



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS  
UNIDADE ACADÊMICA DE DIREITO  
CURSO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS**

**ROSÁLIA AMÉLIA BEZERRA FERNANDES**

**A APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR  
NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL**

**SOUSA - PB  
2007**

**ROSÁLIA AMÉLIA BEZERRA FERNANDES**

**A APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR  
NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL**

**Monografia apresentada ao Curso de Ciências Jurídicas e Sociais do CCJS da Universidade Federal de Campina Grande, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharela em Ciências Jurídicas e Sociais.**

**Orientador: Professor Esp. Admilson Leite de Almeida Júnior.**

**SOUSA - PB  
2007**



F363a      Fernandes, Rosália Amélia Bezerra.  
A aplicabilidade do código de defesa do consumidor nos contratos de financiamento habitacional. / Rosália Amélia Bezerra Fernandes. - Sousa - PB: [s.n], 2007.

79 f.

Orientador: Professor Esp. Admilson Leite de Almeida Júnior.

Monografia - Universidade Federal de Campina Grande; Centro de Formação de Professores; Curso de Bacharelado em Ciências Jurídicas e Sociais - Direito.

1. Código de Defesa do Consumidor - aplicação. 2. Financiamento habitacional. 3. Direitos do consumidor. 4. Defesa do consumidor. 5. Direito à moradia. 6. Sistema Financeiro Habitacional. 7. Contratos bancários. 8. Estado e moradia. 9. Revisão de contratos habitacionais. 10. Pacta Sunt Servanda - rigidez I. Barbosa, Joanilson Guedes. II. Título.

CDU: 347.451.031 (043.1)

**Elaboração da Ficha Catalográfica:**

Johnny Rodrigues Barbosa  
Bibliotecário-Documentalista  
CRB-15/626

Rosália Amélia Bezerra Fernandes

A APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS  
CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
ao Centro de Ciências Jurídicas e Sociais como  
pré-requisito para a obtenção do título de  
bacharel em Direito.

Aprovado em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2007.

COMISSÃO EXAMINADORA

---

Prof. Admilson Leite de Almeida Júnior - Especialista em Processo Civil – UFCG  
Professor Orientador

---

Examinador (a)

---

Examinador (a)

Dedico esse trabalho primeiramente a Deus, desde a minha concepção, aos meus queridos e amados pais, aos meus idolatrados irmãos, a minha querida madrinha, ao meu namorado, cada vez mais companheiro, e a todos que de forma direta ou indireta contribuíram para realização deste sonho.

## AGRADECIMENTOS

A Deus por ter me agraciado com vida e saúde, e por ter me dado uma família maravilhosa.

Aos meus pais, Luiz Gonzaga Fernandes e Maria Naeide Bezerra Fernandes, por dedicarem todo o esforço de suas vidas aos seus três filhos, por sempre estarem prontos a nos ajudar, e por me ensinar a viver com dignidade e honestidade.

A minha madrinha, Cláudia Maria da Silva, a quem considero minha segunda mãe por sempre estar disponível a ajudar-me.

Aos meus irmãos, Michelângelo Bezerra Fernandes e Petúcia Geanne Bezerra Fernandes por estarem sempre presentes em todos os momentos de minha vida e sempre acreditarem na conquista deste sonho.

Ao meu namorado, Halan Vieira de Queiroz Tomaz por sempre se fazer presente na minha vida, seja no passado, no presente e no futuro e pela sua força e coragem que me ajudou a superar os desafios da vida.

Aos meus tios que sempre me apoiaram e me ajudaram nessa longa caminhada.

Aos meus primos, colegas, amigos e familiares que me ajudaram na conquista desse sonho.

A todos os mestres pelos ensinamentos e troca de conhecimentos, por nós compartilhados e em especial ao meu orientador, pela paciência e compromisso na realização deste trabalho.

## Principais abreviaturas utilizadas

ADIn	Ação Direta de Inconstitucionalidade
ART	Artigo
Bacen	Banco Central do Brasil
BNH	Banco Nacional da Habitação
CC	Código Civil
CDC	Código de Defesa do Consumidor
CEF	Caixa Econômica Federal
CF	Constituição Federal
CMN	Conselho Monetário Nacional
CPI	Comissão Parlamentar de Inquérito
DEC.	Decreto
DJ	Diário da Justiça
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
INC.	Inciso
MDU	Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
MPOG	Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
RES.	Resolução
RESP.	Recurso Especial
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEDU/PR	Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
STJ	Superior Tribunal de Justiça
STF	Supremo Tribunal Federal
TR	Taxa Referencial

**UFCG - CAMPUS DE SOUSA**  
**BIBLIOTECA**

## RESUMO

É cediço que no Brasil ainda existe um grande déficit habitacional. Como meio alternativo de amenizar o problema habitacional foi criado no país a Lei nº 4.380/64 com o objetivo primordial de facilitar a aquisição da casa própria especialmente pela classe da população de menor renda, através de contratos de financiamento habitacional a serem firmados entre o consumidor-mutuário e as Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil. O Código de Defesa do Consumidor, norma de ordem pública, assegura os direitos básicos de qualquer consumidor ao adquirir um produto ou serviço como destinatário final, incluindo-se como serviço as atividades de natureza bancária. O presente trabalho foi elaborado mediante a adoção dos métodos histórico-evolutivo e indutivo, aliados a pesquisa bibliográfica. Tem como objetivo, com o desenrolar do mesmo, esclarecer a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de financiamento habitacional, bem como abordar os posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais. Será analisado o surgimento da propriedade e sua função social, a moradia como primado de dignidade da pessoa humana, o Sistema Financeiro da Habitação, os contratos bancários, a política habitacional e o Código de Defesa do Consumidor, o banco como fornecedor dos serviços bancários de consumo, a teoria da onerosidade excessiva do Código de Defesa do Consumidor e os contratos habitacionais, as cláusulas abusivas em contratos habitacionais, a revisão dos contratos habitacionais e a rigidez do Pacta Sunt Servanda. Pretende ainda elucidar a aplicação das normas de defesa do consumidor nos contratos de financiamento habitacional, em face da defesa do consumidor hipossuficiente frente ao poderoso império econômico existente no Brasil.

**Palavras-chaves:** Direito à moradia; Sistema Financeiro Habitacional; contrato de financiamento habitacional; Código de Defesa do Consumidor.

## ABSTRACT

It is of the knowledge of all that in Brazil a great habitational deficit still exists. As alternative instrument of softening the habitational problem was created at the country the Law 4.380/64 as the primordial objective of facilitating the acquisition of the own house especially for the layer of the population of smaller income, through contracts of habitational financing the they be firm between the consumer-unitholder and the authorized Financial Institutions by the Central Bank of Brazil. The Code of Defense of the Consumer, norm of public order, assures the basic rights of any consumer when acquiring a product or service as final addressee, being included the activities of bank nature. The present work was elaborated by the adoption of the historical-evolutionary and inductive methods allied the bibliographical research. He has as objective, with uncoiling of the same, to explain the applicability of the Code of Defense of the Consumer in the contracts of habitational financing, as well as to approach the doctrinaire positionings and of the jurisprudence. It will be analyzed the appearance of the property and her social function, the home as primacy of the human person's dignity, the Financial System of the House, the bank contracts, the habitational politics and the Code of Defense of the Consumer, the bank as supplier of the bank services of consumption, the theory of the costly excessive of the Code of Defense of the Consumer and the habitational contracts, the abusive terms in habitational contracts and, the revision of the habitational contracts and the rigidity of that that the parts of common agreement stipulate and they accept should be faithfully accomplished. He still intends to elucidate the application of the norms of the consumer's defense in the contracts of habitational financing, in face of the defense of the consumerist weak front to the powerful existent economical empire in Brazil.

**Key words:** Right to the home - Habitational Financial System - contract of habitational financing - Code of Defense of the Consumer.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	09
CAPÍTULO 1 O ESTADO E O ACESSO A MORADIA.....	12
1.1 A Propriedade e sua função social.....	12
1.2 A Moradia como primado da Dignidade Humana.....	16
1.3 O Sistema Financeiro da Habitação.....	19
CAPÍTULO 2 CONTRATOS BANCÁRIOS.....	23
2.1 Conceito de contratos bancários.....	23
2.2 Créditos e operações passivas e ativas.....	24
2.3 Características dos contratos bancários.....	25
2.4 Tipos de contratos bancários.....	27
CAPÍTULO 3 O SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.....	30
3.1 A Política Habitacional no Brasil.....	30
3.2 O Contrato de Financiamento Habitacional e o Código de Defesa do Consumidor.....	33
3.3 O Banco como fornecedor dos Serviços Bancários de Consumo.....	36
3.4 A Teoria da Onerosidade excessiva do Código de Defesa do Consumidor e os Contratos Habitacionais.....	38
3.5 As Cláusulas Abusivas em Contratos Habitacionais.....	40
3.6 A Revisão dos Contratos Habitacionais e a Rigidez do Pacta Sunt Servanda.....	45
3.7 A legitimidade concorrente do Ministério Público e do consumidor na defesa dos interesses individuais homogêneos.....	48
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	51
REFERÊNCIAS.....	53
ANEXO.....	55

## INTRODUÇÃO

Pela acuidade da discussão na seara jurídica, houve a escolha do tema. A pesquisa tem como objetivos estudar os aspectos específicos dos institutos (defesa do consumidor e contratos habitacionais) e a legislação pertinente à matéria, através dos métodos histórico-evolutivo e indutivo, aliados a pesquisa bibliográfica delimitado entre os três capítulos do trabalho.

A necessidade de realizar o contrato de financiamento habitacional é oriunda de diversos fatores que vão desde a omissão do Estado, até a falta de poder aquisitivo de grande parte da população brasileira, o que gera uma ambiente de descrédito do Estado e a privação por parte da população, de desfrutar com maior qualidade de seus direitos em virtude de verem realizado o sonho da casa própria.

Diante da deficiência habitacional em que se encontrava o Brasil, foi criado o Sistema Financeiro Habitacional (SFH) pela Lei nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964, sendo esta de caráter eminentemente social e destinado a facilitar o acesso à moradia, especialmente pela população de baixa renda.

A economia mundial desenvolveu-se de forma acelerada, submetendo as transações comerciais a acompanharem seu desenvolvimento e rapidez, fazendo com que os bancos massificassem suas relações contratuais de tal forma a elaborarem previamente os contratos a serem firmados com o consumidor, deixando-se de serem observadas as vontades das partes e a peculiaridade do caso concreto.

Assim, o tema proposto “a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de financiamento habitacional” tem sua relevância constatada diante não só da celeuma da Confederação Nacional do Sistema Financeiro ao propor a ADIn 2591 com o objetivo de retirar da incidência do Código de Defesa do Consumidor (CDC) as principais

operações bancárias, como também da necessidade de garantir a incidência, no contratos de financiamentos habitacionais, dos princípios da dignidade da pessoa humana, da equidade e da boa-fé que devem estar presentes em qualquer relação contratual, princípios estes assegurados pela Constituição Federal e pelo CDC. A inobservância destes princípios desconfigura o fim social para o qual foi criado o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e impede que o CDC alcance a plenitude em sua aplicação e contribua de forma efetiva para a satisfação dos anseios da sociedade em ter uma vida digna.

São, pois, objetivos da pesquisa estudar o SFH e o CDC em seus aspectos particulares; reconhecer, de forma detalhada a legislação pertinente à matéria; enumerar os principais argumentos formulados em direção a favor do instituto e, por fim demonstrar a incidência do CDC nos contratos de financiamento habitacional por conter normas de ordem públicas e aplicáveis em favor do hipossuficientes.

No que pertine a metodologia aplicada tem-se o método histórico-evolutivo, através do qual é possível conhecer os institutos, desde a sua gênese até os dias atuais e o indutivo, hábil a análise de dados e fatos particulares e a conseqüente afirmação mais universal da análise dos preceitos constantes das normas de defesa do consumidor e do SFH, ambos aliados ao referencial bibliográfico.

Este trabalho divide-se em três capítulos: o primeiro traz exposição da função social da propriedade, a moradia como primado da dignidade da pessoa humana e, por fim o surgimento, composição e objetivos do SFH. O segundo capítulo trata das várias espécies e características dos contratos bancários, dando-se ênfase ao contrato de mútuo ou empréstimo bancário. O terceiro capítulo releva justamente, o cerne da questão, investigado acerca da aplicabilidade do CDC nos contratos de financiamento habitacional diante das inúmeras cláusulas que são fixadas unilateralmente pelos bancos e que violam os direitos básicos dos consumidores. Neste último capítulo serão mostradas as diversas abusividades em que estão

submetidos os consumidores-mutuários, pugnando-se pela incidência do CDC por se entender que esta seria a forma adequada de se fazer justiça na sua forma mais cristalina.

Portanto, com os resultados o quê se pretende é a confirmação de uma resposta para o seguinte problema: se há ou não a aplicação do CDC nos contratos de financiamento habitacional? Foi feito um paralelo entre os dois institutos proporcionando resultados satisfatórios, os quais o leitor constatará durante a leitura do trabalho.

## CAPÍTULO 1 O ESTADO E O ACESSO A MORADIA.

O presente capítulo demonstrará o dever do Estado em resguardar a toda sua população o direito à propriedade como forma de primar pela dignidade da pessoa humana, elemento fundamental do Estado. O Governo Federal através do Sistema Financeiro Habitacional visa proporcionar a aquisição da casa própria, especialmente pela população de baixa renda, tentando, desta forma, diminuir o déficit habitacional existente no Brasil.

### 1.1 A propriedade e sua função social.

O direito natural de propriedade deve ser resguardado pelo Estado, contudo o seu uso estar condicionado ao bem comum, ao interesse da coletividade, pois a propriedade é um direito que importa em obrigações. A propriedade deve cumprir efetivamente a sua função de prover as necessidades essenciais de toda a espécie humana. É um direito natural limitado pelo bem comum.

A propriedade perdeu sua conotação social pela forma como foi sendo implantada a nossa colonização, as dimensões geográficas associadas à falta de recursos, a carência de pessoal, e até mesmo, a política de colonização aristocrática, foram paulatinamente deturpando o modelo preconizado. A propriedade adquiriu prestígio e poder e, foi se incorporando a nossa cultura como bem puramente patrimonial.

O homem capitalista, no decorrer dos tempos, atribuiu à propriedade uma importância exacerbada, o que acabou por prejudicar o aspecto social à qual esta deveria estar inserida e os valores humanos, submetendo o homem muitas vezes a condição de escravo de seus próprios desejos e cobiças, animalizando-os quando buscam mais riquezas e poder.

É perceptível que o direito à propriedade era absoluto, visto que, o proprietário poderia fazer tudo e, de qualquer forma, dentro de determinado território, sem nenhuma intervenção de outro ser ou do Estado, o que acabou por acontecer freqüentes desrespeitos aos direitos humanos fundamentais. A sociedade diante de tais barbaridades não poderia ficar inerte e começou a questionar a natureza absolutista do direito a propriedade.

Foi assim, que esse direito absoluto passou a ser relativo, ao atribuir nova relevância e condições para sua fruição.

No Brasil, somente em 1967, apareceu textualmente a função social da propriedade, como princípio de ordem econômica. Porém, a partir da Constituição Federal (CF) de 1988, a função social da propriedade foi inserida no capítulo concernente aos direitos e garantias individuais, previsto no seu artigo 5º, inciso XXIII, (dever do proprietário; de aplicação imediata - 5º, § 1º; cláusula pétrea – art. 60, § 4º, IV; dever irrevogável), no inciso III, do artigo 170, como princípio de ordem econômica e financeira; no § 2º, do artigo 182, como política urbana, e no parágrafo único do art. 185, e art. 186, como agrária.

A grande novidade trazida pela CF/88 é a função legitimadora do art. 5º, inciso XXIII, onde o proprietário deve dar aproveitamento adequado à sua propriedade, diferentemente da função autorizativa das demais disposições constitucionais.

Diante dessa nova realidade, o estudo, a interpretação e a aplicação das legislações infraconstitucionais, recepcionadas pela nova ordem jurídica constitucional, no que se refere à propriedade e igualdade à posse, devem-se observar o cumprimento da função social.

O constituinte de 1988 foi objetivo quando garantiu o direito de propriedade no inciso XXII, do artigo 5º, para se evitar, sobre o pretexto da socialização, a extinção da propriedade privada. Inclusive garantindo o direito a indenização em caso de desapropriação, conforme estabelecido no art. 5º, XXIV.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII – é garantido o direito de propriedade;

XXIV – a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição.

Mas, o que se deve entender por “função social” na idéia legislativa da Constituição?

Segundo o art. 182, § 2.º da CF/88, cumpre sua função social a propriedade urbana que satisfazer as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. No mesmo rumo, atende à sua função social a propriedade rural que simultaneamente tiver aproveitamento e utilização adequada dos recursos naturais, preservarem o meio ambiente, observando as disposições da regulamentação do trabalho e que tenha exploração que favoreça o bem estar dos proprietários e dos trabalhadores. Em ambos os casos, o não-cumprimento da função social gerará sanções previstas no próprio texto constitucional.

O direito de propriedade, no entanto, não é absoluto. Podendo sofrer restrição de diversas ordens como à requisição, a servidão administrativa, a limitação administrativa, a expropriação e a desapropriação, prevista no inciso XXIV do art. 5.º da CF/88.

O conceito de função social da propriedade foi visto pela primeira vez no Estatuto da Terra (Lei nº. 4.504/64), e este foi reproduzido pela Constituição de 1988 e está previsto nos limites da propriedade imobiliária rural, onde estabelece em seu art. 186 que a função social é cumprida quando a propriedade rural atende simultaneamente a todos os requisitos previstos em todos os incisos do referido artigo.

Nessa linha de raciocínio, a doutrina afirma que o conteúdo social e econômico da propriedade contemporânea transborda os limites do direito civil tradicional.

Assim, foi desenhado o Novo Código Civil Brasileiro, em especial no seu art. 1.228, ao prevê, em seus parágrafos inovadores, a função social da propriedade. De lapidar redação:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.  
§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.  
§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Um princípio fundamental da nova Lei Civil, que merece destaque é o Princípio da Socialidade. Nas palavras do ilustre coordenador-geral da Comissão Revisora e Elaboradora do Código Civil, Professor Miguel Reale (2006)<sup>1</sup>:

É constante o objetivo do novo Código no sentido de superar o manifesto caráter individualista da Lei vigente, feita para um país ainda eminentemente agrícola, com cerca de 80% da população no campo. Hoje em dia, vive o povo brasileiro nas cidades, na mesma proporção de 80%, o que representa uma alteração de 180 graus na mentalidade reinante, inclusive em razão dos meios de comunicação, como o rádio e a televisão. Daí, o predomínio do social sobre o individual.

Verifica-se claramente a inserção da propriedade nas limitações exigidas pelo bem da sociedade, o que não deixa de afigurar-se como uma manifestação mais palpável da própria publicização do Direito Civil.

Outro ponto importante consubstancia-se em considerar-se a função social como um objetivo ao direito de propriedade, ou seja, algo que lhe é exterior, ou um elemento desse mesmo direito, um requisito intrínseco necessário à sua própria existência, nesse sentido manifesta-se, José Afonso da Silva (1999, p. 286): “A função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens”.

---

<sup>1</sup> ‘Visão geral do novo Código’. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=2718>.

Não há que se falar em direito de propriedade sem que tal direito esteja imbuído de uma destinação ou função social, elemento este integrante e necessário para sua própria existência. Qualquer tentativa de utilizar-se deste direito para fins egoísticos e danosos à coletividade deverá ser prontamente cerceada.

Em suma, percebe-se que a propriedade deverá direcionar-se para o bem comum, visto que, em tempos remotos o direito de propriedade era absoluto, mas hodiernamente este se encontra limitado pela função social da propriedade.

Observa-se que todo cidadão tem direito a propriedade, porém este direito está limitado pela função dada à propriedade por seu proprietário. Ao adquirir sua casa própria, destinada à construção de uma entidade familiar, o proprietário está cumprindo com a função social de sua propriedade, aqui vislumbrada como forma de promover uma das necessidades essencial do ser humano, e conseqüentemente como forma de garantir vida digna a toda sua família.

## 1.2 A Moradia como primado da Dignidade da Pessoa Humana.

A Constituição Federal de 1988, ao estabelecer os objetivos fundamentais do Estado no art. 3º, incisos I a IV, criou finalidades a serem perseguidas não só nas funções administrativa e legislativa, como também na jurisdicional, como meio impulsionador de alcance a todos os demais direitos e garantias assegurados pelas normas constitucionais e infraconstitucionais.

Art. 3º. Constituem objetivos fundamentais de República Federativa do Brasil:

- I - construir uma sociedade livre, justa e solidaria;
- II - garantir o desenvolvimento nacional;
- III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;
- IV - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

Os direitos de maior importância são os denominados direitos fundamentais do homem, tais como, os direitos sociais, que são os direitos aos quais todos os cidadãos devem por imperativo constitucional, ter acesso implicando portanto, a obrigação do Poder Público em prestá-los obedecendo apenas às limitações orçamentárias.

A Constituição Federal impõe em seu art. 1º, III como fundamento do Estado à dignidade da pessoa humana, determina que o Estado deva promover o bem de todos, sem preconceito de origem, raça, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação, ao passo em que prevê no art. 6º, dentre os direitos sociais, o direito à moradia.

O direito à moradia, por sua vez, como direito social e, conseqüentemente, fundamental, tem por finalidade a melhoria das condições de vida de todos que compõe o Estado Democrático de Direito com o objetivo de alcançar a igualdade social nos termos do inciso IV do art. 1º da Carta Magna. Caracterizam-se como liberdades positivas previstas em normas de ordem pública, imperativas, porquanto, constituem direitos a serem exercidos em relação ao Estado.

Art. 1º. A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III – a dignidade da pessoa humana;

IV – os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa

Tanto é assim que a Lei Maior vai além, dispondo no art. 23, incisos IX e X, a competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para promoção de programas de construção de moradias, e combater a pobreza e fatores de marginalização, proporcionando a integração social dos setores desfavorecidos.

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

IX – promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento.

X – combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos.

Trata-se de interesses a serem perseguidos por constituírem interesses públicos primários consistentes na satisfação dos anseios de toda a sociedade, no alcance do bem comum, na confirmação da dignidade da pessoa humana, em relação aos interesses públicos secundários que consistem na satisfação organizativa da Administração Pública.

É certo que a nova redação dada ao artigo 6º da Lei Maior, a partir da Emenda Constitucional 26/2000, integra o direito a moradia como direito social do ser humano a ser garantido pelo Estado, constituindo-se, pois, como obrigação de fazer do Estado, na busca incansável de garantir vida digna a todos que compõem o Estado Democrático de Direito.

O direito à moradia, como já foi dito, é um direito social inerente ao ser humano e elemento integrante do direito à vida digna, e, nos termos do §1º do art. 5º da Constituição Federal, tem aplicação imediata.

O princípio da supremacia constitucional reconhece a Constituição como norma hierarquicamente superior de todo o ordenamento jurídico brasileiro, conferindo validade aos demais dispositivos infraconstitucionais.

Através de políticas de cooperação entre a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e empresas públicas e privadas busca-se garantir o acesso à moradia a todos que compõem o Estado Democrático de Direito e, como consequência garantir vida digna a todos.

### 1.3 O Sistema Financeiro da Habitação

O Estado como detentor da missão constitucional de assegurar a toda sua população o acesso à moradia, conforme estabelecido no art. 6º da CF/88, e com a finalidade de instituir projeto alternativo de promoção à moradia elaborou o Sistema de Financiamento da Habitação para permitir a todos e, em especial, a classe da população de menor renda a aquisição de financiamentos habitacionais com juros baixos, prazo longo para quitação do débito e, prestações vinculadas à renda familiar.

Com o objetivo de propiciar casa própria aos que não tem condição de adquiri-la unicamente com esforços próprios, foi criado pela Lei nº. 4.380/64 de 21 de agosto de 1964 o Sistema Financeiro Habitacional, seguimento especializado do Sistema Financeiro Nacional. Esta lei instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, as Sociedades de Crédito Imobiliário, o Banco Nacional da Habitação – BNH (extinto em 1986, pelo Decreto-Lei nº. 2.291/86).

Em seguida foi editada a Lei nº. 5.170/66 que criou o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o qual é composto pelos depósitos de 8% (oito por cento) sobre a folha mensal dos salários das empresas. O empregador fica obrigado a depositar o percentual em conta bancária em nome do assalariado. A responsabilidade pela administração desses recursos é da Caixa Econômica Federal (CEF).

Em 1986, o SFH passou por uma profunda reestruturação com a edição do Decreto-Lei nº. 2.291/86, que extinguiu o BNH e distribuiu suas atribuições entre o então Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Conselho Monetário Nacional (CMN), o Banco Central do Brasil - Bacen e a Caixa Econômica Federal (CEF). Ao MDU coube a competência para a formulação de propostas de política habitacional e de desenvolvimento urbano; ao CMN coube exercer as funções de Órgão central do Sistema,

orientando, disciplinando e controlando o SFH; ao Bacen foram transferidas as atividades de fiscalização das instituições financeiras que integravam o SFH e a elaboração de normas pertinentes aos depósitos de poupança e, a CEF à administração do passivo, do ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH, bem como, a gestão do FGTS.

As atribuições inicialmente transferidas para o então MDU foram posteriormente repassadas ao Ministério do Bem Estar Social, seguindo depois para o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e finalmente, a partir de 1999 até hoje, alçadas a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU/PR).

O Conselho Monetário Nacional (CMN), que foi instituído pela Lei 4.595, de 31 de dezembro de 1964, é o órgão responsável por expedir diretrizes gerais para o bom funcionamento do SFN que integram o CMN o Ministro da Fazenda, o Ministro do Planejamento, Orçamento e Gestão e o Presidente do Banco Central do Brasil.

O Banco Central do Brasil (Bacen) é uma autarquia vinculada ao Ministério da Fazenda, que também foi criada pela Lei 4.595, de 31 de dezembro de 1964. É o principal executor das orientações do Conselho Monetário Nacional é responsável por garantir o poder de compra da moeda nacional.

A Caixa Econômica Federal, criada em 1.861, está regulada pelo Decreto-Lei 759, de 12 de agosto de 1969, como empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda. Uma característica distintiva da Caixa é que ela prioriza a concessão de empréstimos e financiamentos a programas e projetos nas áreas de assistência social, saúde, educação, trabalho, transportes urbanos e esporte. Pode operar com crédito direto ao consumidor, financiando bens de consumo duráveis, emprestar sob garantia de penhor industrial e caução de títulos, bem como tem o monopólio do empréstimo sob penhor de bens pessoais e sob consignação e tem o monopólio da venda de bilhetes de loteria federal. Além de centralizar o recolhimento e posterior aplicação de todos os recursos oriundos do Fundo de Garantia do

Tempo de Serviço (FGTS), integra o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Da criação até os dias de hoje, o SFH foi responsável por uma oferta de cerca de seis milhões de financiamentos e pela captação de uma quarta parte dos ativos financeiros. O sistema passou a apresentar queda nos financiamentos concedidos a partir de uma sucessão de políticas de subsídios que reduziram substancialmente os recursos disponíveis.

O SFH possui, desde a sua criação, como fonte de recursos principais, a poupança voluntária proveniente dos depósitos de poupança do denominado Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), constituído pelas instituições que captam essa modalidade de aplicação financeira, com diretrizes de direcionamento de recursos estabelecidos pelo CMN e acompanhados pelo Bacen; bem como a poupança compulsória proveniente dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), regidos segundo normas e diretrizes estabelecidas por um Conselho Curador, com gestão da aplicação efetuada pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (MPOG), cabendo a CEF o papel de agente operador.

Atualmente, as normas do CMN (Resoluções nº. 1.980, de 30.04.1993 e nº. 3.005, de 30.07.2002), disciplinam as regras para o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas instituições integrantes do SBPE, estabelecendo que 65%, no mínimo, devem ser aplicados em operações de financiamentos imobiliários, sendo que 80% do montante anterior em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH e o restante em operações a taxas de mercado, desde que a metade, no mínimo, em operações de financiamento habitacional, bem como 20% (vinte por cento) do total de recursos em encaixe obrigatório no Bacen e os recursos remanescentes em disponibilidades financeiras e operações de faixa livre.

O SFH tem como objetivo primordial facilitar a aquisição da casa própria especialmente pela população de baixa renda, estando o valor da prestação vinculado à variação salarial do mutuário, que não pode ultrapassar a um terço da renda familiar dos mutuários.

Todos os contratos firmados no âmbito do SFH têm cunho essencialmente social, nunca comercial. A origem dos recursos para tais financiamentos são as cadernetas de poupança e as contas vinculadas ao FGTS, recursos esses, portanto, proveniente dos próprios trabalhadores. Desta forma qualquer fato que modifique essa essência deve ser banido imediatamente de qualquer contrato, porque o espírito da Lei nº 4.380/64, que rege o SFH, não pode ser desvirtuado sobre pena de comprometer toda estrutura e seus objetivos.

## CAPÍTULO 2 CONTRATOS BANCÁRIOS

Neste capítulo será feita uma análise dos contratos bancários e as principais atividades desenvolvidas pelos estabelecimentos bancários. Dentre os contratos, será destacado o de mútuo<sup>2</sup> ou empréstimo bancário, por meio do qual o consumidor poderá fazer um financiamento habitacional, para adquirir sua casa própria e como aquele é contrato de adesão, constantemente estarão presentes cláusulas abusivas, sendo, portanto, inaceitável a visão individualista dos contratos, devendo-se primar pela justiça social.

### 2.1 Conceito de contratos bancários

Contrato é espécie do gênero negócio jurídico, e para sua validade, quando o valor do negócio for superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, e versarem sobre a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre bens imóveis, é essencial a escritura pública, ou seja, sua forma será sempre escrita apenas de no modo geral os contratos não dependerem de forma especial. É requisito indispensável o acordo de vontades, apesar de nos contratos bancários, cuja maioria é de adesão, o consumidor pouco ou quase nunca pode, fazer valer sua vontade, pois, as maiorias das cláusulas contratuais já se encontram previamente estabelecidas pelos bancos.

O contrato será considerado bancário quando este for realizado por um banco, ou mais precisamente, no caso do Brasil, pelas Instituições Financeiras e, tenha como objetivo a regulação da intermediação do crédito, visto que, essa é a atividade principal realizada pelas Instituições Financeiras.

---

<sup>2</sup> O art. 586 do Código Civil de 2002, assim define mútuo: “O mútuo é o empréstimo de coisas fungíveis”. O mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisa do mesmo gênero, qualidade e quantidade.

## 2.2 Crédito e operações passivas e ativas

Estão presentes no conceito de crédito os fatores confiança, tempo e risco. No crédito existem duas prestações a serem cumpridas pelas partes contratantes, uma atual, que é a prestação pecuniária presente, a ser cumprida pelo credor, e a outra futura, que é a prestação pecuniária futura, a ser cumprida pelo devedor. Na verdade é uma troca de riquezas.

O negócio de crédito pode ser de moeda, de mercadorias, dentre outros. Nesse trabalho é dada ênfase ao negócio de crédito que tem por objeto a moeda, isto é, aquele em que a entrega e a restituição sejam contratadas em moeda, que é a operação fundamental do banco, pois atua na interposição lucrativa do crédito. O negócio bancário é uma espécie do gênero negócio de crédito.

Para que o crédito se desenvolva é fundamental que aquele que tem o capital ponha-o a disposição daquele que dele necessita, estabelecendo entre eles um negócio jurídico.

Na atividade dos bancos, existem operações passivas, nas quais o banco recebe numerário de terceiros e assume obrigações e, operações ativas, em que a entidade fornece crédito e figura como credora.

Nas operações passivas, como exemplo, o depósito ou aplicação em títulos bancários, há a especialidade de ter o banqueiro a conduta esperada quanto ao pagamento de juros, acessório e restituição do capital.

Nas operações ativas, o banco tem como objeto imediato da relação à intermediação do crédito, e como objeto mediato o crédito em si, dispondo do numerário ou a entrega da moeda ao consumidor. A obrigação do cliente nessa operação consiste em obrigação de dar, ou seja, pagar através de prestações periódicas de trato sucessivo os juros, os acessórios e o principal e de forma excepcional uma obrigação de fazer, como por exemplo, cumprir determinados programas nos financiamentos vinculados.

O banco também presta operações acessórias, que são aquelas em que o banco presta serviços, tais como, a cobrança de títulos.

No contrato bancário de financiamento habitacional o banco exerce operação ativa, pois fornece o crédito a seus clientes e, estes assumem a obrigação de pagar o principal do crédito fornecido, os juros e acessórios através de prestações de trato sucessivo. O banco exerce nesse caso sua atividade fundamental que é a intermediação do crédito indireto. A assunção das obrigações se dar com a elaboração do contrato, formalização e liberação do crédito.

### 2.3 Características dos contratos bancários

O contrato bancário é em contrato comutativo, visto que, as partes no momento da celebração, conhecem a vantagem e do sacrifício que o negócio comporta. Conforme discorre Washington de Barros Monteiro (2003, p. 30): “Comutativo é o contrato em que cada uma das partes, além de receber da outra prestação equivalentes à sua, pode apreciar imediatamente essa equivalência”.

É contrato de adesão, pois na sua grande maioria o aderente não tem a possibilidade de negociar as cláusulas contratuais, celebrando-se mediante adesão e as condições gerais são previamente estabelecidas pelo estabelecimento financeiro. Conforme dispõe o *Caput* do art. 54 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

A massividade da atuação dos bancos, a obediência a instituições e regulamentos governamentais, impostos pelo Sistema Financeiro Nacional, as condições próprias do mercado financeiro, a exigir tratamento equivalente entre as operações passivas e ativas, tudo leva a adoção de contrato padrão para os diversos tipos de negócio, que não se distinguem muito de um para outro estabelecimento.

A posição de supremacia em que se encontra a instituição por ser a detentora do crédito, a prestadora do dinheiro em relação ao aderente que necessita da obtenção do crédito para aquisição da sua moradia em muito reflete no conteúdo do contrato resultando muitas das vezes em cláusulas contratuais abusivas.

Depois de observar que, deixar o banco agir desimpedidamente, como se pretendeu no liberalismo, é o mesmo que permitir a exploração do mais fraco. O Estado, através do Banco Central, interfere na contratação bancária emitindo circulares e resoluções que interferem diretamente no crédito, sendo esta uma forma administrativa de atuar preventivamente de forma a abranger o maior número de casos. Quando esse controle é insuficiente e surgem as cláusulas abusivas onde o consumidor é prejudicado, surge a figura do Poder Judiciário que atua de forma repressiva e restrita ao caso concreto. Apesar do reduzido número de ações coletivas previstas na Lei da Ação Civil Pública (Lei nº. 7.347, de 24 de julho de 1985) e no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº. 8.078/90), o Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem firmado entendimento da legitimidade ativa do Ministério Público e de associações, para o ajuizamento de demandas sobre a nulidade de cláusulas abusivas nos contratos bancários (Resp. nº. 292.636/RJ, 4ª Turma, rel. o Min. Barros Monteiro).

O art. 38 da Lei nº. 4.595/64 e art. 1º da Lei Complementar nº. 105, de 10.1.2001, estabelecem a obrigatoriedade em que as instituições financeiras têm em guardar sigilo em suas operações ativas, passiva e serviços prestados. O conteúdo do contrato é do interesse apenas das partes contratantes (banco e cliente). As informações e esclarecimentos a terceiros

sobre o registro do contrato somente serão fornecidos por ordem do Poder Judiciário (Lei nº. 4.595/64, art. 88, § 1º e art. 3º da Lei Complementar nº. 105/2001), ou Comissão Parlamentar de Inquérito - CPI que tem poderes de investigação próprios das autoridades judiciais (art. 58, § 3º da Constituição Federal de 1988).

As obrigações assumidas pelas partes constituem-se em obrigação de dar, restituir ou fazer o Banco assume a obrigação de dar quando estabelece o contrato, de abertura de crédito; a obrigação de fazer, surge nos contratos em que o banco tem o compromisso de praticar atos, como exemplo, conceder aval (Lei nº. 4.595/64, art. 19, I, “c”)<sup>3</sup>, na obrigação de restituir o devedor, se compromete a devolver ao dono da coisa a própria coisa ou seu equivalente, por exemplo, o depósito bancário.

Os contratos bancários são contabilizados, visto que tem por objeto valores, e por isso mesmo, exige a realização de certos atos que permitam sua comprovação imediata, sempre que necessário, e solicitado pela parte ou pelo juiz quando houver litígio, pois o banco é quem tem melhores condições de fazer a prova do negócio, e conforme estabelece o art. 6º, VIII do CDC, o consumidor terá sempre facilitação na sua defesa e direitos.

## 2.4 Tipos de Contratos Bancários

Na extensa gama da atividade bancária, cabe identificar os principais contratos que assim podem ser classificados: contrato de moeda e crédito, depósito e financiamento;

---

<sup>3</sup> Art. 19. Ao Banco do Brasil S. A. competirá precipuamente, sob a supervisão do Conselho Monetário Nacional e como instrumento de execução da política creditícia e financeira do Governo Federal: I - na qualidade de Agente, Financeiro do Tesouro Nacional, sem prejuízo de outras funções que lhe venham a ser atribuídas e ressalvado o disposto no art. 8º, da Lei nº 1628, de 20 de junho de 1952: c) conceder aval, fiança e outras garantias, consoante expressa autorização legal;

contrato misto, de crédito e serviços (intermediação bancária); e contratos de serviços (garantia e custódia, dentre outros).

O contrato de depósito é o mais comum e consiste na entrega de valores mobiliários a um banco, que se obriga a restituir quando solicitado, pagando juros. Caracteriza-se por ser um contrato real (somente se concretiza com a entrega do numerário ao depositário), é regulado pelas normas do mútuo, conforme dispõe o art. 645 do Código Civil de 2002<sup>4</sup>.

O contrato de conta corrente é consensual, pois só depende do simples acordo de vontade das partes. Neste o banco recebe numerário do correntista ou de terceiros, e se obriga a efetuar pagamentos por ordem do cliente.

O contrato de abertura de crédito é aquele pelo qual o banco põe a disposição do cliente dinheiro, bens ou serviços pelo tempo convencionado pelas partes contratantes, são também consensuais ou não solenes.

No contrato de aplicação financeira, o cliente autoriza o banco para que os recursos nele depositados sejam aplicados no mercado de capitais, tais como: compra de ações, de títulos da dívida pública, dentre outros.

Fábio Ulhoa (1999, p. 444) ainda arrola como contratos bancários impróprios, a alienação fiduciária, o leasing e o cartão de crédito.

Nas operações ativas, o banco realiza diversos negócios, sendo o mais comum o mútuo bancário que consiste no empréstimo de certa soma em dinheiro, para receber no vencimento o capital e o juro; o desconto bancário pelo qual o banco antecipa o valor do crédito do cliente com terceiro, recebendo o título representativo dessa dívida por endosso ou cessão; o contrato de abertura de crédito, que consiste na alocação de certa quantia em dinheiro, a disposição do cliente, para possível utilização futura, e o cheque especial, espécie de contrato de abertura de crédito.

---

<sup>4</sup> O art. 645 do CC/02 assim dispõe: O depósito de coisas fungíveis, em que o depositário se obrigue a restituir objetos do mesmo gênero, qualidade e quantidade, regular-se-á pelo disposto acerca do mútuo.

De todas as espécies de contratos bancários, neste trabalho dar-se-á ênfase ao contrato de mútuo ou empréstimo bancário, devido sua grande importância na vida econômica das pessoas, porque na grande maioria dos contratos bancários, existe uma relação de mútuo.

Mútuo bancário é o empréstimo que tem por objeto coisas fungíveis, que são restituídas pelo seu equivalente. É contrato real, pois depende da entrega da coisa. A propriedade da coisa passa ao mutuário que fica obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em mesmo gênero, qualidade e quantidade. É contratado por um banco, e tem por objeto, a prestação de certa quantia em moeda, é unilateral, pois só o mutuário assume obrigações, visto que, o banco já prestou a sua, ficando apenas obrigado a não cobrar antes do vencimento, e a de eventualmente fiscalizar a aplicação do financiamento, quando constar do contrato celebrado, como acontece no sistema financeiro da habitação, no crédito agrícola ou industrial, dentre outros.

## CAPÍTULO 3 O SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

No presente capítulo será feita uma abordagem jurídica da incidência do Código de Defesa do Consumidor nos contratos de financiamentos habitacionais, firmado entre o consumidor-mutuário e a instituição bancária.

O Código de Defesa do consumidor foi criado e introduzido no ordenamento jurídico brasileiro, para garantir o fornecimento de produtos e serviços, segundo os melhores padrões de qualidade, confiabilidade e segurança, tudo isso, visando à defesa do consumidor hipossuficiente.

Desta forma, não se pode admitir que, somente alguns segmentos da economia nacional, fiquem à margem dessa evolução legislativa, como no caso das instituições bancárias e financeiras. A defesa do consumidor possui respaldo na Constituição Federal, que a elevou a categoria de princípio geral da atividade econômica, (art. 170, inc. V) e garantia individual (art. 5º, inc. XXXII), bem como o ordenamento jurídico, repugna qualquer abusividade, seja no plano constitucional, comercial ou trabalhista etc.

### 3.1 A Política Habitacional no Brasil.

A Constituição Federal de 1988 trás previsto em seu art. 6º o direito social à moradia com um dos direitos e garantias fundamentais, inerente a todos os cidadãos.

O déficit habitacional no Brasil é um problema de suma importância a ser superado, para que se possa alcançar a estabilidade social. Problemas sociais como este, podem ser considerando uma das causas de aumento da criminalidade, conforme orientação da Sociologia Criminal de Ferri, explicitado por Lélío Braga Calhau (2006, p.15-20). Para Ferri o

delito não é produto exclusivo de nenhuma patologia individual, como sustenta Lombroso (*apud*) em sua antropologia criminal, senão um acontecimento natural e social, resultado de diversos fatores, e dentre ele o de maior relevância é o social.

Diante do problema habitacional em que se encontrava o Brasil, e as aspirações supremas da pessoa humana em adquirir sua casa própria, o Governo Federal instituiu o Sistema Financeiro da Habitação no Brasil através da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, destinado principalmente à população de baixa renda, e dirigido inicialmente pelo Banco Nacional de Habitação (BNH).

A lei estabelece seus princípios determinantes nos seus artigos 1º, 4º e 8º, podendo-se nestes, constatar-se sua finalidade social.

Art. 1º Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Art. 4º Terão prioridade na aplicação dos recursos:

- I – a construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e condições sub-humanas de habitação;
- II – os projetos municipais ou estaduais que com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o início imediato da construção de habitações;
- III – os projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria;
- IV – os projetos da iniciativa privada que contribuam para a solução de problemas habitacionais;
- V – a construção de moradia para a população rural.

Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população...

Em diversos outros pontos desta lei pode-se observar o caráter eminente social, para o qual ela foi estabelecida, tais como, a origem dos recursos que sustentam o sistema. Esses recursos são provenientes dos depósitos em caderneta de poupança, que podem ser abertas em

qualquer agência das Caixas Econômicas, nas sociedades de crédito imobiliário, e nas associações de poupança e empréstimos, e os recursos arrecadados pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), instituído pela Lei 5.107/66, cuja administração pertence a Caixa Econômica Federal.

As disposições que condicionam a equivalência das prestações ao poder aquisitivo do mutuário, estar estabelecido no art. 5º e, alguns de seus parágrafos revelam mais uma vez o fim eminentemente social, para o qual a referida lei foi criada.

Art. 5º: Observado o disposto na presente lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda a vez que o salário mínimo legal for alterado.

§ 4º Do contrato constará, obrigatoriamente, na hipótese de adotada a cláusula de reajustamento, a relação original entre a prestação mensal de amortização e juros e o salário-mínimo em vigor na data do contrato.

§ 5º Durante a vigência do contrato, a prestação mensal reajustada não poderá exceder em relação ao salário-mínimo em vigor, a percentagem nele estabelecida.

§ 9º O disposto nesse artigo, quando o adquirente for servidor público ou autárquico poderá ser aplicado tomando por base a vigência da lei que lhes altere os vencimentos.

O ponto de orientação desta lei é o princípio da proporcionalidade entre a prestação a ser paga pelo mutuário, e sua renda visto que, sem a observação deste, o plano habitacional perderia sua razão de existir, que sobrepõe o interesse social e os direitos e garantias individuais ao próprio interesse econômico. Como se pode observar, esta lei foi criada não com o intuito de obter lucro, como vêm fazendo algumas financeiras, mas unicamente com o papel de suprir o déficit habitacional no Brasil, a carência de recursos governamentais na área habitacional e, como uma forma de dar oportunidade principalmente à população de baixa renda, de adquirir sua casa própria, através de financiamento perante as instituições financeiras.

Apesar da instabilidade em que passou a economia nacional em anos passados, perdura a finalidade social, principal para a qual foi criado o sistema habitacional, podendo-se observar através da Resolução nº. 25/67 do Conselho de Administração do BNH, ao estabelecer que a correção monetária dos empréstimos habitacionais, tenha por finalidade a justiça social, e o princípio da igualdade de oportunidades, dispondo ainda sobre a segurança técnica do sistema, que pode ser aprimorado com um critério de reajuste das prestações coincidentemente com os reajustes salariais, mostrando-se que as alterações sempre se preocuparam com esta correlação. E conforme estabelece Arnaldo Rizzardo (2003, p. 113), a pessoa contrata consciente de que, no decurso dos anos, permaneçam inalterados os objetivos inspiradores do sistema, o que nem sempre vêm sendo aplicado pelos agentes financeiros brasileiros, nos contratos de financiamento habitacional.

### 3.2 O Contrato de Financiamento Habitacional e o Código de Defesa do Consumidor.

O Sistema Financeiro da Habitação foi criado para facilitar a aquisição da casa própria, pela população de baixa renda, que ainda não há possuído, e tem como objetivo primordial atingir as finalidades sociais, para as quais foi criada. Possui como princípio determinante, estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente para as camadas sociais de baixa renda.

Estão autorizadas a firmar com o consumidor, esta espécie de contratos, as entidades financeiras que tenham autorização do Banco Central do Brasil, para operar neste setor.

O contrato de financiamento habitacional firmado entre o consumidor e a instituição financeira é um contrato de mútuo para aquisição da casa própria, ou de abertura de crédito, para construção de unidades habitacionais.

O crédito concedido ao consumidor destinatário final do serviço, possui um fim específico, de ser aplicado na construção de casas, ou de edifícios de apartamentos, cujo destino final, é reservado as pessoas sem moradia.

Essa espécie de contrato possui cláusulas uniformes, onde é ceifado o princípio da autonomia da vontade, tanto no que diz respeito à escolha de outro contratante, como na determinação do conteúdo, pois o mutuário não tem a faculdade de escolher com quem vai contratar, já que todas as instituições financeiras são disciplinadas pelo mesmo sistema, e o conteúdo do contrato é praticamente imutável.

É um contrato de adesão, onde o consumidor já encontra as cláusulas contratuais previamente estabelecidas pelo agente financeiro, restando a este apenas aderir ao contrato, para ter financiada sua moradia. Conforme discorre Silvio Rodrigues (2003, p.44) a respeito dos contratos de adesão.

É aquele em que todas as cláusulas são previamente estipuladas por uma das partes, de modo que a outra, no geral mais fraca e na necessidade de contratar, não tem poderes para debater as condições, nem introduzir modificações, no esquema proposto. Este último contraente aceita tudo em bloco ou recusa tudo por inteiro.

As cláusulas contratuais que lá se encontram, caracterizam-se pela generalidade, uniformidade e abstratividade, repetindo-se sem se exaurirem, em todos os contratos dos quais, sejam o conteúdo normativo obrigacional.

Já no que se faz referência ao reajuste das prestações, observa-se que, fica ao puro e exclusivo arbítrio de uma das partes contratantes, o encargo de definir o montante dos reajustes, já que compete ao Poder Executivo formular a política de reajuste das prestações e estabelecer as taxas ou índices de correção monetária da moeda.

Até o ano de 1994, diante dos desacertos das medidas governamentais, a desvalorização da moeda brasileira, atingiu índices jamais vistos anteriormente. Para compensar a defasagem, os aumentos eram cada vez mais aleatórios e surpreendentes, estando fora das previsões de qualquer estimativa mais atenta. Diante dessa realidade os brasileiros se encontravam em impasse intransponível. A objetividade da fórmula de cálculo dos índices de reajustes nunca era mantida. Restando, pois, configurado o estabelecido no art. 122 do Código Civil de 2002: Art. 122 São lícitas, em geral, todas as condições não contrárias à lei, à ordem pública e aos bons costumes; entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico ou o sujeitarem ao arbítrio de uma das partes.

Ao firmar com o agente financeiro esta espécie de contrato, o mutuário ver seus direitos assegurados pelo CDC serem desrespeitados, desde o momento que antecede a aposição de sua assinatura no contrato até o fim da execução deste.

Deve-se partir do princípio de que o CDC traz critérios específicos para o regular funcionamento dos contratos e serviços que estão à disposição dos consumidores, primando sempre pela qualidade dos serviços e defesa dos hipossuficientes.

O art. 3º em seu § 2º do CDC trata dos serviços prestados ao consumidor, onde se inclui os de natureza bancária, como sendo qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista. Conforme o entendimento de Nelson Nery Júnior (1995, p.311) as operações bancárias estão abrangidas pelo regime jurídico do Código de Defesa do Consumidor, o que conseqüentemente não poderia ser diferente com os contratos de financiamento habitacional.

### 3.3 O Banco como Fornecedor dos Serviços Bancários de Consumo.

Banco no sentido amplo da palavra é a instituição que promove a industrialização do crédito ensejando a circulação de riquezas, onde possui como atividade principal a intermediação do crédito. Aquele é classificado como: banco de emissão, de desenvolvimento, de financiamento, comercial e de investimento.

O Sistema Financeiro Nacional é regulado pela Lei nº. 4.595/64 e, esta define em seu art. 17, o que é instituição financeira.

Art. 17 - Consideram-se instituições financeiras, para os efeitos da legislação em vigor, as pessoas jurídicas públicas ou privadas, que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros, em moeda nacional ou estrangeira, e a custódia de valor de propriedade de terceiros.

As instituições financeiras atuam no sentido de auferirem lucros através de atividades intermediadoras de crédito, que consistem em sua atividade primordial. Essa atividade é desenvolvida mediante a utilização de fundos próprios ou captados de terceiros.

De acordo com o que dispõe o CDC em seu art. 3º, § 2º os bancos, por expressa disposição da lei, são fornecedores de serviços e, a intermediação do crédito consiste exatamente na sua atividade principal. O crédito é produto que eles oferecem nessas operações, e a coisa que dá ou restitui é o dinheiro. A atividade bancária encontra-se no âmbito do CDC, seja por força do que dispõe o art. 2º (atividade bancária é um serviço), seja por aplicação da regra extensiva do art. 29 (o CDC regula as relações das pessoas expostas às práticas comerciais nele previstas), ou pelo que dispõe o art. 52 quando faz referência do crédito ou financiamento ao consumidor. O mutuário é um consumidor, não no sentido do

consumo natural, que implica o aproveitamento da coisa com sua destruição, mas no conceito civil, que compreende a utilização de coisas destinadas a entrar em circulação (moeda).

No mesmo norte, consumidor é toda pessoa física ou jurídica, que adquire ou utiliza produtos ou serviço como destinatário final, enquanto fornecedor, é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços, nos termos dos artigos 2º e 3º ambos do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, o parágrafo segundo do citado art. 3º da lei consumerista dispõe: § 2º - Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Desta feita, conclui-se pelas normas legais apresentadas, que as Instituições Financeiras realizam a captação da moeda para emprestar a terceiros, assim, caracterizando-se como fornecedora de crédito e, por essa razão, submetem-se ao Código de Defesa do Consumidor.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) já possui entendimento consolidado quanto à aplicação do CDC, nas operações desenvolvidas pelas instituições financeiras. O referido Tribunal editou a Súmula 297<sup>5</sup>, onde discorre que as operações bancárias, e de crédito, que se formarem entre o banco, e consumidor são relações de consumo, e assim estão protegidas pelo CDC.

É nesse sentido o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

---

<sup>5</sup> Súmula 297 do STJ: "O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras"

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SALDO DEVEDOR. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. TAXA REFERENCIAL. 1. (...) 2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido da aplicação do CDC aos contratos de financiamento habitacional, considerando que há relação de consumo entre o agente financeiro do SFH e o mutuário. (...). (Processo RESP 678431 / MG RECURSO ESPECIAL 2004/0071881-3 Relator (a) Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI (1124) Órgão Julgador T1 - PRIMEIRA TURMA Data do Julgamento 03/02/2005 Data da Publicação/Fonte DJ 28.02.2005 p. 252).

Com idêntica semelhança tem se posicionado o Supremo Tribunal Federal (STF) no julgamento da ADIn 2.591, do dia 04 de maio de 2006, determinando que as instituições financeiras se submetam às regras do Código de Defesa do Consumidor.

#### 3.4 A Teoria da Onerosidade excessiva do Código de Defesa do Consumidor e os Contratos Habitacionais.

O CDC foi criado com a finalidade de garantir a justiça contratual e a operabilidade do princípio de equidade contratual, tendo como primado, assegurar o equilíbrio das prestações e, para tanto, instituiu como direito básico do consumidor a possibilidade de modificação e a revisão das cláusulas contratuais pelo Poder Judiciário, conforme estabelece o art. 6º, V, do CDC:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

V – a modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as torne excessivamente onerosa.

A teoria da onerosidade excessiva prevista no CDC, pode ensejar: o direito do consumidor - mutuário de modificar cláusula contratual, a fim de que se preserve o equilíbrio do contrato (art. 6º, V, CDC); a revisão do contrato em virtude de fatos supervenientes não previstos pelas partes quando da conclusão do negócio (art. 6º, V, segunda parte, CDC); a nulidade da cláusula por trazer desvantagem exagerada ao consumidor (art. 51, IV, e § 1º, III, CDC), este último dispositivo também fornece alguns parâmetros na consideração da onerosidade da prestação: natureza e conteúdo do contrato, interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso (art. 51, § 1º, III):

Art. 51 São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos os serviços que:

§ 1º Presume-se exagerada, entre outro caso, a vantagem que:

III – se mostram excessivamente onerosa para o consumido, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

Mediante uma análise dos dispositivos supra citados, observa-se que é possível à modificação e a revisão dos contratos em decorrência de prestações desproporcionais ou da verificação de fatos supervenientes que as torne excessivamente onerosa. Com isto a dogmática da autonomia da vontade e da obrigatoriedade dos contratos, que já se encontrava pouco aplicável, foi duramente mitigado.

Existe uma divergência doutrinária a respeito da regra do art. 6º, V, 2ª parte do CDC, se este acolheu ou não a teoria da imprevisão.

Basta uma análise detalhada do referido artigo para chegar à conclusão de que este não faz referência em previsibilidade ou imprevisibilidade do fato para caracterizar a onerosidade

excessiva, bastando tão somente o fato superveniente que torne as prestações excessivamente onerosas, alterando assim o equilíbrio contratual e a finalidade do mesmo.

Por fato superveniente pode-se entender como algo superior à vontade das partes que vêm a quebrar o equilíbrio contratual, como por exemplo, quando ocorre uma intensa defasagem da moeda brasileira e para compensar esta, o governo estabelece autos índices de reajuste de correção monetária da moeda, tornando as prestações do contrato excessivamente onerosas para o mutuário.

Desta forma, pode ser desrespeitada a equação econômica – financeira, quando o valor da prestação sofrer reajuste que não acompanhe a variação do salário do mutuário, ultrapassando um terço da renda familiar, o que acaba por tornar a prestação bastante onerosa para o mutuário e, assim desconfigurar o caráter eminente social para o qual foi criado o SFH.

Além disto, o CDC prima pela conservação do contrato e que as relações no trânsito jurídico sejam justas e equânimes, ou seja, privilegia o princípio da equivalência das prestações e da boa-fé objetiva, restando ao magistrado, quando for necessário, solicitar as partes a composição no sentido de modificar a cláusula ou rever efetivamente o contrato, e se isto não for possível, aquele deve estipular a nova cláusula contratual ou as novas bases do contrato revisto judicialmente.

### 3.5 As Cláusulas Abusivas em Contratos Habitacionais.

As condições ou cláusulas contratuais gerais já fazem parte essencial do direito bancário, permitindo a racionalização das contratações em massa com milhares de pessoas, onde se ganha tempo e poupa-se incomodidades aos clientes que desejam ser atendidos com rapidez pelas instituições financeiras. O ponto primordial é que essas cláusulas pré-elaboradas

ou utilizadas pelos bancos em contratos específicos, sem interferência do consumidor no respectivo conteúdo, sejam mais justas, razoáveis e eqüitativas.

O contrato de adesão, segundo a pesquisadora belga Françoise Domont-Naert, em tradução da Procuradora de Justiça do Rio de Janeiro, Dra. Maria Henriqueta A. Fonseca Lobo (1994, n.º 12)<sup>6</sup>.

Constitui aquele cujo conteúdo foi total ou parcialmente estabelecido de modo arbitrário e geral anteriormente ao período contratual. Caracteriza-se pela ausência de negociação individual prévia em vista do acordo das vontades. Apresenta-se, na maioria das vezes, sob a forma de condições gerais ou individuais estabelecidas unilateralmente por uma das partes.

O que se observa é que, o abuso não estar no fato de o consumidor ser obrigado a aderir este ou aquele texto pré-impresso, mas, efetivamente, no conteúdo eventual de um texto cuja redação ele não participou, e que ele não poderá modificar, tendo em vista a disparidade de forças existente entre as partes na relação contratual, e que provavelmente ele encontrará uniformizada no respectivo setor. A abusividade dessas cláusulas cria em detrimento do consumidor uma disparidade e desequilíbrio significativo entre os direitos e obrigações resultantes do contrato.

Cláusulas e práticas abusivas são aquelas que estão em desconformidade com os padrões mercadológicos de boa conduta em relação ao consumidor, com vantagens extremamente exagerada ou excessiva. Estão presentes nas condições irregulares de negociação nas relações de consumo, condições estas que ferem os alicerces da ordem jurídica, seja pelo prisma da boa-fé, sejam pela ótica da ordem pública e dos bons costumes, devendo-se pois, ser expurgada do contrato, já que afeta diretamente o bem estar do

---

<sup>6</sup> As Tendências Atuais do Direito Contratual no Domínio da Regulamentação das Cláusulas Abusivas, em "Revista de Direito do Consumidor.

consumidor-mutuário. Elas carregam alta dose de imoralidade econômica e de opressão ao consumidor. Manifestam-se através de uma série de atividades, pré e pós-contratuais, assim como propriamente contratuais, contra as quais o consumidor não tem defesa, ou, se as tem não se sente habilitado ou incentivado a exercê-las.

As cláusulas e práticas abusivas estão previstas em diversos dispositivos do CDC:

Art.6º São direitos básicos do consumidor:

IV – a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

V – exigir do consumidor vantagem manifestadamente excessiva;

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

III – se mostrar excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

Estabelece o art. 51 do CDC, serem nulas de pleno direito as cláusulas abusivas, sendo assim, a legislação consumerista impõe ao Poder Judiciário o encargo de desconstituir de ofício a nulidade das cláusulas prejudiciais, independentemente de requerimento da parte.

Nulo também é o contrato de compra e venda quando deixar ao arbítrio de uma das partes a fixação do preço, conforme estabelece o art. 489<sup>7</sup> do CC/02.

Embora esteja previsto no contrato a fórmula de reajuste, os índices são atos que ficam ao sabor dos acertos e desacertos dos governantes. Este varia em conformidade com as evoluções da crise econômica. É perceptível a unilateralidade no estabelecimento dos percentuais de reajuste, podendo, portanto incidir a regra do art. 489 do CC/02.

---

<sup>7</sup> Art.489. Nulo é o contrato de compra e venda, quando se deixar ao arbítrio exclusivo de uma das partes a fixação do preço.

Observa-se também que nos contratos do SFH, as prestações têm reajuste pelo Plano de Equivalência Salarial (PES), ou seja, devem ser corrigidas sempre pelo mesmo índice que reajusta o salário do mutuário, ou, no caso de profissionais liberais e empresários, pelo que corrige o salário mínimo, já o saldo devedor é corrigido sempre pelo mesmo índice das cadernetas de popança e de contas de FGTS, hoje atualizadas pela TR. Desta forma, pode-se perceber que há dois índices de correção: o primeiro relativo às prestações (geralmente anual) e o segundo referente ao saldo devedor (correção mensal). É perceptível então que essa dupla incidência de índices não permite pagar o empréstimo, pois o saldo devedor cresce mensalmente e jamais poderá ser reduzido por prestações anualmente corrigidas.

Outra cláusula abusiva que pode estar presente nos contratos de financiamento habitacional é a que faz referência à possibilidade de execução extrajudicial da dívida hipotecária, quando nesta estiver vencida três ou mais prestações. Esta modalidade de execução foi estabelecida pelo Dec. lei 70/66.

Esta espécie de execução especial é feita através de um agente fiduciário estabelecido previamente no contrato. Quando o mutuário atrasar três ou mais prestação, o credor acionará o agente fiduciário, para que este cientifique o devedor de que no prazo de 20 dias ele purgue a mora, sendo esta a única oportunidade dada ou consumidor – mutuário, sem que este possa discutir o exame do critério utilizado no cálculo da dívida, ou de reajuste das prestações, nem permite a parte discutir o valor real da dívida. Há este só resta pagar à dívida, quando for possível, ou, ver seu imóvel, destinado à moradia da família, levado há leilão.

É evidente a utilização da justiça privada, sendo esta uma forma nítida de primitivismo na distribuição da justiça, onde é tolhido o direito primário de defender-se inerente todos os cidadãos.

Esta espécie de cláusula contratual além de abusiva está eivada de inconstitucionalidade, visto que, em face do art. 5º, LIV da CF, “ninguém será privado da liberdade ou dos seus bens sem o devido processo legal”.

Apesar de não ter ocorrido à declaração de inconstitucionalidade do Dec. lei 70, o magistrado poderá deixar de aplicá-lo por ocorrer ofensa a direitos constitucionais assegurados a parte, tais como, o princípio já citado e da ampla defesa.

Esta seria uma forma injusta de privação do direito a propriedade, já que este mecanismo exclui da apreciação do poder judiciário lesão ao direito de propriedade.

Pode-se constatar abusividade nos contratos de financiamento da casa própria quando ocorre um descumprimento, elevação, por parte do credor, do limite de juros anual estabelecido no contrato, isto acontece pelo fato de hoje as cadernetas de poupança e as contas vinculadas ao FGTS serem corrigidas pela Taxa Referência (TR), o que representa uma dupla incidência de juros no mesmo financiamento, visto que, o mutuário, ao assinar o contrato de financiamento, compromete-se a pagar juros, prefixados, de no máximo 12% ao ano, mas, quando os bancos aplicam a TR o mutuário paga juros mais TR, o que pode fazer com que a taxa de juros estipulada no contrato seja desrespeitada.

Outra abusividade que pode ser constatada é falta de clareza das cláusulas contratuais, o que acarreta dificuldade de compreensão por parte do consumidor hipossuficiente e violação do direito estabelecido no art. 54, § 3º do CDC.

Se o juiz pode afastar do contrato as cláusulas abusivas, também pode adequar a cláusula relativamente abusiva, visto que a lei de defesa do consumidor também assegura a conservação do contrato, conforme o estabelecido no art. 6º, V do CDC.

No art. 51, §2º do CDC, é assegurada a manutenção do contrato e das estipulações válidas, aptas a serem adequadas ao ordenamento legal, eliminando-se tão somente as prestações desproporcionais. Conforme o entendimento do STJ:

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CLAUSULAS CONTRATUAIS DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. INCIDÊNCIA. CARACTERIZADA A MORA DO DEVEDOR NÃO SUBSISTE A TUTELA ANTECIPADA PARA MANUTENÇÃO DA POSSE DO BEM NAS MÃOS DO RECORRIDO. 1 A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de admitir a revisão ampla dos contratos e a conseqüente modificação das cláusulas abusivas, à luz do Código de Defesa do Consumidor. 2. A comissão de permanência é devida para o período de inadimplência, não podendo ser cumulada com correção monetária (súmula 30/STJ) nem com juros remuneratórios, calculada pela taxa média dos juros de mercado, apurada pelo Banco Central do Brasil, tendo como limite máximo a taxa do contrato (súmula 294/STJ). 3 Reconhecida a mora solvendi não pode subsistir a tutela antecipada deferida para manter a posse do bem nas mãos do devedor. 4. Agravo regimental conhecido e parcialmente provido.(AgRg no REsp 718744 / RS AGRAVO REGIMENTAL NO RECL'RSO ESPECIAL - 2005/0011031-9 Relator(a) Ministro FERNANDO GONÇALVES (1107) Orgão Julgador 14 - QUARTA TURMA. Data do Julgamento 05/05/2005 Data da Publicação/Fonte DJ 23.05.2005 p. 305).

Desta forma o juiz só deverá declarar a nulidade de uma cláusula contratual quando for impossível sua manutenção pela excessiva onerosidade, já que está é uma medida extrema, devendo o juiz buscar sempre o reajuste dos dispositivos contratuais conforme dispõe a lei.

Diante da crise política em que se encontra o Brasil, onde os políticos a quem incube a defesa dos direitos da nação lavam as mãos, o que não pode acontecer é a negação do direito, cabendo ao Poder Judiciário a atitude de efetivar os direitos reclamados pela sociedade como meio de injetar ânimo no tão massacrado povo brasileiro, fortalecendo-o com vida digna.

### 3.6 A Revisão dos Contratos Habitacionais e a Rigidez do *Pacta Sunt Servanda*

O princípio da obrigatoriedade da convenção, limitado tão somente pela escusa do caso fortuito ou força maior, dar ensejo à interpretação de que aquilo que as partes em comum acordo estipularem e aceitarem deverá ser fielmente cumprido (*pacta sunt servanda*). Porém nos contratos de financiamento habitacional ver-se mitigado o primordial princípio contratual, que é o da autonomia da vontade, que no dizer de Washigton de Barros Monteiro (2003, p.

23) significa que têm os contratantes ampla liberdade para estipular o que lhes convenha. É perceptível que ao consumidor não é dada oportunidade de introduzir ou retirar nenhuma cláusula contratual já previamente estabelecida pelo agente financeiro, e até mesmo a liberdade de escolha encontra-se delimitada pelos detentores do capital, daí surgir nessa espécie de contrato inúmeras cláusulas suscetíveis de modificação e revisão.

O antes intocável princípio da autonomia da vontade sofreu profundas modificações no transcorrer dos séculos XX e XXI, em face dos novos anseio e preocupações nem sempre observadas no auge do capitalismo em que prevalecia a propriedade privada e o acúmulo de riquezas.

O princípio da autonomia da vontade parte do pressuposto de que, as partes ao contratarem, estariam em pé de igualdade e que assim estariam livres para contratar ou não, mas a realidade é que na grande maioria dos casos o que se observa é a contratação quase que obrigatória do consumidor hipossuficiente como o agente financeiro detentor do capital, onde aquele busca a realização de um sonho e a melhoria na qualidade de vida ao adquirir sua casa própria, restando apenas na teoria à igualdade dos contratantes.

Diante da necessidade de aperfeiçoamento das relações contratuais, o legislador passou a interferir no contrato tentando diminuir a desigualdade existente. Para limitar a autonomia da vontade e a obrigatoriedade das convenções, o legislador criou novas normas de ordem pública, onde esbarra a liberdade de estipular e atenua-se a vantagem indevida para uma das partes, que variam desde a Lei de Usura, lei nº. 22.626/33 ao CDC, dentre outros.

São perceptíveis as mudanças que ocorreram a partir do século XIX no sentido de limitar a eficácia do princípio da obrigatoriedade das convenções, onde as partes só se libertariam do contrato pelo destrato ou na impossibilidade de se cumprir a prestação por caso fortuito ou força maior.

Com a reiterada negativa deste princípio apareceu na doutrina uma busca pela revivência da cláusula *rebus sic stantibus*, assim definida por Silvio Rodrigues (2003, p. 21): como elaborada pelos pós-dosadores, espousa a idéia de que todos os contratos dependentes de prestação futura incluíam cláusula tácita de resolução, se as condições vigentes se alterassem profundamente, essa se consolidou pela teoria da imprevisão.

Modernamente tem prevalecido nos tribunais superiores, à possibilidade de revisão dos contratos, em virtude da onerosidade excessiva das prestações, proveniente de acontecimentos extraordinários e supervenientes, imprevisíveis por ocasião do negócio, proporcionando o indevido enriquecimento de uma das partes, e o injustificado empobrecimento da outra.

O que o CDC fez foi ressaltar o que sempre esteve subentendido no sistema contratual - a boa fé objetiva e a justiça contratual, estes são reflexos no campo do Direito Contratual dos novos valores do sistema jurídico como um todo e não ao *pacta sunt servanda* onde os Bancos se apóiam para fazer valer um contrato eivado de vicissitudes abusivas. Conseqüentemente, as disposições do CDC devem ser aplicadas sempre que frente a frente estiverem contratantes desequilibrados economicamente, ou em situações em que à vontade de um, em razão da fraqueza econômica do consumidor, prevaleça ditando condições contratuais iníquas, como ocorre com as Instituições Financeiras.

O CDC em seu art. 6º, V assumiu uma postura mais objetiva no que diz respeito à revisão contratual por circunstâncias supervenientes que torne as prestações excessivamente onerosas, de tal modo que possa alterar o equilíbrio contratual. O magistrado ao reconhecer que houve cláusula estabelecendo prestação desproporcional ao consumidor, ou que houve fatos supervenientes que tornaram as prestações excessivamente onerosas para o consumidor, deverá solicitar das partes a composição no sentido de modificar a cláusula ou rever efetivamente o contrato. Se não houver acordo, na sentença determinativa, de conteúdo

constitutivo-integrativo e mandamental, vale dizer, exercendo verdadeira atividade criadora, completando ou mudando alguns elementos da relação jurídica de consumo já constituída, o juiz deverá basear-se pelo princípio da equidade das prestações e da boa-fé objetiva com o objetivo de atingir a justiça social.

### 3.7 A legitimidade concorrente do Ministério Público e do consumidor na defesa dos interesses individuais homogêneos

Dentre os diversos órgãos encarregados da defesa do consumidor, o Ministério Público (MP) é um dos órgãos que atuam na defesa do consumidor hipossuficiente (CDC, art. 5º, II), tendo em vista, suas atribuições constitucionais e legais. O Ministério Público desempenha papel de suma importância na mediação dos conflitos de consumo. Estes trazem em seu bojo alto grau de litigiosidade entre fornecedor e consumidor, na medida em que este procura a aquisição de bens e serviços em maior quantidade e qualidade por preços menores e aquele (fornecedor), a obtenção de maiores lucros.

A constituição Federal expressamente atribui ao MP a função de tutelar o consumidor, nos seus arts. 127 e 129, III, bem como pela Lei Complementar n.º 40/81 (Lei Orgânica do MP da União), pela lei n.º 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do MP) e pela Lei n 7.348/85 (Lei da Ação Civil Pública). O próprio CDC destaca relevante participação da instituição na defesa do consumidor, como estabelecem em seus arts. 51, 82, inciso I, 91 e 92.

Quando o direito do consumidor é lesionado, este deverá acionar o poder judiciário para resolver o conflito de interesse. O consumidor poderá interpor uma ação, ou esta poderá ser interposta pelo MP.

Normalmente, em interesses individuais, o próprio indivíduo lesado possui a legitimidade para postular em juízo um direito seu, pessoal, sendo esta uma legitimação ordinária. Já a legitimidade extraordinária acontece nos casos em que alguém, em nome próprio, defende interesse alheio, em consonância com expressa autorização legal. Configura uma substituição processual, e pode ocorrer, por exemplo, com o Ministério Público (MP) nas ações a título coletivo de que tem legitimidade por força de lei.

O Ministério Público poderá interpor uma ação coletiva para a defesa do consumidor. A ação coletiva visa à celeridade e a economia processual, bem como a facilitação da instrução e da fase probatória do processo, que ficariam excessivamente penosos, tanto para as partes como para o órgão instrutor, se o exercício da tutela jurisdicional se desse individualmente a todos os interessados. O CDC trata das ações coletivas para a defesa dos interesses individuais homogêneos nos arts. 91 a 100, segundo os quais “os legitimados de que trata o art. 82 poderão propor, em nome próprio e no interesse das vítimas ou seus sucessores, ação civil coletiva de responsabilidade pelos danos individualmente sofridos”.

O procedimento da ação civil coletiva do CDC refere-se aos casos de defesa de interesses individuais homogêneos que, como tais, precisam ter individualizadas as indenizações pelos danos sofridos segundo a gravidade em que cada integrante do grupo foi atingido, através de liquidação de sentença, bem como a sua conseqüente execução. As demais possibilidades dos casos que tratam de interesses difusos e coletivos, além da previsão do CDC, serão regidas pelas leis que tratam da ação civil pública e da ação popular.

Para o CDC, a legitimidade ativa para a propositura de ações coletivas é concorrente entre o MP, a União, os Estados, os Municípios, o Distrito Federal, certas entidades e órgãos da administração pública direta ou indireta e as associações civis que tenham por fim a defesa dos interesses de consumidores.

Os interesses individuais homogêneos, ao contrário dos difusos e dos coletivos, não necessitam ser exercidos em juízo de maneira coletiva, e, caso se requeira individualmente a tutela jurisdicional, a pré-existência de uma ação coletiva não induz a litispendência.

Na defesa de direitos individuais homogêneos, o foro competente para o ajuizamento da ação civil pública é o local do dano, sendo essa competência relativa, ressalvando a competência da Justiça Federal. Se os danos forem regionais ou nacionais, a ação será proposta na capital do Estado ou Distrito Federal.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Brasil, ciente do déficit habitacional em que se encontra, assume, ao criar o Sistema Financeiro Habitacional - SFH pela Lei nº. 4.380/64, o compromisso de facilitar a aquisição da casa própria, especialmente para a população de menor renda.

Assim, a incidência do Código de Defesa do Consumidor - CDC nos contratos de financiamento habitacional, posto a disposição dos cidadãos, é extremamente importante diante das necessidades advinhas da nova realidade do comércio mundial, com a formação de grandes blocos econômicos e a incidência do fenômeno denominado globalização.

O SFH surgiu com o intuito de suprir uma deficiência do Estado e como mecanismo hábil a facilitar a aquisição de moradia, destinada à construção de um lar familiar.

O CDC, por ser norma de ordem pública, surgiu para garantir a inviolabilidade dos direitos básicos dos consumidores hipossuficientes.

Porém, após a aplicação isolada em alguns casos específicos das normas de defesa do consumidor nos contratos de financiamento habitacional, surgiram vários questionamentos na seara jurídica sobre sua incidência, face às argumentações da Confederação Nacional do Sistema Financeiro, entre os quais se buscava o afastamento do CDC sobre contratos e serviços bancários, de financeiras, administradoras de cartão de crédito e seguradoras.

Os objetivos foram alcançados quando foi ofertado ao leitor um estudo do Sistema Financeiro Habitacional - SFH e do Código de Defesa do Consumidor – CDC em seus aspectos específicos, e das legislações pertinente à matéria, quando se destacou os principais argumentos favoráveis sobre a aplicabilidade do CDC nos contratos de financiamento habitacional, chegando-se a definição difundida pela problematização formulada previamente que há aplicação dos preceitos do CDC nos contratos de financiamento habitacional, visto

que, aquele respeita os princípios constitucionais e em seus dispositivos preserva a proteção do consumidor hipossuficiente.

As arguições acerca da inaplicabilidade do CDC fundamentam-se entre outros, no argumento de que o Sistema Financeiro Nacional deveria ser regulamentado por lei complementar, e o CDC é norma ordinária explícito em assegurar o equilíbrio contratual, como forma de garantir justiça.

Como se nota, prevê a norma de defesa do consumidor o expurgamento do contrato de cláusulas consideradas abusivas, que venham a colocar o consumidor em desvantagem exarcebada e a ferir o princípio da boa-fé e equidade que devem estar presentes, assim como no início do contrato até o seu término.

Conclui-se que a aplicação das normas contidas no CDC nos contratos de financiamento habitacional é a forma mais ideal de resolução dos conflitos de interesse econômico; presta ainda, à solução de divergências provenientes de transações financeiras, particularmente as nacionais, onde se verifica a necessidade de incidência da norma especial nas relações de consumo, tornando-se visível as suas vantagens, para manutenção do equilíbrio contratual.

O CDC não tem como objetivo alcançar todas as operações desenvolvidas pelas instituições financeiras, mas tão somente nas que figurarem, de um lado, na qualidade de fornecedor um determinado banco comercial e, de outro, na qualidade de consumidor, uma pessoa física qualquer, que contrate objetivando uma destinação final, caracterizando-se uma relação de consumo, já que o CDC limita-se a defender o consumidor, não interferindo na estrutura institucional do sistema financeiro.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. [Treze em um; leis etc.]. Constituição Federal de 1988, Código Civil de (2002/1916), Código de Processo Civil, Código Penal, Código de Processo Penal, Código Tributário, Código Comercial, Código de Defesa do Consumidor, Código de Transito Brasileiro, Código Eleitoral, Código Florestal, consolidação das Leis do Trabalho, Estatuto da Criança e do Adolescente. Legislação Complementar Fundamental. Organização, equipe América Jurídica. Rio de Janeiro: RJ. América Jurídica, 2005.

Caixa Econômica Federal (CEF). *Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SBPE*. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br>>. Acessado em 23/09/2007.

CALHAU, Lélío Braga. *Resumo de Criminologia*. Niterói RJ: Impetus, 2006.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Manual de direito comercial*. 11. ed. rev. e atual. até 23-7-1999. - São Paulo: Saraiva, 1999.

LEI n. 4.380, de 21 de agosto de 1964 - *Sistema Financeiro da Habitação*. Disponível em: <<http://www.bcb.gov.br/?SFHLEG>>. Acesso em 23/09/2007.

LOBO MARIA Henriqueta A. Fonseca; *As Tendências Atuais do Direito Contratual no Domínio da Regulamentação das Cláusulas Abusivas*; em "Revista de Direito do Consumidor", n.º 12. São Paulo: Revista dos Tribunais. 1994.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações 2ª parte*; editora: Saraiva; ed.34ª; 2003.

NERY JUNIOR Nelson; *Código Brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto*, 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1995.

REALE, Miguel. *Visão geral do novo Código Civil*. Jus Navigandi, Teresina, ano 6, n. 54, fev. 2002. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=2718>>. Acesso em: 14 de outubro de 2007.

RIZZARDO Arnaldo; *Contratos de Crédito Bancário*; editora: Revista dos Tribunais; ed.6ª; 2003.

RODRIGUES, Silvio. Direito Civil, *Dos Contratos e das Declarações Unilaterais as Vontade*; editora: Saraiva; ed. 29<sup>a</sup>; 2003.

SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 16. ed. São Paulo: Malheiros, 1999.

ANEXO

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964.

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

## CAPÍTULO I

### Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada

Art. 1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Art. 2º O Governo Federal intervirá no setor habitacional por intermédio:

I - do Banco Nacional da Habitação;

II - do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo;

III - das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

Art. 3º Os órgãos federais enumerados no artigo anterior exercerão de preferência atividades de coordenação, orientação e assistência técnica e financeira, ficando reservados:

I - aos Estados e Municípios, com a assistência dos órgãos federais, a elaboração e execução de planos diretores, projetos e orçamentos para a solução dos seus problemas habitacionais;

II - à iniciativa privada, a promoção e execução de projetos de construção de habitações segundo as diretrizes urbanísticas locais.

§ 1º Será estimulada a coordenação dos esforços, na mesma área ou local, dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais, bem como das iniciativas privadas, de modo que se obtenha a concentração e melhor utilização dos recursos disponíveis.

§ 2º A execução dos projetos somente caberá aos órgãos federais para suprir a falta de iniciativa local, pública ou privada.

Art. 4º Terão prioridade na aplicação dos recursos:

I - a construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitação;

II - os projetos municipais ou estaduais que com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o início imediato da construção de habitações;

III - os projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria;

IV - os projetos da iniciativa privada que contribuam para a solução de problemas habitacionais...(Vetado);

V - (Vetado).

## CAPÍTULO II

### Da Correção Monetária dos Contratos Imobiliários

Art. 5º Observado o disposto na presente lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida tôda a vez que o salário mínimo legal fôr alterado.

§ 1º O reajustamento será baseado em índice geral de preços mensalmente apurado ou adotado pelo Conselho Nacional de Economia que reflita adequadamente as variações no poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 2º O reajustamento contratual será efetuado...(Vetado)... na mesma proporção da variação do índice referido no parágrafo anterior:

a) desde o mês da data do contrato até o mês da entrada em vigor do nôvo nível de salário-mínimo, no primeiro reajustamento após a data do contrato;

b) entre os meses de duas alterações sucessivas do nível de salário-mínimo nos reajustamentos subseqüentes ao primeiro.

§ 3º Cada reajustamento entrará em vigor após 60 (sessenta) dias da data de vigência da alteração do salário-mínimo que o autorizar e a prestação mensal reajustada vigorará até nôvo reajustamento.

§ 4º Do contrato constará, obrigatòriamente, na hipótese de adotada a cláusula de reajustamento, a relação original entre a prestação mensal de amortização e juros e o salário-mínimo em vigor na data do contrato.

§ 5º Durante a vigência do contrato, a prestação mensal reajustada não poderá exceder em relação ao salário-mínimo em vigor, a percentagem nêle estabelecida.

§ 6º Para o efeito de determinar a data do reajustamento e a percentagem referida no parágrafo anterior, tomar-se-á por base o salário-mínimo da região onde se acha situado o imóvel.

§ 7º (Vetado).

§ 8º (Vetado).

§ 9º O disposto neste artigo, quando o adquirente for servidor público ou autárquico poderá ser aplicado tomando como base a vigência da lei que lhes altere os vencimentos.

Art. 6º O disposto no artigo anterior somente se aplicará aos contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimo que satisfaçam às seguintes condições:

a) tenham por objeto imóveis construídos, em construção, ou cuja construção, seja simultaneamente contratada, cuja área total de construção, entendida como a que inclua paredes e quotas-partes comuns, quando se tratar de apartamento, de habitação coletiva ou vila, não ultrapasse 100 (cem) metros quadrados;

b) o valor da transação não ultrapasse 200 (duzentas) vezes o maior salário-mínimo vigente no país;

c) ao menos parte do financiamento, ou do preço a ser pago, seja amortizado em prestações mensais sucessivas, de igual valor, antes do reajustamento, que incluam amortizações e juros;

d) além das prestações mensais referidas na alínea anterior, quando convencionadas prestações intermediárias, fica vedado o reajustamento das mesmas, e do saldo devedor a elas correspondente;

e) os juros convencionais não excedem de 10% ao ano;

f) se assegure ao devedor, comprador, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário o direito a liquidar antecipadamente a dívida em forma obrigatoriamente prevista no contrato, a qual poderá prever a correção monetária do saldo devedor, de acordo com os índices previstos no § 1º do artigo anterior.

Parágrafo único. As restrições dos incisos a e b não obrigam as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação, cujas aplicações, a este respeito, são regidas pelos artigos 11 e 12.

Art. 7º Após 180 dias da concessão do "habite-se", caracterizando a conclusão da construção, nenhuma unidade residencial pode ser vendida, ou prometida vender ou ceder, com o benefício de pagamentos regidos pelos artigos 5º e 6º desta Lei.

§ 1º Para os efeitos deste artigo equipara-se ao "habite-se" das autoridades municipais a ocupação efetiva da unidade residencial.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos imóveis já construídos, cuja alienação seja contratada, nos termos dos artigos 5º e 6º, pelos respectivos titulares, desde que estes incorporem ao capital de Sociedade de Crédito Imobiliário o preço da transação.

§ 3º Aos imóveis de propriedade das pessoas jurídicas de direito público ou de sociedade de economia mista, de que o Poder Público seja majoritário, não se aplica o disposto neste artigo.

§ 4º A restrição deste artigo não se aplicará àquele que, não sendo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário de mais de uma habitação, desejar aliená-la de modo a adquirir outra, na forma dos artigos 5º e 6º desta lei, desde que a aquisição seja de qualquer forma contratada simultaneamente com a alienação.

### CAPÍTULO III

#### Do Sistema Financeiro, da Habitação de Interêsse Social

#### SEÇÃO I

##### Órgãos Componentes do Sistema

Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado. (Redação dada pela Lei nº 8.245, de 18.10.1991)

I - pelo Banco Nacional da Habitação;

II - pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do Poder Público, que operem, de acordo com o disposto nesta lei, no financiamento ... (Vetado) ... de habitações e obras conexas;

III - pelas sociedades de crédito imobiliário;

IV - pelas fundações, cooperativas, mútuas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria, sem finalidade de lucro, que se constituirão de acordo com as diretrizes desta lei, as normas que forem baixadas pelo Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação e serão registradas, autorizadas a funcionar e fiscalizadas pelo Banco Nacional da Habitação.

Parágrafo único. O Conselho da Superintendência da Moeda e do Crédito fixará as normas que regulam as relações entre o sistema financeiro da habitação e o restante do sistema financeiro nacional, especialmente quanto à possibilidade, às condições e aos limites de aplicação de recursos da rede bancária em letras imobiliárias, emitidas, nos termos desta lei, pelo Banco Nacional da Habitação.

#### SEÇÃO II

##### Das Aplicações do Sistema Financeiro da Habitação

Art. 9º Todas as aplicações do sistema, terão por objeto, fundamentalmente a aquisição de casa para residência do adquirente, sua família e seus dependentes, vedadas quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma.

§ 1º As pessoas que já forem proprietários, promitentes compradoras ou cessionárias de imóvel residencial na mesma localidade ... (Vetado) ... não poderão adquirir imóveis objeto de aplicação pelo sistema financeiro da habitação. (Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24.8.2001)

§ 2º Após 180 dias da concessão do "habite-se", caracterizando a conclusão da construção, nenhuma unidade residencial pode ser objeto de aplicação pelo sistema financeiro da habitação, equiparando-se ao "habite-se" das autoridades municipais a ocupação efetiva da unidade residencial.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior não se aplicará aos imóveis já construídos, que sejam alienados a partir desta lei por seus proprietários ou promitentes compradores por motivo de

aquisição de outro imóvel que satisfaça às condições desta lei para ser objeto de aplicação pelo sistema financeiro de habitação.

Art. 10. Todas as aplicações do sistema financeiro da habitação revestirão a forma de créditos reajustáveis de acordo com os artigos 5º e 6º desta Lei.

§ 1º Os financiamentos para aquisição ou construção de habitações e as vendas a prazo de habitações, efetuadas pelas Caixas Econômicas...(Vetado)... e outras autarquias...(Vetado)... ou por sociedades de economia mista...(Vetado)... estabelecerão, obrigatoriamente, o reajustamento do saldo devedor e das prestações de amortização e juros, obedecidas as disposições dos artigos 5º e 6º.

§ 2º As entidades estatais, inclusive as sociedades de economia mista, em que o Poder Público seja majoritário, adotarão, nos seus financiamentos, critérios e classificação dos candidatos aprovados pelo Banco Nacional de Habitação, ouvido o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, e darão, obrigatoriamente, ampla publicidade das inscrições e dos financiamentos concedidos.

§ 3º Os órgãos federais deverão aplicar os recursos por eles arrecadados para o sistema financeiro da habitação, até 50% no Estado de origem dos recursos, redistribuindo o restante pelas unidades federativas compreendidas em regiões de menor desenvolvimento econômico.

Art. 11. Os recursos destinados ao setor habitacional pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista de que o Poder Público seja majoritário, distribuir-se-ão, permanentemente, da seguinte forma:

I - no mínimo 70% deverão estar aplicados em habitações de valor unitário inferior a 60 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no país;

II - no máximo 15% poderão estar aplicados em habitações de valor unitário compreendido entre 200 e 300 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no país, vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 300 vezes o maior salário-mínimo mensal citado.

§ 1º Dentro do limite de recursos obrigatoriamente aplicados em habitações de valor unitário inferior a 60 vezes o maior salário-mínimo do país, o Banco Nacional da Habitação fixará, para cada região ou localidade, a percentagem mínima de recursos que devem ser aplicados no financiamento de projetos destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitações.

§ 2º Nas aplicações a que se refere o inciso II, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar 80% do mesmo.

§ 3º Os recursos aplicados, ou com aplicação contratada, no setor habitacional, na data da publicação desta lei, pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista, não serão computados nas percentagens de aplicação a que se refere este artigo.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos processos das Caixas Econômicas Federais, Caixas Militares e IPASE, já deferidos pelos órgãos e autoridades competentes, na data da publicação desta Lei.

Art. 12. Os recursos aplicados pelas entidades privadas integrantes do sistema financeiro da habitação se distribuirão permanentemente da seguinte forma:

I - no mínimo 60% dos recursos deverão estar aplicados em habitações de valor unitário inferior a 100 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no país;

II - no máximo 20% dos recursos poderão estar aplicados em habitações de valor unitário superior a 250 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no país;

III - serão vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 400 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no país.

Parágrafo único. Nas aplicações a que se refere o inciso II, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar de 80% do mesmo.

Art. 13 A partir do 3º ano da aplicação da presente lei, o Banco Nacional da Habitação poderá alterar os critérios de distribuição das aplicações previstas nos artigos anteriores.

Art. 14. Os adquirentes de habitações financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação contratarão seguro de vida de renda temporária, que integrará, obrigatoriamente, o contrato de financiamento, nas condições fixadas pelo Banco Nacional da Habitação. (Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24.8.2001)

### SEÇÃO III

#### Dos Recursos do Sistema Financeiro da Habitação

Art. 15. As entidades integrantes do sistema financeiro da Habitação poderão assegurar reajustamento monetário nas condições previstas no artigo 5º:

I - aos depósitos no sistema que obedeça às normas gerais fixadas pelo Banco Nacional da Habitação cujo prazo não poderá ser inferior a um ano, e que não poderão ser movimentados com cheques;

II - aos financiamentos contraídos no país ou no exterior para a execução de projetos de habitações, desde que observem os limites e as normas gerais estabelecidas pelo Banco Nacional da Habitação;

III - as letras imobiliárias emitidas nos termos desta Lei pelo Banco Nacional da Habitação ou pelas sociedades de crédito imobiliário.

§ 1º Em relação às Caixas Econômicas Federais e a outras entidades do sistema, que não operem exclusivamente no setor habitacional, o reajustamento previsto neste artigo somente poderá ser assegurado aos depósitos e empréstimos das suas carteiras especializadas no setor habitacional.

§ 2º O sistema manterá depósitos especiais de acumulação de poupanças para os pretendentes a financiamento de casa própria, cujos titulares terão preferência na obtenção desses financiamentos, obedecidas as condições gerais estabelecidas pelo Banco Nacional da Habitação.

§ 3º Todos os financiamentos externos e acordos de assistência técnica relacionados com a habitação, dependerão da aprovação prévia do Banco Nacional da Habitação e não poderão estar condicionados à utilização de patentes, licenças e materiais de procedência estrangeira.

## CAPÍTULO IV

## Do Banco Nacional da Habitação

Art. 16. Fica criado, vinculado ao Ministério da Fazenda, o Banco Nacional da Habitação (BNH), que terá personalidade jurídica de Direito Público, patrimônio próprio e autonomia administrativa, gozando de imunidade tributária.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação poderá instalar agências em todo o território nacional, mas operará de preferência, usando como agentes e representantes as Caixas Econômicas Federais e Estaduais, os bancos oficiais e de economia mista e as demais entidades integrantes do sistema financeiro da habitação.

§ 2º O Banco Nacional da Habitação poderá utilizar-se da rede bancária comercial nas localidades em que não haja agentes ou representantes das entidades referidas no parágrafo anterior.

Art. 17. O Banco Nacional da Habitação terá por finalidade:

- I - orientar, disciplinar e controlar o sistema financeiro da habitação;
- II - incentivar a formação de poupanças e sua canalização para o sistema financeiro da habitação;
- III - disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado nacional de capitais;
- IV - manter serviços de redesconto e de seguro para garantia das aplicações do sistema financeiro da habitação e dos recursos a êle entregues;
- V - manter serviços de seguro de vida de renda temporária para os compradores de imóveis objeto de aplicações do sistema;
- VI - financiar ou refinanciar a elaboração e execução de projetos promovidos por entidades locais...(Vetado)... de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos;
- VII - refinanciar as operações das sociedades de crédito imobiliário;
- VIII - financiar ou refinanciar projetos relativos a...(Vetado)... instalação e desenvolvimento da indústria...(Vetado)... de materiais de construção e pesquisas tecnológicas, necessárias à melhoria das condições habitacionais do país...(Vetado)..

Parágrafo único. O Banco Nacional da Habitação operará exclusivamente como órgão orientador, disciplinador e de assistência financeira, sendo-lhe vedado operar diretamente em financiamento, compra e venda ou construção de habitações, salvo para a venda dos terrenos referidos no artigo 26 ou para realização de bens recebidos em liquidação de garantias.

Art. 18. Compete ao Banco Nacional da Habitação:

- I - autorizar e fiscalizar o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário;

II - fixar as condições gerais quanto a limites, prazos, retiradas, juros e seguro obrigatório das contas de depósito no sistema financeiro da habitação;

III - estabelecer as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do sistema financeiro da habitação quanto a limites de risco, prazo, condições de pagamento, seguro, juros e garantias; (Vide Medida Provisória nº 2.197-43, de 24.8.2001)

IV - fixar os limites, em relação ao capital e reservas, dos depósitos recebidos e dos empréstimos tomados pelas Sociedades de Crédito Imobiliário;

V - fixar os limites mínimos de diversificações de aplicações a serem observados pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

VI - fixar os limites de emissão e as condições de colocação, vencimento e juros das Letras Imobiliárias, bem como as condições dos seguros de suas emissões;

VII - fixar as condições e os prêmios dos seguros de depósitos e de aplicações a que serão obrigadas as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

VIII - fixar as condições gerais de operação da sua carteira de redesconto das aplicações do sistema financeiro da habitação;

IX - determinar as condições em que a rede seguradora privada nacional operará nas várias modalidades de seguro previstas na presente lei;

X - (Vetado);

XI - exercer as demais atribuições previstas nesta lei.

Parágrafo único No exercício de suas atribuições, o Banco Nacional da Habitação obedecerá aos limites globais e as condições gerais fixadas pelo Conselho da Superintendência da Moeda e do Crédito, com o objetivo de subordinar o sistema financeiro de habitação à política financeira, monetária e econômica em execução pelo Governo Federal.

Art. 19. O Banco Nacional da Habitação ...(Vetado)... poderá receber depósitos:

a) de entidades governamentais, autárquicas, para estatais e de economia mista;

b) das entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

c) que resultarem de operações realizadas pelo Banco ou que a elas estejam diretamente vinculadas.

Art. 20. Mediante autorização do Ministro da Fazenda, o Banco Nacional da Habitação poderá tomar empréstimos, no país ou no exterior, a fim de obter recursos para a realização das suas finalidades.

§ 1º Os empréstimos internos referidos neste artigo poderão ser corrigidos de acordo com o artigo 5º ou revestir a forma de Letras Imobiliárias.

§ 2º O Ministro da Fazenda poderá dar a garantia do Tesouro Nacional aos empréstimos referidos neste artigo, até um saldo devedor total, em cada momento, de um trilhão de cruzeiros

para os empréstimos internos e US\$300 milhões, o equivalente em outras moedas, para os empréstimos em moeda estrangeira.

§ 3º O limite em cruzeiros constante do parágrafo anterior será anualmente reajustado pelos índices referidos no artigo 5º.

Art. 21. O Serviço Social da Indústria (SESI) e o Serviço Social do Comércio (SESC) inclusive os Departamentos Regionais, aplicarão anualmente na aquisição de Letras Imobiliárias de emissão do Banco Nacional da Habitação, a partir do exercício de 1965, 20% (vinte por cento) das receitas compulsórias a eles vinculadas.

§ 1º (Vetado).

§ 2º O Ministro do Trabalho e da Previdência Social fixará, anualmente a percentagem dos recursos dos Institutos de Aposentadoria e Pensões, que será obrigatoriamente aplicada em depósitos no Banco Nacional da Habitação, e que não poderá ser inferior a 20% do orçamento anual de aplicações de cada Instituto, excetuadas as aplicações em serviços próprios e em material permanente.

§ 3º O Ministro da Fazenda fixará periodicamente a percentagem dos depósitos das Caixas Econômicas Federais, que deverá ser obrigatoriamente aplicada em depósitos no BNH.

Art. 22. Todas as empresas do país que mantenham empregados sujeitos a desconto para Institutos de Aposentadorias e Pensões são obrigadas a contribuir com a percentagem de 1% mensal sobre o montante das suas folhas de pagamento para a constituição do capital do Banco Nacional da Habitação.

§ 1º A cobrança dessa percentagem obedecerá aos dispositivos da legislação vigente sobre as contribuições previdenciárias.

§ 2º Os Institutos de Aposentadoria e Pensões recolherão, mensalmente, ao Banco Nacional da Habitação o produto da arrecadação prevista neste artigo, descontada a taxa correspondente às despesas de administração fixada de comum acordo entre o DNPS e o Banco Nacional da Habitação.

§ 3º O recolhimento a que se refere o presente artigo será devido a partir do segundo mês após a promulgação desta Lei.

§ 4º Na forma a ser estabelecida em regulamento a ser baixado pelo BNH, as empresas abrangidas por este artigo poderão deduzir a importância correspondente a 50% do valor das aplicações que façam em planos de habitação destinados à casa própria de seus empregados, da contribuição prevista neste artigo.

§ 5º Os planos a que se refere o parágrafo anterior dependem de prévia aprovação e execução, controlada pelo BNH, diretamente ou por delegação.

Art. 23. A emissão de licença para construção de prédios residenciais de custo de construção superior a 500 vezes o maior salário-mínimo do país, considerado esse custo para cada unidade residencial, seja em prédio individual, seja em edifícios de apartamentos ou vilas, será precedida da subscrição, pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário do respectivo terreno, de Letras Imobiliárias emitidas pelo BNH.

§ 1º O montante dessa subscrição será de 5% sobre o valor da construção, quando este estiver entre os limites de quinhentos e mil e quinhentas vezes aquele salário-mínimo, e de mais 10% sobre o que exceder a mil e quinhentas vezes.

§ 2º As letras imobiliárias referidas neste artigo terão as características referidas no artigo 45 desta Lei.

§ 3º As autoridades municipais, ao examinarem projetos de construção de habitações nas condições referidas neste artigo, verificarão se a subscrição nêle criada corresponde ao custo da construção fixado pelo profissional responsável pela obra à base de preços unitários então vigente e, com fundamento nesse custo exigirão prova da subscrição prevista neste artigo. Antes da concessão do "habite-se" deverá o construtor prestar nova declaração do custo efetivo do prédio sujeita a verificação do Poder Público, e se fôr apurado excesso sobre a previsão inicial, antes da concessão do "habite-se", o titular do imóvel fará prova de ter sido feita a subscrição relativa ao excesso de custo.

§ 4º Só poderão gozar dos benefícios e vantagens previstos na presente lei os municípios que obedecerem ao disposto neste artigo.

Art. 24. O Banco Nacional da Habitação poderá operar em:

I - prestação de garantia em financiamento obtido, no país ou no exterior, pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação destinados a execução de projetos de habitação de interesse social;

II - carteira de seguro dos créditos resultantes da venda ou construção de habitação a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações;

III - carteira de seguro dos depósitos nas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

IV - carteira de desconto para assegurar a liquidez do sistema financeiro da habitação;

V - carteira de seguro de vida de renda temporária dos adquirentes, financiados pelo sistema financeiro da habitação;

VI - carteira de seguro de resgate e pagamento de juros das Letras Imobiliárias emitidas pelas sociedades de crédito imobiliário;

VII - financiamento ou refinanciamento da elaboração ou execução de projetos de construção de conjuntos habitacionais ...(Vetado) ... instalação e desenvolvimento da indústria ...(Vetado)... de materiais de construção e pesquisas tecnológicas;

VIII - refinanciamento parcial dos créditos concedidos pelas sociedades de crédito imobiliário.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação somente operará ...(Vetado)... para aplicação dos recursos disponíveis, depois de asseguradas as reservas técnicas necessárias às operações referidas nos incisos I a VI, inclusive.

§ 2º Os recursos disponíveis do Banco Nacional da Habitação serão mantidos em depósito no Banco do Brasil S.A. ...(Vetado).

§ 3º Dos recursos recolhidos ao Banco Nacional da Habitação, serão destinadas anualmente as verbas necessárias ao custeio das atividades do Serviço Federal da Habitação e Urbanismo...(Vetado).

Art. 25. O capital do Banco Nacional de Habitação pertencerá integralmente à União Federal.

Parágrafo único. O capital inicial do Banco Nacional da Habitação será de Cr\$1 bilhão de cruzeiros.

Art. 26. O Poder Executivo transferirá, dentro de um ano, para o patrimônio do Banco Nacional da Habitação, terrenos de propriedade da União Federal que não sejam necessários aos serviços públicos federais ou que possam ser vendidos, para realizar recursos líquidos destinados ao aumento do Capital do Banco, desde que se prestem à construção de conjuntos residenciais de interesse social.

§ 1º O Banco poderá igualmente receber dos Governos Estaduais, Municipais e particulares ou de entidades de direito privado, estes sob a forma de doações, terras ou terrenos rurais ou urbanos, apropriados para a construção de imóveis.

§ 2º No caso de doações previstas no parágrafo anterior nenhum ônus recairá sobre o doador de terras ou terrenos recebidos pelo Banco.

Art. 27. O Banco Nacional da Habitação será administrado por um Conselho de Administração e uma Diretoria, cujos membros serão nomeados pelo Presidente da República e aprovados pelo Senado Federal.

§ 1º O Conselho de Administração será composto de:

a) o Presidente do Banco Nacional da Habitação, como seu Presidente, e com voto de qualidade;

b) de seis a nove Conselheiros, com mandato de 3 anos cada um;

c) os Diretores do Banco.

§ 2º A Diretoria será composta de:

a) o Presidente do Banco Nacional da Habitação, demissível ad nutum;

b) o Diretor-Superintendente com mandato de 4 anos;

c) dois a cinco Diretores com mandato de 4 anos.

Art. 28. Os membros da Diretoria e três dos membros do Conselho de Administração serão escolhidos dentre cidadãos de reconhecida idoneidade moral e comprovada capacidade em assuntos econômico-financeiros, sendo dois outros membros do Conselho de Administração escolhidos dentre os especialistas, respectivamente, em assuntos de saúde pública, de previdência social, e o sexto, o Superintendente do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.

§ 1º (Vetado).

§ 2º Os Conselheiros serão anualmente renovados pelo t terço e na composi ção inicial, 1/3 terá mandato de um ano, 1/3 mandato de dois anos e 1/3 mandato de três anos.

§ 3º Na composi ção inicial da Diretoria, metade dos diretores terá mandato de dois anos.

Art. 29. Compete ao Conselho de Administração:

I - organizar e modificar o regimento interno do Banco, que será aprovado por ato do Ministro da Fazenda;

II - decidir s obre a orientação geral das operações do Banco;

III - exercer as atribuições normativas do Banco, como órgão da orientação, disciplina e contr le do sistema financeiro da habitação;

IV - aprovar os orçamentos de custeio, recursos e aplicações do Banco e as normas gerais a serem observadas nos seus serviços;

V - distribuir os serviços do Banco entre os Diretores, observado o disposto nesta Lei;

VI - criar ou extinguir cargo e funções, fixando os respectivos vencimentos e vantagens, mediante proposta do Diretor-Superintendente, bem como dirimir d vidas quanto aos direitos, vantagens e deveres dos servidores, podendo ainda baixar o Regulamento do Pessoal do Banco;

VII - examinar e aprovar os balancetes e balanços do Banco, financeiros e patrimoniais;

VIII - escolher substitutos no caso de vaga ou impedimento dos Diretores, até que o Presidente da República o faça em caráter efetivo;

IX - examinar e dar parecer s obre a prestação anual das contas do Banco;

X - deliberar s obre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria.

Art. 30. Compete   Diretoria:

I - decidir s obre todos os assuntos da direção executiva do Banco, de acôrdo com o seu Regimento Interno;

II - aprovar as operações do Banco, que excedam os limites fixados pelo Regimento Interno para cada Diretor.

Art. 31. Compete ao Presidente do Banco:

I - representar o Banco em suas relações com terceiros em juízo ou fora dêle, sem prejuízo do disposto no artigo 29;

II - convocar extraordinariamente o Conselho e a Diretoria, sempre que necessário;

III - enviar ao Tribunal de Contas, até 31 de janeiro de cada ano, as contas dos administradores do Banco relativas ao exercício anterior, para os fins do artigo 77, II, da Constituição;

IV - enviar ao Tribunal de Contas, até 31 de janeiro de cada ano as contas gerais do Banco relativas ao exercício anterior.

Art. 32. Compete ao Diretor-Superintendente:

I - substituir o Presidente nos seus impedimentos ocasionais, sem prejuízo do exercício normal de suas funções;

II - administrar e dirigir os negócios ordinários do Banco decidindo das operações que se contiverem no limite da sua competência, de acôrdo com o Regimento Interno;

III - outorgar e aceitar escrituras, ou assinar contratos, conjuntamente com o Presidente ou outro Diretor;

IV - designar, conjuntamente com o Presidente, procuradores com poderes especiais, agentes ou representantes do Banco;

V - praticar os atos referentes à administração do pessoal, podendo delegar poderes, salvo quando se tratar de nomeação, promoção ou demissão;

VI - superintender e coordenar os serviços dos diferentes setôres do Banco e zelar pelo fiel cumprimento das deliberações do Conselho de Administração e da Diretoria;

VII - prover, interinamente, até que o Presidente da República o faça em caráter efetivo, as vagas dos membros do Conselho de Administração, cuja substituição não esteja prevista no Regulamento do Banco.

Art. 33. Os Diretores referidos no artigo 27, § 2º, alínea c terão as atribuições que forem determinadas no Regimento Interno.

Art. 34. O pessoal contratado pelo Banco será regido pela Consolidação das Leis do Trabalho e legislação complementar e admitido mediante concurso de provas ou de provas e títulos.

§ 1º Poderão ser requisitados pelo Banco servidores dos quadros do serviço público federal, das autarquias federais, ou de sociedades de economia mista, controladas pelo Govêrno Federal.

§ 2º (Vetado).

## CAPÍTULO V

### Das Sociedades de Crédito Imobiliário

Art. 35. As Sociedades de crédito imobiliário são instituições de crédito especializado, dependem de autorização do Banco Nacional da Habitação para funcionar, e estão sujeitas a permanente fiscalização do Govêrno Federal, através do referido Banco e da Superintendência da Moeda e do Crédito.

§ 1º As sociedades de crédito imobiliário se organizarão sob a forma anônima de ações nominativas, observando nos atos de sua constituição todos os dispositivos legais aplicáveis, mas só poderão dar início às suas atividades após publicação, no Diário Oficial da União, da autorização do Banco Nacional da Habitação.

§ 2º As sociedades de crédito imobiliário serão constituídas com o capital mínimo de 100 milhões de cruzeiros em moeda corrente, na forma da legislação que rege as sociedades anônimas, mas a emissão de autorização para funcionar dependerá da integralização mínima de 50%, mediante débito do BNH.

§ 3º O limite mínimo referido no parágrafo anterior será anualmente atualizado, com base nos índices de que trata o artigo 5º, § 1º.

Art. 36. A autorização para funcionar será concedida por tempo indeterminado, enquanto a sociedade observar as disposições legais e regulamentares em vigor.

§ 1º Somente poderão ser membros dos órgãos da administração e do Conselho Fiscal das sociedades de crédito imobiliário, pessoas de reconhecida idoneidade moral e comercial, sendo que dois diretores deverão comprovar capacidade financeira e técnica.

§ 2º Os diretores somente poderão ser investidos nos seus cargos depois da aprovação pelo Banco Nacional da Habitação, à vista das provas exigidas pela SUMOC para investimento de diretores de estabelecimento bancário em geral.

§ 3º A responsabilidade dos administradores de sociedade de crédito imobiliário é a mesma prevista na lei para os diretores de bancos.

§ 4º A expressão "crédito imobiliário", constará obrigatoriamente da denominação das sociedades referidas neste artigo.

§ 5º As sociedades de crédito imobiliário enviarão para publicação até o 10º dia de cada mês, no Diário Oficial do estado onde funcionarem, os balancetes mensais.

Art. 37. Ficarão sujeitos à prévia aprovação do Banco Nacional da Habitação:

I - as alterações dos estatutos sociais das sociedades de crédito imobiliário;

II - a abertura de agências ou escritórios das referidas sociedades;

III - a cessação de operações da matriz ou das dependências das referidas sociedades.

Art. 38. Os pedidos de autorização para funcionamento, alteração estatutária, abertura ou fechamento de agências ou dependências e aprovação de administradores deverão ser decididos pelo Banco Nacional da Habitação, dentro de 120 dias da sua apresentação e das decisões do Banco caberá recurso voluntário para o Ministro da Fazenda.

Parágrafo único. O regulamento discriminará a documentação a ser apresentada, com os requerimentos referidos neste artigo, podendo o Banco Nacional da Habitação fazer as exigências que considerar de interesse para a apreciação do pedido e fixar prazo razoável para o seu atendimento.

Art. 39. As sociedades de crédito imobiliário somente poderão operar em financiamentos para construção, venda ou aquisição de habitações, mediante:

I - abertura de crédito a favor de empresários que promovam projetos de construção de habitações para venda a prazo;

II - abertura de crédito para a compra ou construção de casa própria com liquidação a prazo de crédito utilizado;

III - desconto, mediante cessão de direitos de receber a prazo o preço da construção ou venda de habitações;

IV - outras modalidades de operações autorizadas pelo Banco Nacional da Habitação.

§ 1º Cada sociedade de crédito imobiliário somente poderá operar com imóveis situados na área geográfica para a qual fôr autorizada a funcionar.

§ 2º As sociedades de crédito imobiliário não poderão operar em compra e venda ou construção de imóveis, salvo para liquidação de bens que tenham recebido em pagamento dos seus créditos ou no caso dos imóveis necessários a instalação de seus serviços.

§ 3º Nas suas operações as sociedades de crédito imobiliário observarão as normas desta lei e as expedidas pelo Banco Nacional da Habitação, com relação aos limites do valor unitário, prazo, condições de pagamento, juros, garantias, seguro, ágio e deságios na colocação de Letras Imobiliárias e diversificação de aplicações.

§ 4º As disponibilidades das sociedades de crédito imobiliário serão mantidas em depósito no Banco Nacional da Habitação, no Banco do Brasil S.A., nos demais bancos oficiais da União e dos Estados e nas Caixas Econômicas ...(Vetado).

Art. 40. As sociedades de crédito imobiliário não poderão:

a) receber depósitos de terceiros que não sejam proprietários de ações nominativas, a não ser nas condições e nos limites autorizados pelo Banco Nacional da Habitação;

b) tomar empréstimos em moeda nacional ou estrangeira, a não ser nas condições mínimas de prazo e nos limites máximos, em relação ao capital e reservas, estabelecidos pelo Banco Nacional da Habitação;

c) emitir Letras Imobiliárias em valor superior aos limites máximos aprovados pelo Banco Nacional da Habitação em relação ao capital e reservas e ao montante dos créditos em carteira;

d) admitir a movimentação de suas contas por meio de cheques contra ela girados ou emitir cheques na forma do Decreto n. 24.777, de 14 de junho de 1934;

e) possuir participação em outras empresas.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação fixará o limite de recursos de terceiros que as sociedades poderão receber, até o máximo de 15 vezes os recursos próprios.

§ 2º O Banco Nacional da Habitação fixará também os limites mínimos de prazo dos vencimentos dos recursos de terceiros recebidos pela sociedade em relação aos prazos de suas aplicações.

Art. 41. O Banco Nacional de Habitação e a SUMOC manterão fiscalização permanente e ampla das Sociedades de Crédito Imobiliário podendo para isso, a qualquer tempo, examinar livros de registros, papéis e documentação de qualquer natureza, atos e contratos.

§ 1º As sociedades são obrigadas a prestar tôda e qualquer informação que lhes fôr solicitada pelo Banco Nacional da Habitação ou pela SUMOC.

§ 2º A recusa, a criação de embaraços, a divulgação ou fornecimento de informações falsas sôbre as operações e as condições financeiras da sociedade serão punidas na forma da lei.

§ 3º O Banco Nacional da Habitação e a SUMOC manterão sigilo com relação a documentos e informações que as sociedades de crédito imobiliário lhe fornecerem.

Art. 42. As sociedades de crédito imobiliário são obrigadas a observar o plano de contas e as normas de contabilização aprovadas pelo Banco Nacional da Habitação, bem como a divulgar, em seus relatórios semestrais, as informações mínimas exigidas pelo Banco Nacional da Habitação, quanto às suas condições financeiras.

§ 1º As sociedades de crédito imobiliário são obrigadas a enviar ao Banco Nacional de Habitação, até o último dia do mês seguinte, cópia do balancete do mês anterior, do balanço semestral e da demonstração de lucros e perdas, bem como prova de envio para publicação das atas de assembléias gerais, dentro de 30 dias da realização destas.

§ 2º O BNH poderá exigir quando a seu critério, considerar necessário, que Sociedades de Crédito Imobiliário se sujeitem à auditoria externa por emprêsas especializadas por êle aprovadas.

§ 3º As sociedades de crédito imobiliário mencionarão em sua publicidade os respectivos capitais realizados, suas reservas e o total de recursos mutuados aplicados, constantes de seu último balancete mensal.

Art. 43. A infração dos preceitos legais ou regulamentares sujeitará a sociedade às seguintes penalidades:

a) multas, até 5% do capital social e das reservas especificadas, para cada infração de dispositivos da presente lei;

b) suspensão da autorização para funcionar pelo prazo de 6 meses;

c) cassação da autorização para funcionar.

§ 1º As multas serão impostas pelo Banco Nacional da Habitação após a apuração em processo cujas normas serão expedidas pelo Ministério da Fazenda, assegurada às sociedades ampla defesa.

§ 2º Da suspensão ou cassação de funcionamento caberá recurso, com efeito suspensivo, para o Ministro da Fazenda.

## CAPÍTULO VI

### Letras Imobiliárias

Art. 44. O Banco Nacional da Habitação e as sociedades de crédito imobiliário poderão colocar no mercado de capitais "letras imobiliárias" de sua emissão.

§ 1º A letra imobiliária é promessa de pagamento e quando emitida pelo Banco Nacional da Habitação será garantida pela União Federal.

§ 2º As letras imobiliárias emitidas por sociedades de crédito imobiliário terão preferência sobre os bens do ativo da sociedade emitente em relação a quaisquer outros créditos contra a sociedade, inclusive os de natureza fiscal ou parafiscal.

§ 3º Às Sociedades de Crédito Imobiliário é vedado emitir debêntures ou obrigações ao portador, salvo Letras Imobiliárias.

§ 4º As letras imobiliárias emitidas por sociedades de crédito imobiliário poderão ser garantidas com a coobrigação de outras empresas privadas.

Art. 45. O certificado ou título de letra imobiliária deve conter as seguintes declarações lançadas no seu contexto:

- a) a denominação "letra imobiliária" e a referência à presente lei;
- b) a denominação do emitente, sua sede, capital e reserva, total dos recursos de terceiros e de aplicações;
- c) o valor nominal por referência à Unidade Padrão de Capital do Banco Nacional da Habitação (artigo 52);
- d) a data do vencimento, a taxa de juros e a época do seu pagamento;
- e) o número de ordem bem como o livro, fôlha e número da inscrição no Livro de Registro do emitente;
- f) a assinatura do próprio punho do representante ou representantes legais do emitente;
- g) o nome da pessoa a quem deverá ser paga no caso de letra nominativa.

Parágrafo único. O titular da letra imobiliária terá ação executiva para a cobrança do respectivo principal e juros.

Art. 46. O Banco Nacional da Habitação e as sociedades de crédito imobiliário manterão obrigatoriamente um "Livro de Registro de Letras Imobiliárias Nominativas", no qual serão inscritas as Letras nominativas e averbadas as transferências e constituição de direitos sobre as mesmas.

Parágrafo único. O Livro de Registro de Letras Imobiliárias nominativas das sociedades de crédito imobiliário será autenticado no Banco Nacional da Habitação e o seu modelo e escrituração obedecerão às normas fixadas pelo mesmo Banco.

Art. 47. As Letras Imobiliárias poderão ser ao portador ou nominativas, transferindo-se as primeiras por simples tradição e as nominativas:

- a) pela averbação do nome do adquirente no Livro de Registro e no próprio certificado efetuada pelo emitente ou pela emissão de novo certificado em nome do adquirente, inscrito no Livro de Registro;
- b) mediante endosso em prêto no próprio título, datado e assinado pelo endossante.

§ 1º Aquêles que pedir a averbação da letra em favor de terceiro ou a emissão de novo certificado em nome dêsse deverá provar perante o emitente sua identidade e o poder de dispor da letra.

§ 2º O adquirente que pediu a averbação da transferência ou a emissão de novo certificado deve apresentar ao emitente da letra o instrumento da aquisição, que será por êste arquivado.

§ 3º A transferência mediante endosso não terá eficácia perante o emitente enquanto não fôr feita a averbação no Livro de Registro e no próprio título, mas o endossatário que demonstrar ser possuidor do título com base em série-contínua de endossos, tem direito a obter a averbação da transferência, ou a emissão de novo título em seu nome ou no nome que indicar.

Art. 48. Os direitos constituídos sôbre as letras imobiliárias nominativas só produzem efeitos perante o emitente depois de anotadas no Livro de Registro.

Parágrafo único. As letras poderão, entretanto, ser dadas em penhor ou mandato mediante endosso, com a expressa indicação da finalidade e, a requerimento do credor pignoratício ou do titular da letra, o seu emitente averbará o penhor no Livro de Registro.

Art. 49. O emitente da letra fiscalizará, por ocasião da averbação ou substituição, a regularidade das transferências ou onerações da letra.

§ 1º As dúvidas suscitadas entre o emitente e o titular da letra ou qualquer interessado, a respeito das inscrições ou averbações previstas nos artigos anteriores, serão dirimidas pelo juiz competente para solucionar as dúvidas levantadas pelos oficiais dos Registros Públicos, excetuadas as questões atinentes à substância do direito.

§ 2º A autenticidade do endosso não poderá ser posta em dúvida pelo emitente da letra, quando atestada por corretor de fundos públicos, Cartório de Ofício de Notas ou abonada por Banco.

§ 3º Nas vendas judiciais, o emitente averbará a carta de arrematação como instrumento de transferência.

§ 4º Nas transferências feitas por procurador, ou representante legal do cedente, o emitente fiscalizará a regularidade da representação e arquivará o respectivo instrumento.

Art. 50. No caso de perda ou extravio do certificado da Letra Imobiliária nominativa, cabe ao respectivo titular, ou aos seus sucessores requerer a expedição de outra via ... (Vetado).

Art. 51. As letras imobiliárias serão cotadas nas bôlsas de valôres.

Art. 52. A fim de manter a uniformidade do valor unitário em moeda corrente e das condições de reajustamento das letras em circulação, tôdas as letras imobiliárias emitidas pelo Banco Nacional da Habitação e pelas sociedades de crédito imobiliário terão valor nominal correspondente à Unidade Padrão de Capital do referido Banco, permitida a emissão de títulos múltiplos dessa Unidade.

§ 1º Unidade-Padrão de Capital do Banco Nacional da Habitação corresponderá a dez mil cruzeiros, com o poder aquisitivo do cruzeiro em fevereiro de 1964.

§ 2º O valor em cruzeiros corrente da Unidade-Padrão de Capital será reajustado toda vez que o salário-mínimo legal fôr alterado, com base no índice geral de preços referidos no artigo 5º, parágrafo 1º desta lei.

§ 3º Os reajustamentos serão feitos 60 dias depois da entrada em vigor de cada alteração do salário-mínimo após a vigência desta lei, na proporção da variação do índice referido no parágrafo anterior:

a) desde fevereiro de 1964 até o mês de entrada em vigor da primeira alteração do salário-mínimo, após a data desta lei;

b) entre os meses de duas alterações sucessivas do nível de salário-mínimo, nos reajustamentos subseqüentes ao primeiro, após a vigência desta lei.

§ 4º O valor nominal da letra imobiliária, para efeitos de liquidação do seu principal e cálculo dos juros devidos, será o do valor reajustado da Unidade-Padrão de Capital no momento do vencimento ou pagamento do principal ou juros, no caso do título simples, ou êsse valor multiplicado pelo número de Unidades-Padrão de Capital a que correspondem a letra, no caso de título múltiplo.

§ 5º Das letras imobiliárias devem constar, obrigatoriamente, as condições de resgate quando seu vencimento ocorrer entre duas alterações sucessivas do valor de Unidade-Padrão de Capital, as quais poderão incluir correção monetária do saldo devedor, a partir da última alteração da Unidade-Padrão até a data do resgate.

Art. 53. As letras imobiliárias vencerão o juro de, no máximo 8% (oito por cento) ao ano, e não poderão ter prazo de resgate inferior a 2 (dois) anos.

## CAPÍTULO VII

### Do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

Art. 54. A Fundação da Casa Popular, criada pelo Decreto-lei n. 9.218, de 1º de maio de 1946, passa a constituir com o seu patrimônio, revogada a legislação que lhe concerne, o "Serviço Federal de Habitação e Urbanismo", entidade autárquica ...(Vetado).

§ 1º O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo será dirigido por um Superintendente ..... (Vetado).

§ 2º O Superintendente, de notória competência em matéria de habitação e urbanismo, será nomeado ...(Vetado)... pelo Conselho de Administração do Banco Nacional de Habitação.

§ 3º (Vetado).

§ 4º Ficam extintos o Conselho Central, o Conselho Técnico e a Junta de Contrôles da Fundação da Casa Popular.

§ 5º Os servidores do Serviço Nacional de Habitação e Urbanismo serão admitidos no regime da legislação trabalhista ...(Vetado).

§ 6º (Vetado).

Art. 55. O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo terá as seguintes atribuições:

a) promover pesquisas e estudos relativos ao deficit habitacional, aspectos do planejamento físico, técnico e sócio-econômico da habitação;

b) promover, coordenar e prestar assistência técnica a programas regionais e municipais de habitação de interesse social, os quais deverão necessariamente ser acompanhados de programas educativos e de desenvolvimento e organização de comunidade;

c) fomentar o desenvolvimento da indústria de construção, através de pesquisas e assistência técnica, estimulando a iniciativa regional e local;

d) incentivar o aproveitamento de mão-de-obra e dos materiais característicos de cada região;

e) estimular a organização de fundações, cooperativas, mútuas e outras formas associativas em programas habitacionais, propiciando-lhes assistência técnica;

f) incentivar a investigação tecnológica, a formação de técnicos, em qualquer nível, relacionadas com habitação e urbanismo;

g) prestar assistência técnica aos Estados e Municípios na elaboração dos planos diretores, bem como no planejamento da desapropriação por interesse social, de áreas urbanas adequadas a construção de conjuntos habitacionais;

h) promover, em colaboração com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a realização de estatísticas sobre a habitação no país;

i) (Vetado);

j) prestar assistência técnica aos Estados, aos Municípios e às empresas do país para constituição, organização e implantação de entidades de caráter público, de economia mista ou privadas, que terão por objetivo promover a execução de planos habitacionais ou financiá-los, inclusive assistí-los para se candidatarem aos empréstimos do Banco Nacional da Habitação ou das sociedades de crédito imobiliário;

l) prestar assistência técnica na elaboração de planos de emergência, intervindo na normalização de situações provocadas por calamidades públicas;

m) estabelecer normas técnicas para a elaboração de Planos Diretores, de acordo com as peculiaridades das diversas regiões do país;

n) assistir aos municípios na elaboração ou adaptação de seus Planos Diretores às normas técnicas a que se refere o item anterior.

§ 1º Os municípios que não tiverem códigos de obras adaptados às normas técnicas do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo ou que aprovarem projetos e planos habitacionais em desacordo com as mesmas normas, não poderão receber recursos provenientes de entidades governamentais, destinados a programas de habitação e urbanismo.

§ 2º (Vetado).

Art. 56. A organização administrativa do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo será estabelecida em decreto, devendo ser prevista a sua descentralização regional.

Parágrafo único. (Vetado).

## CAPÍTULO VIII

## Disposições Gerais e Transitórias

Art. 57. Não constitui rendimento tributável, para efeitos do imposto de renda, o reajustamento monetário:

- a) do saldo devedor de contratos imobiliários corrigidos nos termos dos artigos 5º e 6º desta lei;
- b) do saldo devedor de empréstimos contraídos ou dos depósitos recebidos nos termos desta lei, pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;
- c) do valor nominal das letras imobiliária.

Art. 58. Ficam isentos do Imposto de Renda, até 31 de dezembro de 1970, os lucros e rendimentos auferidos pelas pessoas físicas ou jurídicas, resultantes de operações de construção e primeira transação, inclusive alienação e locação, relativos aos prédios residenciais que vierem a ser construídos no Distrito Federal, cujo valor não ultrapasse 60 (sessenta) vezes o salário-mínimo da região.

Parágrafo único. Ficam igualmente isentos os mesmos imóveis, pelo mesmo prazo, dos impostos de transmissão, "causa mortis" e "inter vivos" relativos à primeira transferência de propriedade.

Art. 59. São isentos de imposto de selo:

- a) a emissão, colocação, transferência, cessão, endosso, inscrição ou averbação de letras imobiliárias;
- b) os atos e contratos, de qualquer natureza, entre as entidades que integram o sistema financeiro da habitação;
- c) os contratos de que participem entidades integrantes do sistema financeiro da habitação, e que tenham por objeto habitações de menos de 50 metros quadrados, não incluídas as partes comuns, se fôr o caso, e de valor inferior a 60 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no país;
- d) os contratos de construção, venda, ou promessa de venda a prazo, promessa de cessão e hipoteca, de habitações que satisfaçam aos requisitos da alínea anterior.

Art. 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

- I - o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;
- II - economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios;
- III - simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbum ad verbum, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do Livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no parágrafo 1º deste artigo.

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

Art. 62. Os oficiais do Registro de Imóveis inscreverão obrigatoriamente, os contratos de promessa de venda, promessa de cessão ou de hipoteca celebrados de acordo com a presente Lei, declarando expressamente que os valores deles constantes são meramente estimativos, estando sujeitos os saldos devedores, assim como as prestações mensais, às correções do valor, determinadas nesta Lei.

§ 1º Mediante simples requerimento, firmado por ambas as partes contratantes, os Oficiais do Registro de Imóveis averbarão, à margem das respectivas inscrições, as correções de valores determinados por esta Lei, com indicação do novo valor do preço ou da dívida e do saldo respectivo, bem como da nova prestação contratual.

§ 2º Se o promitente comprador, promitente cessionário ou mutuário se recusar a assinar o requerimento de averbação das correções verificadas, ficará, não obstante, obrigado ao pagamento da nova prestação, podendo a entidade financiadora, se lhe convier, rescindir o contrato, com notificação prévia no prazo de 90 dias.

Art. 63. Os órgãos da administração federal, centralizada ou descentralizada ficam autorizados a firmar acordos ou convênios com as entidades estaduais e municipais, buscando sempre a plena execução da presente Lei e o máximo de cooperação inter-administrativa.

Art. 64. O Banco Nacional da Habitação poderá promover desapropriações por utilidade pública ou por interesse social.

Art. 65. A partir da data da vigência desta Lei as Carteiras Imobiliárias dos Institutos de Aposentadoria e Pensões não poderão iniciar novas operações imobiliárias e seus segurados passarão a ser atendidos de conformidade com este diploma legal.

§ 1º Os Institutos de Aposentadoria e Pensões efetuarão, no prazo máximo de doze meses, a venda dos seus conjuntos e unidades residenciais em consonância com sistema financeiro da habitação de que trata esta Lei, de acordo com as instruções expedidas, no prazo de noventa dias, conjuntamente pelo Serviço Federal de Habitação e o Departamento Nacional da Previdência Social.

§ 2º Os recursos provenientes da alienação a que se refere o parágrafo anterior serão obrigatoriamente aplicados em Letras Imobiliárias emitidas pelo BNH, de prazo de vencimento não inferior a 10 (dez) anos.

§ 3º Os órgãos referidos no parágrafo 1º, bem como o IPASE, as autarquias em geral...(Vetado)... e as Sociedades de Economia Mista, excluído o Banco do Brasil, que possuam unidades residenciais...(Vetado)... conjuntamente com a Caixa Econômica Federal...(Vetado)... submeterão à aprovação do Presidente da República, por intermédio do Ministro do Planejamento, no prazo de 90 dias, sugestões e normas em consonância com o sistema financeiro da habitação referentes à alienação das unidades residenciais de sua propriedade...(Vetado).

§ 4º Os órgãos de que trata o parágrafo anterior, celebrarão convênio com a Caixa Econômica Federal de Brasília, incumbindo-a da alienação, aos respectivos ocupantes, dos imóveis residenciais que possuírem no Distrito Federal, devendo o produto da operação constituir fundo rotativo destinado a novos investimentos em construções residenciais em Brasília, assegurado às entidades convenientes rateio financeiro anual, que lhes permita a retirada de valores correspondentes no mínimo, a cinquenta por cento (50%) da renda líquida atual, efetivamente realizada, com a locação de tais imóveis.

§ 5º Os imóveis residenciais que deixarem de ser alienados aos ocupantes, por desinteresse ou impossibilidade legal dos mesmos, serão objeto de aquisição pela União que poderá para resgatá-los, solicitar a abertura de crédito especial, dar em pagamento imóveis não necessários aos seus serviços ou ações de sua propriedade em empresas de economia mista, mantida, nesta hipótese, a situação majoritária da União.

§ 6º A administração dos imóveis adquiridos pela União, na forma do parágrafo anterior, será feita pelo Serviço do Patrimônio da União.

§ 7º Realizadas as operações previstas no parágrafo primeiro, extinguir-se-ão as Carteiras Imobiliárias dos IAPs.

§ 8º Os atuais inquilinos ou ocupantes de imóveis residenciais dos IAPs e, sucessivamente, os seus contribuintes, estes inscritos e classificados de acordo com a legislação vigente, terão preferência no atendimento pelos órgãos estatais integrantes do sistema financeiro da habitação.

Art. 66. O Ministro do Planejamento adotará as medidas necessárias para a criação de um Fundo de Assistência Habitacional objetivando o financiamento às populações de renda insuficiente, destinando-lhes recursos próprios.

Art. 67. O Banco Nacional da Habitação e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo deverão publicar mensalmente a relação dos servidores admitidos ao seu serviço, a qualquer título, no mês anterior à publicação.

Art. 68. O Poder Executivo baixará os regulamentos necessários à execução desta Lei, inclusive os relativos à extinção dos órgãos federais que vêm exercendo funções e atividades que possam ser por elas reguladas, podendo incorporar serviços, órgãos e departamentos, dispondo sobre a situação dos respectivos servidores e objetivando o enquadramento dos órgãos federais que integram o sistema financeiro da habitação.

Parágrafo único. Dentro do prazo de noventa (90) dias, o Poder Executivo baixará os atos necessários à adaptação do funcionamento das Caixas Econômicas Federais, Caixas Militares e IPASE aos dispositivos desta Lei.

Art. 69. O contrato de promessa de cessão de direitos relativos a imóveis não loteados, sem cláusula de arrependimento e com emissão de posse, uma vez inscrita no Registro Geral de Imóveis, atribui ao promitente cessionário direito real oponível a terceiro e confere direito a obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão, aplicando-se, neste caso, no que couber, o disposto no artigo 16 do Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e no artigo 346 do Código do Processo Civil.

Parágrafo único. O disposto neste artigo se aplica aos contratos em via de execução compulsória, em qualquer instância.

Art. 70. Fica assegurada às Caixas Econômicas Federais, na forma em que o Poder Executivo regulamentar, dentro do prazo previsto no parágrafo único do artigo 68, a exploração da Loteria Federal.

Art. 71. Fica o Poder Executivo autorizado a abrir, pelo Ministério da Fazenda, crédito especial no montante de Cr\$1 bilhão, com vigência durante três anos, destinado à integralização gradativa do capital do Banco Nacional da Habitação.

Art. 72. Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 21 de agosto de 1964; 143º da Independência e 76º da República.