



Dicas rápidas

Golpe da hipoteca: Proprietários de imóveis falantes de língua espanhola como alvo

O golpe

- **Noções básicas:** Um golpe que abrange o país inteiro, operando a partir da República Dominicana, mas fingindo atuar em Chicago, através de telefonemas a proprietários de imóveis falantes de língua espanhola que estão em dificuldades nos Estados Unidos. O autor da chamada oferece reduzir de forma significativa os pagamentos da hipoteca do proprietário do imóvel, em troca de honorários adiantados de valor elevado. O grupo arrecadou mais de 2 milhões de dólares em honorários, sem fornecer o serviço prometido para a maioria dos clientes. A Federal Trade Commission (Comissão Federal do Comércio dos EUA) fez com sucesso uma petição junto a um tribunal de distrito dos EUA para parar o golpe, e continua investigando.
- **A tática dos autores do golpe:** Os autores do golpe telefonam para proprietários de imóveis falantes de língua espanhola com atraso nos pagamentos da hipoteca ou com hipoteca em fase de execução. O autor da chamada demonstra empatia com o proprietário em dificuldades com relação à situação da economia e afirma oferecer informações sobre programas de assistência hipotecária do governo. Uma vez que o autor da chamada estabelece uma relação de confiança, ele oferece obter uma modificação da hipoteca em um prazo de 30 a 90 dias contra um pagamento único de um valor entre \$995 e \$1.500.
- **O que aconteceu com os proprietários de imóveis?** A maioria das vítimas desse golpe nunca recebeu a modificação da hipoteca que lhes fora prometida. Os proprietários que contrataram o serviço receberam formulários pelo correio nos quais eram solicitadas informações pessoais e financeiras detalhadas. Após ter pago os honorários e preenchido os formulários, a maioria dos proprietários nunca mais ouviu falar da empresa. Dentre os poucos que tentaram dar continuidade à interação com a empresa, alguns conseguiram entrar em contato com um representante ao vivo pelo telefone. Esse representante dizia ao proprietário que o processo de modificação estava em andamento, mas que seria necessário pagar honorários adicionais de vários milhares de dólares. Os poucos proprietários que de fato obtiveram o serviço prometido receberam uma modificação que eles próprios poderiam ter obtido gratuitamente e sem ajuda de ninguém

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.



Golpe da hipoteca: Proprietários de imóveis falantes de língua espanhola como alvo

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.

Apresente uma reclamação

- 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 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 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.
 - 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 ou ligue para 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 ou enviando um e-mail para 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: quarta-feira, 20 de dezembro de 2021