

**Economia**

FALE COM O EDITOR RAFAEL GUZZO E-MAIL: economia@vedetribuna.com.br

# Dívidas forçam famílias a devolver 3 imóveis todo dia

## Troca de banco e renegociação para conseguir pagar parcelas

**Desemprego, inflação e alta taxa de juros estão entre os motivos para 800 famílias, em 1 ano, abrirem mão da casa própria no Estado**

**Verônica Aguiar**

**O**itocentas famílias tiveram de abrir mão do sonho da casa própria nos últimos 12 meses no Espírito Santo. Considerando os dias úteis, são três famílias que têm de devolver a casa própria por dia no Estado, por dificuldade de pagar o financiamento.

Os dados são baseados em um levantamento do advogado Diovano Rosetti, que atua no setor imobiliário. Entre os motivos da dificuldade de efetuar o pagamento estão desemprego, inflação e alta taxa de juros. Na prática, essa devolução do imóvel acontece quando o financiamento não é pago.

"O consumidor é notificado e tem 15 dias para pagar. Se não pagar, ele perde o direito de consolidar a propriedade em seu nome e ela se reverte favorável ao vendedor ou ao credor, que no caso é o banco", esclareceu Alencar Ferrugini, presidente da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB).

Na mão do banco, o imóvel vai ser leilado e o dinheiro da venda é utilizado para quitar a dívida.

"Quando o devedor não consegue pagar, ou ele perde o imóvel ou ele procura o banco para fazer uma renegociação. Normalmente o banco não negocia, mas, em se tratando de um caso excepcional, de repente o banco tenha interesse em negociar", ressaltou Rosetti.

No ano passado, a taxa básica de juros a 2% ao ano facilitou o crédito imobiliário com juros em torno de 8% ao ano. Além disso, surgiram novas modalidades de crédito, com opções com juros pré-fixados atrelados ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou ao rendimento da poupança. Mas a situação mudou.

O economista Jorge Eloy Domingues disse que "antes da pandemia, antes da guerra, ninguém poderia afirmar que os juros iriam saltar de 2% ao ano para 13,75%. Essas situações foram agravantes".

A média dos juros fixos no crédito imobiliário já está em torno de 10%. Quem fez financiamento atrelado ao IPCA ficou em uma situação difícil. O índice acumula alta de 10,07% nos últimos 12 meses.

"Imagina, você comprou imóvel antes da pandemia, fez as contas e dava para pagar, mas depois a inflação saiu do controle, sua renda caiu e a situação dificultou bastante".



**DIOVANO ROSETTI** disse que devedor tem dificuldades para renegociar débito do financiamento com o banco

**O QUE FAZER PARA NÃO ABRIR MÃO DO SONHO DA CASA PRÓPRIA**

## Procurar uma renda extra pode ser saída

### Reserva de emergência

**> ANTES DE ENTRAR** em um financiamento de imóvel é importante que o consumidor tenha uma reserva de emergência. Essa reserva deve ser suficiente para ele e sua família viverem com o mesmo padrão de vida por, pelo menos, seis meses, mesmo perdendo o emprego.

**> ESSE DINHEIRO** deve ser investido de forma que proporcione rendimento mensal acima da inflação. Essa reserva é importante para não comprometer as parcelas do financiamento em caso de emergência.

### Financiamento

**> FINANCIAMENTO** é uma dívida. Quanto menor ele for, melhor. Portanto, é importante dar o maior valor possível de entrada, na hora de comprar imóvel. O dinheiro do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) pode ser usado para essa finalidade, quando se trata da aquisição do primeiro imóvel.

### Renegociação

**> QUANDO** o devedor não está conseguindo fazer o pagamento das parcelas do financiamento, é importante buscar o banco para negociar a dívida. Não deve desistir da casa própria antes dessa tentativa.

### Portabilidade

**> SE NÃO TIVER SUCESSO** na tentativa de renegociação, uma outra possi-



**ALENCAR FERRUGINI** dicas

bilidade é fazer a portabilidade da dívida. Ou seja, levá-la para outro banco, que possa oferecer condições de pagamentos mais favoráveis.

### Renda extra

**> ALÉM DE DAR** a maior entrada possível, quem tiver condições de buscar uma renda extra para conseguir ir abatendo no valor do imóvel também tendo a conseguir se livrar das dívidas mais rápido.

**> SEMPRE** que possível, abata as parcelas. Ao esperar juntar muito dinheiro para fazer um abatimento mais considerável, a conta aumenta, já que há incidência de juros sobre ela.

### Revisão do orçamento

**> JUNTO** com toda a família também é importante revisar o orçamento. Fa-

zer um diagnóstico do que pode ser cortado, adiado ou reduzido.

### Leilão

**> O CONSUMIDOR** que se torna inadimplente perde o direito de consolidar a propriedade em seu nome e ela se reverte favorável ao vendedor ou ao credor, que no caso é o banco.

**> O IMÓVEL** vai ser leilado e o dinheiro da venda é utilizado para quitar a dívida. O primeiro lance do leilão é feito com base na média variável da dívida do imóvel. Já o segundo pode ser feito com base no valor da dívida do devedor.

### Riscos

**> O PRESIDENTE** da Comissão Nacional de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), Alencar Ferrugini, explicou que quem deixa de pagar o financiamento imobiliário ao banco não só corre o risco de perder o imóvel, como de perder tudo que já pagou à instituição financeira.

### Avaliar

**> PARA EVITAR** esse tipo de situação é importante avaliar muito bem antes de entrar em um financiamento. Além disso, é essencial envolver toda a família no projeto, para que todos possam colaborar.

Fonte: Alencar Ferrugini, Jorge Eloy Domingues e Diovano Rosetti.

Uma série de medidas podem ser tomadas pelo devedor em busca de pagar o financiamento. Além de cortar gastos e buscar renda extra, especialistas orientam a renegociação, seja fazendo a portabilidade da dívida para outro banco ou renegociando com o mesmo.

"Não tem sentido desistir de um imóvel sem tentar renegociar", destacou o economista Jorge Eloy Domingues.

E acrescentou: "Quando for assumir um compromisso de longo prazo, tem que se planejar muito bem. Quanto maior a entrada, menor o financiamento e menor o risco. É importante sempre buscar financiar o mínimo que puder", ressaltou o economista.

Ter atenção na hora de assinar o contrato também é essencial, conforme o advogado Diovano Rosetti. "Para a pessoa adquirir um bem, ela tem que se atentar ao contrato e fazer o cálculo da incidência de juros. Além da aquisição, tem pagamento de IPTU, condomínio, impostos e registros dos contratos".

Ele ressaltou que é preciso fazer o cálculo muito bem feito para não cair em inadimplência. Além disso, especialistas lembram que quem puder deve utilizar o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para dar entrada no imóvel. Buscar uma fonte de renda extra também pode ajudar no abatimento das parcelas.



**JORGE ELOY**: renegociação

## Desistência com as construtoras

Além dos imóveis financiados pelos bancos, também há os imóveis na planta, que são negociados entre imobiliárias e clientes.

No Brasil, houve aumento de 33% no número de famílias que compraram imóveis na planta e desistiram, se comparado o primeiro trimestre deste ano com igual período do ano passado.

O presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Eduardo Fontes, e o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), Douglas Vaz, explicaram que a lei 13.786/2018 estabeleceu penalidades para esses casos.

"Antes de fazer um distrato, é preciso calcular muito bem".