



## *Dicas rápidas*

### *Golpes de assistência hipotecária*

#### *O golpe*

Esses golpes geralmente começam com uma oferta que parece boa demais para ser verdade. Em troca de um pagamento inicial, um especialista em golpes pode prometer negociar um acordo com o seu credor para reduzir a sua hipoteca para um nível manejável ou para "auditar" a sua hipoteca para verificar se o credor cumpriu a lei. Outros fraudadores irão oferecer uma situação do tipo "alugar para comprar", onde tudo o que você precisa fazer é renunciar à propriedade da sua casa como parte de um acordo que permitirá que você permaneça na casa como inquilino e a compre de volta mais adiante. Geralmente, os fraudadores alegam que a renúncia à propriedade permitirá que eles obtenham um empréstimo a uma taxa de juros mais baixa para pagar a hipoteca atualmente não manejável. Em todas essas situações, o proprietário do imóvel acaba ficando em uma situação financeira ainda pior, e muitas vezes perde o imóvel.

O fato é que você nunca deve pagar nem renunciar a nada antecipadamente quando uma empresa ou uma pessoa lhe oferece "dar um jeito na sua hipoteca".

#### *Conheça a lei*

- É contra a lei fazer alguém pagar adiantado: A lei federal proíbe as companhias de assistência hipotecária de cobrarem honorários enquanto o proprietário do imóvel não tiver de fato recebido e aceito uma oferta de amortização da parte do credor. Essa norma é conhecida como a Mortgage Assistance Relief Services - MARS (Norma para Serviços de Amortização e Assistência Hipotecária dos EUA). O Consumer Financial Protection Bureau (Agência de Proteção Financeira ao Consumidor dos EUA), a Federal Trade Commission (Comissão Federal do Comércio dos EUA) e os Procuradores-gerais dos estados estão autorizados a fazer cumprir a norma MARS.
- Conheça os seus direitos:
  - Você não deve pagar nada enquanto não tiver (1) recebido uma oferta de modificação de empréstimo ou outro tipo de amortização do seu credor **E** (2) você tiver aceito a oferta.
  - A companhia de assistência hipotecária deve declarar o valor total que ela cobrará de você pelos seus serviços antes de começar a trabalhar na sua hipoteca.
  - A companhia de assistência hipotecária deve fornecer a você documentação das alterações efetuadas na sua hipoteca com as quais o seu credor tenha concordado.
  - A companhia de assistência hipotecária deve declarar que não está associada ao governo.
  - Ninguém pode dizer a você que pare de se comunicar com o seu credor. É ilegal uma companhia de assistência hipotecária lhe dizer isso.
- A regra federal MARS permite que os advogados negociem uma modificação de empréstimo ou outro tipo de amortização hipotecária. Segundo as normas, um advogado pode exigir que você faça um pagamento adiantado, MAS SOMENTE SE:
  - O advogado em questão tiver uma licença válida para exercer essa profissão no seu estado;
  - O fornecimento de tais serviços fizer parte da especialidade do advogado;
  - O advogado cumprir todas as exigências éticas estaduais e federais; e
  - Os honorários que você lhe pagar forem depositados em uma conta fiduciária de clientes e os saques forem efetuados somente quando o advogado concluir os serviços jurídicos efetivos. Você deve ser notificado sobre cada saque.



## *Golpes de assistência hipotecária*

### *Conheça a lei*

- Antes de contratar um negociador de dívidas, certifique-se de que ele seja credenciado. Em Connecticut, os negociadores de dívidas são obrigados a serem credenciados pelo Department of Banking (Departamento de Atividades Bancárias) do estado. Os negociadores de dívidas devem também observar outras leis estaduais destinadas a proteger os consumidores.
- Conheça os seus direitos:
  - Os negociadores de dívidas credenciados devem fornecer um contrato que inclua um lista completa e detalhada dos serviços a serem prestados, os custos de tais serviços e os resultados a serem alcançados.
  - O contrato deve incluir uma declaração que certifique que a pessoa que oferece a negociação de dívida examinou a dívida do consumidor, e uma avaliação individualizada da probabilidade que os serviços propostos têm de reduzir a dívida ou os serviços da dívida, ou, se apropriado, de impedir a execução hipotecária de um imóvel.
  - Os consumidores têm o direito de cancelar ou rescindir o contrato de um negociador de dívidas em um prazo de até três dias úteis a partir do momento em que o contrato foi assinado.
  - A lei de Connecticut proíbe também os negociadores de dívidas de cobrarem honorários adiantados.

### *Recursos*

- O **Consumer Financial Protection Bureau - CFPB** (Agência de Proteção Financeira ao Consumidor dos EUA) protege os consumidores fazendo cumprir as leis financeiras federais relacionadas com os consumidores. É possível apresentar uma reclamação junto ao CFPB em [www.consumerfinance.gov](http://www.consumerfinance.gov) ou ligando para 1-855-411-2372
- A **Federal Trade Commission - FTC** (Comissão Federal do Comércio dos EUA) trabalha para o consumidor a com o objetivo de impedir práticas comerciais fraudulentas, enganosas e injustas. É possível denunciar golpes hipotecários junto à FTC em [www.ftc.gov](http://www.ftc.gov) ou ligando para 1-877-382-4357
- O **Connecticut Department of Banking** (Departamento de Atividades Bancárias de Connecticut dos EUA) administra o número gratuito para execuções hipotecárias 1-877-472-8313. Os residentes de Connecticut que estejam em atraso com suas hipotecas ou que estejam enfrentando uma execução hipotecária de suas moradias podem ligar para o número gratuito para receber conselhos e orientação com relação a seus problemas hipotecários e às situações de seus casos de execução hipotecária. O número gratuito pode fornecer também informações sobre consultores credenciados e renomados do setor de moradia e sobre outros programas que podem ajudar. Para obter mais informações, visite [www.ct.gov/dob](http://www.ct.gov/dob).

O Connecticut Department of Banking (Departamento de Atividades Bancárias de Connecticut) também [oferece uma lista de negociadores de dívidas credenciados no estado, assim como informações adicionais sobre negociadores de dívidas](#). Para apresentar uma reclamação junto ao Department of Banking (Departamento de Atividades Bancárias) sobre um negociador de dívidas, visite [www.ct.gov/dob](http://www.ct.gov/dob) ou [ligue para 1-800-831-7225](tel:1-800-831-7225).

- Você pode também apresentar uma reclamação junto ao Escritório do Procurador-geral preenchendo o

formulário de reclamação em [www.ct.gov/ag](http://www.ct.gov/ag) ou enviando um e-mail para [Attorney.General@ct.gov](mailto:Attorney.General@ct.gov). Para obter mais informações, entre em contato com a Unidade de Assistência ao Consumidor do Escritório do Procurador-geral ligando para o número 860-808-5420.

Última atualização: 20 de dezembro de 2021