinada aos ministros do STF, pedindo a improcedência da ação.

Procure-nos !!! Conhecer seus direitos é o primeiro passo para precaver-se e defender-se dos abusos dos bancos e construtoras !!!

Disk-Mutuário: (61) 443-8828 - Brasília
(31) 3337-8815 - Belo Horizonte
(11) 3743-7884 - São Paulo
(21) 2508-7631 - Rio de Janeiro

Home page: www.abmh.org

E. mail: abmh@abmh.org

Autor: **Rodrigo Daniel dos Santos** - Consultor
Jurídico da ABMH Matriz

Conheça também o **IBEDEC - Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo**. Visite o site www.ibedec.org.br

Modelos:

Os modelos aqui fornecidos são só uma sugestão, não garantindo a ABMH sua plena aplicabilidade a todos os casos concretos, bem como ressaltando a ABMH a necessidade das partes contratantes de serem assistidas por advogados.

01- MODELO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO COM CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES SOBRE FINANCIAMENTO.

Os signatário deste instrumento de um lado a Sra. **MARIA PERNAMBUCANA DOS ANZÓIS**, brasileira, solteira, bancária, portadora do RG sob nº 00.000.000-SSP/DF e do CPF 000.000.000/00, residente e domiciliada na Rua do Jacá, 61, Jd Itapuã, em Campo Belo/PE, neste ato denominado de **PROMITENTE VENDEDORA**, e, de outro lado o Sr. **ALTAMIRO CARNEIRO BEZERRA**, portador do RG sob nº 000.000-SSP/SE e do CPF nº 000.000.000/00,

brasileiro, casado, micro empresário, residente e domiciliado à Rua Chama Viva, jd Panamá III, em Bela Praia/SE, neste ato denominado de **PROMITENTE COMPRADOR**, têm justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Que a **PROMITENTE VENDEDORA** é legítima possuidora do imóvel Residencial situado à Rua do Marmelo, 206, jardim Panamá I, nesta Capital, composto por área privativa de 64.8285 M², com as seguintes confrontações: Frente; 15.00 metros para a Rua do Marmelo; Fundos; 15.0001 metros para o Residencial JP, Quadra 14; Lado Direito; 26.9953 metros para a Rua Constantina; Lado Esquerdo; 27.0560 metros para o lote 15, com as seguintes características: Sala, 03 quartos, cozinha, banheiro, varanda e circulação.

CLÁUSULA SEGUNDA: O valor da presente transação é feita pelo preço de **R\$ 6.800.00** (Seis Mil e Oitocentos Reais), que serão pagos à vista.

CLÁUSULA TERCEIRA: Que o **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar o imóvel livre e desembaraçado de todos os débitos até esta data, junto ao Agente Financeiro, ficando daí a responsabilidade dos **PROMITENTES COMPRADORES** o pagamento mensal da prestação.

CLÁUSULA QUARTA: Fica acordado entre o **PROMITENTE VENDEDOR** e **PROMITENTE COMPRADORES**, que o imóvel transacionado **PERMANECERÁ** em nome do **PROMITENTE VENDEDOR** por prazo indeterminado, ficando o **PROMITENTE VENDEDOR** obrigado a apresentar todos documentos necessários para transferência a partir do momento em que o mesmo for notificado pelos **PROMITENTES COMPRADORES** a qualquer época.

CLÁUSULA QUINTA: Todos os compromissos assumidos neste contrato são de caráter **IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL**, obrigado as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título fazer sempre boa e valiosa a presente cessão, ficando sujeito às penalidades da lei.

CLÁUSULA SEXTA: Fica ainda acordando, que caso haja necessidade de se beneficiar do seguro referente ao imóvel, os beneficiados serão os **PROMITENTES COMPRADORES**, ou filhos.

CLÁUSULA SÉTIMA: Em caso de falecimento do **PROMITENTE VENDEDOR**, fica acordando entre as partes que todo e qualquer benefício oriundo deste fato, transfere-se para os **PROMITENTES COMPRADORES**.

CLÁUSULA OITAVA: Caso haja manifestação pública por parte do Agente Financeiro, quando à transferência do imóvel citado neste instrumento particular de compra e venda, sem que haja o aumento das prestações fica acordo entre as partes a sua transferência.

CLÁUSULA NONA: O foro deste contrato é da Comarca de Bela Praia (SE), renunciando as partes quaisquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim juntos e contratos, assinam o presente em 03 (Três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Bela Praia - ES, 10 DE JUNHO DE 2004.

Vendedor - Comprador - Duas Testemunhas

02- MODELO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

VENDEDOR: MARIA PERNAMBUCANA DOS ANZÓIS, brasileira, solteira, bancária, portadora do RG sob nº 00.000.000-SSP/DF e do CPF 000.000.000/00, residente e domiciliada na Rua do Jacá, 61, Jd Itapuã, em Campo Belo/PE

COMPRADOR: ALTAMIRO CARNEIRO BEZERRA, portador do RG sob nº 000.000-SSP/SE e do CPF nº 000.000.000/00,

brasileiro, casado, micro empresário, residente e domiciliado à Rua Chama Viva, jd Panamá III, em Bela Praia/SE

IMÓVEL: Uma gleba de terras situada na Avenida Juciana, Antiga Fazenda "Lagoa", hoje zona urbana, com a área de 5.46.38ha equivalente a 54.638,00m², na de Catalão/GO, melhor descrito e caracterizado na matrícula n° 2000 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Catalão/GO.

Referido imóvel foi havido pelo VENDEDOR, através de Escritura Pública de Dação de 29/09/1999, livro 53, fls. 36, registrada sob n° 3 na matrícula n° 65098 do Cartório de Registro da comarca de Catalão/GO.

PREÇO: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)

SINAL: R\$ 9.000,00 (nove mil reais) são pagos neste ato, pelo COMPRADOR ao VENDEDOR.

SALDO: R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) através de 08 (oito) parcelas mensais, fixas, e sucessivas, no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) cada uma, vencendo-se a primeira delas em 30 (trinta) dias contados desta data e as demais em igual dia dos meses subseqüentes até final liquidação

Por este instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra, o **VENDEDOR** e o **COMPRADOR**, qualificados no Quadro Resumo Anexo, têm entre si justo e avençado o seguinte:

1.- O **VENDEDOR** é senhor e legítimo possuidor do imóvel identificado no Quadro Resumo, parte integrante deste instrumento.

2.- O **VENDEDOR** se compromete a vender ao **COMPRADOR**, que se compromete a lhe comprar, o imóvel retro descrito, na forma ajustada no Quadro Resumo e

observadas as cláusulas e condições a seguir.

3.- As parcelas mencionadas no Saldo no Quadro Resumo deverão ser pagas através de boletos bancários, a serem enviados ao **COMPRADOR**.

3.1.- A partir da segunda parcela, o **COMPRADOR** não poderá efetuar o pagamento de qualquer parcela do saldo do preço, sem exibir ao caixa do banco o boleto correspondente à parcela anterior, devidamente quitada.

4.- Se o **COMPRADOR** incorrer em mora e, após notificado, não a purgar no prazo de 15 (quinze) dias, ocorrerá a rescisão deste contrato e a retomada do imóvel, caso em que o **VENDEDOR** devolverá ao **COMPRADOR**, o valor efetivamente por ele pago por conta do preço, descontados 30% (trinta por cento) a título de multa e ressarcimento de despesas administrativas com a comercialização do imóvel e a comissão de corretagem para pelo **VENDEDOR**, devidamente corrigida monetariamente pelo índice adotado neste contrato.

4.1.- Ocorrendo atraso em qualquer pagamento, poderá o **VENDEDOR** se lhe convier, a seu exclusivo critério, exigir o integral cumprimento deste contrato, sem prejuízo da cláusula resolutiva expressa.

4.2.- Se o **VENDEDOR** consentir em receber as parcelas além do prazo, serão as mesmas acrescidas da multa de 10% (dez por cento) e dos juros de mora à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, e da atualização monetária com base no IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas), ou, na sua falta, sucessivamente pelo IGP-DI/FGV, IPCA/IBGE, INPC/IBGE e IPC/FIPE, considerando-se o recebimento como mera liberalidade e sem caráter de novação ou alteração contratual; no caso de cobrança judicial, além dessas penas, pagará o **COMPRADOR** as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários de advogado do **VENDEDOR**, estes à razão de 20% (vinte por cento).

5.- A posse do imóvel é transferida ao **COMPRADOR** nesta data.

5.1.- As benfeitorias realizadas no imóvel pelo **COMPRADOR**, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, a ele acrescer-se-ão desde logo, arcando o **COMPRADOR** com todas as responsabilidades decorrentes de ditas benfeitorias perante os competentes órgãos públicos, tais como Prefeitura, INSS, etc., inclusive encargos trabalhistas.

6.- Obriga-se o **COMPRADOR**:

- a) A pagar o preço nas condições ora convencionadas.
- b) Por todas as despesas decorrentes do presente contrato e da escritura de venda e compra, bem como de seu registro;
- c) Pelo pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel a partir da desta data, sendo que os anteriores serão de responsabilidade do **VENDEDOR**;
- d) A atender por sua conta, e sem direito a ressarcimento, às exigências dos poderes públicos com relação ao imóvel a partir da desta data.

7.- Verificado o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** neste contrato, o **VENDEDOR** se obriga a cumprir esta promessa, com a outorga da escritura definitiva, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a partir da quitação do preço.

8.- O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes por si e seus sucessores, vedado o arrependimento e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em lei e neste instrumento.

9.- O **VENDEDOR** apresentará a Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS, e a Certidão de Quitação de Tributos Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, por ocasião da escritura definitiva, em cumprimento ao disposto no art. 257

do Decreto Federal nº 3.048 de 06.05.1999.

10.- O **COMPRADOR** declara, neste ato, ter ciência de que os documentos necessários para a lavratura da escritura definitiva serão fornecidos pelo **VENDEDOR** uma única vez.

10.1.- Se por culpa do **COMPRADOR** os documentos fornecidos pelo **VENDEDOR** perderem a validade, obriga-se o **COMPRADOR**, desde já, por todas as providências necessárias para a revalidação e/ou obtenção de novos documentos junto aos órgãos competentes, bem como por todas as despesas e encargos pertinentes.

11.- O **COMPRADOR** não poderá ceder ou prometer ceder seus direitos decorrentes deste a terceiros.

11.1.- Ocorrendo à cessão de direitos à revelia do **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** responderá solidariamente com o terceiro adquirente pelo pagamento das parcelas vincendas até final liquidação do saldo do preço, sendo certo que, mesmo nessa hipótese, o **VENDEDOR** outorgará a escritura definitiva em nome do ora **COMPRADOR** e não no de terceiros por este indicados.

12.- O **COMPRADOR** tem ciência do estado de conservação em que se encontra o imóvel deste objeto, assumindo, neste ato, a responsabilidade por eventuais reparos necessários.

13. - O **VENDEDOR** responderá pela evicção que eventualmente incida sobre o imóvel ora alienado, na forma dos artigos 447 a 457 do Código Civil vigente.

14.- O presente compromisso é celebrado em caráter "ad corpus", nada podendo ser reclamado ou exigido em função de eventual divergência de dimensões.

15.- O **COMPRADOR** se responsabiliza, civil e penalmente, pela veracidade dos dados relativos a sua qualificação, constantes no preâmbulo do Quadro Resumo.

16.- Fica eleito o foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir eventuais questões oriundas deste contrato.

E, por estarem justos e acertados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de dezembro de 2003

VENDEDOR – COMPRADOR – DUAS TESTEMUNHAS