

SOCORRO AOS MUTUÁRIOS DE IMÓVEIS¹

Deusedith Brasil (*)

A crise econômica e o desemprego assustam o Brasil. Há um setor nesse incêndio para o qual ainda não foi chamado qualquer bombeiro. Refiro-me aos financiamentos imobiliários, cuja liderança pertence à Caixa Econômica Federal. Os **EUA** estão acudindo, tardiamente no meu sentir, o setor de imóveis. Pretendem usar US\$ 275 bilhões. O incentivo ao crédito imobiliário foi a causa maior da crise financeira que já atinge a economia real.

Com a queda das torres gêmeas, foi incentivado o crédito, inclusive os imobiliários para tentar alavancar a economia americana. Ocorre que os bancos financiaram pessoas que não tinham nenhuma condição de receber crédito. Houve, na verdade, um relaxamento relativamente ao cadastro dos financiados. Essa ação dos Bancos pretendia aumentar a rentabilidade.

Os títulos imobiliários foram repassados para outros bancos internos e do exterior. E vários investidores acreditaram na rentabilidade deles. Sucede que quando os títulos imobiliários começaram a vencer, os mutuários não resgataram as prestações seja em decorrência do aumento de juros seja em decorrência da perda dos empregos, motivo por que os bancos não tiveram condições de resgatar as aplicações dos investidores, o que gerou o efeito dominó.

Penso que os EUA deveriam ter começado a ajudar, com o que oferecem agora ao setor de imóveis, tão logo tomaram conhecimento do alto índice de inadimplência. Com efeito, acredito, poderiam ter conseguido antes o que pretendem agora (i) “dar a milhões de famílias condenadas à ruína financeira a oportunidade de reconstrução” e (ii) “reduzir a taxa de retomada de imóveis”.

Os pensadores econômicos do governo devem tomar as referências como exemplo, e se anteciparem.

Devem evitar que os trabalhadores brasileiros financiados para aquisição da casa própria, percam o

¹ Sobre o artigo:

Artigo publicado no jornal “O Liberal”, na tiragem de 05.03.2009

O seu conteúdo é protegido pelas leis de direitos autorais

Publicado no site www.deusedithbrasil.adv.br

imóvel em razão da inadimplência, visto que não foram eles que deram causa à crise que o mundo está vivendo e que lhes atinge desgraçadamente.

Quais as medidas, então, que o Governo deve adotar para impedir que os trabalhadores brasileiros, que perderam os seus empregos, não percam também a casa financiada? Sugiro (i) não permitir qualquer providência de retomada do imóvel dos trabalhadores que perderam o emprego em razão da crise, (ii) assegurar o refinanciamento do imóvel considerando a realidade financeira para assim tornar as prestações suportáveis, (iii) não executar as dívidas dos trabalhadores desempregados, (iv) garantir moratória até que o trabalhador consiga nova colocação; (v) reduzir os juros, porque o sistema é financiado pelo **FGTS**, que pertence aos trabalhadores, a quem o Governo paga como rendimento anual, apenas, 3% de juros, mas financia imóveis à taxa que variam de 8,4% a 11% ao ano, conquanto a variação tenha chegado ao máximo de 12.5%, mas o prazo, para financiamento de qualquer valor, diante da realidade dos trabalhadores, deve ser de até 360 meses.

Outra providência para beneficiar os mutuários inadimplentes é permitir “de lege ferenda” (de lei a ser criada, aqui pode ser MP) que os senhores juízes, nos processos em trâmites, analisem a realidade financeira do trabalhador, e intervenham no contrato – o contrato tem função social --, para reajustar as prestações a valores viáveis de serem suportados pelos trabalhadores.

Defendo aqui também que a onerosidade do contrato há de permitir ao juiz, se provocado para isso, usar da teoria da imprevisão para ajustar as prestações e, assim, garantir o equilíbrio contratual. Sempre que o contrato se tornar onerosamente insuportável, tem o devedor o direito de pedir o equilíbrio contratual. Entretanto, como a execução não permite reconvenção, sugere-se que o trabalhador, antes de ser executado, peça a revisão judicial do contrato objetivando o seu equilíbrio para que a relação jurídica cumpra a sua função social.

Por fim, julgo importante o Governo criar algum incentivo para instigar os demais bancos, que financiam imóveis, a provocar a modificação dos contratos antes mesmo de qualquer providência de retomada ou de cobrança das prestações atrasadas.