

## **Apresentação**

Ao longo de vários anos na luta pela Casa Própria ouvimos os reclames dos mutuários e tentamos achar uma solução para estes reclames e o problema do déficit habitacional do país.

A luta é árdua e nem sempre fácil. Ao sabor da mudança dos tempos, com a esperança de todos depositada na Oposição para exercer agora o Governo, percebemos que entra ano e sai ano e não há outra solução para o mutuário que não seja a Justiça.

Neste emaranhado de leis, circulares, julgados e abusos, é que nasceu a Cartilha do Mutuário, periódico anual da ABMH que tem por escopo mostrar onde estão os erros, como preveni-los e como resolve-los, administrativa e judicialmente.

Mutuário é aquele cidadão que contrata um Mútuo, ou seja, um empréstimo bancário. Esta relação que é de consumo e também protegida por leis especiais, é objeto de toda sorte de problemas, já que sempre ao sabor das mudanças políticas, mudam-se contratos em andamento, ferem-se direitos e cria-se um clima de desesperança.

É triste perceber que o único Poder da República que realmente pode dar uma solução rápida e imediata aos reclames feitos pelos mutuários é o Judiciário, quando este deveria ser o último Poder a ser acionado.

## Índice

01. A Questão da Habitação no Brasil .....	01
02. O SFH - Sistema Financeiro da Habitação e o SFI - Sistema Financeiro Imobiliário .....	03
03. Quais os tipos de contratos existentes no SFH - Sistema Financeiro da Habitação até 4 de setembro de 2001? .....	06
04. E hoje, quais os tipos de contrato existentes no SFH e no SFI ? .....	07
05. Como estão sendo enfrentados os problemas de abusos sofridos pelos mutuários do SFH no Judiciário ? .....	08
06. Quais são os problemas decorrentes da aplicação da Tabela Price ? .....	09
07. Porque, na prática, as prestações dos financiamentos firmados pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP sobem mais do que o salário base da categoria profissional do mutuário ? .....	10
08. O meu financiamento não é regido pelo PES/CP, o que eu posso pleitear no tocante à evolução das prestações ? .....	10
09. Se o meu seguro está alto, posso mudar de seguradora ? .....	11
10. Porque o saldo devedor nunca diminui ? .....	12
11. As transferências de financiamento e os "contratos de gaveta" têm algum valor jurídico?.	13

12. Quais os riscos de se comprar um imóvel em leilão extrajudicial ou do próprio agente financeiro ? ..... 16

13. Em que situações o mutuário pode ser negativado nos serviços de restrição de crédito ? ..... 17

14. Eu tenho mais de um contrato coberto pelo FCVS e o banco diz que não tenho direito à quitação do segundo, isto é certo ? ..... 19

15. Meu contrato não conta com cobertura do FCVS e chegou ao final. O saldo residual é equivalente a 2 vezes o valor atual do imóvel e a prestação inicial da prorrogação é cerca de 1000% maior que a última prestação do prazo contratual normal. O que eu posso fazer ? ..... 20

16. Quando eu posso ou devo usar o meu FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ? ..... 21

17. Quais as dicas para quem vai financiar um imóvel hoje ter o mínimo de problemas possível ? 22

18. E a ABMH - Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação. Quando ela foi criada ? No que ela pode me ajudar ? ..... 23

Fale Conosco ..... 26

MODELO DE PEDIDO DE REVISÃO ADMINISTRATIVA DE PRESTAÇÕES DE FINANCIAMENTO PES/CP ..... 27

MODELO DE PEDIDO DE QUITAÇÃO ADMINISTRATIVA PELA LEI 10150/00 ..... 28

## **1. A Questão da Habitação no Brasil**

As discussões sobre o Direito a Moradia e a questão da habitação no Brasil não são temas novos. Enquanto em 1960 a população urbana representava 44,7% da população total, em 1970 este número já era de 55,9% e em 2000 chega a 81,2% do total.

Este movimento de urbanização acelerada da população trouxe vários problemas, dentre eles a necessidade de se construir imóveis, bem como abrir linhas de crédito para suprir o sempre existente déficit habitacional no país.

Hoje existe um déficit habitacional no país 6,6 milhões de unidades, que abrigariam cerca de 30 milhões de pessoas.

O Governo Federal, através da Caixa Econômica Federal e da EMGEA - Empresa Gestora de Ativos, mantém 3 milhões de contratos de financiamento habitacional, fora outros quase 1 milhão de contratos nas mãos dos bancos privados.

De 1964 para cá, cerca de 6 milhões de imóveis foram construídos, graças a recursos dos programas habitacionais feitos com recursos da Poupança, do FGTS, do FAT e de outras dotações orçamentárias específicas.

Estima-se que existam hoje cerca de 4 milhões de imóveis vazios no país. Este número que carece de alguns ajustes e especificações, reflete o quão é complexa a questão habitacional no país.

E tudo isto sem contar com os imóveis construídos através de empresas particulares, Construtoras e Incorporadoras, que a cada dia pipocam aos milhares nas grandes cidades.

Como se percebe, os números são grandiosos, tal qual são grandiosos os problemas e implicações que qualquer investida no setor representa.

Várias leis existem no país que tratam direta ou indiretamente da questão habitacional no país como, por exemplo, a Constituição Federal que erigiu o Direito a Moradia como Direito Social dos cidadãos Brasileiros; o Estatuto das Cidades, que pretende dar uma diretriz ao desenvolvimento urbano sustentável; a Lei de Condomínios e Incorporações, que dá um norte sobre a forma de instituição dos condomínios urbanos e da atuação das incorporadoras; o Código de Defesa do Consumidor, que buscou trazer a moralidade nas relações entre consumidores e fornecedores de imóveis e crédito, entre outros bens juridicamente protegidos; e tantas outras leis esparsas que tratam da matéria.

Existem no Congresso diversos projetos destinados a ajudar a sanar o déficit habitacional do país, bem como disciplinar o crédito aos cidadãos, como por exemplo o Projeto de Lei de Iniciativa Popular nº 2710/92, que foi o primeiro projeto de iniciativa popular do país e que até hoje não fora aprovado. Existe o Projeto de Lei nº 7497/2002 que fora proposto pela ABMH - Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação e que visa disciplinar os contratos de financiamento habitacional no país.

Enfim, existe o problema real e imediato do déficit habitacional no país e existe uma série de iniciativas legislativas e políticas para tentar resolver este problema social, sem que contudo possa se enxergar uma saída em curto prazo para beneficiar todo o povo.

Esta temática complexa e que envolve toda a sociedade, fez nascer a ABMH - Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação, uma entidade engajada na busca de soluções concretas e imediatas

para que os cidadãos brasileiros possam comprar, e pagar naturalmente, sua Casa Própria.

Esta Cartilha do Financiamento Habitacional que ora apresentamos, vem ajudar todos os mutuários do sonho da "Casa-Própria" e que hoje estão vivendo um verdadeiro pesadelo, a encontrar informações e saídas para acompanhar à correta execução dos contratos.

## **2. O SFH - Sistema Financeiro da Habitação e o SFI - Sistema Financeiro Imobiliário**

A primeira grande tentativa de solução do problema da Casa Própria foi o SFH - Sistema Financeiro da Habitação, em 21 de agosto de 1964, instituído pela Lei nº 4.380 e alterado pelo DL 2164/84, com o objetivo de dar acesso à moradia aos cidadãos brasileiros, emprestando ao mutuário um valor em dinheiro suficiente para que ele adquira a casa de sua família.

O financiamento nos moldes do SFH, quando de sua criação, diferenciava-se de um financiamento para compra de carro ou de eletrodomésticos, por exemplo, pela sua FINALIDADE SOCIAL. Esta "Finalidade Social", a partir de 1984, externava-se de três maneiras:

A-) A aplicação do PES/CP - Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, onde as prestações mensais do financiamento são reajustadas no mesmo percentual e na mesma periodicidade do reajuste obtido pela categoria profissional do mutuário. Quer dizer: se você é comerciário, p. ex., e recebeu reajuste de 5% no salário da categoria em novembro de 2001, a sua prestação só poderia ser reajustada em 5% no mês seguinte (dezembro de 2001). Qualquer reajuste superior a 5% seria ilegal.

B-) Além do PES/CP, ainda havia a garantia de que o percentual prestação/renda familiar seria respeitado durante todo o contrato, ou seja, se sua renda familiar inicial era de \$ 1.000,00 e a prestação inicial foi \$ 200,00 o **seu** percentual prestação/renda corresponde a 20%, que deve ser respeitado durante todo o contrato.

C-) Por fim, o mutuário ainda contava com o chamado FCVS - Fundo de Compensação de Variação Salarial, que era uma taxa de 3% paga a vista ou durante o financiamento, destinado a cobrir o saldo devedor porventura existente no final dos 120, 180, 240 ou 300 meses do financiamento.

Com estes três fatores, o SFH - Sistema Financeiro da Habitação atendia a finalidade social para o qual ele fora criado. O mutuário tinha a certeza de que pagaria uma prestação durante 10, 15, 20 ou 25 anos que nunca seria maior que o seu comprometimento prestação/renda inicial, nunca subiria mais do que o salário-base de sua categoria profissional e, ao final do contrato, o saldo devedor seria quitado pelo FCVS sem pagamento de nenhum resíduo.

Com o passar dos anos e as sucessivas crises econômicas, pelas quais o país passou e ainda passa, cada Governo foi introduzindo mudanças no SFH, as quais somente vieram a prejudicar os mutuários: a partir de 1.987 o FCVS foi restrito a cobrir o saldo residual dos financiamentos de imóveis destinados à população de baixa renda, e em 27 de julho de 1993 deixou de ser aplicado em todos os novos contratos. Depois vimos à proibição da aplicação do PES/CP ou da limitação da comprovação de renda à prestação mensal aos novos contratos firmados a partir de 4 de setembro de 2001, pela Medida Provisória 2223. Esta Medida Provisória autorizou ainda o reajuste mensal das prestações por índices de inflação como IPC-A ou IGP-M;

Com isto, o pagamento saldo devedor que sobra no final do financiamento, passou a ser de responsabilidade do mutuário, o qual poderá ser refinanciado por mais metade do prazo contratual inicial e, caso ao final deste prazo ainda tenha saldo devedor, o mutuário é obrigado a liquidá-lo em 48 horas;

Já as prestações dos novos contratos vão subir mensalmente, por índices de inflação que o mutuário, sabidamente, não verá repostos em seu salário. Assim, quem assume um contrato de financiamento hoje, tem somente uma certeza: vai pagar caro pelo sonho da Casa Própria, se é que conseguirá chegar até o final do contrato. Em média um mutuário paga de 3 a 4 vezes o valor de mercado do imóvel, entre juros e correção monetária, ou seja, compra uma e paga quatro imóveis !

Em resumo: o financiamento habitacional através do quase extinto SFH, hoje visa tão somente dar ao agente financeiro a garantia de lucros de 100 a 150% sobre o custo de captação da moeda, usando para isto dinheiro pertencente aos poupadores e aos trabalhadores, em prejuízo dos que necessitam de crédito e de acesso à moradia.

Não bastasse o desmonte do SFH, o governo envidou esforços para beneficiar ainda mais os agentes financeiros e aprovou um novo modelo de financiamento habitacional, denominado SFI - Sistema Financeiro Imobiliário.

Através do SFI, que é regulado pela lei 9.514/97, os agentes financeiros podem fazer tudo que é repudiado no mundo da defesa dos consumidores: praticar taxas de juros livres, capitalizar juros e retomar o imóvel sem qualquer intervenção judicial. Ou seja, a referida lei pretendeu autorizar que os

bancos pudessem fazer tudo que quisessem com o consumidor.

Graças ao Poder Judiciário, a interpretação desta lei frente à Constituição Federal e frente ao Código de Defesa do Consumidor, dentre outros diplomas legais, tem sido restringida.

Atualmente os financiamentos habitacionais estão divididos entre os dois sistemas, de acordo com a fonte de recursos.

O SFH ficou como centralizador dos financiamentos feitos com recursos da Poupança, do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e do FAT - Fundo de Amparo ao Trabalhador.

Em geral, são feitos programas sociais com recursos do FGTS, destinados a quem tem renda de até 10 salários mínimos. Para quem ganha acima deste montante, são disponibilizados os financiamentos com recursos da Poupança e do FAT, que têm taxas mais altas.

O SFI é destinado a normatizar a operação dos bancos públicos e privados, com recursos próprios, no mercado de financiamentos imobiliários.

Enquanto no SFH exige-se que o candidato a mutuário não possua imóvel, no SFI o candidato a mutuário pode comprar um segundo imóvel ou até mesmo um imóvel comercial.

### **03. Quais os tipos de contratos existentes no SFH - Sistema Financeiro da Habitação até 4 de setembro de 2001?**

Até 4 de setembro de 2001, por lei, só existiam dois sistemas de correção de prestações vigentes: PES/CP - Plano de Equivalência Salarial por

Categoria Profissional e o PCR - Plano de Comprometimento de Renda.

O PES/CP foi criado em 1964 e sofreu alterações legislativas em 1984, 1990 e 1993, mas sempre mantendo o mesmo princípio: a prestação só sobe quando sobe o salário da categoria profissional, e no mesmo percentual. Já o saldo devedor é corrigido pelo mesmo índice de remuneração da poupança.

Existia ainda o PCR - Plano de Comprometimento de Renda, é um sistema onde a prestação mensal é reajustada pelo mesmo índice de reajuste aplicado ao saldo devedor, no caso, poupança.

Havia ainda um terceiro sistema, criado pela Caixa Econômica Federal, chamado SACRE, autorizado por via de Medida Provisória, onde a prestação é obtida pela divisão do saldo devedor pelo prazo remanescente do contrato. O saldo devedor também é corrigido pela poupança. Este sistema, embora gere menos resíduo no saldo devedor final do contrato, torna as prestações muito altas durante o financiamento e leva a uma inadimplência dentro de poucos meses.

Cerca de 4.000.000 (quatro milhões) de contratos firmados com base nestas regras ainda estão em andamento.

#### **04. E hoje, quais os tipos de contrato existentes no SFH e no SFI ?**

As modalidades de contrato feitas hoje são basicamente três: SFA - Sistema Francês de Amortização (Price), SAC - Sistema de Amortização Constante e SACRE - Sistema de Amortização Crescente.

Em todas elas o saldo devedor é corrigido pela TR - Taxa Referencial de Juros e remunerada com juros

que vão de 6 a 18% ao ano, dependendo da origem do recurso e da classe social atendida.

Veja que todas modalidades são sistemas de amortização do financiamento. E o que é um sistema de amortização do financiamento ? É uma fórmula aplicada sobre o valor que você toma emprestado do banco, para apurar qual o valor que você tem que pagar mensalmente para quitar este empréstimo dentro do prazo contratual.

O SFA - Sistema Francês de Amortização é o mais antigo dos sistemas adotados no país, e funda-se no princípio que durante os primeiros  $\frac{3}{4}$  do contrato se pagará somente juros e no  $\frac{1}{4}$  final do contrato se fará à amortização do saldo devedor.

No SAC - Sistema de Amortização Constante ou Hamburguês, toda parcela mensal do financiamento pago, conterà o pagamento dos juros e a amortização de uma parte do capital mutuado.

Por fim, o SACRE - Sistema de Amortização Crescente é uma variação do SAC e baseia-se no princípio inverso da PRICE, pois que mensalmente aumenta a parcela da prestação paga destinada à amortização do saldo devedor.

Todos estes sistemas são utilizados tanto no SFH como no SFI.

Por determinação expressa da MP 2.223 de 4 de setembro de 2001, não se pode mais contratar no âmbito do SFH, operações onde as prestações sejam vinculadas aos reajustes da categoria profissional ou em percentual sobre a renda do mutuário.

**05. Como estão sendo enfrentados os problemas de abusos sofridos pelos mutuários do SFH no Judiciário ?**

Dos cerca de 4 milhões de contratos existentes no SFH, entre financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal e pelos demais bancos públicos e privados, 400 mil são objetos de questionamentos judiciais diversos.

Este número de ações judiciais é expressivo, mas representa apenas 10% do total dos contratos. Isto significa que problemas existem e aos montes, porém face às pressões dos agentes financeiros, com negativas e execuções judiciais e extrajudiciais, os mutuários só vão ao Judiciário em último caso, quando já estão inadimplentes e não suportam mais os abusos impostos pelos bancos.

Desde a edição do Código de Defesa do Consumidor, em 1990, as pessoas passaram estar mais conscientes dos seus direitos de consumidores e de como fazer valer os em Juízo, tornando-se cidadãos mais completos ao usar do seu poder/direito de peticionar para ser respeitado como cidadão e como consumidor.

Enquanto os bancos contam com a desinformação para continuar lesando os mutuários, o papel dos Procon's, das Promotorias de Defesa do Consumidor e das Associações, como a ABMH, é levar o máximo de informação disponível para o mutuário/consumidor, para que ele exercite seus direitos.

Os Tribunais, inclusive o STJ - Superior Tribunal de Justiça, têm sido rigorosos com os bancos e dado ganho de causa a maioria dos pleitos dos mutuários, face à notoriedade dos abusos que são contra eles cometidos, comprovados por periciais judiciais, por documentos expedidos pelos próprios bancos e por normas expedidas pelo BACEN que afrontam a legislação vigente.

Nos itens seguintes, serão abordados os principais problemas enfrentados pelos mutuários que assinaram

contratos junto ao SFH - Sistema Financeiro da Habitação.

**06. Quais são os problemas decorrentes da aplicação da Tabela Price ?**

Pelo sistema chamado Tabela Price, você paga os juros do financiamento durante os primeiros 3/4 do prazo contratual e só no último 1/4 do prazo contratual é que você amortiza o saldo devedor. Ou seja, vão lhe dar maciças doses de veneno durante um longo tempo e, se você sobreviver a elas, atingirá a cura (quitação do financiamento).

Pela Tabela Price, a prestação que o mutuário assume, ao final do contrato será 220,25 % maior do que a prestação inicial. Isto sem considerar os reajustes da prestação nos contratos anteriores a 4 de setembro de 1991, que eram vinculados à categoria profissional do mutuário.

Este sistema afronta a legislação do Sistema Financeiro da Habitação, o qual determina que a prestação mensal amortize os juros e ainda uma parcela do capital todo mês.

A Caixa Econômica Federal já admitiu em cartilhas internas que tal sistema gera resíduos ao final do contrato e não é vantajoso para os mutuários, inclusive mudando os contratos firmados a partir de 1998 para outro sistema denominado SACRE. Entretanto, os contratos antigos continuam regidos pela Tabela Price e gerando problemas. Os bancos privados continuam a utilizar o sistema Price, inclusive nos contratos novos, lesando assim todos os seus mutuários.

A Tabela Price, conforme estudos realizados por economistas renomados, contém juros capitalizados ou compostos mensalmente, o que é proibido pela Lei

de Usura ainda vigente em nosso país e repudiada pela Súmula 121 do Supremo Tribunal Federal.

**07. Porque, na prática, as prestações dos financiamentos firmados pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP sobem mais do que o salário base da categoria profissional do mutuário ?**

No Brasil existem cerca de 15.000 categorias profissionais diferentes, que os agentes financeiros deveriam monitorar para saber quais os reajustes recebidos em cada uma delas.

Ocorre que este monitoramento só é feito em uma minoria das categorias, e ainda assim com dados muitas vezes incorretos. E para não deixar as prestações de financiamento de mutuários ligados **às** categorias profissionais não monitoradas congeladas, os agentes financeiros aplicam reajustes aleatórios.

Para corrigir estas distorções, o mutuário deve ir até a agência que lhe concedeu o financiamento, munido do contrato e de uma declaração do seu empregador ou sindicato de classe onde constem, **mês a mês**, os reajustes obtidos pela sua categoria profissional, e pedir uma revisão administrativa das prestações.

Caso o agente financeiro se negue a fazer a revisão das prestações, ou faça mas sem considerar os índices que você levou, ou ainda, faça a revisão e aumente sua prestação, você deve recorrer ao Poder Judiciário, para compelir o agente financeiro a cumprir o pactuado no contrato e determinado pela lei.

Da mesma forma, se a prestação do financiamento exceder a relação prestação/renda familiar inicial, o mutuário teria que comprovar junto ao agente

financeiro qual a sua renda familiar hoje, e pedir uma adequação da prestação/renda familiar a esta nova situação. Não atendido, também pode recorrer à via judicial para impor esta conduta.

**08. O meu financiamento não é regido pelo PES/CP, o que eu posso pleitear no tocante à evolução das prestações ?**

Os contratos não regidos pelo PES/CP, em geral, têm o reajuste da prestação atrelado à TR ou então obtidos pela divisão do saldo devedor pelo prazo remanescente.

Nestes casos, o que o mutuário pode pleitear é a manutenção da relação prestação/renda da primeira à última parcela. Isto é, se a primeira prestação corresponde a 20% do salário do mutuário, ele pode pleitear a manutenção deste percentual durante todo o financiamento. Caso o contrato não disponha sobre isto expressamente, o mutuário pode recorrer ao Código de Defesa do Consumidor para ter este benefício, desde que o contrato seja posterior a 5 de outubro de 1988.

O mutuário também pode pleitear a modificação de alguns procedimentos que inflam o saldo devedor e, conseqüentemente, a prestação, tais como a amortização da prestação antes do reajustamento do saldo, ou a não capitalização de juros na evolução do saldo devedor.

**09. Se o meu seguro está alto, posso mudar de seguradora ?**

Os seguros do SFH são obrigatórios, assim como os de veículos automotores. Durante anos eles foram monopólio da SASSE - Cia. Brasileira de Seguros Gerais hoje Caixa de Seguros, ligada à Caixa Econômica Federal.

O percentual inicial de seguros era ditado pela SUSEP - Superintendência de Seguros Privados, e sempre foi cobrado em percentuais altíssimos, que em alguns anos chegou a ser superior a 60% da parcela paga.

Muitos mutuários têm recorrido à Justiça para trocar a apólice do seguro obrigatória do SFH por uma de mercado aberto com as mesmas coberturas e têm obtido sucesso.

Cedendo as pressões das condenações neste tipo de ação, o Governo Federal editou Medidas Provisórias que permitem a pactuação de apólices de seguro fora do SFH, mas com cobertura mínima de Morte e Invalidez Permanente.

Só que ainda há um problema: as Medidas Provisórias facultam aos agentes financeiros fazerem esta troca, enquanto que a ABMH entende que isto é um direito do mutuário. Resultado: só com ação judicial pode-se barrar esta conduta dos agentes financeiros e obrigá-los a aceitar apólices firmadas no mercado aberto, a preços cerca de 90% menores do que as obrigatórias do SFH.

#### **10. Porque o saldo devedor nunca diminui ?**

Sucessivos planos econômicos inflaram o saldo devedor dos financiamentos habitacionais ilegalmente. No Plano Collor, p. ex., em Março de 1.990, o saldo devedor foi reajustado irregularmente em 84,32%, enquanto que as cadernetas de poupança receberam 41,28%, ou seja, o saldo devedor do financiamento deveria ser reajustado pelo mesmo percentual de reajuste aplicado na poupança, como está descrito no contrato e na legislação, mas isto não foi considerado em março de 1990.

Para corrigir as mazelas do Plano Collor I, foi criado o chamado Plano Collor II em 1º de março de 1991, e dentre as medidas deste novo plano, fora criada a TR - Taxa Referencial que serviria para compor a remuneração aplicada às cadernetas de poupança, de forma a torná-la mais atrativa do ponto de vista da rentabilidade, competindo com fundos de investimento.

Com isso, se desvirtuou a finalidade da poupança, que era manter o dinheiro corrigido frente à inflação e por este motivo, também se tornou ilegal a sua utilização para a correção monetária dos saldos devedores de financiamentos do SFH, já que sua aplicação gera um duplo ganho sobre o capital emprestado, qual seja, correção monetária por TR (disfarçada sobre a **rubrica** de poupança) e mais juros contratuais.

Na visão da ABMH e seguindo também julgados já proferidos pelos tribunais pátrios, a aplicação da TR é inconstitucional para os contratos firmados antes de março de 1991, pois fere os princípios do ato jurídico perfeito e do direito adquirido. Já para os financiamentos firmados a partir de março de 1991, a aplicação da TR é ilegal pois fere, dentre outros, o princípio da transparência estabelecida pelo Código de Defesa do Consumidor e ainda a finalidade da correção monetária nos financiamentos do SFH.

O correto é que, a partir de março de 1991, todos os financiamentos habitacionais sejam corrigidos pelo INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo IBGE. Ocorre que para se conseguir isto tem que o mutuário manejar ação judicial. Entretanto, no campo político, já se acena com esta substituição para novos contratos, conforme idéia defendida pelo próprio presidente do Banco Central.

Existe também a capitalização de juros, ou seja, cobra-se juros sobre juros o que é ilegal conforme já declarado pelo Supremo Tribunal Federal.

Por fim, ainda observe-se que os agentes financeiros, em muitos casos, cobram juros maiores que os permitidos por lei, quais sejam, 10% ao ano, para contratos firmados até 26 de julho de 1993, e 12% ao ano, para contratos firmados de 27 de julho de 1993 em diante. Dizem-se respaldados por resoluções do Banco Central que, como órgão do Poder Executivo, jamais pode alterar ou majorar limites de juros fixados por leis específicas do SFH, aprovadas pelo Poder Legislativo, ou seja, pela vontade do povo.

Veja que, embora de finalidade social, só entre 1989 e 1999 os agentes financeiros somaram R\$ 9 bilhões de lucro nas operações feitas no SFH, conforme amplamente veiculado pela mídia.

#### **11. As transferências de financiamento e os "contratos de gaveta" têm algum valor jurídico ?**

Como meio de locupletar-se ainda mais com o dinheiro da classe trabalhadora, o lobby dos agentes financeiros conseguiu aprovar em 1990 uma lei que determina que todas as transferências de financiamento só podem ser feitas perante o próprio agente financeiro.

Com isto, o saldo devedor apresentado pelo mutuário anterior é aumentado em 2% e a prestação em 20%, quando da transferência e, ainda, o novo mutuário começa o financiamento da prestação número um de novo, o que é injusto e imoral.

Agora questionamos: A dívida inicial é a mesma, a garantia de pagamento da dívida (hipoteca) continua inalterada, porque então começar a pagar o financiamento novamente ?!?!?! Obviamente que não

há lógica na restrição das transferências de financiamento e exigência de refinanciamento da dívida, a não ser para gerar mais lucros aos agentes financeiros.

O contrato de gaveta foi criado justamente para driblar as irregularidades desta lei, pois o financiamento continua em nome do titular, em nome de quem são pagas as prestações normalmente e só ao final do contrato é que a pessoa vai transferir o imóvel para si, já quitado.

Perante os agentes financeiros, o contrato de gaveta tem sido aceito por força de Medidas Provisórias, como as de n.ºs 1520, 1696, 1877, 1878 e 1981, e mais recentemente pela Lei n.º 10.150/00.

O Poder Judiciário, sensível a esta situação, tem reconhecido que os contratos anteriores a 14 de março de 1990 podem ser transferidos mediante simples troca de mutuário, aproveitando os pagamentos feitos pelo mutuário anterior, o prazo já decorrido do contrato e passando o saldo devedor e as prestações a serem de responsabilidade do novo mutuário, sem acréscimo algum.

A ABMH, seguindo a interpretação dada à Lei 10.150/00, ainda entende que os financiamentos concedidos em qualquer época, desde que com contratos de gaveta firmados antes de 25/10/1996 com firma reconhecida ou algum documento público que prove a data de sua pactuação, podem ser validados em juízo, reconhecendo-se o direito à transferência mediante simples sub-rogação do novo mutuário na dívida, aproveitando-se o prazo já decorrido e as parcelas já pagas.

Este entendimento vem sendo respaldado também pelos Tribunais, inclusive tendo os TRF's da 1ª e da 4ª Região apreciado a matéria neste ano de 2003, dando ganho de causa aos "gaveteiros", reconhecendo a

validade dos contratos de gaveta e conferindo a eles legitimidade para a busca da revisão judicial dos contratos.

Se você for adquirir um imóvel que esteja financiado, através de '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 imóvel e transferir o 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.

**12. 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 você não pode apresentar nenhum tipo de defesa para justificar sua inadimplência. Você tem que pagar o que o agente financeiro pede ou seu imóvel vai a leilão.

Se você não tomar nenhuma medida judicial para suspender este leilão, como depositar o montante das prestações que entende devida em juízo, então o agente financeiro faz o leilão do imóvel. Caso não haja ninguém interessado em adquiri-lo, o agente financeiro pega o imóvel para ele pelo preço do saldo devedor.

Há casos do agente financeiro querer receber ainda mais algum dinheiro do mutuário, por conta da diferença entre o preço de mercado do imóvel e o valor do saldo devedor. Não caia nessa, defenda-se porque a lei que permitia tal cobrança era de 1966 e foi revogada em 1971. E mais, se há duas formas de execução da dívida, o agente financeiro deve utilizar-se da menos gravosa, qual seja, aquela que quita a dívida com a adjudicação do imóvel para o próprio agente financeiro.

Uma vez que tenha vendido o imóvel para terceiros ou retomado o imóvel para **si**, o agente financeiro ou comprador só poderá retirar você do imóvel mediante processo judicial, onde você poderá tentar anular o leilão e ainda exigir indenização do agente financeiro por não ter respeitado o contrato.

Já se você 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.

### **13. Em que situações o mutuário pode ser negativado nos serviços de restrição de crédito ?**

Os serviços de restrição de crédito hoje são tantos que o consumidor até desconhece ou não sabe para que servem: SPC, SEPROC, SERASA, CADIN, EQUIFAX, SISBACEN, etc.

Basta o mutuário atrasar três parcelas do seu financiamento, independentemente do motivo ser justo ou não, que seu nome é negativado.

A ABMH tem um posicionamento manifestamente contrário a existência deste tipo de cadastro, pois ele age contra a parte mais fraca do contrato (o mutuário) de forma sórdida, pois que restringe o

acesso do mutuário a novos financiamentos sem motivo justo.

Dizemos isto por um motivo simples: todo financiamento habitacional é garantido por hipoteca ou alienação fiduciária. Por outro lado, os financiamentos habitacionais só são concedidos sobre 60 ou no máximo 70% do valor total da compra e venda. Ou seja, se o mutuário estiver inadimplente, o banco tem em mãos garantias maiores do que o valor da dívida e basta recorrer ao Judiciário para recebe-la.

Porém o banco prefere negativar o nome do mutuário, prejudicando a gerência normal de sua vida, no intuito de pressioná-lo a pagar um valor que muitas vezes ele sequer dispõe, seja porque a prestação aumentou mais que sua renda seja porque está passando por alguma dificuldade temporária, como doença ou desemprego.

Portanto encabeçamos uma campanha nacional para que não se permitam a negatificação dos mutuários nos sistemas de restrição de crédito, desde que os mesmos estejam discutindo judicialmente os contratos.

Esta proibição pode ser feita através de Leis Estaduais, Municipais ou Federais já que legislar em defesa do consumidor é competência concorrente de todos os entes públicos da Federação.

Tal campanha se baseia em leis estaduais como a Lei Distrital nº 3335, de 12 de abril de 2004, que Proíbe o lançamento de nome do mutuário em atraso com as prestações do Sistema Financeiro da Habitação -SFH - no cadastro dos serviço de prestação ao crédito, de autoria do Deputado Distrital Chico Floresta.

Esta lei, que encontra-se na íntegra para consulta no site da Assembléia Legislativa do Distrito Federal (<http://www.cl.df.gov.br/>) deve ser levada ao conhecimento de todas as pessoas e repetida em todos os Estados do Brasil.

E mais: é de se ressaltar que os bancos não vêm cumprido a lei e negativando mutuários sem o prévio protesto das parcelas vencidas. Conforme já alertaram o Juiz de Direito do Rio Grande do Sul Carlos Alberto Etchevery e o Jurista Sérgio Jacomino em recentes artigos, que o Estatuto da Microempresa, de 1999, modificou o § 2º da Lei nº 9.492/97, que regula os protestos de títulos e outros documentos de dívidas, estabelecendo que só poderiam ser inscritas nos cadastros restritivos de crédito, dívidas oriundas de títulos ou documentos de dívidas regularmente protestados cujos registros não foram cancelados.

Logo, o procedimento de todos os bancos públicos e privados que não estão tirando o prévio protesto sobre as parcelas vencidas antes de negativar o nome do mutuário nos cadastros restritivos de crédito é ilegal, podendo todo mutuário que se encontrar nesta situação ser indenizado pelo ilícito, além de ter seu nome retirado dos cadastros restritivos de crédito.

**14. Eu tenho mais de um contrato coberto pelo FCVS e o banco diz que não tenho direito à quitação do segundo, isto é certo ?**

Um contrato de financiamento é, na verdade, um contrato múltiplo, onde observamos diversas operações distintas, quais sejam: 1-) Compra e Venda; 2-) Mútuo (empréstimo); 3-) Seguro; 4-) FCVS; 5-) Hipoteca;

Todos os contratos são autônomos e regem-se por diferentes dispositivos legais. Embora fosse

proibido a pactuação de dois contratos de mútuo na mesma localidade, pelo mesmo mutuário, as demais operações não tinham a mesma restrição.

Assim, se o agente financeiro nunca se opôs ao recebimento do FCVS em dois contratos distintos, quando ocorre o término do contrato, ele não pode negar a cobertura do saldo devedor residual. Isto vale para todos os financiamentos firmados antes de 05 de dezembro de 1990 e tem como base as Leis 8.100/90 e 10.150/2000. Caso o agente financeiro se negue a fazer administrativamente esta quitação, em juízo pode-se compeli-lo a fazer.

A matéria já foi objeto de apreciação pelo STJ (Superior Tribunal de Justiça) e por alguns Tribunais Regionais Federais, que reconheceram o direito à quitação de ambos os contratos.

**15. Meu contrato não conta com cobertura do FCVS e chegou ao final. O saldo residual é equivalente a 2 vezes o valor atual do imóvel e a prestação inicial da prorrogação é cerca de 1000% maior que a última prestação do prazo contratual normal. O que eu posso fazer ?**

Neste ano de 2003, cerca de 170 mil mutuários estão nesta mesma situação. Para 2004 mais 200 mil mutuários estarão também nesta situação.

Como dito acima, três fatores formam este saldo devedor monstruoso:

- 1- o natural resíduo que sobra nos contratos, em face de diferença entre o índice de correção aplicado à prestação e o índice de correção aplicado ao saldo devedor;
- 2- os acréscimos ao saldo devedor decorrente de planos econômicos, como o Plano Collor I e II;
- 3- e, os abusos praticados pelos agentes financeiros na evolução da dívida.

Infelizmente a única saída para o mutuário neste caso é o Judiciário.

O expurgo dos abusos e acréscimos gerados por planos econômicos ao saldo devedor é a única saída para tornar a dívida pagável e muitas vezes até para descobrir que ela já se encontra quitada. A equalização dos fatores de correção das prestações e dos saldos devedores também reconhecidos pelo STJ, são fatores fundamentais para que o mutuário consiga liquidar suas obrigações.

Em verdade os governos que se sucederam desde 1988 não se preocuparam em arranjar soluções e sim problemas aos mutuários do SFH e agora, quando eles chegam ao final de 15 anos de pagamento rigorosamente em dia de suas parcelas, deparam-se com uma dívida absurda, gerada por atos ilegais do próprio governo e dos próprios bancos. Só o judiciário pode corrigir as distorções existentes.

#### **16. 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.

**17. Quais as dicas para quem vai financiar um imóvel hoje 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.

- 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.

Basicamente você tem que lembrar que um financiamento é empréstimo de dinheiro a juros e quanto menos empréstimo você pegar e quanto mais rápido você devolver o dinheiro emprestado, menos juros irá pagar.

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

A ABMH nasceu justamente em função dos problemas vividos por um grupo de mutuários de Belo Horizonte (MG), que vinha sendo sistematicamente lesado pelos

agentes financeiros e que recorreu à Justiça para fazer valer seus direitos.

Quando eles descobriram que podiam se insurgir contra os abusos dos agentes financeiros, resolveram divulgar isto para todos e hoje é a maior entidade de defesa dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação. Hoje nossa sede está situada em Brasília (DF), centro das decisões políticas e administrativas do país.

Basicamente, o objetivo da ABMH é reunir e instruir os mutuários sobre as mazelas do SFH, mostrando que há saída para o problema e alertando novos compradores a não serem enganados. Nossa luta não é pela moradia gratuita, mas sim por um **financiamento justo**.

A ABMH tem legitimidade também para propor ações civis públicas visando à defesa do interesse dos mutuários da habitação, sendo autora de diversas ações coletivas e civis públicas em todo o país, como: Ação Civil Pública contra a Venda de Imóveis Ocupados do SFH, atualmente em julgamento no TRF 1ª Região; Ação Civil Pública contra a cobrança para impressão de Planilhas de Evolução do Financiamento, em trâmite em Brasília (DF); Ação Civil Pública para Quitação dos Financiamentos do FCVS firmados antes de 31 de dezembro de 1987, em trâmite em Brasília (DF); entre outras.

A ABMH ainda atua no campo político, visando sensibilizar os governantes e os legisladores sobre os problemas vividos pelos mutuários, procurando soluções para estes problemas.

Em 08 de abril de 2002, a ABMH protocolou junto à Comissão de Legislação Participativa da Câmara dos Deputados, a sugestão de Projeto de Lei nº 44/2002. Neste projeto, a ABMH visou transferir à sociedade civil o encargo de gerir um Sistema Nacional de

Habitação, que será comandado pelo Conselho Civil de Habitação e fiscalizado pelo Conselho Técnico de Administração. Os mutuários terão voz ativa neste novo sistema, ajudando a definir onde devem ser aplicados os fundos e quais os projeto têm prioridade para a solução do déficit habitacional no país.

O projeto cria um Fundo Nacional de Recursos da Habitação, que centralizará todos os recursos disponíveis, do governo e da iniciativa privada, para financiar a moradia dos brasileiros. Este fundo será depositado no BNDES, a quem incumbirá a guarda dos valores.

Nos aspectos contratuais, se buscou a proteção da capacidade de pagamento do mutuário, sem com isso comprometer a viabilidade econômica do sistema. Voltaria a existir o PES/CP, o comprometimento de renda, a cobertura do saldo devedor residual final pelo Fundo Nacional de Recursos da Habitação e ainda, proteção do mutuário em caso de desemprego ou perda de renda, onde as prestações seriam liquidadas por uma espécie de seguro. Ficariam proibidos os leilões extrajudiciais e liberadas as transferências dos contratos de financiamento, sem acréscimo de encargos, o que traria uma enorme transparência ao sistema.

O Projeto foi aprovado na Comissão de Legislação Participativa em 11 de dezembro de 2002, e agora tramita sob o número 7497/2002 na Câmara dos Deputados.

Para que este projeto caminhe mais rápido, você pode ajudar a ABMH, entrando no site [www.abmh.org](http://www.abmh.org) e fazendo um download (cópia) da carta destinada aos deputados federais, pedindo a aprovação do projeto.

A ABMH ainda faz um trabalho em muitas cidades, de acompanhar os leilões extrajudiciais que muitas

vezes são realizados pelos agentes financeiros sem o conhecimento do mutuário, comunicando a todos via correio para que tomem alguma providência.

Dispõe a ABMH de um cadastro de profissionais da área econômica e jurídica que são conveniados para prestar serviços aos mutuários. Isto visa com que o mutuário não entre com uma ação errada na justiça, ou baseado em cálculos absurdos e muitas vezes acabe sendo prejudicado mais ainda e até perdendo o imóvel.

Já encaminhamos cerca de 20.000 pessoas para a Justiça e pelo menos 70% já estão depositando judicialmente suas prestações.

Hoje, com escritórios em diversos Estados, a ABMH sobrevive da contribuição de seus associados e de doações de pessoas interessadas na causa da habitação.

Quem procura a ABMH recebe todas as informações sobre o SFH gratuitamente 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.

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](http://www.abmh.org) e fazendo um download (cópia) da carta destinada aos ministros do STF, pedindo a improcedência da ação.

**Procure-nos !!! Conhecer seu contrato é um direito seu e a base para defender-se dos abusos !!!**

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](http://www.abmh.org)

E. mail: [abmh@abmh.org](mailto:abmh@abmh.org)

Autores: **Rodrigo Daniel dos Santos** - Consultor Jurídico da ABMH e **Anthony Fernandes Oliveira Lima** - Diretor Presidente da ABMH

Conheça também o IBEDEC - Instituto Brasileiro de Estudo e Defesa das Relações de Consumo. Visite o site [www.ibedec.org.br](http://www.ibedec.org.br)

**Modelos:**

**01. MODELO DE PEDIDO DE REVISÃO ADMINISTRATIVA DE PRESTAÇÕES DE FINANCIAMENTO PES/CP**

Brasília (DF), 11 de junho de 2004.

Ilma. Sra  
Fulana de Tal  
Gerente Geral da Caixa Econômica Agência  
Agência: 06742 - Lago Sul

**NESTA**

Prezado(a) Senhor(a)

Eu, Horácio dos Ferros Dantas, titular do contrato de financiamento 333.999.087.785-02, venho através desta requerer a revisão dos índices aplicados como reajuste de minha prestação, no período de 01 de janeiro de 1990 até hoje.

Meu pedido funda-se na observação que as prestações subiram mais que o salário-base de minha categoria profissional.

Requeiro sejam os créditos de prestações efetuados como desconto no saldo devedor.

Para a referida revisão, encaminho em anexo, declaração de meu empregador e de meu sindicato, onde V. Sas. Poderão extrair os índices de reajuste que percebi no mesmo período revisado.

Antecipadamente, fico grato.

Saudações.

**Horácio dos Ferros Dantas - RG 890.098.987-SSP-SP**

**Tel.: 61 5000-0000**

**02. MODELO DE PEDIDO DE QUITAÇÃO ADMINISTRATIVA  
PELA LEI 10150/00**

Brasília (DF), 11 de junho de 2004.

Ilma. Sra

Fulana de Tal

Gerente Geral da Caixa Econômica Agência

Agência: 06742 - Lago Sul

**NESTA**

Prezado(a) Senhor(a)

Eu, Horácio dos Ferros Dantas, titular do contrato de financiamento 333.999.087.785-02, venho através desta requerer que seja emitida a Carta de Liberação de Hipoteca do financiamento contraído com esta r. instituição, tendo em vista, que meu compromisso, ao longo dos 15 anos de prazo contratual, foi cumprido, não deixando assim de honrar com suas obrigações, como podem conferir em seus registros.

Tal pedido motiva-se no fato que meu contrato fora firmado em 23 de janeiro de 1987 e possui cobertura do FCVS - Fundo de Compensação das Variações Salariais. Logo, na forma da Lei 10150/00, tenho direito à liquidação antecipada do meu contrato, pois que referida lei determina a liquidação antecipada de todos os contratos firmados com cobertura pelo FCVS, antes de 31 de dezembro de

1987.

Peço que aceite ou não a proposta, seja-me enviada uma resposta por escrito para o endereço do imóvel em questão, no prazo de 15 dias a contar da data de recebimento desta.

Antecipadamente, fico grato.

Saudações.

**Horácio dos Ferros Dantas - RG 890.098.987-SSP-SP**

**Tel.: 61 5000-0000**