

1 - Entendendo a sua situação

Se você contratou financiamento imobiliário através da PREVI/CARIM, saiba que são 4 (quatro) os tipos de contratos e situação possíveis. Conforme quadro comparativo abaixo, veja as principais características do saldo devedor e da prestação por tipo de contrato e situação com a PREVI, caracterizados pela própria entidade.

	SITUAÇÃO ATIVO	SITUAÇÃO ASSISTIDO
PCE Contratos firmados a partir de dezembro de 1989.	Principais características: 1-Saldo Devedor corrigido pelo referencial de poupança (TR); 2-Prestação corrigida pelo mesmo índice do reajuste coletivo do pessoal do Banco do Brasil S.A; 3-Dada a possibilidade de resíduos, oriundos do descasamento de taxas entre a evolução do saldo devedor e da prestação, o prazo inicial do contrato de até 240 meses poderá ser prorrogado por até mais 120 meses, o que perfaz um prazo total de até 360 meses.	Principais características: 1-Saldo Devedor corrigido pelo referencial de poupança (TR); 2-Prestação corrigida pelo mesmo índice do reajuste do complemento de benefício, concedido pela PREVI; 3-Dada a possibilidade de resíduos, oriundos do descasamento de taxas entre a evolução do saldo devedor e da prestação, mantém-se a possibilidade de prorrogação do prazo inicial por até mais 120 meses, o que perfaz um prazo total de até 360 meses.

<p>Adesão Contratos firmados a partir de dezembro de 1989 e repactuados entre novembro de 1998 e maio de 2001.</p>	<p>Principais características:</p> <p>1-Saldo Devedor para liquidação corrigido pela variação do indexador atuarial da PREVI (hoje o INPC);</p> <p>2-Prestação corrigida pelo mesmo índice que corrige o saldo devedor, porém limitada à variação salarial individual do mutuário;</p> <p>3-Como manteve-se a possibilidade de resíduos, oriundos do descasamento de taxas entre a evolução do saldo devedor e da prestação, a lógica de composição do prazo manteve-se também: prazo inicial do contrato de até 240 meses, prorrogáveis por até mais 120 meses, o que perfaz um prazo total de até 360 meses.</p>	<p>Principais características:</p> <p>1- Saldo Devedor para liquidação corrigido pela variação do indexador atuarial da PREVI (hoje o INPC);</p> <p>2- Prestação corrigida pelo mesmo índice que corrige o saldo devedor, porém limitada à variação do índice que reajusta o complemento de benefício, concedido pela PREVI;</p> <p>3-Os mutuários da carteira Adesão que entram na aposentadoria com a relação entre o saldo devedor e a prestação ajustada, tendem a manter este ajuste pelo prazo projetado para o vencimento do contrato. Os que entram com a relação entre saldo devedor e prestação desequilibrada, também tendem a manter o contrato desequilibrado até o vencimento do prazo inicial, deixando resíduo para ser refinanciado por até 120 meses .</p>
--	--	--



<p>Nova CARIM Contratos das carteiras PCE e Adesão que repactuaram com data base em 31/3/2003 ou 31/3/2005.</p>	<p>Suas principais características são:</p> <p>1-O saldo devedor, para efeito das amortizações mensais, é corrigido mensalmente pela variação do indexador atuarial da PREVI (hoje o INPC);</p> <p>2-Prestação corrigida pelo mesmo índice que corrige o saldo devedor, porém limitada à variação salarial individual do mutuário. Sobe, caso a renda suba e também pode reduzir, caso a renda bruta reduza;</p> <p>3-Liquidação do contrato (antecipada, por morte ou por fim de prazo) feita sempre pelo valor apurado com o método do Valor Presente das prestações futuras.</p> <p>4 - Instituição do Fundo de Liquidez e de Quitação por Morte (Fundo de Hedge) para compensar possíveis descasamentos entre o valor de liquidação, apurado com o método do Valor Presente das prestações e o saldo contábil, proporcionando o ajuste do contrato no momento da liquidação.</p>	<p>Suas principais características são:</p> <p>1-O saldo devedor, para efeito das amortizações mensais, é corrigido mensalmente pela variação do indexador atuarial da PREVI (hoje o INPC);</p> <p>2-Prestação corrigida pelo mesmo índice que corrige o saldo devedor, porém limitada à variação do índice que reajusta o complemento de benefício, concedido pela PREVI. Sobe, caso a renda suba e também pode reduzir, caso a renda bruta reduza;</p> <p>3-Liquidação do contrato (antecipada, por morte ou por fim de prazo) feita sempre pelo valor apurado com o método do Valor Presente das prestações futuras.</p> <p>4 - Instituição do Fundo de Liquidez e de Quitação por Morte (Fundo de Hedge) para compensar possíveis descasamentos entre o valor de liquidação, apurado com o método do Valor Presente das prestações e o saldo devedor, proporcionando o ajuste do contrato a qualquer momento que o mutuário quiser liquidar.</p>
<p>CIM Contratos lavrados até 1988, com prazo de 360 meses corridos, sem refinanciamento.</p>	<p>Suas principais características são:</p> <p>1-Saldo devedor e prestações corrigidos pelo mesmo índice: a TR.</p> <p>2-Não há projeção de saldo residual para refinanciamento devido a relação ajustada entre saldo devedor e prestação, desde a origem do contrato;</p> <p>3-Por já terem prestação, saldo devedor e prazo ajustados, esses contratos não são chamados ao ajuste da Nova CARIM.</p>	<p>Suas principais características são:</p> <p>1-Saldo devedor e prestações corrigidos pelo mesmo índice: a TR.</p> <p>2-Não há projeção de saldo residual para refinanciamento devido a relação ajustada entre saldo devedor e prestação, desde a origem do contrato;</p> <p>3-Por já terem prestação, saldo devedor e prazo ajustados, esses contratos não são chamados ao ajuste da Nova CARIM.</p>

Fonte: <http://www.previ.com.br/carim/home.html>

2. Tenho contrato com a PREVI/CARIM (em qualquer das modalidades acima), parei de pagar e estão me cobrando o saldo devedor. O que é possível fazer?

Se você recebeu citação judicial, ou seja, um mandado da Justiça lhe avisando da execução (cobrança) da dívida, é preciso procurar auxílio jurídico o mais breve possível. O prazo para “responder” esse chamado da Justiça é de apenas 15 (quinze) dias. Entre imediatamente em contato com a UPD e receba toda assistência necessária para entender a situação.

3. E se eu recebi a citação e o prazo de 15 (quinze) dias já passou?

Igualmente, não é recomendado deixar que um processo judicial siga “em branco”, sem que ninguém interceda por você e faça sua defesa. Existem outras possibilidades jurídicas para tentar evitar a perda de seu imóvel. Você precisa entender a situação do processo e saber o que está realmente acontecendo com seu patrimônio e com todos os valores que você investiu ao longo de muitos anos. Assim, reúna toda a documentação referente e entre em contato conosco o mais rápido possível.

4. Não sei se há processo e se já tentaram fazer a minha citação judicial, pois resido noutro endereço ou simplesmente gostaria de ter certeza. Existe como pesquisar isso?

Sim. Nos sites dos Tribunais de Justiça de todo país é possível pesquisar a existência de processo pelo nome do devedor. Você deve procurar o link “acompanhamento processual” e realizar a busca “por nome da parte”. Veja abaixo os principais links de acesso:

- no Rio Grande do Sul: <http://www1.tjrs.jus.br>
- no Rio de Janeiro: <http://www.tjrj.jus.br>
- em São Paulo: <http://www.tj.sp.gov.br>



Constatado que há processo correndo em seu nome, faça contato conosco. Não deixe que a situação siga sem defesa, pois o resultado poderá ser a retomada do seu imóvel pela PREVI/CARIM e ainda assim permanecer saldo devedor que continuará sendo cobrado.

5. Mas a PREVI/CARIM ainda pode cobrar essa dívida?

São basicamente duas as teorias que podem ser adotadas, sendo, por uma delas, possível pleitear a ocorrência de prescrição (que é a perda do prazo para o exercício do direito de ação, ou seja, apesar de a dívida existir, o credor não tem mais o direito de entrar com ação contra o devedor para exigir que este pague o que deve). Isso porque, de acordo com entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça (que, inclusive, já está consolidado através de enunciado de Súmula 321 deste Tribunal), às relações jurídicas envolvendo as entidades de previdência privada e os seus participantes, aplicam-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor. Isso quer dizer que é possível sustentar a aplicação do CDC para o caso, o que é sempre interessante para o consumidor.

A fim de já sanar eventuais dúvidas que possam existir no que tange à aplicação dessa legislação a contratos firmados antes de 1990 /1991 – ano em que foi editado o código, e em que o mesmo entrou em vigência, respectivamente –, necessário ressaltar que o Código de Defesa do Consumidor se trata de uma norma cogente – portanto impositiva e de ordem pública –, tendo aplicação imediata, influenciando nas relações que a despeito de terem nascido em período anterior à sua vigência, devem sofrer os efeitos da nova lei. Tal situação se justifica, principalmente, porque a partir da vigência da mencionada legislação, passou-se a ter por norte a questão do equilíbrio contratual e da necessidade de proteção do consumidor, ante a sua hipossuficiência em relação aos prestadores de serviço e fornecedores, idéias estas que surtiram efeitos concretos nas relações jurídicas envolvendo essas partes.



Não se trata, pois, de aplicação retroativa da lei, mas sim de fazer incidir norma de caráter público e cogente, cuja adoção é obrigatória. Assim, aplicáveis aos contratos de financiamento imobiliários celebrados com a PREVI as disposições do Código de Defesa do Consumidor. Nesse sentido, tem entendido o nosso Tribunal de Justiça Estadual em vários julgamentos que continuamos acompanhando. Assim, entendemos que uma vez incidentes as normas do Código de Defesa do Consumidor, o prazo a ser aplicado para cobrança dos débitos oriundos dos contratos em questão, seria o quinquenal, ou seja, de 05 (cinco) anos.

Contudo, merece ser destacado, que há entendimento contrário a respeito do prazo incidente no caso em tela. Existem julgados do nosso Tribunal de Justiça Estadual no sentido de aplicação aos contratos de financiamento, no que tange ao prazo prescricional para a pretensão de cobrança dos valores deles oriundos, do prazo referente às ações pessoais – no Código anterior de 20 (vinte) anos, no atual, de 10 (dez) anos.

Importante se faz analisar, para saber qual dos dois prazos prescricionais será o incidente – para esta teoria – a norma de transição referente ao novo Diploma Civil, já que, quando da celebração da maioria dos contratos em questão – década de 90 –, ainda estávamos na vigência do Código anterior, já que o novo, entrou em vigência em janeiro de 2003.

De acordo com a norma de transição (Art. 2028 do Código Civil de 2002), serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos pela nova disciplina civil, e se, na data de sua vigência, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido pelo Código anterior. Assim, se tomamos como exemplo um contrato que venceu em 1992, quando da entrada da vigência do novo Código, já havia se passado mais da metade do prazo vintenal, aplicando-se, assim, o prazo da disciplina antiga – qual seja, 20 anos.



Contudo, para fins de contagem desse prazo, é necessário definir qual é o termo inicial para a contagem do prazo. A tendência da doutrina e dos julgados encontrados é a de reconhecer que o início do prazo se dá a partir do momento em que ocorre o vencimento antecipado da dívida – o qual, no caso tido como exemplo, ocorre com a falta de pagamento de três prestações consecutivas, de acordo com a redação da cláusula vigésima do contrato firmado.

Assim, se, por exemplo, a partir de fevereiro de 1995 o devedor deixou de pagar as parcelas referente ao contrato de financiamento em questão, considera-se vencido, antecipadamente, o contrato, em sua integralidade, a partir de abril de 1995, devendo, pois, segundo nosso entendimento, começar a contar o prazo prescricional a partir dessa data.

No entanto, caso reconheçamos a situação em tela como uma relação de consumo, aplicável é a ela todas as disposições do CDC, inclusive aqueles que prevêm como prazo prescricional o quinquênal. Assim sendo, a instituição financeira que concedeu o financiamento imobiliário teria o prazo de 05 (cinco) anos, contados a partir de abril de 1995 – de acordo com o exemplo acima empregado – para proceder à cobrança de eventual saldo devedor.

Contudo, caso não se aplique o prazo prescricional do Código de Defesa do Consumidor, teremos a disciplina do Código Civil.

Nesse nosso exemplo de vencimento antecipado da dívida em abril de 1995, quando da entrada em vigor do Novo Código (janeiro de 2003), ainda não havia se passado mais de 10 anos, razão porque se aplica o prazo novo. No entanto, em casos de aplicação do prazo decenal temos mais uma questão envolvendo o seu termo inicial. A grande maioria da doutrina e da jurisprudência entende que os prazos referentes ao novo diploma civil só começam a incidir a partir da vigência do novo Código. Portanto, nesse caso, os 10 anos seriam contados a partir de janeiro de 2003, e não de 1995.



Como foi possível ver através da análise feita acima, temos que há tese argumentativa para ambos os lados – e a questão referente a essas ações de reconhecimento de prescrição da dívida referente a financiamentos imobiliários é relativamente nova, não existindo, ainda, um volume significativo de jurisprudência (decisões dos Tribunais) a respeito.

6. Não tem cobrança/execução contra o meu nome, mas não quero ficar apenas aguardando ser processado. O que pode ser feito hoje?

Se mesmo não existindo nenhum processo de execução/cobrança dos valores referentes ao contrato de financiamento imobiliário você tem interesse em já ir organizando as questões envolvendo essa contratação com a PREVI, você pode entrar em contato com a UPD a fim de que possam ser reunidos todos os documentos necessários para uma análise minuciosa do contrato. Assim, poderá ser examinada a forma de atualização prevista no contrato para a correção do saldo devedor, para que, se for do seu interesse, com base na disciplina do Código de Defesa do Consumidor, pleiteie-se, por exemplo, a revisão do contrato, prevenindo-o de uma futura execução e pedindo a redução do saldo devedor.

7. Qual a vantagem de ingressar primeiro (antes da PREVI/CARIM) com o processo judicial?

Na Justiça existe algo chamado de “juízo prevento”. Isso significa que, se forem distribuídas outras ações iguais com as mesmas partes (nome do réu e nome do autor), o juízo que primeiro realizou a citação se torna competente para a causa. Assim, o juiz que receber a ação de execução (movida pela PREVI), ao perceber que ela ingressou depois da ação de revisão (movida pelo associado), deve declarar-se “incompetente” para aquela causa, devendo “decliná-la”, isto é, passar ao juízo competente a sua responsabilidade. Isso pode ser uma grande vantagem, pois a ação de execução/cobrança pode permanecer suspensa até decisão final da ação de



revisão, o que impediria qualquer penhora ou retomada do imóvel. Assim, além de tempo, o associado ganha a tranqüilidade de verem todos os seus pedidos julgados (redução do saldo devedor, declaração de prescrição, abusividade de cláusulas) enquanto usufrui do seu imóvel.

8. É possível existir um saldo devedor maior do que a avaliação de venda atual do imóvel?

Possível é. Tanto que existem execuções da PREVI cobrando um saldo devedor quase 3 (três) vezes maior do que o valor de venda hoje do mesmo apartamento. O que precisa ser discutido judicialmente é se é justa essa cobrança. Se há cláusulas abusivas no contrato que levam a constituição de saldos tão elevados, desproporcionais ao preço do imóvel, ainda mais se levado em consideração todas as prestações já pagas anteriormente. A ação de revisão de contrato é um dos instrumentos jurídicos indicados para possibilitar essa discussão e, assim, a adequação do saldo devedor ao mercado imobiliário atual.

9. Quais os documentos que devo reunir para minha defesa ou ingresso de processo referente ao financiamento imobiliário da PREVI/CARIM?

Os casos não são idênticos e os documentos necessários podem variar, mas, de regra, é interessante que você tenha:

- cópia da matrícula do imóvel onde conste a averbação do gravame da PREVI (que transcreve o contrato de financiamento) ou a cópia da matrícula mais a cópia do contrato. Para conseguir esse documento, basta ir ao Registro de Imóveis competente (ligue para qualquer um que encontrar o número na lista e forneça o endereço do imóvel para pesquisa de zona) e pedir a cópia da matrícula. Há custo o fornecimento desse documento, mas deve ser alto;
- cópia do seu documento de identidade (e de sua esposa/marido se casado(a));
- cópia do Mandado de Citação (se já recebida a execução/cobrança);



- uma avaliação do valor atual do seu imóvel, o que pode ser conseguido facilmente se houver um apartamento no seu prédio à venda ou se você for a qualquer imobiliária solicitar isso. Os classificados no jornal também podem ser útil para obtenção dessa referência.

10. Como faço para obter mais informações sobre o assunto?

A UPD está à disposição de todos os seus associados para auxiliá-los e fornecer cada vez mais informações e notícias pertinentes à classe. Entre em contato através do telefone (51) 3402.0160 ou 3239.3097 ou pelo endereço eletrônico: upd@upd.net.br.

