

SALDO DEVEDOR

# Proposta de renegociação da Caixa causa polêmica

## Especialistas dão opiniões diferentes sobre a oferta

■ O governo abriu, na última semana, uma temporada de negociações com mutuários da casa própria que têm contratos habitacionais assinados entre o fim da década de 80 e o início do Plano Real (em junho de 1994), sem a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS). Estes contratos têm saldos devedores que chegam a três vezes o valor do imóvel. Para iniciar a negociação, os interessados precisam desembolsar uma quantia de R\$250 referente à avaliação do bem por técnicos da Caixa. A medida vem dividindo opiniões de especialistas.

André Paiva, presidente

da Associação Nacional em Defesa dos Mutuários, condena a proposta da Caixa. Para ele, melhor que renegociar, é recorrer à Justiça:

— O saldo devedor aumentou de forma injusta e o mutuário ainda tem de pagar uma taxa (R\$ 250) para um técnico calculá-lo outra vez? Além disso, duvido que a Caixa ofereça um desconto tão bom quanto o que pode ser estabelecido por um tribunal. É uma questão de paciência.

Já Hamilton Quirino, advogado especialista em direito imobiliário, afirma que a proposta da Caixa é boa. Ele destaca que, quando se apresenta uma ação judicial, ninguém

pode dar a certeza da vitória.

— Se existe a possibilidade de renegociar o saldo devedor, vale a pena aproveitá-la, ainda mais por ter chances de desconto e de parcelamento com juros pré-estabelecidos. A avaliação do imóvel tende a ser coerente. Há referências, como unidades vizinhas, que servem para comparações de valores — afirma Quirino.

Segundo a Caixa, 187.195 mutuários de todo o país podem pedir a renegociação em qualquer agência. O novo valor poderá ser refinanciado em até 60 meses. Está liberada a utilização dos recursos do FGTS.

## PERGUNTA E RESPOSTA

### HERANÇA

**Meu pai faleceu e deixou um apartamento e dois terrenos localizados no município do Rio de Janeiro. Os herdeiros são minha mãe, eu e meus dois irmãos e também dois filhos do primeiro casamento dele. Gostaria de saber se minha mãe pode vender um dos bens. Para isso, ela precisa ter a concordância de todos os herdeiros? Não temos afinidade com os filhos mais velhos de meu pai.**

**João Paulo Serra**  
Méier

■ Tratando-se de casamento com comunhão de bens, a mãe do leitor será considerada viúva meeira (dona da metade). Assim, apenas a outra metade dos bens é que será partilhada aos filhos. Dependendo do valor dos terrenos e do apartamento, é possível que fique com a viúva meeira, por inteiro, um dos imóveis. Este imóvel, naturalmente, poderá ser livremente alienado após o término do inventário. Antes de sua conclusão poderá haver a venda, mas mediante alvará judicial, a ser requerido com a concordância de todos os herdeiros.

**Hamilton Quirino**  
Advogado especialista em direito imobiliário

## FINANCIAMENTO: VEJA OS VALORES DOS BANCOS

### CARTA DE CRÉDITO CAIXA

A Caixa financia, em uma linha de crédito para a classe média, até 80% do valor do imóvel — só há limite de avaliação para uso do FGTS, R\$350 mil. Comprometimento de renda: 30%. Prazo: 20 anos. Correção: TR mais 12,5% ao ano.

### VIA SFH CONDIÇÕES GERAIS

Em financiamentos, via SFH, o limite de valor do imóvel é de R\$350 mil e o de crédito concedido, de R\$245 mil. Correção de 12% ao ano mais TR.

### CARTEIRA HIPOTECÁRIA

Por usar recursos próprios do agente financeiro, esta modalidade de crédito imobiliário permite o financiamento para a aquisição de imóveis com valores de financiamento superiores ao máximo estabelecido pelo SFH. As taxas de juros, no entanto, não são tabeladas. Regra geral, esta linha está custando entre 13% e 16% ao ano. Neste caso, o FGTS não pode ser usado como parte da entrada ou para abater prestações.

### VIA SFH

BANCOS	VALOR MÍNIMO (imóvel)	VALOR MÍNIMO (financiado)	PERCENTUAL (financiado)	CORREÇÃO	RENDA MÍNIMA	RENDA COMPROMETIDA	PRAZO
<b>BRDESCO</b>	—	R\$ 300 (prestação mínima)	70%	12% ao ano mais TR	R\$ 2 mil	25%	15 anos
<b>HSBC</b>	R\$ 60 mil	R\$ 15 mil	70%	10%, 11% ou 12% ao ano mais TR *	R\$ 1.500	25%	15 anos
<b>ITAÚ</b>	—	R\$ 20 mil	60%	12% ao ano mais TR	R\$ 1.645	25%	15 anos
<b>REAL</b>	R\$ 46 mil	R\$ 20 mil	70%	12% ao ano mais TR	R\$ 1.500	25%	15 anos
<b>SANTANDER</b>	R\$ 60 mil	R\$ 30 mil	70%	12% ao ano mais TR **	Até R\$ 4 mil **	20%	15 anos
<b>UNIBANCO</b>	—	R\$ 30 mil	70%	12% ao ano mais TR	R\$ 2 mil	20% (Tabela Price) ou 25% (SAC)	15 anos
<b>BANK BOSTON</b>	R\$ 60 mil	R\$ 40 mil	70%	12% ao ano mais TR	R\$ 4 mil	20% (Tabela Price) ou 22% (SAC)	5 anos

\* De acordo com o valor do imóvel.

\*\* O Santander tem um plano para quem tem renda acima de R\$ 4 mil: juros de 10,95% até o oitavo ano e de 8,95% a partir do nono ano.