

Contratos do SFH facilitam compra da casa própria

O direito a propriedade está dentre os direitos e garantias fundamentais expresso no artigo 5º, Constituição Federal de 1988. Mas mesmo antes desta Constituição, a habitação era um grande obstáculo para o governo e para solucionar o problema foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O SFH foi criado pela Lei 4.380 em 1964, diante da crise econômica e social que o país atravessava. Tinha como objetivo estimular as construções de habitações para a população de menor renda. Quarenta anos depois, não conseguiu atingir seus reais objetivos. Tal lei foi artifício para que as camadas economicamente privilegiadas se beneficiassem dos erros cometidos pela Administração Pública, na gerência dos recursos arrecadados através do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e de outros meios, que o contribuinte era obrigado a custear.

Por questões políticas, técnicas e econômicas, houve um déficit no sistema, impondo ao Estado assumir os resíduos que não foram cobrados dos mutuários e se acumularam no Fundo de Compensações Salariais. Em 1986, o Banco Nacional de Habitação (BNH) foi extinto e suas atividades foram assumidas pela Caixa Econômica Federal. Assim, a habitação entrou definitivamente em crise, obrigando o governo a publicar inúmeros atos administrativos e leis ordinárias tentando amenizar a situação, o que causou o aumento da demanda de famílias sem moradia e de mutuários que buscavam seus direitos e garantias no Judiciário.

O contrato de compromisso de compra e venda é firmado entre o mutuário (pessoa física) e o agente mutuante, por exemplo, o Estado através de órgãos como Cohab-CT e Cohapar. A política habitacional adotada em muitos lugares não visa a doação da moradia e sim o pagamento parcelado a longo prazo com juros reduzidos. Tal medida possibilita um capital de giro ao Estado propiciando a construção de novas moradias.

Aos contratos vinculados ao SFH, aplicam-se as normas impostas pela Lei 4.830/1964 e também as normas gerais do Código Civil, no que concerne ao Direito de Propriedade sobre coisa imóvel com a hipoteca como direito real de garantia. A doutrina afirma que é possível aplicar também o direito das obrigações e dos contratos visto que é um contrato de adesão oneroso, devendo atender as relações jurídicas de direito privado e simultaneamente aos atos administrativos, com o intuito de manter o equilíbrio entre as partes. O contrato de adesão é definido como “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 o conteúdo” (artigo 54 do CDC).

Cabe ressaltar que diante das regras impostas pela lei, pode-se dizer que o contrato firmado entre o agente mutuante e o mutuário é um contrato “duplamente de adesão”, pois ambos estão impossibilitados de modificar as cláusulas contratuais. Isso ocorre devido as imposições da lei em relação ao contrato, pois tal ditames são extremamente estritos.

Assim, é perceptível a intenção do Estado em manter o equilíbrio contratual respeitando assim este

princípio presente na Constituição Federal que visa a justiça social, e também no Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/1990) e Novo Código Civil. Apesar das inúmeras tentativas de resolver o problema da habitação, ainda hoje a habitação representa um entrave à economia do país, porém, o sonho que as classes de menor renda têm de obter uma casa própria continua.

Bibliografia

ARAGAO, Jose Maria. **Sistema financeiro da habitação**: uma análise sócio-jurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2002.

MARCHESINI JR, Waterloo. **Sistema Financeiro da Habitação**: propriedade, mútuo e hipoteca. 1. ed. Curitiba: Juruá, 1992.

Date Created

07/11/2007