

CASA PRÓPRIA

LUCÍOLA VILLELA

Negociar ou não, eis a questão

Veja se vale a pena tentar mudar o seu financiamento

■ **CARLOS MONTEIRO**

cmonteiro@extra.inf.br

■ Fim do ano e décimo terceiro salário chegando, é hora de fazer contas: muita gente que é ou pretende se tornar mutuário pega a calculadora para tentar saber se conseguirá colocar o nome numa escritura definitiva de imóvel. Para ajudar a tirar algumas dúvidas frequentes de quem corre atrás do sonho da casa própria, o **Extra Imóveis** consultou Hamilton Quirino,

tajoso. Mas usar o dinheiro para eliminar um eventual saldo devedor costuma ser uma boa iniciativa. Alguns bancos aceitam dar descontos para quem se propõe a zerar resíduos antes do fim do contrato.



○ **ADVOGADO** Hamilton Quirino diz que não se deve perder a chance de negociar com o banco

DÚVIDAS FREQUENTES

■ Leia neste quadro algumas das perguntas mais frequentes feitas por leitores. As respostas foram dadas pelo advogado Hamilton Quirino.

✿ **VALE A PENA PROCURAR O BANCO PARA RENEGOCIAR O SALDO DEVEDOR ANTES DO FIM DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL?**

Sempre é importante tentar uma negociação com o banco antes de terminar o contrato, que vai gerar resíduo. Isso vale pelas seguintes razões: se o contrato com resíduo vencer e não for feito um acordo imediato, o mutuário poderá ser considerado inadimplente. Até que venha a fazer um acordo ou obter algum êxito em ação judicial, ele

permanecerá como inadimplente caso não esteja pagando os juros (resíduos) aplicados após o encerramento do contrato.

✿ **COM O MEU FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO, DEI ENTRADA EM UM IMÓVEL. AINDA ESTOU PAGANDO O FINANCIAMENTO. HOJE, TENHO UMA NOVA CONTA DE FGTS. VALE A PENA — OU POSSO — UTILIZÁ-LO PARA TENTAR DIMINUIR O VALOR DAS PRESTAÇÕES OU REDUZIR O SALDO DEVEDOR?**

O FGTS pode ser utilizado para abater as prestações ou o saldo devedor. Mas atenção: o mutuário deve fazer as contas antes, pois o ideal é utilizar o fundo apenas para quitação total da dívida. Se o contrato vai

gerar resíduo ou é de longo prazo, pode ser que em pouco tempo não se perceba um resultado significativo da utilização do FGTS.

✿ **COMPREI UM IMÓVEL COM FINANCIAMENTO DE UM BANCO QUE, RECENTEMENTE, DIMINUIU A TAXA DE JUROS PARA ESTE TIPO DE NEGÓCIO. POSSO CONSEGUIR, NEM QUE SEJA NA JUSTIÇA, UMA DIMINUIÇÃO DO VALOR DAS PRESTAÇÕES?**

Os contratos fazem acordo entre as partes que o assinam. Assim, não é possível reivindicar uma diminuição dos juros antes de seu término. A redução pela via judiciária só será possível se tiver ocorrido uma onerosidade excessiva, isto é, se

ocorreu um grande desequilíbrio contratual entre a renda do mutuário e as prestações, ou se os juros cobrados forem exorbitantes.

✿ **SOU CASADO, MAS NÃO PERANTE À JUSTIÇA. POSSO DIVIDIR MEU FINANCIAMENTO COM MINHA MULHER, COLOCANDO O IMÓVEL EM DOIS NOMES E REPARTINDO A POSSE DESTE DE ACORDO COM A CONTRIBUIÇÃO DE CADA UM?**

A união estável tem efeitos semelhantes aos do casamento. Assim, os bens adquiridos durante a união estável pertencem aos dois. Pode ser acordada uma divisão proporcional à contribuição de cada um no pagamento do financiamento.

Nem sempre é vantajoso usar o FGTS para reduzir valores de um contrato

advogado especialista em direito imobiliário. Segundo ele, negociar geralmente é bom. Mas nem toda hora é oportuna para se colocar dinheiro em um contrato de financiamento.

Momento certo

De acordo com Quirino, utilizar o décimo terceiro salário ou o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para reduzir o valor de prestações de um contrato pode não ser van-