MARILZA LOPES DA SILVA

**OS ILÍCITOS COMETIDOS NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO HABITACIONAL**

Ji-Paraná
2021

MARILZA LOPES DA SILVA

**OS ILÍCITOS COMETIDOS NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO HABITACIONAL**

Artigo apresentado no curso de graduação em Direito do Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná, em 2021, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharela em Direito.

Orientador: Prof. Me. Aroldo Bueno de Oliveira

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação - CIP

S586i

Silva, Marilza Lopes da.

Os ilícitos cometidos nos contratos de financiamento imobiliário habitacional. / Marilza Lopes da Silva. – Ji-Paraná, 2021.

22 f. ; 30 cm.

Artigo Científico (Curso de Direito) – Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná, 2021.

Orientador: Prof. Me. Aroldo Bueno de Oliveira.

1. Contratos imobiliários. 2. Ato ilícito. 3. Quebra de Contratos. 4. Crédito imobiliário. 5. Financiamento Habitacional. 6. Operações bancárias. I. Oliveira, Aroldo Bueno de. II. Título.

CDU 347.451.031:336.71

Ficha Catalográfica Elaborada pelo Bibliotecário Giordani Nunes da Silva CRB 11/1125

MARILZA LOPES DA SILVA

**OS ILÍCITOS COMETIDOS NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO HABITACIONAL**

Artigo apresentado à banca examinadora do Centro Universitário São Lucas, em 2020, como requisito como requisito de aprovação para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me. Aroldo Bueno de Oliveira

Ji-Paraná ___ de ___ 2021

Resultado:

BANCA EXAMINADORA

Resultado: _____

Titulação e Nome

Nome da Instituição

Titulação e Nome

Nome da Instituição

Titulação e Nome

Nome da Instituição

OS ILÍCITOS COMETIDOS NOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO HABITACIONAL ¹

Marilza Lopes da Silva ²

Resumo

Quando se almeja adquirir uma casa própria é comum pensar em financiamento imobiliário para alcançar esse objetivo. No norte do Brasil, segundo a Agencia Brasil, a maioria das casas é próprias, quitadas ou não. Noutra vertente, existem aqueles que, seja por motivos de taxas de juros, seja por investimento em outros ativos, optam por seguir no aluguel. Independente de qual seja a realidade inserida, os ilícitos cometidos no âmbito dos financiamentos imobiliários brasileiro existem e são reais. Quebras de contratos, vendas irregulares à terceiros, omissão de renda, omissão de cônjuge, essas são algumas das práticas cometidas contra agentes fiduciários e/ou contra a própria união no que tange a aquisição de imóveis sob o regime de financiamento imobiliário. O objetivo do presente estudo foi analisar os ilícitos cometidos no âmbito dos contratos de crédito imobiliários e como a legislação brasileira se comporta neste cenário. Trata-se de estudo de revisão bibliográfica disponíveis na internet, análise doutrinária e da legislação vigente. Portanto, conclui-se que os ilícitos cometidos no âmbito habitacional são em virtude de conquista de objetivos que por fim acaba corrompendo o brasileiro e o faz-se inclinado a estas aspirações corruptas.

Palavras- chave: Ilícitos, Financiamento Habitacional, Casa Própria, Quebra de Contratos.

Abstract

When aiming to buy a home, it is common to think about real estate financing to achieve this goal. In northern Brazil, according to Agencia Brasil, most houses are owned, paid or not. In another aspect, there are those who, either due to interest rates or investment in other assets, choose to continue renting. Regardless of the reality inserted, the illicit acts committed in the scope of the Brazilian real estate financing exist and are real. Breaches of contracts, irregular sales to third parties, omission of income, omission of spouse, these are some of the practices committed against fiduciary agents and / or against the union itself with regard to the acquisition of real estate under the real estate financing regime. The objective of the present study was to analyze the illicit acts committed in the scope of real estate credit agreements and how Brazilian legislation behaves in this scenario. This is a literature review study available on the internet, doctrinal analysis and current legislation. Therefore, we conclude that the illicit acts committed in the housing sphere are due to the achievement of objectives that ultimately end up corrupting the Brazilian and making him inclined to these corrupt aspirations.

Keywords: Illicit, Housing Finance, Home Ownership, Breach of Contracts.

¹ Artigo apresentado no curso de graduação em Bacharel em Direito pelo Centro Universitário São Lucas de Ji-Paraná como Pré-requisito para conclusão do curso em 2021/1, sob orientação do professor Me. Aroldo Bueno de Oliveira. E-mail: aroldo.oliveira@saolucasjiparana.edu.br.

² Bacharela em Administração pelo Centro Universitário Luterano de Ji-Paraná/ CEULJI e Acadêmica do 10º período do curso de Direito do Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná- UniSL. E-mail: ma_marilza@hotmail.com.

INTRODUÇÃO

No Brasil tornou-se comum adquirir um imóvel através de um financiamento. Evoluções legislativas e no sistema financeiro nacional permitiram o acesso e a disseminação da cultura do financiamento imobiliário. Financiar um imóvel atualmente não é mais um “bicho de sete cabeças” é uma realidade acessível.

O governo vem investindo em programas que auxiliam na obtenção desses imóveis através de subsídios, tornando o crédito mais fácil e barato; estes programas visam beneficiar a população menos favorecida financeiramente a ter acesso a imóveis populares com pagamento facilitado.

É neste cenário que muitos ilícitos são cometidos; além dos ilícitos praticados nos financiamentos subsidiados, existem aqueles arraigados na cultura brasileira, crimes velados, os famosos contratos de gaveta.

Imóveis são adquiridos mediante crimes de estelionato, falsidade ideológica fraudes contra o sistema financeiro; há omissão de informações, aluguel ou negociação do imóvel sem consentimento do agente fiduciário, ou sem devida quitação perante a união, ou seja, os imóveis são aplicados, em finalidade diversa da prevista em lei ou contrato.

Os ilícitos naturalmente ensejam uma quebra de contrato e em determinadas situações sanções penais; muitos não sabem que o fazem e muitos fazem conscientemente em busca de uma vantagem.

O trabalho a seguir tem por objetivo discutir sobre práticas cometidas conscientemente ou não por mutuários de financiamento habitacional que fogem ao previsto em contrato e qual a previsão legal para esses atos.

O interesse em abordar este tema fora de informar a população acerca do contexto em que ocorrem os financiamentos imobiliários no Brasil, principalmente no que tange os ilícitos cometidos na seara dos contratos antes, durante e após a obtenção do crédito bem como suas consequências.

1- ATUAL PERSPECTIVA DO SONHO DA CASA PRÓPRIA

O sonho da casa própria é comum a grande parte dos brasileiros, a vontade de se livrar do aluguel, sair da casa dos pais, ter seu próprio espaço cativa a muitos. Culturalmente as pessoas trabalhavam com objetivo principal de realizar este sonho, muitos passavam e ainda passam a vida sem conseguir alcançá-lo.

No ano de 2020 fora realizado pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio Contínua (Pnad) 2019, divulgada pelo IBGE cerca de 85,6% brasileiros possuem casa própria e 14,2% dos brasileiros possuem apartamentos próprios.

A maior parte dos brasileiros mora principalmente em casas e em imóveis próprios, já pagos, de acordo com a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (Pnad) Contínua 2019, divulgada hoje (6) pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). As casas representam 85,6%, o equivalente a 62 milhões de moradias no país. A maior parte dos lares é própria e quitada, o equivalente a 66,4%, ou 48,1 milhões. Além das casas, são cerca de 10 milhões de apartamentos no país, o equivalente a 14,2%. Já as casas de cômodos, cortiços ou cabeça de porco são 126 mil, o equivalente a 0,2%. Entram nessa classificação, por exemplo, moradias onde as pessoas utilizam o mesmo ambiente para diversas funções como dormir, cozinhar e trabalhar. A maior parte desses imóveis é de algum dos moradores e já está quitado. Outros 6,1%, ou 4,4 milhões, são próprios, mas ainda estão sendo pagos. Os imóveis alugados representam 18,3% das moradias, o equivalente a 13,3 milhões, e os cedidos, 8,9%, ou 6,4 milhões. O maior percentual de domicílios já pagos em relação ao total está no Norte, com 74,1% dos lares, e no Nordeste, com 73,6%. (AGÊNCIA BRASIL. 2020).

A casa própria é e sempre foi um dos maiores sonhos de grande parte da população brasileira, porém, atualmente a ideia de adquirir uma casa ultrapassa o quesito do sonho, do antigo ideal; no cenário contemporâneo, a aquisição de um imóvel passa a ser repensada e vista como uma oportunidade de negócio atrelado ao seu custo benefício.

Nathalia Arcuri, famosa jornalista, especialista em finanças, que está há anos estudando o mercado de investimentos, responsável pelo maior canal de finanças do mundo na plataforma YouTube, o Me Poupe! diz em seu vídeo Alugar é melhor que financiar! Saiba porque! (2015) que, vivemos no país da casa própria, porém, se a pessoa alugar e não financiar, a chance de ter sua casa própria e comprada a vista é grande. Como parâmetro, a especialista utilizou a taxa de financiamento imobiliário da CEF, que é de 8% a mais baixa do país e utilizou o valor do preço de um apartamento em São Paulo de 65m² no valor de R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais), o aluguel deste imóvel é de R\$2.147,00 (dois mil, cento e quarenta e sete reais) por mês; já no financiamento habitacional o valor da parcela do imóvel dobraria, saindo no valor de R\$ 4.407,00 (quatro mil, quatrocentos e sete reais), resumindo, a especialista diz que se a pessoa alugasse estaria economizando R\$ 2.260,00 (dois mil, duzentos e sessenta reais) ao mês e em 15

anos compraria seu imóvel a vista, e que as pessoas preferem financiar seus imóveis por tradição, cultura ou pressão familiar e social.

Já Gustavo Cerbasi, professor, escritor, consultor financeiro e especialista em inteligência financeira, segundo o que o especialista nos esclarece em seu vídeo “Qual a melhor opção: alugar ou comprar um imóvel?” (2019), na plataforma YouTube, pelo canal da investidora BTG Pactual Digital, diz que quanto ao que tange comprar ou alugar um imóvel não há uma resposta objetiva, e que muitos aspectos devem ser levados em consideração, se deve se alugar, comprar à vista ou financiar; Cerbasi, nos ensina que deve ser levado em consideração o momento que vive a pessoa, as condições financeiras, mas sem dúvida alguma após realizar contas matemáticas, o aluguel é sem sombra de dúvida a forma mais vantajosa de morar, porque deve-se levar em consideração quanto custa o valor do aluguel e quanto custa financiar uma casa.

Na prática, afirma Cerbasi (2019), que nas grandes cidades o valor do aluguel é em torno de 0,3 % à 0,8% do valor do imóvel e esta faixa é inferior ao valor do financiamento imobiliário que raramente estará abaixo dos 0,8% ao mês, considerando os acréscimos de seguro e outras taxas, logo, o especialista conclui que o custo para viver do aluguel no Brasil é mais vantajoso, mas sempre ressalta que a realidade deve ser vista e analisar todos os investimentos da família.

Paralelo a esta ideia da casa própria, temos a perspectiva daqueles que preferem investir o dinheiro a imobilizar o seu capital em passivos, estes optam em manter o ciclo do aluguel.

Apostar em um financiamento imobiliário com juros baixos pode ser um aliado para quem deseja sair do aluguel sem dispor do capital poupado para então investi-lo de forma a gerar retornos e aumento do seu capital.

Este cenário mostra aquelas pessoas que aproveitam para adquirir o imóvel financiado com baixas taxas a fim de constituir patrimônio para alugar por valor igual e às vezes até superior ao pago mensalmente aos agentes fiduciários, e cada dia torna-se mais fácil para o brasileiro realizar esse sonho ou abraçar essa oportunidade.

Leis e programas foram criados a fim de viabilizar esse processo através dos financiamentos imobiliários, hoje, graças ao aprimoramento dos sistemas de crédito e das medidas governamentais voltados para a habitação, cada vez mais pessoas tem acesso as linhas de crédito para este fim.

Porém, não são todos os brasileiros que possuem os requisitos necessários para adquirir imóveis através de programas governamentais ou financiamentos habitacionais e muitos acabam por burlar o sistema a fim de se enquadrarem nas exigências. Para isso, em muitos dos casos acabam por cometer alguns ilícitos, sendo na maioria das vezes por ignorância, mas muitas vezes também por oportunismo, de alguma maneira para serem contemplados com os programas ou por crise financeira alguns acabam por repassar um imóvel que de fato ainda não lhe pertence, ficando sujeitos as sanções que a legislação brasileira prevê para quem “quebra” as regras.

Manipulam, omitem, inventam informações a fim de alcançarem o crédito, depois vendem ou alugam de forma passivas de quebras de contrato quando não de punições na esfera criminal.

1.1 - DOS CONTRATOS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E O SFI/SFH

As operações de crédito imobiliário geralmente são pactuadas nas mesmas condições por todos os operadores de crédito habilitados a atuar com financiamento de imóveis, pois são orientados a partir das normas estabelecidas no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e no Sistema Financeiro Habitacional (SFH).

O SFH foi criado pela Lei nº 4.380, de 1964 pelo Governo Federal através do Ministério de Planejamento para formular uma política nacional de habitação estimulando a construção e financiamento da aquisição da casa própria principalmente pelas classes de renda mais baixas.

O SFI foi criado pela Lei 9.514 de 1997 com a finalidade de promover o financiamento de imóveis para as classes de maior renda e instituiu também a alienação fiduciária de coisa imóvel.

No artigo 4º a Lei 9.514/97 diz que “[...] as operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais”. E os artigos seguintes observam as condições essenciais ao financiamento, seus critérios de concessão, garantias e formalização dos contratos incluindo-se os direitos e obrigações do credor fiduciário e do fiduciante. (BRASIL, 1997).

Afim de melhor compreender os contratos, faz-se necessário relacionar os tipos de garantias pertinentes a um financiamento de imóvel, sendo eles hipoteca,

cessão fiduciária, caução de direitos creditórios e alienação fiduciária, sendo esta última a mais habitual dentre eles.

Por ser a alienação fiduciária o tipo de garantia mais comum, convém ser melhor apresentada, trata-se de modalidade onde o devedor, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, da propriedade resolúvel de coisa imóvel mediante registro tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Esta modalidade de negócio fiduciário originou-se no Direito Romano, especificamente na “fidúcia” romana em que consistia na transferência de propriedade de uma coisa a outrem, como garantia de um negócio realizado sendo que após devidamente cumprido o pactuado entre os negociantes, referida propriedade da coisa dada em garantia, lhe era restituída. (ALBUQUERQUE, 1998, p. 25)

Um contrato de alienação fiduciária de imóvel deverá conforme a Lei 9614/97 tratar:

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà:
I - o valor do principal da dívida;
II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
III - a taxa de juros e os encargos incidentes;
IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;
V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27. (BRASIL, 1997)

O artigo 33-A da referida lei diz que a transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real, de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação, obriga o credor original a emitir documento que ateste para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência.

Muitas das cláusulas e condições estabelecidas nos contratos são descumpridas, ferindo o que diz a lei.

2- PROCESSOS DE CONCESSÃO E EXECUÇÃO DOS CONTRATOS DE CRÉDITO HABITACIONAIS

Os recursos para financiar os créditos imobiliários são oriundos principalmente do FGTS, FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) e da poupança.

Segundo nos informa o Manual do FGTS da Caixa Econômica Federal (2020) o FGTS, serve para financiar créditos imobiliários, pode ser utilizado para amortização, liquidação ou pagamento de parte das prestações de financiamentos, desde que, enquadrem-se nas normas do SFH (sistema financeiro da habitação) na data de contratação do financiamento, de acordo com os períodos listados pela própria CEF.

A CEF a partir do ano de 1998 passou a permitir a utilização do referido fundo para que o trabalhador menos favorecido conseguisse seu imóvel e expõe as seguintes regras para tais:

A partir de 25 de junho de 1998, o trabalhador pode utilizar seu FGTS na amortização/liquidação ou no pagamento de parte do valor das prestações, do primeiro financiamento ativo contratado no âmbito do SFH, desde que na data da aquisição do imóvel: a) não seja titular de outro financiamento ativo concedido no âmbito do SFH, localizado em qualquer parte do território nacional, exceto na situação prevista na alínea "a" do subitem 12.2; e b) não seja proprietário ou promitente comprador, usufrutuário, possuidor ou cessionário de outro imóvel residencial, concluído ou em construção: b.1) no mesmo município onde exerça sua ocupação principal, incluindo seus limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana, nem b.2) no mesmo município de sua residência, incluindo seus limítrofes ou integrantes da mesma Região Metropolitana. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2020)

Já o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), é um fundo privado, com recursos oriundos do Orçamento Geral da União, possui prazo indeterminado de duração, tem como principal objetivo promover recursos para o Programa Casa Verde e Amarela (antigo Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV).

O Programa Minha Casa, Minha vida foi criado para beneficiar os cidadãos de classes menos favorecidas, dando a estes indivíduos uma oportunidade antes muito longínqua de ter um imóvel em seu nome. Segundo Reis (2019), o então PMCMV, possui benefícios de acordo com a faixa de renda bruta da família, expõe: *faixa 1: renda mensal de até R\$1.800,00 (hum mil e oitocentos reais), faixa 1,5: até R\$2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), faixa 2: até R\$4.000,00 (quatro mil reais) e faixa 3: até R\$7.000,00 (Sete mil reais)* e as famílias com renda menor que

R\$1.800,00 (hum mil e oitocentos reais), podem se inscrever para programas municipais com apoio federal afim de adquirir habitações populares com subsídios de até 90% do valor do imóvel.

Por fim, tem-se o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ou SBPE; este sistema nada mais é que uma linha de crédito, uma modalidade de crédito que bancos utilizam os recursos para financiar os imóveis através da poupança. Segundo Prestes (2021), o SBPE permite que o cliente compre seu imóvel novo com até 35 anos para pagar, é um tipo de financiamento habitacional que financia até 80% do valor imóvel e a vantagem é que dentro de tal modalidade o comprador pode possuir outros imóveis em seu nome.

É pré-requisito para ter acesso ao financiamento pelo SBPE ter renda bruta familiar a cima de R\$5.000,00 (cinco mil reais) pois ao que expõe Prestes (2021) tanto o SFH como no SFI utilizam recursos do SBPE em suas linhas de crédito. O funcionamento do SBPE dá-se da seguinte forma:

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo funciona de acordo com a quantidade de depósitos que correntistas realizam na poupança. Em linhas gerais, quanto mais os correntistas de um banco pouparem, maior será a concessão de dinheiro para a solicitação de um empréstimo. O financiamento do SBPE também funciona na modalidade de amortização, em que o valor do financiamento não deve comprometer mais que 30% da renda bruta da família. As condições para contratação desse tipo de financiamento variam conforme a instituição financeira. (PRESTES. 2021).

Atualmente, muitos são os caminhos para aqueles que desejam adquirir um imóvel através do pagamento de prestações e diversificados públicos são atendidos.

2.2- IRREGULARIDADES NOS CONTRATOS DE CRÉDITO HABITACIONAL

Como todo negócio jurídico, os contratos imobiliários antes de tudo o que fora acordado entre as partes, é regido pela boa fé, conforme nos expõe o art. 113 e 422 do Código Civil Brasileiro:

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

[...]

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Ante o cenário atual, deve-se observar claramente que a boa-fé deixa de existir em diversos casos no tocante aos contratos imobiliários regidos pelo sistema de financiamento.

A noção de boa-fé conforme expõe as palavras do nobre doutrinador Miguel Reale:

A boa-fé não constitui um imperativo ético abstrato, mas sim uma norma que condiciona e legitima toda a experiência jurídica, desde a interpretação dos mandamentos legais e das cláusulas contratuais até as suas últimas consequências. Daí a necessidade de ser ela analisada como *conditio sine qua non* da realização da justiça ao longo da aplicação dos dispositivos emanados das fontes do direito, legislativa, consuetudinária, jurisdicional e negocial. Em primeiro lugar, importa registrar que a boa-fé apresenta dupla faceta, a objetiva e a subjetiva. Esta última – vigorante, v.g., em matéria de direitos reais e casamento putativo – corresponde, fundamentalmente, a uma atitude psicológica, isto é, uma decisão da vontade, denotando o convencimento individual da parte de obrar em conformidade com o direito. Já a boa-fé objetiva apresenta-se como uma exigência de lealdade, modelo objetivo de conduta, arquétipo social pelo qual impõe o poder dever que cada pessoa ajuste a própria conduta a esse arquétipo, obrando como obraria uma pessoa honesta, proba e leal. Tal conduta impõe diretrizes ao agir no tráfico negocial, devendo-se ter em conta, como lembra Judith Martins Costa, “a consideração para com os interesses do alter, visto como membro do conjunto social que é juridicamente tutelado”. Desse ponto de vista, podemos afirmar que a boa-fé objetiva se qualifica como normativa de comportamento leal. A conduta, segundo a boa-fé objetiva, é assim entendida como noção sinônima de “honestidade pública”.. (REALE, 2004 *apud* SCAVONE, 2015).

Logo, não há o que se discutir sobre a ação da má-fé por parte dos contratantes, ora fiduciantes; pois irregularidades podem ser encontradas em contratos celebrados no âmbito dos créditos habitacionais, muitas dessas irregularidades são consideradas atos ilícitos e alguns até crimes, passivos de sanções legais. Pode-se dar destaque para dois tipos: os relacionados a concessão e os relacionados a execução dos contratos.

2.3- FRAUDES NA EXECUÇÃO E NA CONCESSÃO

As irregularidades relacionadas à concessão estão presentes nas linhas de crédito subsidiadas pelo governo ou com recursos de fundos sociais, pois estes buscam beneficiar o trabalhador e as classes sociais menos favorecidas, desta forma os interessados buscam encaixar-se nas linhas a fim de obter os incentivos financeiros e para tanto acabam por omitir parte da renda inclusive até suprimir em

muitos casos a existência de um cônjuge que comporia a capacidade de pagamento do financiamento, no intuito de evitar que uma maior renda bruta familiar venha diminuir os valores dos subsídios ou impedir que tenham acesso à linha de crédito com juros subsidiados.

Dos ilícitos relacionados execução destacam-se a quebras de contratos pois são mais corriqueiros, acontecem tanto nas linhas subsidiadas como nas não subsidiadas, e eles podem ser vistos em sua grande maioria através dos famosos “contratos de gaveta”, onde na maioria dos casos os imóveis alienados são repassados a terceiros sem o consentimento do agente fiduciário ou quando adquiridos através de programas governamentais, as casas são alugadas, cedidas ou abandonadas quando existe a obrigação de o mutuário nela residir. Em ambos os casos existem sanções previstas tanto na esfera cível como na penal. No que tange a esfera cível das sanções legais, entende-se que,

Como todo ato ilícito, impõe o dever de indenizar aquele que não observou a boa-fé em razão da responsabilidade, quer se considere extracontratual fundamentada no art. 186 do Código Civil, quer se considere contratual, que resta configurada nos termos do art. 389 do Código Civil. Posta assim a questão, podemos afirmar que, ao lado das causas de invalidade do negócio jurídico, como o agente absolutamente incapaz e a ausência de forma prescrita em lei, a ausência de boa-fé invalida, torna nula a disposição que a enfrenta por ser ilícita, nos termos dos art. 104, 166, e 182 do Código Civil. (SCAVONE, 2015, p. 549).

Em termos os citados artigos do Código Civil preveem:

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

[...]

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito. (BRASIL. 2002).

O Código Civil é muito claro ao que tange os atos ilícitos, mesmo assim, os fiduciários e beneficiários insistem em cometer práticas consideradas ilegais, fora do acordado entre as partes e fora do que dispõe a lei; fraudam o real beneficiário,

fraudam o negócio jurídico, desvirtua a boa-fé do negócio por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violam o direito e causam danos.

2.4 PRINCIPAIS PRÁTICAS ILÍCITAS E SUAS CONSEQUENCIAS

A Lei 11.977/09, § 5º inciso III que dispõe sobre o PMCMV veta a transferência *inter vivos* de imóveis sem a devida quitação sendo consideradas nulas quaisquer negociação ou documento que tenha por objeto a compra e venda do imóvel adquirido dentro da linha de crédito em questão.

Pode-se também ser considerado crime de estelionato quando comercializado imóvel financiado com recursos do FAR uma vez que tem finalidade social e assistencial, bem com a lei determina a não comercialização desses imóveis, essa inobservância pode incorrer em pena imposta, prevista pelo art. 20 da Lei 7.492/86,

Aplicar, em finalidade diversa da prevista em lei ou contrato, recursos provenientes de financiamento concedido por instituição financeira oficial ou por instituição credenciada para repassá-lo:
Pena - Reclusão, de 2 (dois) a 6 (seis) anos, e multa. (BRASIL, 1986).

Logo, o indivíduo que compra ou aluga o imóvel do legítimo beneficiário, assume o lugar deste sem sê-lo, e pode ser indiciado por falsidade ideológica. O próprio contrato e a lei estabelecem a proibição de ocupação do imóvel por terceiros, constitui fato notório que “alugar”, “não ocupar”, “abandonar”, “emprestar”, “vender” [...], unidades residenciais erigidas no âmbito do PMCMV são práticas de forma abundantes pelo país, em copiosa quantidade de empreendimentos imobiliários.

Contudo, a penalização do contratante poderá ser bem maior. Além do vencimento antecipado da dívida, prevista contratualmente, há previsão legal da possibilidade de ser exigida a devolução ao erário da subvenção concedida, no momento da contratação do financiamento, acrescido de juros e correção monetária, nos termos do previsto nos artigos 7º (financiamento habitacional urbano) e 14 (financiamento habitacional rural) da Lei nº 11.977/09.

Ao que diz respeito ao fiduciante que omite a existência de cônjuge ou de parte da renda e bens, afim de obter subsídios em taxa menores ou de abatimento no valor da operação, incorrem no que prevê o art. 19 da Lei 7.492/86: “Obter, mediante fraude, financiamento em instituição financeira. Pena - Reclusão, de 2 (dois) a 6 (seis) anos, e multa.”

No tocante aos atos que incorrem em quebra de contrato, o art. 23 da Lei 9.514/97, diz que,

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. (BRASIL, 1997).

De tal forma, não pode o fiduciante dispor sem anuência do credor o bem alienado, vez que, só será proprietário do bem mediante liquidação da dívida junto ao agente fiduciário, incorrendo em crime de estelionato conforme prevê o art. 171, § 2º, incisos I e II do Código Penal, sujeito a pena de um a cinco anos e multa.

Outra irregularidade existente no âmbito dos contratos, está disposta no art. 37-B da Lei nº 9.514/97 que trata da necessidade de anuência do credor também para alugar o imóvel alienado por prazo superior a dois anos sendo esse prazo considerado ineficaz em relação ao fiduciário ou seus sucessores,

Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário. (BRASIL, 1997).

Para todos os casos, havendo descumprimento das cláusulas, cabe a parte lesada pedir a resolução do contrato ou exigir-lhe o cumprimento conforme dispõe Art. 475 do Código Civil e fazer valer seus direitos, visto que a lei é bem clara e resguarda a parte que fora prejudicada por atos práticos pelos fiduciantes.

3- QUEBRAS DE CONTRATO

Quebras contratuais podem ocorrer das diversas formas e a maiorias das pessoas que dão causa não sabem que o fizeram tampouco das suas consequências. Repassam o imóvel a um terceiro, seja como aluguel ou venda sem a devida anuência do credor, falsificam e omitem informações, entre outras práticas.

Quando se fala em bem financiado com recursos do FAR, além de ceder, vender e alugar, muitos ainda descumprem as cláusulas do contrato por deixar de no imóvel residir, já no caso desses imóveis a maioria dos mutuários tem total convicção do que podem ou não podem praticar no âmbito desses contratos, pois os requisitos de concessão e manutenção do bem são amplamente comunicados aos

proponentes quando pleiteiam o imóvel objeto de programas municipais e federais de habitação.

No que tange a quebra contratual, o Contrato de Aquisição de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária – CCFGTS Individual – PMCMV da CEF (2021), prevê em sua cláusula 11, Sem prejuízo das sanções legais aplicáveis, a falsidade das declarações, inclusive a omissão da informação de que vive em união estável, gerará para o(s) DEVEDOR(ES), dentre outras consequências: (i) a obrigação de restituir à sua conta vinculada os valores do FGTS que tenham sido utilizados na presente operação e (ii) o vencimento antecipado da dívida, já a cláusula 12 vai mais além no que tange às sanções para casos citados na cláusula anterior, havendo constatação pela CAIXA acerca da falsidade das declarações prestadas pelo(s) DEVEDOR(ES) ou do não cumprimento dos requisitos exigidos para o enquadramento nos Programas Carta de Crédito FGTS e Minha Casa, Minha Vida, implicará no seu imediato desenquadramento do referido programa sendo-lhe atribuído o dever de ressarcir ao FGTS os valores recebidos a título de desconto.

Já o contrato do Banco do Brasil (2021), prevê em sua cláusula 14, que em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou, no caso de vencimento antecipado da operação, serão exigidos, a partir do vencimento até a data das amortizações e/ou liquidação, sobre os valores inadimplidos, os encargos financeiros abaixo discriminados: I - encargos básicos, calculados com base no Índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança (IRP), na forma regulamentada pelo Banco Central do Brasil; II - encargos adicionais à taxa efetiva de porcentagem a ser definida, calculados pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária (ano civil, 365 ou 366 dias), incidente sobre o valor atualizado conforme inciso I, desta Cláusula (a taxa de encargos adicionais de inadimplemento corresponde a taxa contratada para o período de normalidade); III - juros de mora a taxa efetiva de 1% a.m. (um por cento ao mês), incidente sobre o somatório dos valores apurados conforme incisos I e II, desta Cláusula; IV - multa de 2% (dois por cento), incidente sobre total apurado conforme incisos I, II e III, desta Cláusula, prevista pela Lei nº 9.289/96.

Nos mesmos contratos imobiliários a CEF e o BB em suas cláusulas preveem que o vencimento da dívida será considerado antecipadamente vencido em diversas hipóteses, dentre elas, inclui-se o que, transferência ou cessão a terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem autorização

da caixa, a declaração, informação falsa prestada pelos devedores e descumprimento das obrigações estipuladas em lei ou no contrato.

Logo, pode-se compreender que de fato, a negociação irregular, prestar falsas informações acarretam em sanções previstas em lei e já expostas anteriormente. Entretanto, ao que dispõe o Pacto Internacional dos Direitos Civis e Políticos de 1966, em seu artigo 11, mesmo que haja violação contratual, ninguém poderá ser preso apenas por não poder cumprir com uma obrigação contratual, devendo responder apenas civilmente e criminalmente, mas sem prisão ao que nos informa a legislação vigente.

4- DAS RAZOES QUE MOVEM OS FIDUCIANTES ÀS PRATICAS ILÍCITAS

Segundo Guardia (2019), até o ano de 2017 não havia previsão legal para a desistência de financiamento imobiliário em razão da incapacidade de pagamento por parte do consumidor,

Ainda de acordo com o autor, estudos do Governo Federal ao longo de 2016 demonstraram o crescente número de pessoas que não estavam conseguindo pagar o financiamento dos imóveis adquiridos pelo Programa Minha Casa Minha Vida; a explicação era óbvia, a partir daquele ano a taxa de desemprego aumentou muito e atingiu a parcela da população com menos recursos financeiros, ou seja, justamente o grupo econômico que faz uso de um dos programas habitacional mais popular do Brasil, até que no próximo ano, 2017, o Governo Federal realizou algumas alterações e flexibilizando as regras de distrato do financiamento do MCMV sem gerar muitos prejuízos aos financiados.

Os Contratos de Aquisição de Imóvel Residencial, tanto da CEF quanto do BB, preveem em suas cláusulas que a ausência de pagamento das parcelas do financiamento acarreta em consolidação da propriedade em nome da instituição financeira e o imóvel será alienado a terceiros através de leilão extrajudicial dentro de 30 dias a contar do registro de consolidação da propriedade em nome do banco. Com medo de perder o imóvel após alguns meses de inadimplência muitos negociam o bem financiado a fim de sair da dívida e as vezes até lucrar com a venda.

Outros buscam a oportunidade de se livrar do aluguel e pagando o financiamento para no final de um longo período poder ter a propriedade do bem.

Outros aproveitam a oportunidade de financiar um imóvel a fim de criar uma fonte de renda adicional, onde aluga o bem que se paga com o próprio aluguel que alguns casos até sobra.

Muitos aproveitam o baixo custo da aquisição devido aos subsídios para lucrar com a venda do imóvel. Há também aqueles que utilizam de manipulações para adquirir condições de adquirir um imóvel para sua família de forma econômica.

Existe o sujeito que aproveita para alugar por um o baixo custo, imóveis financiados a outrem com subsídios governamentais.

Vários são os cenários e condições, muitos são os oportunistas. Os cenários mudam conforme as condições financeira, cultural e até mesmo em função da localização geográfica, segundo Agência Brasil (2020), o norte brasileiro possui a maior taxa de casas já pagas, 74,1%, já os imóveis alugados estão concentrados no centro-oeste com 23%.

Ocorre que por falta de informação ou por excesso de ambição, muitas pessoas acabam por alugar, ceder, vender ou comprar imóveis já financiados em nome de terceiro, sem respeitar as normas legais e inerentes aos contratos habitacionais, cometendo muitas vezes crimes ou contravenções além de atos que ensejam desde a quebra de contrato e suas sanções até penas passíveis de reclusão.

CONCLUSÃO

O objetivo de adquirir um imóvel é relativamente comum e o financiamento imobiliário é um viés para se alcançar esse projeto. O crédito imobiliário antes restrito apenas as classes mais favorecidas hoje já é realidade para uma expressiva parte da população.

Ações governamentais vêm permitindo o acesso a créditos mais barato e de forma facilitada através de subsídios para que as classes menos favorecidas tenham acesso às linhas de crédito disponíveis no sistema financeiro e até mesmo a programas voltados para garantir uma moradia digna à população.

É neste cenário favorável para muitos cometerem irregularidades a fim de aproveitar as vantagens existentes. Pessoas com condições de vida favorável

manipulam, informações para conseguir imóveis quase de graça em programas habitacionais feitos em conjunto por prefeituras e pela União, essas mesmas pessoas após conseguir o imóvel o vendem ou alugam, estes desde o início estão cientes dos seus crimes, mas, deseja aproveitar para si um benefício roubado, pessoas que realmente necessitam acabam ficando sem.

No âmbito dos contratos imobiliários sejam eles feitos através de subsídios ou não, existe muito a prática dos famosos contratos de gaveta uma vez que o ato é passivo de ser interpretado como e crime de estelionato uma vez que o mutuário negocia um imóvel que não lhe pertence e sem a anuência do real proprietário.

Essas são exemplos de práticas arraigadas na cultura brasileira, do “jeitinho brasileiro” do “vai que cola” pessoas espertas em detrimento da inocência, falta de informação ou da honestidade de outros acabam por levar vantagem.

Compreende-se também que em busca de um sonho, muitos cidadãos acabam por fraudar o sistema, manipulando informações, negando a existência de um cônjuge, omitindo parte ou superestimando sua renda tudo em prol de se encaixar nas regras do financiamento. Por outro lado, existem aqueles que viram o sonho torna-se um pesadelo, não conseguem arcar com as parcelas, ou são acometidos de imprevistos ou oportunidades e vendem o imóvel para o terceiro que continua a pagar as parcelas.

Inúmeros são os cenários e inúmeras são as fraldes, mas a verdade, é que muitos destes quebram contratos, cometem ilícitos sem ao menos saber que é crime, que é errado, que gera uma sanção,

Seja por oportunismo, falta de caráter ou mesmo falta de conhecimento, tradição, ausência de punição, morosidade ou inexistência de fiscalização é que diariamente mutuários dão causa as quebras de contrato, quebras essas que muitas vezes são originadas por um crime.

No mais, o sistema tem sido falho, o banco muitas vezes fecha os olhos e o governo não executa efetivamente as fiscalizações. Independente da motivação que leva cada indivíduo a realizar tais atos, cabe apenas à parte lesada buscar reparação e/ou punição. Neste sentido vemos a ineficiência do setor público e a falta de interesse do setor privado para repelir e sanar os ilícitos.

REFERENCIAS

BRASIL, Banco do. Contrato por instrumento particular, com efeito de escritura Pública, de venda e compra de imóvel residencial novo mediante financiamento garantido por alienação fiduciária de imóvel. **Banco do Brasil**. Disponível em: <https://www.bb.com.br/docs/pub/inst/dwn/ContMCMVImNovo.pdf>. Acesso em 05 de maio 2021.

BRASIL, Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Código Civil**. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: 2002.

BRASIL, Presidência da República. Secretaria- Geral. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Sistema Financeiro Imobiliário**. Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. Brasília, DF:1997.

BRASIL, Presidência da República. Secretaria- Geral. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos**. Decreto nº 592, de 06 de julho de 1992. Brasília, DF: 1992.

DIGITAL, BTG Pactual. **Qual a melhor opção: alugar ou comprar um imóvel? - Gustavo Cerbasi**. 2019. (42s) Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=aRQaljmak5k>. Acesso em 28 de abril 2021.

FEDERAL, Caixa Econômica. Contrato de Aquisição de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária – CCFGTS Individual – PMCMV. **Caixa Econômica Federal**. Disponível em: https://www.caixa.gov.br/downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Contrato_Financiamento_PMCMV.pdf. Acesso em: 05 de maio 2021.

FEDERAL, Caixa Econômica. Manual do FGTS. **Caixa Econômica Federal**. Disponível em: https://www.caixa.gov.br/Downloads/fgts-moradia/MANUAL_DA_MORADIA_PROPRIA_13_11_2020.pdf. Acesso em:15 de abril 2021.

GUARDIA, Flavio. Posso desistir do financiamento e devolver o imóvel para Caixa Econômica Federal?. **Jus Artigos**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71895/posso-desistir-do-financiamento-e-devolver-o-imovel-para-caixa-economica-federal>. Acesso em: 22 de abril 2021.

INCORPORADORA, Prestes Construtora e. SBPE: o que é, como funciona, vantagens e diferenças para o Minha Casa Minha Vida. **Prestes Construtora e Incorporadora**. Disponível em: <https://www.prestes.com/blog/sbpe/>. Acesso em 28 de abril 2021.

POUPE! Me. **Alugar é melhor que financiar! Saiba porque!**. 2015. (2m08s) Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=GXvzOSQy5rA&t=6s&ab_channel=Mepoupe%21. Acesso em: 28 de abril 2021.

REIS, Tiago. Fundo de Arrendamento Residencial: o que é e como funciona. **Suno Artigos**. Disponível em:<https://www.suno.com.br/artigos/fundo-de-arrendamento-residencial/>. Acesso em: 22 de abril 2021.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário – Teoria e prática**. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

TOKARNIA, Mariana. Maioria dos brasileiros mora em casa e é dona do imóvel, mostra IBGE. **Agência Brasil**. Disponível em:<https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-05/maioria-dos-brasileiros-mora-em-casa-e-e-dona-do-imovel-mostra-ibge#:~:text=As%20casas%20representam%2085%2C6,%2C%20ou%2048%2C1%20milh%C3%B5es>. Acesso em 28 de abril 2021.