



## SFH tem de fazer novos cálculos de prestação de imóvel

As atuais condições de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) levam o mutuário a escravidão. O entendimento é do juiz de Curitiba, Márcio Antônio Rocha, titular da única Vara da Justiça Federal especializada em SFH em funcionamento no Brasil. Ele proferiu duas sentenças inéditas no país questionando os termos do SFH, baseado nas leis 4.380, de 1964, e 8.692, de 1993.

Nos processos julgados, a perícia havia constatado que os mutuários não tinham direito à redução do valor das prestações dos imóveis. Rocha, entretanto, concedeu o direito dos mutuários a novos cálculos do saldo devedor. O juiz contou com o auxílio de um perito-economista para elaborar a nova sistemática de cálculo. Depois de uma investigação minuciosa dos contratos de financiamento imobiliário, ele concluiu que “a incorreção na aplicação do sistema Price, base de praticamente todo o cálculo do SFH, cobra do mutuário apenas juros sobre juros, tornando a dívida em si uma bola de neve, já que não há amortização”.

Para exemplificar a incorreção, o juiz citou casos julgados sobre dívidas de imóveis. O saldo de um imóvel teria saldo devedor de R\$ 140 mil pelo cálculo do banco. Mas, com a aplicação da sentença, o valor cairia para R\$ 33 mil. Em outro processo apreciado, o saldo do imóvel seria de R\$ 157.475,13. Com a sentença, o valor foi reduzido para R\$ 110.315,88. No final de 20 anos de contrato, o saldo devedor pela Tabela Price estaria em R\$ 331.368,00. Pela nova sistemática, o saldo já estaria quitado.

Porém, o juiz ressalta que “para haver a quitação do imóvel a parcela mensal, em alguns casos, deveria ser reajustada na mesma proporção do salário que o mutuário tinha quando do pagamento da primeira parcela”. Segundo o juiz, o mutuário tem o direito de amortizar sua dívida e não apenas pagar juros aos bancos, o que vem acontecendo sistematicamente pelo SFH.

A Vara de SFH, instalada em 30 de novembro do ano passado, contabiliza hoje cerca de 6,5 mil processos. Estudos do Tribunal Regional Federal da 4ª Região apontaram Curitiba como a cidade com o maior número de ações deste tipo na Região Sul.

### Date Created

16/07/2001