

**INFORMAÇÕES E RECURSOS PARA PREVENÇÃO
DA TOMADA DO IMÓVEL**

GREATER BOSTON LEGAL SERVICES

... and justice for all

Social Law Library/Consumer Resources Fund

ÍNDICE

Dicas para a prevenção da tomada do imóvel.....	3
Opções para a prevenção da tomada do imóvel.....	6
O típico processo de tomada de imóvel em Massachusetts.....	8
Recursos disponíveis.....	10
Se você for inquilino em um edifício que está sendo retomado pelo banco, Você tem direitos!.....	12

DICAS PARA A PREVENÇÃO DA TOMADA DO IMÓVEL

1. **Entre em contato com o seu banco credor assim que tiver problemas** – Muitas pessoas evitam falar com seus credores quando têm problemas de dinheiro. Muitos ficam envergonhados ao discutir problemas financeiros com outras pessoas, e acreditam que se os credores souberem das suas dificuldades, se apressarão a cobrar ou retomar o bem financiado. Este não é o comportamento correto. O melhor a fazer é falar com o seu banco e pedir que revejam as condições do seu empréstimo de forma que você possa continuar pagando as prestações.

Alguns bancos oferecem opções para ajudá-lo(a) a manter sua casa. Entretanto, essas opções funcionam melhor quando você tem somente uma ou duas prestações em atraso. Entre em contato com o seu banco assim que você perceber que não tem mais condições de continuar pagando a hipoteca. Quanto mais atrasado(a) você estiver, mais difícil será conseguir manter a sua casa.

2. **Fale com uma agência de aconselhamento** – O melhor é falar com uma agência credenciada pela HUD (Housing & Urban Development Authority) e marcar uma reunião com um de seus conselheiros. Essa pessoa o(a) ajudará a avaliar a sua situação financeira e determinar quais são as suas opções, e vai assessorá-lo(a) na negociação com o banco. O conselheiro conhece as várias soluções geralmente aceitas pelos bancos, e sabem quais são mais adequadas à sua situação específica. O conselheiro pode também acompanhá-lo(a) ou representá-lo(a) junto ao banco nas discussões do plano de pagamento. Você pode proteger-se de futuros problemas de crédito ao procurar um conselheiro antes que os seus pagamentos estejam com atraso muito grande.

Um bom conselheiro o(a) ajudará a estabelecer um orçamento mensal para assegurar que você possa pagar todos os seus compromissos, inclusive as prestações da hipoteca do imóvel. O seu plano financeiro deverá mostrar claramente os recursos de que você dispõe para fazer frente a esses pagamentos. Essa análise o(a) ajudará e ao seu banco a determinar se será melhor reduzir o valor das prestações ou alongar o prazo da dívida. O conselheiro também terá informações sobre outros recursos, serviços e programas disponíveis na sua região e poderá prestar assistência adicional nas áreas financeira, legal, médica ou outras que você possa necessitar.

3. **Como fazer contato com o seu credor** – Para as informações de contato com o seu credor, verifique os seguintes documentos: (a) sua conta mensal do financiamento; (b) seu livro de cupons de pagamento; e (c) a página na internet ou número de telefone do Customer Service (Serviço de Atendimento ao Cliente) na seção “help for homeowners”

(ajuda aos proprietários) na página da HUD
(<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/econ/smhlend.cfm>).

4. **Informações que você deve ter à mão quando procurar o seu banco** – Geralmente os bancos pedem os seguintes dados para poder atendê-lo(a): (a) o número da sua hipoteca; (b) uma breve explicação da sua situação; (c) um documento recente comprovando a sua renda (por exemplo, recibo de pagamento de salário ou de benefício da previdência, como assistência por invalidez, desemprego, aposentadoria ou ajuda pública); e (d) a relação das suas despesas domésticas.
5. **O que acontece em seguida** – Esteja preparado(a) para ter várias conversas com o seu banco. Geralmente, o banco lhe encaminha um pacote (“loan workout”) pelo correio, contendo informações, formulários e instruções. Se você quiser ser atendido, deve preencher os formulários e devolvê-los ao banco o mais rápido possível. O pacote será analisado antes que o banco converse com você sobre uma solução para o seu caso.
6. **Não ignore nenhuma correspondência do seu banco** – Se você não tomar a iniciativa, o seu banco tentará entrar em contato com você por correio ou por telefone assim que você parar de pagar as prestações. É muito importante que você responda a essas correspondências ou telefonemas com oferta de ajuda. Se o seu banco não receber notícias suas, é possível que dê início a uma ação legal que pode resultar na tomada do imóvel. Isso deverá aumentar substancialmente o custo de atualizar a situação do seu empréstimo.
7. **Determine a prioridade das suas dívidas** – Determine a prioridade das suas dívidas e pague aquelas que são mais indispensáveis para a sua família, como alimentação, luz, água, aquecimento e moradia. Aqueles que estiverem desempregados precisarão fazer um novo e rigoroso orçamento de despesas.

A sua classificação de crédito (credit rating) será seriamente afetada pela falta de pagamento de suas dívidas. Entretanto, se você parar de pagar o financiamento da sua casa, você poderá perdê-la. Sempre que possível, qualquer dinheiro disponível depois do pagamento de alimentação, luz, água e aquecimento, deve ser usado para o pagamento das prestações da casa. Se você não estiver mais recebendo salário ou se este tiver sido reduzido, considere primeiramente eliminar ou reduzir seus outros gastos, como comer fora de casa, entretenimento, serviço de cabo ou até mesmo telefone. Se isso não for suficiente, considere dispor de outros recursos tais como poupança ou a venda de um segundo carro, e tome qualquer outra atitude responsável que o(a) ajude a economizar.

8. **Cuidado com os golpes** – Credores inescrupulosos frequentemente visam pessoas em **dificuldade financeira, tentando atraí-las para empréstimos de alto custo, piorando o problema e aumentando o risco de perda do imóvel**. Podem tentar convencê-lo a transferir-lhes a sua casa em troca do pagamento das prestações da hipoteca. Não dê

dinheiro a ninguém que diga que pode reformular o seu financiamento ou ajudá-lo(a) a pagar suas contas. Não transfira a escritura do seu imóvel a ninguém, e não confie em nenhuma oferta que pareça boa demais para ser verdade.

OPÇÕES PARA EVITAR A TOMADA DO IMÓVEL

Se o seu problema for temporário:

- **Restabelecimento do crédito (“Reinstatement”):** Se você estiver atrasado(a) com os seus pagamentos, o banco geralmente aceita discutir a liquidação do total em atraso em uma só parcela até uma determinada data. Esta opção pode ser acompanhada de clemência conforme discutido a seguir.
- **Clemência (“Forbearance”):** O banco pode concordar com uma redução ou suspensão dos pagamentos por um período e depois discutir uma maneira de atualizar a sua situação. Esta opção é muitas vezes combinada com o restabelecimento do crédito nos casos em que o devedor sabe que terá meios de voltar a fazer os pagamentos a partir de uma certa data. Você pode se qualificar para esta opção caso tenha sofrido uma redução ou perda temporária de receita ou em outra situação de emergência mas pode demonstrar que voltará a fazer os pagamentos regulares no futuro.
- **Plano de pagamento:** Você pode conseguir um acordo que lhe permita continuar a pagar as prestações normais mais uma parcela do valor atrasado até que esteja novamente em dia.

Se a sua dificuldade for de longa duração e você achar que não pode continuar a pagar as prestações, nem saldar os valores em atraso:

- **Renegociação do empréstimo:** Se você puder continuar pagando o empréstimo, mas não tem meios de saldar os valores em atraso nem de pagar as prestações no valor atual, você pode tentar renegociar as condições do empréstimo original, de forma a torná-lo mais de acordo com os seus meios. O seu empréstimo pode ser renegociado em definitivo em uma ou mais das seguintes formas:
 - Somando os valores em atraso ao saldo devedor do empréstimo.
 - Reduzindo a taxa de juros, inclusive transformando uma taxa variável em taxa fixa.
 - Aumentando o prazo para pagamento do empréstimo.
 - Reduzindo o valor do principal da dívida.
- **Venda por valor reduzido (“Short Sale”):** Se você não puder mais pagar as prestações e o banco não aceitar nenhuma renegociação do empréstimo, você será obrigado a vender o imóvel. Se o preço que você conseguir não for suficiente para pagar o saldo do empréstimo, você pode pedir ao banco que aceite um valor menor do que o devido para a liquidação da hipoteca. É necessário que você consiga a concordância prévia do banco – não espere que o banco simplesmente aceite o valor que você conseguir pelo imóvel sem que tenha antes concordado com essa transação.
- **Entrega do imóvel em vez de tomada do imóvel:** Se você não conseguir vender seu imóvel e não pode mais continuar a fazer os pagamentos, você pode tentar “devolver” o

imóvel ao banco em troca do perdão da dívida. Esta opção não salvará seu imóvel, mas é menos prejudicial ao seu crédito do que a tomada do imóvel. É necessário obter a concordância prévia do banco para esta solução.

O TÍPICO PROCESSO DE TOMADA DE UM IMÓVEL EM MASSACHUSETTS

1. O proprietário do imóvel está atrasado no pagamento das prestações do financiamento, e começa a receber cartas e telefonemas do banco ou do agente cobrador do banco, solicitando os pagamentos em atraso. Procure um conselheiro de imóveis qualificado assim que deixar de pagar as prestações, para que ele o(a) ajude a pedir uma renegociação do empréstimo ou um plano de pagamento.
2. O banco, ou seu agente cobrador, envia ao proprietário uma carta (“Right to Cure”), concedendo um prazo de 90 dias para o pagamento dos valores em atraso. Durante esse prazo o banco fica proibido de cobrar taxas e multas excessivas, e também fica obrigado a trabalhar com o devedor para revisar as condições do empréstimo.
3. Se o proprietário e o banco não conseguirem resolver o problema dentro do prazo de 90 dias, o banco notifica a demanda pelo pagamento da totalidade do saldo do empréstimo e executa a cobrança. O proprietário passa então a dever o total do empréstimo mais juros e taxas.
4. O banco envia uma queixa à Corte de Imóveis do Estado (Massachusetts Land Court), de acordo com os termos da lei intitulada “Service Members’ Civil Relief Act”. Em geral, o proprietário não tem nenhum envolvimento com esta etapa, a menos que seja um militar da ativa. O proprietário que não seja militar não tem o direito de se manifestar em ações iniciadas na Corte de Imóveis.
5. A Corte de Imóveis julgará a ação a favor do banco credor, que pode então iniciar o processo de tomada do imóvel sem nenhum envolvimento adicional com o judiciário.
6. Isto significa que o banco credor não precisa processar o proprietário em juízo para iniciar o processo de tomada do imóvel. Se você acredita que foi vítima de fraude, práticas ilegais ou discriminatórias por parte do banco credor ou seu agente, você deve procurar ajuda legal para determinar se pode reclamar seus direitos junto ao credor O MAIS CEDO POSSÍVEL.
7. O banco enviará ao proprietário, por correio registrado, o Aviso de Venda (“Notice of Sale”), informando a data em que o imóvel será levado a leilão. Esse aviso deve ser enviado pelo menos 14 dias antes da data prevista para a venda, e é também publicado em jornal por 3 semanas consecutivas.

- 8. A falência é uma opção que pode ser considerada. Se o devedor fizer um pedido de falência, o processo de tomada do imóvel fica temporariamente suspenso. Entretanto, a falência é um processo legal complexo e que tem sérias consequências. Qualquer pessoa pode pedir falência por conta própria, mas é aconselhável fazê-lo através de um advogado experiente. Os formulário de pedido de falência estão disponíveis na página da internet www.mab.uscourts.gov, e você pode também procurar a Corte de Falências pessoalmente no Tip O'Neil Federal Building, 10 Causeway Street, Boston (próximo à North Station), telefone 617-565-8950.**
9. Cuidado com os golpes! O processo na Corte de Imóveis é um registro público. Fique alerta ao ser procurado(a) por despachantes, advogados ou bancos inescrupulosos que tenham tomado conhecimento do processo. Há muitos golpes na praça tentando tirar vantagem de proprietários em dificuldades, portanto tenha todo cuidado. Não assine nenhum documento transferindo a sua propriedade a alguém que promete pagar o financiamento para você. Recomendamos que você procure uma consulta gratuita com um conselheiro de imóveis para entender quais são as suas opções.
10. Na data marcada para o leilão, o imóvel será vendido a quem tiver feito o maior lance.
11. Uma vez vendido o imóvel, o novo proprietário pode despejar o antigo proprietário, mas precisa fazê-lo através de uma ação judicial de despejo, que pode levar meses. Você não precisa se mudar imediatamente após o leilão – a Corte terá que emitir uma ordem de despejo para que você se mude.
12. O processo completo, desde a data em que o devedor deixa de fazer o pagamento pela primeira vez até a ordem de despejo, pode levar 9 meses ou mais.
13. Quando houver, o saldo da venda do imóvel, após o pagamento do empréstimo ao banco, pertencerá ao antigo proprietário.
14. Entretanto, se o valor da venda não for suficiente para cobrir o saldo da dívida, o antigo proprietário poderá ser responsabilizado pela diferença, num processo chamado “deficiency judgement”. O proprietário processado pode se defender da reclamação e se livrar desse encargo, mas deve procurar um advogado para se orientar.

RECURSOS DISPONÍVEIS PARA PROPRIETÁRIOS EM RISCO DE PERDER O IMÓVEL

1) Se a venda da sua casa em leilão já estiver marcada, telefone para:

Massachusetts Division of Banks: (800) 495-BANK (2265)

A Divisão de Bancos tentará ajudá-lo(a) a retardar a perda do imóvel. Isso lhe dará tempo adicional para contatar seu banco ou um(a) conselheiro(a) de imóveis para negociar uma alteração da sua hipoteca e tentar salvar o seu imóvel.

A falência é uma opção que pode ser considerada. Se o devedor fizer um pedido de falência, o processo de foreclosure fica temporariamente suspenso. Entretanto, a falência é um processo legal complexo e que tem sérias consequências. Qualquer pessoa pode pedir falência por conta própria, mas é aconselhável fazê-lo através de um advogado experiente. Os formulários de pedido de falência estão disponíveis na página da internet www.mab.uscourt.gov, e você pode também procurar a Corte de Falências pessoalmente no Tip O'Neil Federal Building, 10 Causeway Street, Boston (próximo à North Station), telefone 617-565-8950.

2) Se você estiver atrasado(a) com os pagamentos da prestação ou acredita que vai atrasar os pagamentos, ou se seu imóvel já estiver para ser tomado pelo banco mas a venda ainda não está marcada, contate uma agência de aconselhamento de moradia.

Para contatar um(a) conselheiro(a) de moradia em Boston:

Boston Home Center: 617-635-4663

City of Boston – Dept. of Neighborhood Development

ESAC (Assegurando Estabilidade Através de Ação em Nossa Comunidade)

Jamaica Plain – 617-625-2555

ACORN Housing

Dorchester – 617-436-6161

MBHP (Metropolitan Housing Partnership)

Boston – 617-425-6608

Nuestra Comunidad Development Corporation

Roxbury – 617-989-9900

HOME (Homeowner Options for Mass Elders)
Para todo o estado – 1-800-583-533; 781-848-5200
(para pessoas de mais de 50 anos de idade)

Greater Four Corners Action Coalition
Dorchester – 617-436-0289

MAHA (Massachusetts Affordable Housing Alliance)
Dorchester – 617-265-8995

NACA (Neighborhood Association Corporation)
Jamaica Plain – 1-888-302-6222

HOPE Hotline: 888-995-HOPE
(encaminha para um(a) conselheiro(a) local)

City Life/Vida Urbana
Jamaica Plain – 617-524-3541
Organiza inquilinos e proprietários

Vereadores (City Councilors)
Boston City Councilor Charles Yancey
District 4 – 617-635-3131

Boston City Councilor Chuck Turner
Disctict 7 – 617-635-3510

Assistência Legal

Se você acredita que foi vítima de fraude, discriminação ou práticas injustas e enganosas, ou se quiser discutir como pedir falência, você deve procurar assistência legal. Infelizmente, existem muito poucos recursos legais grátis, e é difícil até mesmo encontrar um(a) advogado(a) particular que queira trabalhar nesses casos.

(a) Para encontrar advogados particulares que cobram pelos serviços, você pode contatar:

Boston Bar Association Lawyer Referral Service: 617-742-0625

MA Bar Association: 866-627-7577

National Lawyers Guild: 617-227-7088

(b) Você pode pedir ao seu(sua) conselheiro(a) de moradia para encaminhá-lo(a) para um advogado(a), ou

(c) Você pode telefonar para LARC – Legal Resources and Advocacy Center, para encaminhamento para um(a) advogado(a) pro-bono: 617-371-1123

SE VOCÊ É INQUILINO(A) EM UM PRÉDIO QUE ESTÁ SENDO TOMADO PELO BANCO, VOCÊ TEM DIREITOS!

- ❖ Tenho que me mudar tão logo meu prédio seja tomado pelo banco?

NÃO! Não entre em pânico. Você não precisa se mudar. SOMENTE A CORTE PODE ORDENAR QUE VOCÊ SE MUDE. Se o proprietário perder o prédio para o banco, que agora tem um novo dono (geralmente um banco), você continua sendo inquilino(a) e tem direitos com os quais pode se defender de uma ação de despejo. Se o banco tentar despejá-lo(a), tem que antes terminar seu contrato de forma apropriada, após expirar o prazo de um aviso de pelo menos um mês, para então levá-lo(a) à corte. Se você tiver um cupom da Seção 8 (Section 8 voucher), você tem direitos adicionais e deve imediatamente telefonar para a agência que administra a sua seção 8.

- ❖ Devo aceitar uma oferta de pagamento pelas chaves (“cash for keys”) para sair logo?

Ofertas “cash for keys” geralmente não são um bom negócio. Você não tem que concordar com uma oferta para se mudar em troca de dinheiro. Geralmente os bancos não oferecem o suficiente para a mudança, e, se você aceita, pode estar desistindo dos seus direitos. Estas ofertas geralmente melhoram com o passar do tempo e quase sempre aumentam se um(a) advogado(a) estiver ajudando. Lembre-se de que, até que o(a) proprietário(a) tenha uma ordem de despejo da corte, você não tem que sair do imóvel. Você talvez possa ganhar tempo e/ou dinheiro na corte, e talvez nem precise se mudar. De nada adianta ter uma oferta se você nem tem para onde se mudar.

- ❖ O que devo fazer se receber uma ordem de despejo sumário (“summary process”)

Você pode contestar o despejo na corte. Se você receber uma intimação para comparecer à corte, **leia tudo cuidadosamente – não a ignore!** Você tem o direito de entrar com uma contestação (“answer and counterclaim”) e requerer informações (“discovery”), o que automaticamente adia o caso por duas semanas e lhe ajuda a obter informações para sua defesa. Você tem **direito a um juri se** entrar com seu pedido até a segunda-feira da semana marcada para uma resposta. Se o seu caso estiver na corte distrital, você pode ter o **direito de transferi-lo** para a Housing Court, onde existem advogados disponíveis para lhe orientar. Leia tudo cuidadosamente para saber quando os documentos precisam ser apresentados. Você pode se defender, pedir ao juiz que o deixe estar presente e talvez ganhar algum dinheiro. Ainda que você perca, as cortes às vezes concedem aos inquilinos até seis meses ou um ano para sair do imóvel. Lembre-se, você tem direitos!

❖ Eu preciso de um(a) advogado(a) se o novo proprietário tentar em juízo me despejar?

Você pode se representar a si mesmo(a), mas ter um(a) advogado(a) ajuda muito. É uma boa idéia contatar um(a) advogado(a) tão logo você tome conhecimento da tomada do imóvel pelo banco. Você pode telefonar para os números relacionados no final desta publicação para obter representação legal ou, pelo menos, aconselhamento. Na área de Boston há **clínicas grátis de defesa contra despejo** nas quais você pode entrar com a documentação necessária para contestar uma ação de despejo.

- O Legal Services Center, com a ajuda do Harvard Legal Aid Bureau, promove uma clínica especial de defesa pós despejo em muitas **sextas-feiras às 10 horas, na 122 Boylston Street, em Jamaica Plain** (próximo à estação de metrô Stony Brook na linha laranja). Telefone antes para a HLAB, no número 617-495-4408, se quiser ir a uma das clínicas.
- A Greater Boston Legal Services oferece uma clínica grátis de defesa contra despejo às **segundas-feiras, às 9:30 horas, na 197 Friend Street, em Boston** (próximo às estações de metrô North Station e Haymarket, das linhas laranja ou verde). Telefone antes para 617-603-1807 se quiser ir a uma das clínicas.

Mesmo que você não tenha um(a) advogado(a), you deve ir à corte no dia em que sua audiência estiver marcada ou em que o seu caso será julgado. Se o caso estiver na Housing Court, você pode pedir para falar com o(a) advogado(a) de plantão. Leve todos os documentos do seu imóvel quando for à clínica ou à corte (por exemplo, **Notice to Quit, Summons and Complaint, contrato de aluguel, recibos de pagamento, recibo do depósito de segurança, relatórios de inspeção e fotos**).

❖ Depois da perda do imóvel, o novo proprietário é responsável pelos reparos e utilidades?

SIM. Depois da tomada do imóvel, o(a) novo(a) proprietário(a) fica responsável pelos reparos, manutenção e pagamento da água e qualquer outra conta anteriormente paga pelo antigo proprietário(a). A lei exige que o proprietário pague pelo aquecimento e água quente, a menos que um acordo por escrito responsabilize o(a) inquilino(a) por esses gastos. Se você não souber quem contatar para fazer os reparos ou esclarecer alguma coisa sobre o imóvel, entre em contato com quem lhe tiver entregue os documentos sobre o despejo, que pode ser um agente imobiliário ou um(a) advogado(a) do banco. Peça para que sejam feitos os reparos e pagas as contas em dia. Você deve também enviar ao novo(a) proprietário(a) ou seu representante uma lista de todos os problemas do imóvel, e guarde uma cópia para você. Tire fotos. Também é uma boa idéia ligar para o Departamento de Saúde/Serviços Inspeccionais da sua cidade para solicitar uma inspeção grátis. Se o(a) novo(a) proprietário(a) não tomar providências sobre problemas **sérios** no seu imóvel, ou se as utilidades forem desligadas, você pode ir à corte e pedir uma audiência de emergência para que a corte ordene ao(a) proprietário(a) que faça os reparos e providencie as utilidades.

Cuidado! Se o imóvel tiver sido tomado, **NÃO** pague aluguel ao antigo proprietário. Tente saber quem é o(a) novo(a) proprietário(a), e se o(a) novo(a) proprietário(a) não aceitar o seu pagamento de aluguel, guarde o dinheiro todo mês em uma conta separada, e não gaste esse dinheiro. Você pode oferecer, por carta, pagar o aluguel ao(a) novo(a) proprietário(a), ao banco ou seu agente. **Guarde uma cópia da carta com você.**

Recursos úteis:

Greater Boston Legal Services: 197 Friend Street, Boston, entre as estações do metrô North Station e Haymarket, nas linhas laranja e verde; tel. 617-371-1234 ou 1-800-323-3205

Legal Services Center: 122 Boylston Street, Jamaica Plain, tel. 617-522-3003

Harvard Legal Aid Bureau: 23 Everett Street, Cambridge, tel. 617-495-4408

Inspectional Services Department (somente para a cidade de Boston): Telefone para pedir uma inspeção gratuita do seu imóvel se o local tiver problemas ou estiver em más condições, tel. 617-635-5322. Fora de Boston, contate o Departamento de Saúde de sua cidade.

City Life/Vida Urbana: 284 Amory Street, Jamaica Plain. Às terças-feiras à noite, a City Life promove reuniões especiais de inquilinos e de outras pessoas que estejam em risco de perder seus imóveis. Telefone para 617-524-3541, ramal 310, para mais informações.

Mass. Legal Help website: o seguinte link é de uma página na internet que trata dos dos direitos dos inquilinos em ações de perda de imóveis:

[http://www.masslegalhelp.org/housing/tenants-facing-foreclosure.](http://www.masslegalhelp.org/housing/tenants-facing-foreclosure)