

CONTRATO DE HABITAÇÃO DA CDHU

Gabriela Verri TÁVORE¹
Francisco José Dias GOMES²

RESUMO: A força de um Estado soberano, no qual um mísero homem era tido como um Deus na Terra, que exacerbava incontrolavelmente poderes políticos, econômicos e sociais não para um elenco participativo, mas sim para um contingente populacional espectador, foi peça unânime em nossa história. Deste passado, começou a ser germinado o fervor da indignação social, o borbulhar frenético daqueles seres com sonhos, anseios e propósitos. Falaremos de justiça neste caso? Sabemos que a luta de alguns refletirá nas conquistas da grande massa. Portanto, com o surgimento de um Estado Social, fruto de novas idéias revolucionárias, o ente abstrato ganha caráter positivo e prestativo. A promoção de políticas públicas por parte do Estado, como forma de assistência social para a coletividade é um dos pilares para a erradicação das desigualdades sociais. A Secretaria da Habitação do Governo do Estado de São Paulo, através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), tem por finalidade executar programas habitacionais em todo o território paulista, voltados para o atendimento exclusivo da população de baixa renda - famílias com renda na faixa de 1 a 10 salários mínimos. Desta maneira, felizmente, o sonho de milhões de brasileiros em ter uma casa própria deixa de ser apenas um projeto de vida para se tornar realidade. Contudo, é por meio de um contrato unilateral e de sua possível responsabilidade contratual, que estes novos proprietários devem se curvar. Em seguida, este vínculo jurídico será analisado e diversas questões daí oriundas serão elencadas.

Palavras-chave: CDHU; contrato; habitação.

1 – INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como fundamental objetivo analisar a disciplina de contratos perante o Código Civil em consonância com o caso prático dos novos proprietários de casas populares oferecidas pelo Estado de São Paulo

¹ Discente do 2º ano do curso de Direito das Faculdades Integradas “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente; gabih_tverri@hotmail.com

² Docente do curso de Direito das Faculdades Integradas “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente.

através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU – e as cláusulas contratuais advindas deste vínculo jurídico.

2 – DESENVOLVIMENTO

2.1 – Histórico do Contrato

Ao longo da história, os contratos trazem consigo sua origem no Código Civil Francês, no Código Civil Alemão, em seus antecedentes históricos e na sua historicidade e na evolução de seu conceito.

2.1.1 – Contrato no Código Civil Francês

O Código Napoleônico foi a primeira grande codificação moderna. Não foi a primeira nem a melhor, mas difundiu-se largamente em razão da preponderância da cultura francesa em sua época. Espelha a vitória obtida pela burguesia, na revolução de 1789, com suas conquistas políticas, ideológicas e econômicas. Neste estatuto, o contrato vem disciplinado no livro terceiro, dedicado aos diversos modos de aquisição da propriedade. Como uma repulsa aos privilégios da antiga classe dominante, esse Código eleva a aquisição da propriedade privada ao ponto culminante do direito da pessoa. O contrato é servil à aquisição da propriedade e por si só, é suficiente para essa aquisição. No sistema francês, o contrato é um mero instrumento para se chegar à propriedade (VENOSA, 2010).

Para o Código Francês, a liberdade e a propriedade estão ligadas indissolúvelmente. Sem propriedade não poderia haver liberdade. Na verdade, nessa época a garantia da propriedade privada foi a primeira manifestação de direito e garantia individual. E as regras que ligam as pessoas às coisas são justamente os

contratos. O contrato representa o acordo dos contraentes e configura a oportunidade da burguesia ascendente de adquirir os bens das classes antigas, detentoras de bens, mas de forma improdutiva. Essa posição representava uma reação contra os privilégios da realeza (VENOSA, 2010).

De acordo com o mesmo autor, o contrato, no sistema francês, é posto como o ponto máximo do individualismo. O contrato vale e é obrigatório, porque assim foi desejado pelas partes. Neste sentido, diz o art. 1134 do Código Francês: *“As convenções feitas nos contratos formam para as partes um regra à qual devem se submeter como a própria lei”*. Não há outras limitações para o contrato que não aquelas fundadas em interesse público.

2.1.2 – Contrato no Código Civil Alemão

No Código Alemão, o contrato passa a pertencer a uma categoria mais geral. O contrato é uma subespécie da espécie maior, que é o negócio jurídico. O Código Alemão traz além de regras dedicadas ao contrato em geral e a cada espécie de contrato descrito na lei, regras que se aplicam ao negócio jurídico em geral. Sendo o negócio jurídico uma categoria mais ampla do que o contrato, este, por si só, não transfere a propriedade (VENOSA, 2010).

De acordo com o mesmo autor, nesse sistema prepondera o elemento vontade, elemento básico de definição. Assim, torna-se inimaginável o estudo do contrato sem o estudo prévio da teoria geral dos negócios jurídicos.

Na liberdade de manifestação da vontade, situa-se o baluarte da autonomia da vontade e, portanto, do direito privado. O espírito clássico do contrato dá lugar aos contratos de massa, que exigem ora a intervenção do Estado em suas normas, ora a imposição de um contrato previamente redigido, imposto a um número indeterminado e crescente de sujeitos.

2.1.3 – Antecedentes Históricos

A palavra *contractus* significa unir, contrair. No Direito Romano primitivo, os contratos, como todos os atos jurídicos, possuíam caráter rigoroso e sacramental. As formas deviam ser obedecidas, ainda que não expressassem exatamente a vontade das partes (VENOSA, 2010).

Segundo o mesmo autor, o elemento subjetivo da vontade só vai conseguir sobrepujar o formalismo representado pela exteriorização de fórmulas da época de Justiniano, quando de certo modo se unifica o conceito de contrato com o de convenção.

Afora os contratos formais, em época posterior passaram a ser conhecidas outras figuras: os contratos *reais* (depósito, comodato, mútuo e penhor) e os *consensuais* (venda, arrendamento, mandato e sociedade). Posteriormente, na história romana, foram sendo reconhecidos outros pactos, que se utilizavam para certos negócios.

As práticas medievais evoluem pra transformar a *stipulatio* romana na *traditio cartae*, o que indica a entrega de um documento. A forma escrita passa, então a ter predominância. A influência da Igreja e o renascimento dos estudos romanos na Idade Média vêm enfatizar o sentido obrigatório do contrato. Os costumes mercantis dinamizam as relações e tendem a simplificar as formas contratuais. Com a escola do direito natural, assimilam-se os pactos e convenções as contratos (VENOSA, 2010).

2.1.4 – Historicidade e Evolução do Conceito de Contrato

A preponderância da autonomia da vontade no direito obrigacional, e como ponto principal do negócio jurídico, nos vem de conceitos traçados para o contrato no Código Francês e no Código Alemão.

É evidente que o contrato essencialmente privado e paritário ocupa hoje parcela muito pequena do mundo negocial, embora não tenha desaparecido. Como se nota, a atual dinâmica social relega a plano secundário esse contrato. Cada vez, mais raramente, contrata-se uma pessoa física. A pessoa jurídica, a empresa, pequena, média ou grande, os grandes e pequenos detentores do capital, enfim, e o próprio Estado são os que fornecem os bens e serviços para o consumidor final. Os contratos são negócio de massa. O mesmo contrato, com idênticas cláusulas, é imposto a número indeterminado de pessoas que necessitam de certos bens ou serviços. A exemplo do que diz Roppo (1988:64), citado por Venosa (2010): *“com o progredir do modo de produção capitalista, com o multiplicar-se e complicar-se das relações econômicas, abre - se um processo que poderemos definir como de imobilização e desmaterialização da riqueza, a qual tende a subtrair ao direito de propriedade a sua supremacia entre os instrumentos de controle e gestão de riquezas. Num sistema capitalista desenvolvido, a riqueza de fato não se identifica apenas com as coisas materiais e com o direito de usá - las; ela consiste também, e sobretudo, em bens imateriais, relações, em promessas alheias e no correspondente direito ao comportamento de outrem, ou seja, a pretender de outrem algo que não consiste necessariamente numa res a possuir em propriedade”*.

Em razão dessas modificações, a força obrigatória dos contratos não se aprecia tanto á luz de um dever moral de manter a palavra empenhada, mas sob o aspecto da realização do bem comum e de sua finalidade social. O homem moderno já não mais aceita o dogma no sentido de que seja justo tudo o que seja livre (VENOSA, 2010).

2.2 – Princípios Gerais dos Contratos

Como primeira premissa, o contrato é movido pela vontade das partes, que contam com a livre iniciativa no ato de firmar o que será estabelecido e acordado. Porém essa vontade contratual pode ser limitada pela força do Estado. Para elucidar tal questão de acordo com o art. 421 do Código de 2002 temos: *"a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato"*. O contrato não é mais visto pelo prisma individualista de utilidade para os contratantes, mas no sentido social para a comunidade (VENOSA, 2010).

Portanto, de acordo com o mesmo autor, sobre os contratos incidem princípios básicos:

- Autonomia da Vontade: significa a liberdade das partes na estipulação do que lhes convenha;
- Princípio da Relatividade dos Contratos: impostos a número indeterminado de pessoas, atando aqueles que dele participaram sabendo que seus efeitos não podem nem prejudicar, nem aproveitar a terceiros;
- Força Obrigatória dos Contratos: o acordo de vontade faz lei entre as partes. Ninguém pode alterar unilateralmente o conteúdo do contrato, nem pode o juiz, como princípio intervir nesse conteúdo;
- Princípio da Boa – Fé: o dever das partes de agir de forma correta, eticamente aceita, antes, durante e depois do contrato. Tendo embasamento no artigo 422, do Código Civil: *"Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé"*.

2.3 – Estado Positivo e a Ação da CDHU

Com o advento do Estado Social, a moradia tornou-se um dever do Estado, sendo titulado como um direito social, garantido constitucionalmente (artigo

6º, C.F). Felizmente, é com grande júbilo que este direito vem ganhando as suas devidas efetivações.

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, empresa do Governo Estadual de São Paulo, e a sua vinculação com a Secretaria da Habitação, configuram-se como um dos maiores agentes promotores de novas casas populares no Brasil.

Nos postos de atendimento e nos núcleos regionais da CDHU, os atendentes estão preparados para prestar serviços aos mutuários e fornecer à população em geral informações relativas aos programas habitacionais e empreendimentos da companhia.

Os postos estão localizados na capital, na grande São Paulo e no interior do Estado e alguns deles funcionam nas dependências dos Poupa Tempo (programa do Governo do Estado que reúne no mesmo espaço diversos órgãos e empresas prestadoras de serviços de natureza pública e serviços de apoio) ou dos CIC (Centro de Integração da Cidadania, implementado pela Secretaria de Justiça e Defesa da Cidadania de São Paulo).

2.4 – Quem pode adquirir um imóvel da CDHU

Para a aquisição de um imóvel pela CDHU, a família interessada deve aguardar abertura de inscrições e inscrever-se para o sorteio público, entretanto essa benesse é válida somente para famílias que comprovem renda de 1 (um) a 10 (dez) salários mínimos. Com a aquisição da nova casa, nasce um vínculo jurídico (contrato de financiamento) entre o novo proprietário e a empresa do governo estadual.

2.5 – Classificação do Referido Contrato

Segundo Führer (2008) e Venosa (2010), o novo vínculo jurídico traçado entre o Estado e o novo dono do imóvel é classifica como:

- Contrato Unilateral: apenas uma das partes assume obrigações. No referido caso, os mutuários (aquele que recebe por empréstimo);

- Contrato Gratuito: apenas uma das partes se compromete economicamente, como é o caso do pagamento do referido imóvel através das prestações acordadas no contrato;

- Contrato Comutativo: é comutativo quando os contraentes conhecem suas respectivas prestações;

- Contrato Típico (nominado): são previstos e regulados em lei. Nosso Código Civil de 1916 o disciplinou – contrato de compra e venda;

- Contrato Consensual: são os que se consideram formados por simples proposta e aceitação. No referido caso o Estado promove o sorteio das casas populares e as famílias interessadas se inscrevem e quando sorteadas são as novas proprietárias do imóvel;

- Contrato de Duração: se protraem no tempo, se alongam no tempo. No referido contrato a duração se prolonga até a quitação das parcelas do imóvel em sua integralidade;

- Contrato Pessoal: a pessoa do contrato é fundamental, neste caso contrato é *intitui personae*;

- Contrato de Adesão: são aqueles em que umas das partes detêm um monopólio de direito ou de fato, e impõe todas as cláusulas, em bloco, cabendo à outra parte apenas aderir ou não ao estipulado;

- Contrato de Massa: são também chamados contratos - tipos, em série. São apresentados em fórmulas prontas, geralmente impressas.

2.6 – Sistema Financeiro de Habitação – SFH

O Sistema Financeiro de Habitação (SFH) foi criado pelo Governo Federal através da Lei nº. 4.380, de 21 de Agosto de 1964, para facilitar a aquisição da casa própria. O objetivo, em tese, era favorecer as classes de baixa renda. Segundo as regras, a casa obtida pelo mutuário será de uso próprio, não podendo ser revendida, alugada, ou usada com fim comercial e por outra pessoa que não o financiado. A lei prevê a rescisão do contrato de financiamento em caso de locação ou inadimplência do mutuário.

De acordo com a lei citada anteriormente, em seu Capítulo I – Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada – em seus artigos temos:

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. 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;

V - a construção de moradia a população rural.

2.7 – Da Correção Monetária dos Contratos Imobiliários

Art. 5º da lei 4.380:

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.

§ 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 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 novo 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 novo reajustamento.

§ 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.

§ 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.

2.8 – Por que o saldo devedor aumenta, mesmo com o pagamento regular das prestações

O saldo devedor é reajustado mensalmente pelo índice básico de atualização da caderneta de poupança, conforme determina a Legislação do Sistema Financeiro da Habitação. Em geral, o saldo devedor aumenta porque o valor da prestação é inferior ao valor da correção a ele incorporado.

Após o término do prazo de financiamento a situação deste saldo devedor será a seguinte: para os conjuntos comercializados com a cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, o saldo devedor, ao término do prazo de financiamento, não será pago pelos mutuários. Se não houver cobertura do FCVS, o mutuário deverá aguardar o final do financiamento para saber se o saldo devedor restante (resíduo) será refinanciado.

2.9 – Inadequações Contratuais Típicas

A responsabilidade contratual une algumas obrigações e possíveis responsabilidades entre as partes. Neste contrato, o dano causado á outrem deverá ser reparado, caso contrário figurar – se – á como um ato ilícito.

No presente caso prático, a relação destes mutuários e o Estado planificarão a seguinte questão: a falta de pagamento caracteriza quebra de contrato. Logo, a CDHU notificará o mutuário e tomará medidas legais para a cobrança do débito. Se a dívida persistir, a mesma entrará na justiça com ação de retomada do imóvel.

Contudo, o mutuário inadimplente não pode perder a posse do imóvel ou ter seu nome cadastrado em órgãos de controle de crédito por inadimplência

inferior a 03 (três) parcelas, ou 90 (noventa) dias a partir da obrigação vencida e não paga.

O foro para dirimir as controvérsias não pode prejudicar a defesa da parte hipossuficiente. Além disso, o credor não poderá retomar o imóvel enquanto houver ação.

2.10 – Prestações Atrasadas – Consequências e Soluções

A partir da 3ª prestação vencida, o mutuário é considerado inadimplente pelo SFH, estando assim, sujeito às ações da Companhia para cobrança judicial.

Até trinta dias após a data de validade do boleto de prestação, o referido sujeito deverá se locomover as agências da Caixa Econômica Federal ou casas lotéricas e efetuar o pagamento. Depois desse prazo, poderá ser emitida 2ª via do boleto nos Postos de Atendimento da CDHU. Caso não consiga liquidar o débito de uma só vez, as prestações em atraso poderão ser renegociadas de outras maneiras. Para isto, é necessário que o mutuário procure os postos de atendimento da CDHU ou consulte via internet o site da Secretaria da Habitação no link Serviços On-line - Consulta à Situação Financeira e Regularização de Débito, onde será necessário o pagamento de uma amortização (valor mínimo que será abatido do total do débito).

3 – CONCLUSÃO

O presente trabalho buscou tratar os contratos no ramo do Código Civil, em específico, o chamado contrato de aquisição da casa própria por financiamento.

Para tanto, começando pela parte histórica dos contratos, seus princípios e a atuação do Estado Social em parceria com a empresa CDHU, estabeleceu - se um pilar para a promoção de habitações populares dedicadas a população de baixa renda.

A proposição de algumas questões como, por exemplo, quem pode adquirir o imóvel, a correção monetária, o saldo devedor e as inadequações contratuais típicas, oriundas deste vínculo jurídico estabelecido entre a empresa CDHU e a referida população, foram temas abordados neste trabalho científico.

Conclui- se, portanto, que este artigo foi uma prévia elucidação do complexo conteúdo abordado.

REFERÊNCIAS

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – **CDHU** – do Estado de São Paulo. Acesso em: 28/04/2012. Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br/mutuario-new/index.asp>>.

FÜHRER, M. C. A. Contratos. Regras Gerais. **Resumo de Obrigações e Contratos (Civis, Empresariais, Consumidor)**. 28ª edição. Malheiros Editores 2008; p. 37.

Portal da Casa Civil da Presidência da República Federativa do Brasil: **LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964**. Acesso em: 05/05/2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm>.

Secretaria da Habitação do Governo do Estado de São Paulo: **Perguntas Frequentes**. Acesso em: 05/05/2012. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/perguntas-frequentes/index.asp>>.

Sistema Financeiro de Habitação: **Pesquisas e Conceitos**. Acesso em: 12/05/2012.
Disponível em: <http://www.economiabr.net/economia/2_sfh.html>.

VENOSA, S. S. Classificação dos Contratos. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 10ª edição. Editora Atlas 2010; p. 401; 413; 425.

VENOSA, S. S. Princípios Gerais do Direito Contratual. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 10ª edição. Editora Atlas 2010; p. 383.

VENOSA, S. S. Universo das Relações Contratuais. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos**. 10ª edição. Editora Atlas 2010; p. 371.