

Tem débito, busque acordo

Fotos Mila Cordeiro / Ag. A TARDE



Sabrina conta que é comum o cliente precisar renegociar as “intermediárias”

FÁBIO BITTENCOURT E NAIANE ALINE

Levante a mão quem nunca atrasou uma parcela de financiamento – seja ele de um móvel, imóvel ou automóvel. Ainda mais em tempos de arrocho econômico como esse. A boa notícia é que as construtoras, segundo os especialistas, estão de portas abertas e criando soluções para atender aquele adquirente que, no meio do caminho, se viu no aperto. Por telefone ou chat, na internet, presencialmente ou e-mail, todos os “canais” estão disponíveis, afirmam os analistas. Tem incorporadora oferecendo seis meses de carência para o cliente que acabou de perder o emprego e o exemplo da MRV, que firmou acordo com a Associação Nacional do

Ministério Público do Consumidor, com o objetivo de aperfeiçoar as relações de consumo entre a empresa e o público. “As empresas, mais do que nunca, estão abertas ao diálogo procurando equacionar os débitos com os clientes. Notadamente nesse momento de crise é preciso negociação, pois o pior negócio mesmo é o distrato (rescisão do contrato de compra do imóvel)”, afirma o presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi), Luciano Muricy. Gerente comercial da Via Célere Brasil, Sabrina Motta afirma, por sua vez, que, na sua “leitura”, não nota um aumento na inadimplência, mas que é comum, por exemplo, cliente precisar renegociar as chamadas prestações “intermediá-

rias” – cujo valor é mais alto. “É muito comum uma situação de descontrole (financeiro) por parte do consumidor e, principalmente agora (na crise), não podemos engessar as relações. Aqui na Via Célere temos um setor de atenção ao cliente, no qual ouvimos as suas demandas e procuramos soluções caso a caso”, diz. **Controle de gastos** De acordo com o educador financeiro e professor da Unime André Amorim, a grande oferta de crédito realizada entre os anos 2012 e 2013 “ajudou” para o endividamento das famílias, com a maioria gastando além da sua capacidade de pagamento. “O máximo de 30% da renda da família pode estar comprometida com moradia. Se

you extrapolou esse valor, começa a ficar algo preocupante. O ideal é sentar com calma e detalhar um orçamento pessoal. Colocar no papel quanto se ganha e pode gastar no mês, informando gastos mínimos, como o lanche na rua, até as contas principais”. Ainda de acordo com Amorim, o próximo passo é tentar otimizar os gastos e cortar despesas. Por último, e não havendo outra saída, a terceira etapa é ver quais as alternativas do financiamento. “Uma medida pode ser tentar um acordo com o banco, ou ainda alugar o imóvel financiado para que ele mesmo possa se pagar durante o período de aperto financeiro. E aqui, uma última dica: o ideal é contar com um profissional corretor experiente, para evitar

“Ouvimos as demandas e procuramos soluções caso a caso”

SABRINA MOTTA, gerente da Via Célere

“As empresas, mais do que nunca, estão abertas ao diálogo”

LUCIANO MURICY, presidente da Ademi

ainda mais dor de cabeça com atrasos no recebimento (do aluguel) ou até calote”, diz. “Mais fácil que pedir o distrato é procurar um acordo com a construtora ou o banco do financiamento. No caso das construtoras, elas podem trocar o imóvel financiado por um mais barato, menor, além de oferecer descontos”, conta o presidente da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação, Lúcio Delfino. E cita o caso do mutuário com um débito no valor de R\$ 470 mil que, depois de acordo, a dívida ficou em R\$ 320 mil. “É possível negociar a dívida aumentando o tempo do financiamento, diminuir as parcelas. Tem ainda a opção de vender o imóvel financiado, sendo essa uma opção mais difícil. Porém não impossível”, diz.

DICAS PARA EVITAR A INADIMPLÊNCIA

CAPACIDADE DE PAGAMENTO É importante levar em consideração o comprometimento do orçamento com o pagamento do financiamento habitacional

LEIA O CONTRATO DE FINANCIAMENTO Ao assinar um contrato de financiamento, verifique que existem cláusulas específicas quanto a deixar de pagar as prestações

QUANTAS PARCELAS É POSSÍVEL ATRASAR? Em geral, bancos iniciam o processo de execução do contrato habitacional a partir da terceira parcela em atraso

FORMAS DE FICAR EM DIA Incorporação das prestações em atraso; dilação de prazo; desconto nas prestações em atraso; uso de FGTS



Amorim recomenda ao inadimplente organizar o orçamento e procurar um acordo com a construtora ou o banco do financiamento

Cerca de 80% dos casos de distrato se dão por motivo econômico

Situações envolvendo a rescisão do contrato de um financiamento imobiliário se dividem em dois casos: se há ou não atraso na entrega do empreendimento. Não havendo, o consumidor tem o direito de receber até 90% do valor investido. No outro caso, tem direito de receber integralmente a quantia paga e ainda indenizações – como aluguéis, juros, multa e danos morais. “Oitenta por cento dos casos de distrato se dão por motivo econômico, os outros 20%, por atraso nas obras”, diz o advogado especialista em direito imobiliário, Henrique Guimarães. Caso da bióloga e empresária Gleise de Melo Bar Dor, 34, que, em 2014, desfez a compra de um imóvel, na orla de Salvador, depois da demora na entrega. “A gente (ela e o marido) só comprou por causa do prazo (faltavam três meses para a conclusão), mas não aconteceu, e começou a cobrança do IPTU, das parcelas. E partimos para o distrato”.