



Caixa e mutuários do DF negociam dívida em conciliação

O servidor público João Batista Souza, 36 anos, saiu aliviado e satisfeito do prédio da Justiça Federal do Distrito Federal, nesta quarta-feira (2/8). Em audiência de conciliação com representantes da Caixa Econômica Federal, o mutuário conseguiu transformar a dívida de R\$ 293 mil em R\$ 30 mil a serem pagos à vista.

Quando o juiz **Rogério Volpatti Polezze** da 22ª Vara Federal do DF chegou na sala de audiências às 14h, o mutuário praticamente já fechava acordo com a Caixa. A proposta da CEF era o pagamento de R\$ 37 mil à vista. Depois de 20 minutos de negociação, acertou-se o pagamento de R\$ 30 mil para quitar de vez o apartamento de dois cômodos que Souza divide com a mulher, a estudante Aurilene Prado Souza, de 21 anos.

O abatimento da dívida ficou a cargo da Engea — Empresa Gestora de Ativos, criada para cumprir o papel de liquidante dos créditos imobiliário originários da CEF tomando como base o valor do imóvel. O desconto foi dado pela Engea aos contratos firmados antes do Plano Real.

Durante as audiências, o juiz Polezze lembrava às partes a todo momento do principal benefício do acordo. “O objetivo da conciliação é evitar prolongar a decisão”. Ele lembrou também que os mutuários presentes tinham sentenças desfavoráveis a eles na primeira instância e que o acordo poderia ser uma solução mais rápida e benéfica para todos.

Mais dois acordos foram celebrados. Outros três mutuários convocados não aceitaram a proposta da CEF e ganharam prazo de até 30 dias para apresentar contraproposta. Caso não haja manifestação das partes neste período, o processo voltará para o Tribunal Regional Federal da 1ª Região onde estava em grau de apelação.

O projeto de conciliação é uma iniciativa do TRF-1 para finalizar processos pendentes ligados ao SFH — Sistema Financeiro da Habitação. O Tribunal já enviou para a primeira instância 356 processos. Haverá ainda mais duas audiências de conciliação marcadas para o mês de agosto. Segundo a Caixa, cerca de 97% das decisões do TRF-1 em processos relativos ao SFH lhe são favoráveis. Em 60% das audiências de conciliação há acordo.

Grande problema

De acordo com o juiz Polezze o grande embaraço da questão é que devido ao parcelamento em valores baixos, a dívida cresce com a taxa de juros chegando quase ao valor de mais um imóvel o que torna o débito praticamente impagável.

Segundo o presidente da Engea, **Gilton Pacheco** a conciliação é vantajosa para todos porque tem a chance de tirar o processo da Justiça, encerra a discussão da dívida e acaba com os custos do conflito. A Caixa também ganha, mesmo porque seria complexo despejar os moradores e reaver o imóvel.

Depois de sete anos pagando por seu imóvel, a aposentada Noelia Araújo ainda está devendo R\$ 120 mil



do valor total do apartamento , que segundo a Caixa, seria de R\$ 160 mil. Para a aposentada, seu imóvel vale R\$ 120 mil. A proposta da Caixa para Noelia foi pagar R\$ 100 mil a vista ou ter seu processo de volta ao Tribunal. A aposentada tem 30 dias para fazer uma contraproposta.

Na maioria das ações do SFH que correm na Justiça, os mutuários contestam o índice de correção do saldo devedor. O presidente da Engea explica que isso se deve ao desequilíbrio dos contratos que geram um resíduo incompatível com o valor do imóvel.

O reajuste nos contratos é feito de acordo com a base salarial do mutuário. Se o salário base aumenta 8% a parcela aumenta 8%. Além disso existe a Taxa Referencial de Juros que teve reajustes incompatíveis com o reajuste salarial nos períodos de alta inflação. Os contratos antigos também tiveram influencia da variação de todos os planos econômicos.

Segundo o presidente da Engea, os novos contratos, feitos depois da estabilização da economia não sofreram esse desequilíbrio. Mesmo assim, a Engea aconselha os mutuários que procurem a instituição para negociar antecipação de prestações, reestruturar ou liquidar a dívida.

As cinco audiências de conciliação na Justiça Federal terminaram por volta das 18h com um saldo de duas conciliações. Já estão marcadas para os dias 8 e 16 deste mês novas audiências.

Date Created

02/08/2006