

Economia

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

Dívidas forçam famílias a devolver 3 imóveis todo dia

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

Oitocentas 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.

Troca de banco e renegociação para conseguir pagar parcelas

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".