

# **DEFENSORIA PÚBLICA GERAL DA UNIÃO**

**SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO E PROGRAMA  
DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL SOB A ÓTICA DA  
DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO**

**Palestrante: Rodrigo Esteves Rezende**

## - SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – SFH

- (contrato de compra e venda, mútuo e hipoteca)

Lei 4.380/64, Dec. Lei 70/66( Execução Extrajudicial), Lei 8.692/93 e Lei 10.931/04

2 hipóteses: “Leilão” (ou simples revisão das cláusulas contratuais) ou imissão na posse

# Leilão

→ Inconstitucionalidade do DL 70/66 (Devido Processo Legal, Contraditório e ampla defesa);

→ Vícios da Execução Extrajudicial (art. 31 e 32 do DL 70);

**x“Art. 31. Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este decreto-lei formalizará ao agente fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos: (Redação dada pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)**

- I - o título da dívida devidamente registrado;  
(Inciso incluído pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)**
- II - a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos;  
(Inciso incluído pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)**
- III - o demonstrativo do saldo devedor discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais;  
e (Inciso incluído pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)**
- IV - cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.  
(Inciso incluído pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)**

**§ 1º Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos dez dias subseqüentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de vinte dias para a purgação da mora. (Redação dada pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)**

**§ 2º Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária. (Redação dada pela Lei nº 8.004, de 14.3.1990)**

**Art 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.”**

→ execução (judicial ou extrajudicial) → o título deve ser líquido, certo e exigível, pois, se faltar qualquer um destes, nula é a execução (art. 618, I, CPC)

→ Averbação da Ação no RGI (art. 167, II, 12, Lei 6.015/73);

→ Teoria da imprevisão (desemprego por exemplo);

→ Aplicação do Código de Defesa do consumidor

(Serviço → empréstimo ou financiamento)

(Produto → dinheiro)

- Contrato de Adesão

Art. 6º, V → modificação de cláusulas contratuais em caso de prestações desproporcionais ou fato superveniente.

Art. 6º, VIII → inversão do ônus da prova.

Art. 51 → nulidade de cláusulas abusivas.

→ **Comprometimento máximo da renda;**  
→ **Plano de Equivalência Salarial;**  
→ **Sistema de Amortização (SAC, SACRE, TABELA PRICE etc).**

→ **Anatocismo – Decreto nº 22.626/33 (incidência de juros moratórios e remuneratórios sobre valores correspondentes a juros contratuais não pagos e incorporados ao saldo devedor);**

→ **Depósito**

- **contra-cautela (≠ pagamento) → 30% (art. 11 da Lei 8.692/93 c/c art. 50, § 1º, Lei 10.931/04 )**
- **Depósito do valor controvertido (art. 50, § 2º e 4º, Lei 10.931/04)**

→ **Função Social da Posse;**  
→ **Tutela Antecipada ou Medida Liminar (art. 273, § 7º, CPC);**

→ **Inscrição do nome nos Sistemas de Proteção ao Crédito (SPC, SERASA, CADIN etc);**

→ **Legitimidade do Gaveteiro**

- **Relação contratual reconhecida X Possibilidade de aquisição pela usucapião (*animus domni*)**
- **Interversão da Posse em caso de tentativa do gaveteiro de regularizar sua situação junto à CEF → aquisição por usucapião**

- Fato social que deve ser levado em consideração pelo legislador (O DIREITO SERVE AO HOMEM E NÃO O CONTRÁRIO).
- Cláusula que proíbe cessão não pode prevalecer sobre a relevância social do “CONTRATO DE GAVETA”.
- Leis 8004/90 e 10.050/00 reconhecem a existência do gaveteiro, não se podendo negar efeito jurídico ao contrato de gaveta.

- **STJ já admitiu a legalidade do gaveteiro para ação de consignação, podendo discutir valor da prestação e sistemas de reajuste. Então também tem legitimidade para discutir cláusula contratual em ação ordinária.**
- **Garantia hipotecária persiste. Portanto, possível a cessão.**
- **Se forem respeitadas as exigências legais (01 imóvel, comprometimento máximo de 30% da renda etc) a CEF não pode se opor à alienação, nem à cessão da posição de mutuário;**

- Aceitação tácita da CEF ao receber pagamento;
- Cláusula contratual permite à CEF ceder seus direitos (desequilíbrio contratual)

## Imissão na Posse

- Incompetência absoluta (funcional) do juízo: *forum rei sitae*) – art. 95 CPC
- Incompetência absoluta do juízo comum em razão do valor da causa – o art. 3º, § 3º, da Lei 10.259/2001 (JEF) ≠ art. 3º, § 1º, inciso II, da Lei 10.259/2001 (bens imóveis da União, autarquias e fundações públicas federais)
- Inconstitucionalidade do DL 70/66 Vícios da Execução Extrajudicial

→ Impossibilidade de Adjudicação do Bem (só é possível a arrematação por 3º) – arts. 32 e 37 do DL 70/66 X art. 7º da Lei 5.741/71 (execução judicial do crédito hipotecário) e art. 714, CPC → controle judicial da legalidade sobre atos executivos (adjudicação);

1) *“Art. 32. Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar, no decurso de 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.*

2)(...)

3) *§3º Se o lance de alienação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, for superior ao total das importâncias referidas no caput deste artigo, a diferença a final apurada será entregue ao devedor.*

4)(...)

5) *Art. 37. Uma vez efetivada a alienação do imóvel, de acordo com o art. 32, será emitida a respectiva carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, documento que servirá como título para a transcrição*

6) *no Registro Geral de Imóveis.” Sem grifos no original.*

**→ Direito de Retenção por realização de benfeitorias necessárias e úteis (art. 1.219 CC) X Imissão Liminar na Posse.**

**→ inexistência dos requisitos autorizadores da concessão do pedido liminarmente – Ação de Imissão na posse proposta 5 anos após a adjudicação;**

# PERICULUM IN MORA INVERSO.

→ **Função Social da Posse, Direito de Moradia e Dignidade da Pessoa Humana;**

→ **Legitimidade do Gaveteiro**

- **Relação contratual reconhecida X Possibilidade de aquisição pela usucapião como matéria de defesa (*animus domni*)**
- **Interversão da Posse em caso de tentativa do gaveteiro de regularizar sua situação junto à CEF → aquisição por usucapião**

# PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR (Lei 10.188/2001)

- Destinado à população de baixa renda;
- Leasing Imobiliário (aluguel + compra e venda);
- Incompetência absoluta (funcional) do juízo: *forum rei sitae*) – art. 95 CPC;
- Incompetência absoluta do juízo comum em razão do valor da causa – o art. 3º, § 3º, da Lei 10.259/2001 (JEF) ≠ art. 3º, § 1º, inciso II, da Lei 10.259/2001 (bens imóveis da União, autarquias e fundações públicas federais)

→ **ilegitimidade e ausência de interesse de agir (inadequação da via eleita - A CEF nunca teve a posse direta)**

- Art. 926 do CPC → só o possuidor tem direito a reintegração em caso de esbulho;
- Art. 927 → cabe ao autor da ação possessória provar a posse e o esbulho;
- Jus possidendi ≠ jus possessionis;
- Possuidor indireto não tem legitimidade para propor ação possessória contra possuidor direto. No caso do PAR trata-se de ação petitória;
- Impossibilidade de conversão de ação petitória em ação possessória (não há fungibilidade);

## → Ausência de interesse de agir - inexistência do esbulho possessório

- Esbulho → ocupação violenta, injusta ≠ inadimplemento involuntário do arrendatário
- presunção legal de esbulho em caso de inadimplemento (artigo 9º da Lei n.º 10.188/2001) é inconstitucional (Dir. de Moradia)
- programa de facilitação e aquisição de moradia às classes mais pobres da população X retomada liminar dos imóveis arrendados em razão de esbulho presumido em decorrência de inadimplemento (X Pr. Razoabilidade)
- Se não há esbulho possessório, não há necessidade (interesse processual) de propositura de ação de reintegração de posse.
- Ação correta seria a de cobrança ou imissão na posse.

## → **Inconstitucionalidade do PAR**

- Programa protetivo à função social da moradia X perda sumária do imóvel e dos valores pagos pelo simples atraso no pagamento da dívida mensal (esbulho presumido)
- Lei nº 10.188/01 (recursos arrecados com o PAR, que devem ser geridos segundo as regras do SFH por objetivarem a satisfação do direito à moradia, podem ser utilizados carteira privada da CEF - SFI) X 9.514/97 (que impede a utilização de recursos do SFH no SFI)

→ **Aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Contrato de Adesão);**

→ **Vício Redibitório ( exceptio non adimplete contractus – art. 476, CPC);**

→ **Direito de Retenção por realização de benfeitorias necessárias e úteis (art. 1.219 CC) X Imissão Liminar na Posse;**

→ **Função Social da Posse**