

Campanha quer acertar as contas de 10 mil mutuários da CDHU em atraso na região

Edmarcio A. Monteiro
edmarcio.aggelo@rac.com.br

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) lançou a Campanha de Regularização de Contratos 2024, visando diminuir a inadimplência e regularizar as pendências dos mutuários associados ao governo paulista. Segundo informações do órgão, existem 10.741 contratos com prestações em atraso na região de Campinas, representando quase 10% dos casos em todo o Estado de São Paulo. Este número corresponde a 9,27% dos 115.823 mutuários em situação de atraso que podem aproveitar a campanha, a qual permanece válida até 31 de dezembro. Após o encerramento do período da campanha, os acordos seguirão as regras habituais, exigindo um valor de entrada equivalente a 10% da dívida, além da aplicação de juros e multa por atraso, conforme previsto nas cláusulas contratuais.

Cerca de 10 mil contratos apresentam pendências na região

As novidades da campanha deste ano incluem a redução das taxas e a portabilidade dos contratos da CDHU para as normas atuais. De acordo com a companhia, ao realizar um acordo ou ajustes contratuais, não serão aplicados juros de mora ou multas por atraso. Este benefício também se estende aos mutuários que optarem por quitar a dívida à vista. Para aqueles que escolherem parcelar, as prestações em atraso serão distribuídas ao longo do prazo restante do contrato, sendo necessário o pagamento de uma entrada mínima, conforme o valor da dívida (consulte o quadro nesta página). Em todos os casos, a entrada mínima poderá ser substituída por 5% do total da dívida, prevalecendo o menor valor.

Os mutuários com pendências receberão uma carta boleto, que não apenas informa sobre a campanha, mas também apresenta a melhor proposta de acordo para a sua situação específica. Ao efetuar o pagamento do boleto, o contrato é automaticamente ajustado conforme as novas condições acordadas. Os moradores podem verificar a autenticidade do boleto utilizando o validador disponível no site da CDHU - cdhu.sp.gov.br. Alternativamente, os interessados podem acessar diretamente o site da companhia e clicar no banner localizado na página principal, que direciona ao link cdhu.sp.gov.br/acordoespecial. Ao inserir as informações do contrato, o sistema exibe automaticamente a opção mais vantajosa para o mutuário, considerando as características da dívida. Em caso de dúvidas, os interessados podem entrar em contato pelo telefone 0800 000 2348 ou visitar pessoalmente os postos de atendimento.

AJUÍDA

A dona de casa Elen Marcellino sempre busca a renegociação da companhia quando está com o financiamento atrasado e considera haver uma receptividade positiva no fechamento de acordo. "É muito fácil conseguir negociar com a CDHU. O que não pode é quebrar o acordo feito sem que tenha uma justificativa muito forte", disse. Ela é mutuária há 17 anos no Conjunto Habitacional Padre Anchieta, em Campinas.

Para a atendente de lançonete Francinete Ribeiro, também moradora do empreendimento, a campanha lançada é uma boa oportunidade para colocar o financiamento em dia. "É sempre bom manter os pagamentos em dia para evitar dor de cabeça", afirmou. Ela mora



As novidades da campanha deste ano incluem a redução das taxas e a portabilidade dos contratos da CDHU para as normas atuais; de acordo com a companhia, ao realizar um acordo ou ajustes contratuais, não serão aplicados juros de mora ou multas por atraso

ACERTANDO AS CONTAS

CDHU lança campanha para quitar dívidas de mutuários

Contratos poderão ser regularizados mediante pagamento à vista ou parcelado



Os mutuários com pendências receberam uma carta boleto, que não apenas informa sobre a campanha, mas também apresenta a melhor proposta de acordo

com a família no local desde o lançamento do conjunto. A filha estuda na Escola Estadual José Roberto Magalhães Tebela, próximo a condomínio. Além disso, o imóvel fica no distrito com um comércio variado, com supermercado e atacalista, e com Unidade de Pronto Atendimento (UPA). O distrito se desenvolveu em torno do loteamento Jardim Aparecida. O centro é a Vila Padre Anchieta, batizado pela Companhia de Habitação Popular de Campinas (Cohab) no final dos anos 1970.

EVITAR RISCO

Para o advogado Marcos Capri Junior, especialista em mercado imobiliário, a renegociação da dívida é importante para evitar o risco da moradia. De acordo com ele, a CDHU tem uma posição

mais flexível em relação à inadimplência, havendo casos de mutuários com mais de 24 meses de prestações em atraso. "No caso de financiamento através de um banco, por exemplo, o máximo de atraso que pode acontecer representa o não pagamento de três parcelas", afirmou. "A partir disso, a pessoa deve receber uma notificação extrajudicial para que quite toda a dívida ou faça uma negociação com o seu banco em até 15 dias. Depois disso, caso nenhuma atitude seja tomada para solucionar a situação, o banco tem o direito de ser o dono da propriedade, podendo leilão-la para quitar a dívida", explicou.

De acordo com o advogado, o mutuário deve procurar orientação jurídica para avaliar se a portabilidade do contrato para as regras atuais de

financiamento da CDHU são vantajosas para ele. Um profissional, explicou Capri, também pode colaborar na regularização de documentos do imóvel, defesa em ações judiciais, transferência de titularidade para outro familiar ou terceiro e disputa de propriedade, caso surja disputa sobre a posse ou propriedade do imóvel. "Infelizmente, em alguns casos, moradores da CDHU podem enfrentar ações de despejo devido à inadimplência ou outros motivos. O advogado é fundamental para proteger os direitos do morador e, em muitos casos, evitar o despejo. Ele pode propor soluções alternativas e interpor recursos ou buscar suspensões judiciais para garantir que o morador tenha tempo suficiente para regularizar sua situação", afirmou Capri

REGRAS DA CAMPANHA DE REGULARIZAÇÃO DE CONTRATOS 2024

- ✓ Atraso de até duas mensalidades, o débito deverá ser quitado à vista;
- ✓ Nos contratos ativos com três a 24 atrasos sem acordo prévio, deverá ser paga uma prestação de entrada;
- ✓ Mutuários com atrasos de três a 24 parcelas, mas que já tenham realizado acordo e descumprido, deverão pagar duas prestações de entrada;
- ✓ Para situações com mais de 24 parcelas em atraso, a entrada será de três prestações;
- ✓ Em todos os casos, a entrada poderá ser substituída pelo valor de 5% do total da dívida, prevalecendo o que for menor;
- ✓ Não haverá a incidência de juros ou multa no caso de pagamento à vista.

Fonte: CDHU

Junior.

Segundo a companhia, ao optar pela portabilidade para as regras atuais de financiamento, passa a valer o teto de comprometimento de 20% da renda familiar para pagamentos das prestações do financiamento. Além disso, as famílias com renda de até cinco salários mínimos (R\$ 7.060) passam a contar com o benefício de juro zero.

CONTRATO DE GAVETA

Durante a campanha de renegociação, a CDHU também fará a regularização da situação de transferência de imóveis não formalizadas junto a empresa. Pessoas com contratos de gaveta deverão apresentar toda a documentação que comprove o direito à posse do imóvel. Serão mantidas as cláusulas previstas no contrato original. Após esse processo, serão aplicadas as regras atuais de financiamento da CDHU, com teto de 20% da renda salarial e sem juros, até o prazo remanescente do contrato.

em outro, com a extinção do antigo) e conversão de contratos especiais. A renegociação é a segunda ação recente da CDHU de Campinas para regularização de financiamentos. Ela lançou há um mês a Recompra de Imóveis, um novo formato de atendimento voltado a combater o déficit habitacional e acelerar a entrega de moradias a famílias que vivem em áreas de risco. O primeiro chamamento no Estado de mutuários interessados em vender seus imóveis com contratos ativos há pelo menos 18 meses envolve 100 apartamentos do Conjunto Habitacional Edvaldo Orsi, na Vila San Martin, com prestações em dia e atrasadas. Pelo Recompra, a CDHU definirá o valor a ser pago a partir da avaliação de mercado do imóvel, sendo no máximo R\$ 200 mil. Além disso, serão levados em conta o valor de referência da dívida a partir do prazo remanescente do contrato e a dedução de débitos contratuais e tributários, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). De acordo com a empresa, a proposta final deverá ser entre 30% e 60% do valor da avaliação de mercado, a adesão a Recompra podendo ser feita no prazo de um ano ou pode se encerrar quando a cota de unidades habitadas for atingida.

