

**RESPONSABILIDADE CONSUMEIRISTA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA
PELA QUALIDADE DA UNIDADE HABITACIONAL ADQUIRIDA PELO
CONSUMIDOR NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.**

**CONSUMEIRISTA LIABILITY OF FINANCIAL INSTITUTION FOR
QUALITY HOUSING UNIT ACQUIRED BY CONSUMER PROGRAM IN MY
HOUSE MY LIFE.**

Christine Keler de Lima Mendes¹

Resumo

O presente artigo aborda a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao operador financeiro Caixa Econômica Federal não apenas no bojo da relação de financiamento bancário, mas pela qualidade das unidades habitacionais integrantes do Programa Minha Casa Minha Vida, por se tratar de contrato de financiamento imobiliário especial, integrante da Política de acesso à moradia disposta pelo Sistema de Habitação de Interesse Social, que tem finalidade social, pela natureza do programa, a instituição financeira participa também como operador do empreendimento, sendo co-responsável pela fiscalização técnica relativa à arquitetura, engenharia e qualidade da obra financiada, bem como das unidades habitacionais.

Palavras- chaves: acesso à moradia; operadores financeiros; qualidade do produto; aplicação do CDC.

Abstrat

This article discusses the applicability of the Code of Consumer Protection at the Federal Savings financial operator not only in the core of the relationship of bank financing, but the quality of the housing units members of the Minha Casa Minha Vida, because it is a contract of mortgage particular integral policy affordable housing arranged by the System for Social Housing, which has a social purpose, the nature of the program, the financial institution also participates as operator of the project, being co-responsible for technical oversight on the architecture, engineering and quality of the work funded as well as residential units.

Keywords: access to housing; financial operators; Product quality; application of CDC.

¹ Professora de Direito Civil da FITS/AL, mestranda PUC/PR – MINTER

Sumário: Sumário: 1. Introdução; 2. Da proteção do consumidor como política econômica. 3. Direito à moradia: Direito Social que se implementa por relação de consumo. 4. Responsabilidade consumeirista do operador financeiro pela qualidade da unidade habitacional adquirida pelo Programa Minha Casa Minha Vida. 5. Conclusão

1. Introdução

O problema de acesso à moradia não é eventual ou casuístico, decorre do contexto histórico econômico do nosso país, situação que se agravou após os reflexos da revolução industrial, com o acirramento do êxodo rural e a falta de estrutura das cidades e falta de políticas públicas para receber o contingente de trabalhadores que buscavam melhoria de condições de vida.

Arelado a essa questão social, o direito à moradia sempre se atrelou a noção de propriedade, e no contexto do modo de produção capitalista, o acesso a esse direito se elitizou, restando aos menos favorecidos a ocupação irregular, situação que desenhava o espaço geográfico do país.

Apenas em 2000 com a Emenda 26, a moradia passou a ser prevista explicitamente como direito fundamental social, exigindo do Estado a implementação de políticas públicas, afim de que o cidadão acessasse esse direito do qual decorre o exercício de direitos inerentes à dignidade da pessoa humana.

Com vista a garantir o direito à moradia, o Estado criou o Sistema Habitacional de Interesse Social no escopo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população.

Nesse segmento a Lei 11.977/2009 previu o Programa Minha Casa Minha Vida, programa que além de oferecer moradia pela aquisição de propriedade, através de contrato de financiamento bancário, atribuiu o ônus da construção de unidades habitacionais ao setor privado, por meio das construtoras.

Destarte, o acesso à moradia por meio do Programa Minha Casa Minha Vida envolve três figuras contratantes: operador financeiro, empresa construtora e adquirente de unidade habitacional, em flagrante relação de consumo, instrumentalizada por contrato de adesão.

Nesse interim, o presente artigo pretende abordar a responsabilidade do operador financeiro pelos vícios do produto, não obstante sua reponsabilidade como fornecedor

de serviços bancários. Para tanto na primeira seção a proteção do consumidor como política econômica, na seção seguinte pretende abordar o acesso à moradia como a implementação de direito fundamental social por meio de aquisição de produto de consumo e na última seção busca explicar a responsabilidade consumeirista do operador financeiro pela qualidade da unidade habitacional adquirida pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

2. Da proteção do consumidor como política econômica.

O modelo de economia capitalista avocado pelo Brasil produz, inexoravelmente, desigualdades sociais e concentração de renda, o que gera, entre outras consequências, a alocação capitalista de determinados grupos, produzindo segregações, deflagrando na necessidade de efetivação estatal dos direitos fundamentais, do qual se destaca a proteção ao consumidor.

Todos esses fatores instaram o Estado a promover a justiça social, que a primeira vista, quer significar superações das injustiças na repartição, a nível pessoal, do produto econômico. Com o passar do tempo, contudo, passa a conotar cuidados, referidos à repartição do produto econômico, não apenas inspirados em razões micro, porém macroeconômicas: as correções na injustiça da repartição deixam de ser apenas uma imposição ética, passando a consubstanciar exigência de qualquer política econômica capitalista (GRAUS, 2012, p.224).

Desse modo, o Estado Social, de bases nacionais, busca sob a égide do Estado de Direito exercitar o poder democrático, aberto, pluralista e idôneo para conter os efeitos funestos e devastadores das crises de governabilidade (BONAVIDES, 2010, p. 134) situação mais acirrada na sociedade quando capitalista, o que implica em ser essencialmente jurídica; nela o direito atuando como mediação específica e necessária das relações de produção que lhe são próprias (GRAUS, 2012, p. 31).

O Estado além de garantir a execução dos direitos fundamentais é chamado a estabelecer regras de atuação da iniciativa privada de âmbito econômico. Assim, conforme Pereira Junior (2005) é o Estado com seu amparato normativo, executivo e judiciário e a sociedade na busca da efetivação de seus direitos que constroem integralmente a Política Nacional de Relações de Consumo que integra por sua vez as bases do desenvolvimento da política econômica.

A proteção ao consumidor constitui princípio fundamental da ordem econômica, que por sua vez é fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, sob o manto do respeito à existência digna, conforme os ditames da justiça social.

Como consectário as normas consumeiristas são elaboradas para a preservação da ordem econômica e não apenas para apaziguar lesão oferecida ao consumidor. Dai a conclusão de que o Código de Defesa do Consumidor ser parte integrante da política econômica vigente (Pereira Junior, 2005).

Além da política economia se fundar na defesa do consumidor e redução das desigualdades regionais e sociais, o Estado Social no Brasil aí está para produzir as condições e os pressupostos reais e fáticos indispensáveis ao exercício dos direitos fundamentais (BONAVIDES, 2009 p. 378), nele incluído o direito a proteção ao consumidor como um dos meios de minimizar os efeitos das desigualdades sociais.

Assim é incontestável a relação do direito econômico com as relações consumeiristas. Todavia, o direito econômico e a organização da economia são reflexos do momento histórico vivido, pois ambos refletem o bem estar da população e o nível de qualidade de vida.

Nesse interim, o século XX despontou a sociedade de consumo, a massificação da produção e o surgimento grupos econômicos dominantes, deflagrando no Estado que além de perseguir interesses sociais, se molda aos interesses do modo de produção em vigor.

Nesse cenário, o ordenamento jurídico além de conformar a intervenção estatal nos assuntos econômicos, traz, por conseguinte, a legitimidade da atuação capitalista. Segundo Graus “o mercado pressupõe e se sustenta na ordem jurídica vigente, cujo funcionamento pressupõe a obediência, pelos agentes que neles atuam, de determinadas condutas calculadas pelo cenário econômico”². [...] “As exigências de calculabilidade e confiança no funcionamento da ordem jurídica e na administração constituem uma exigência vital do capitalismo racional”³.

Nesse aspecto, em que pese à consecução de um Estado titular da garantia de direitos fundamentais, destaque para a proteção ao consumidor, o modelo capitalista, acaba por ditar as regras as serem seguidas, em especial após o apogeu do ideal neoliberal, onde a lógica da acumulação do capital passa a orientar e condicionar a

² GRAU, Eros Roberto. **A ordem Econômica na Constituição de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2012, p. 50

³ Weber *apud* GRAU, Eros Roberto. **A ordem Econômica na Constituição de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2012, p. 31

autonomia político-econômica dos Estados aos ditames da economia mundial, que se concentra em criar condições favoráveis aos investidores do mercado financeiro e das riquezas abstratas, num processo de reestruturação do próprio capitalismo que agora se calça na financeirização da economia mundial.

Desse modo, a acumulação e da maximização da rentabilidade do capital como princípio constitutivo e organizador fundamental da economia mundo forja suas estruturas institucionais, políticas e jurídicas, estabelece limites para os agentes e grupos que integram e cria suas próprias regras de legitimação”.⁴. Tanto é assim que disseminação das regras de livre mercado e, sobretudo, ao livre movimento do capital e das finanças, acaba por isentar a economia do seu papel político, sendo cada vez mais difícil, talvez até mesmo impossível, reunir questões sociais numa efetiva ação coletiva de abrangência nacional⁵.

Ademais, além da proteção ao consumidor, à redução das desigualdades regionais e sociais também constitui princípio fundamental da ordem econômica e essa função política não pode ser debelada, tanto é assim que a consecução desses princípios deve ser seguida pela política urbana que com vistas à garantia do direito à moradia, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A isenção do papel político da economia reflete na aplicabilidade das regras de proteção ao consumidor, ainda mais quando a relação consumeirista tem por objeto um direito fundamental que se consumeirizou, como é o caso do direito à moradia.

3. Direito à moradia: Direito Social que se implementa por relação de consumo.

Com a Emenda Constitucional nº 26/2000 a moradia passou a ser definida como um direito social. Para Canuto⁶, todavia “o direito à moradia é tão elementar que chega a ser, ao primeiro exame, dispensável a sua previsão constitucional. A Norma Constitucional, ao inserir o direito à moradia no artigo 6º, confirmou a sua essencialidade”.

⁴ FARIA, José Eduardo. **O direito na economia globalizada**. São Paulo: Malheiros, 1999, p. 88.

⁵BAUMAM, Zygmunt. **Globalização, as consequências humanas**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar ED. , 1999. P 74 e 76

⁶ CANUTO, Elza Maria Alves. **Direito a Moradia urbana: aspectos da dignidade da pessoa humana**. 2010. p. 175

Apesar disso, a trajetória da implementação do direito fundamental social de moradia, por meio da política habitacional no país tem sido marcada por mudanças na concepção e no modelo de intervenção do poder público no setor que ainda não logrou êxito, especialmente no que se refere ao equacionamento do problema da moradia para a população de baixa renda (SNH, 2004, p. 9).

A falta de moradia e ocupação distributiva desemboca, assim, na necessidade de concretização de política pública habitacional atrelada a uma política econômica voltada para aquele fim, uma vez que o acesso a terra se dá eminentemente, por mecanismo de mercado. Entretanto, a concretização do direito a moradia ultrapassa a aspirações sociais, sendo necessário o atendimento concomitante do interesse político econômico da iniciativa privada.

Dessa maneira, a necessidade premente do homem à habitação “ocupa um lugar importante no ciclo de rotação do capital, tanto privado como social: é componente decisivo do famoso ‘consumo social médio’ que fixa o valor da força de trabalho” (GELMAN, 2007, p.173)

A face mercadológica do direito à moradia, como política econômica tem repercussões marcantes sobre o todo social, muitas vezes impondo custos não acusados pelo sistema, sobretudo quando negligenciados valores outros de natureza extra econômica (NUSDEO, 2005, p. 186). Não é à toa que, dentro da política econômica, a expressão justiça vem basicamente identificada a uma preocupação pela redistribuição de renda, a partir do pressuposto de o mercado funcionar, em geral, como mecanismo concentrador desta (NUSDEO, 2005, p.177).

Ocorre que protagonismo da atividade financeira economia após a década de 90, numa realidade ante keynesiana, onde títulos de crédito é o alvo da rentabilidade e lucratividade tem refletido em mais um entrave aos interesses sociais, e, portanto, nas políticas sociais brasileiras, em especial o direito a moradia, visto demandarem de peculiaridade amiúde de serem enxergadas por uma política econômica por demais generalista.

No contexto brasileiro a moradia tornou-se uma mercadoria especial: ela demanda terra urbanizada, financiamento para a produção e para a venda. Nesse sentido vincula-se com a macroeconomia ao disputar investimentos com outros ativos financeiros, em um mercado que depende de regulação pública e subsídios ao financiamento (MARICATO, 2001)

Mesmo com essa conotação capitalista, o direito fundamental à moradia impõe ao Estado o dever de efetivar política social de acesso à moradia. Com base nesse dever, em 2005, foi sancionado o primeiro projeto de lei de iniciativa popular no Brasil, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS que tem, entre outros objetivos, viabilizar a população de menor renda o acesso a terra urbanizada e à habitação digna e sustentável, por meio de implementação de políticas e programas de investimentos e subsídios.

Em sendo a moradia um dos princípios da ordem econômica e social, o Governo Federal, em 2007 impelido pela crise econômica internacional⁷, criou o Programa de Aceleração do Crescimento⁸, que previa como meta o acesso à moradia.

Com base nessa meta, a Lei Federal nº 11.977 de 07 de julho de 2009 previu políticas pública de habitação de interesse social. O seu capítulo III dispõe sobre a regularização fundiária em áreas urbanas, reconhecendo os assentamentos informais, que compõem a realidade da maioria das cidades brasileiras, implicando no desenvolvimento de políticas públicas que promovam o direito à moradia adequada, com a recuperação de áreas degradadas e com a preservação ambiental.

A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Embora a previsão do direito à moradia por meio da regularização fundiária, a mencionada lei também instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida, programa, à primeira vista, de cunho social que visa conferir, prioritariamente acesso à moradia aos cidadãos de baixa renda.

O referido programa, não obstante, a bandeira social que ostenta não deixa de atender aos interesses políticos e principalmente econômicos, com vista a alavancar o

⁷ A crise econômica internacional manifestou-se inicialmente na esfera financeira. Em 2007, alastrou-se a partir dos EUA, e no final de 2008 seus efeitos tornaram-se mais contundentes e recessivos. O ano de 2009 começou com a previsão de redução do comércio mundial, a primeira desde 1982, e de queda no produto dos países com renda per capita mais elevada. esta, com certeza, é a crise mais profunda desde a Grande depressão.

⁸ é um programa do governo federal brasileiro que engloba um conjunto de políticas econômicas, planejadas para os quatro anos seguintes, e que tem como objetivo acelerar o crescimento econômico do Brasil,[2]prevendo investimentos totais de R\$ 503,9 bilhões até 2010, sendo uma de suas prioridades o investimento em infra-estrutura, em áreas como saneamento, habitação, transporte, energia e recursos hídricos, entre outros.

mercado financeiro, em especial, o setor imobiliário e a construção civil, que estava a passos curtos da crise mundial.

Assim o Programa Minha Casa Minha Vida, ganhou enorme evidência em relação à política de regularização fundiária urbana pelo seu cunho mercadológico, com finalidade de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), compreendendo os seguintes subprogramas: Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; e Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR.

O Programa Minha Casa Minha Vida implementa o acesso a moradia por meio de um programa gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica, com a parceria dos estados e municípios.

O referido programa confere ao cidadão de baixa renda, além de benefício pecuniário, o acesso ao contrato de financiamento habitacional como meio de viabilização da aquisição da casa própria.

Embora seja um direito fundamental social, o direito à moradia no Brasil, garantida pela atual política de habitação, confere ao cidadão o acesso à propriedade, o que leva compreensão convergente dos conceitos de moradia, habitação e propriedade numa maestria mercadológica, fazendo-se revestir-se dos Princípios da Função Social das Cidades e da Propriedade para ganhar credibilidade.

Nesse ínterim, o Programa Minha Casa Minha Vida, política integrante do Plano Nacional de Habitação tem por escopo conferir ao cidadão de baixa renda o acesso à moradia pela aquisição da propriedade privada do imóvel, por meio de contrato de financiamento bancário, após a concessão de subsídio público.

Incitar a produção de moradias parece então duplamente atraente: estimulam-se as indústrias, geram-se empregos e enfrenta-se uma questão candente na sociedade brasileira - a absoluta precariedade que caracteriza a moradia da maior parte da população. Será? (ROLNIK e NAKANO, 2009).

Disso se extrai que a política atual de habitação para o cidadão de baixa renda está atrelada ao movimento econômico, sendo inegáveis os efeitos desta política não só na seara social mais, sobretudo, no aspecto econômico e consequentemente no campo consumista.

Como se trata de programa que só ganhou previsão legal em 2009, as consequências econômicas são recentes, porém não menos pujantes no cenário do direito do consumidor, pois inegável a condição de consumidor do adquirente de unidade habitacional que concretiza o direito à moradia pelo acesso a propriedade em negócio jurídico realizado com a construtora intermediado por operador financeiro (banco).

4. Responsabilidade consumeirista do operador financeiro pela qualidade da unidade habitacional adquirida pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

A Política de Habitação de Interesse Social, Programa Minha Casa Minha Vida, se concretiza pela concessão ao cidadão de contrato de financiamento bancário, com garantia fiduciária, realizada por meio do Sistema de Financiamento habitacional de Interesse Social, que destina-se a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população.

Trata-se de financiamento bancário disponibilizado ao cidadão, onde inserido esta a figura jurídica da garantia fiduciária, onde o devedor (fiduciante), para prestar a garantia, contrata a transferência ao credor (fiduciário) da propriedade resolúvel de coisa imóvel. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Não se deve olvidar que todas estas características são pactuadas por meio de contrato de adesão que tem os seguintes contratantes: devedor que adquire o imóvel, construtora e caixa econômica, onde o primeiro assume a posição de devedor fiduciante, recebendo a posse propriedade do bem, transferindo ato contínuo a propriedade ao banco credor (fiduciário) que paga o bem a construtora.

Nesse interim o acesso à moradia se mercantilizou, por mecanismo que confere ao cidadão a condição inegável de consumidor no âmbito de uma operação financeira, pois aquele adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final, fornecido por pessoa jurídica – empresa pública e empresa construtora, onde a primeira desenvolve atividade de construção e a segunda a concessão do crédito, serviço, aprovação do financiamento e a prestação de serviço contínuo até o termo final do contrato.

Dirimindo qualquer dúvida sobre a condição de fornecedores dos bancos nos contratos de financiamento imobiliário a Súmula nº 297 do STJ estabelece que o Código de Defesa do Consumidor se aplica às instituições financeiras, pois “inegável a

supremacia exercidas pelas instituições financeiras ante os consumidores, de modo que toda contratação irá sempre refletir predisposição de cláusulas, e não na manifestação volitiva da parte menos favorecida” (PEREIRA JUNIOR, 2005), ainda mais quando concretizados pelos chamados contratos de adesão, que se tornou instrumento essencial diante da dinâmica econômica e consumeristas.

Defende Figueiredo (2000) que o financiamento regido pelo SFH, com a interpretação sistemática dos Arts. 3º, § 2º, 29, 52 e 53 do CDC autorizam classificar a relação como de consumo, onde o banco financiador cuida em fornecer empréstimo, regidas pelo SFH, com garantia fiduciária, para o que cidadão adquira imóvel, devendo submeter-se, portanto, aos princípios e regras do CDC.

Há ainda relação de consumo entre a construtora e o adquirente de unidade habitacional por meio de financiamento imobiliário. Nesse aspecto Cavalieri Filho (2010) defende que o fato gerador da responsabilidade do construtor pelos vícios do produto ou serviço, em conformidade com os Arts. 18 e 20 do Código de Defesa do Consumidor e diferentemente do Código Civil, aquele não estabeleceu prazos fixos dentro dos quais os vícios de construção devem se apresentar, pois a durabilidade, a qualidade e a utilidade do produto ou serviço devem corresponder às expectativas do consumidor, criados pelo fornecedor, devendo corresponder ao prazo normal e razoável de durabilidade do produto ou serviço.

Como se trata de relação de consumo é preciso evitar inúmeros abusos que são promovidos pelas construtoras e bancos nos contratos de financiamento imobiliário frente à vulnerabilidade social e técnica do consumidor.

O presente artigo pretende abordar a responsabilidade do operador financeiro pelos vícios do produto. Antes cabe mencionar a aplicabilidade do CDC ao banco quanto à operação financeira.

Sob este aspecto a Lei 11.977/2009 que criou o Programa Minha Casa minha Vida, previu em seu texto uma afronta a proteção do consumidor, pretendendo legalizar o anatocismo em seu Art. 75, quando, sob o manto do princípio da especialidade, alterou a Lei 4380/64 (lei que institui a correção monetária nos contratos imobiliário de interesse social), *in verbis*:

Art. 75. A Lei no 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

A liberação do anatocismo (juros capitalizados) no sistema financeiro da habitação, com a inclusão dos Arts. 15A e 15B à Lei 4.380/64, é inconveniente e socialmente inoportuna. (SCAVONE JUNIOR, pag. 489).

É necessário atentar que não há que se falar em Princípio da Especialidade para afastar a incidência da lei 8072/90. “Pois esta enfeixa em si um conjunto de normas destinadas a regular diversos tipos de relações jurídicas, ou seja, onde quer que se verifique a denominada relação de consumo” (SCAVONE JUNIOR, p. 188); afinal o Código de Defesa do Consumidor estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social.

No mesmo sentido, a legislação de proteção e defesa do consumidor estabelece regras obrigatórias de conduta para as empresas, que por sua vez, não podem deixar de cumpri-las nem mesmo alegando que as desconhecem. Desse modo, os direitos dos consumidores consistem em vantagens jurídicas que o legislador brasileiro conferiu unilateralmente ao consumidor para compensar a sua reconhecida vulnerabilidade perante as empresas, objetivando estabelecer um equilíbrio real nas relações de consumo.⁹

Quanto aos vícios que as unidades habitacionais possam apresentar, tanto o banco (Caixa Econômica) quanto à construtora, estão adstritas as regras de proteção do consumidor, inclusive respondem solidariamente por vícios na construção de imóvel de natureza popular, destinado a mutuários de baixa renda, cuja obra foi financiada com recursos do Sistema Financeiro de Habitação.

Nesse interim, trata-se de contrato de financiamento imobiliário diferenciado, consolidado pelo Sistema de Habitação de Interesse Social, onde a instituição financeira não figura apenas como banco comercial, participando também como operador do empreendimento, que deve ter finalidade social, pela natureza do programa, responsável, inclusive, pela fiscalização técnica relativa à arquitetura e engenharia da obra financiada.

⁹ Artigo 39 do Código de Atendimento ao consumidor.

Sobre o tema o Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado favorável à responsabilização do agente financeiro além pelos ônus protecionista que rege as operações financeiras, também pelos vícios do produto, *in verbis*:

REsp 738071 / SC 2005/0052486-8. DJe 09/12/2011. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL CUJA OBRA FOI FINANCIADA. LEGITIMIDADE DO AGENTE FINANCEIRO.

1. Em se tratando de empreendimento de natureza popular, destinado a mutuários de baixa renda, como na hipótese em julgamento, o agente financeiro é parte legítima para responder, solidariamente, por vícios na construção de imóvel cuja obra foi por ele financiada com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

2. Ressalva quanto à fundamentação do voto-vista, no sentido de que a legitimidade passiva da instituição financeira não decorreria da mera circunstância de haver financiado a obra e nem de se tratar de mútuo contraído no âmbito do SFH, mas do fato de ter a CEF provido o empreendimento, elaborado o projeto com todas as especificações, escolhido a construtora e o negociado diretamente, dentro de programa de habitação popular.

3. Recurso especial improvido¹⁰

AgRg no REsp 697851 / RS AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2004/0150511-8. DJe 27/10/2009 SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO E JUROS. APLICAÇÃO DO CDC AOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.

I – Consoante entendimento consagrado no paradigmático recurso especial repetitivo n. 1.070.297/PR, relatado pelo Exmo. Min. Luis Felipe Salomão, não cabe ao STJ aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por força das Súmulas 5 e 7 da Corte.

II – Segundo a orientação uníssona desta Corte, há relação de consumo entre o agente financeiro do Sistema Financeiro Habitacional, que concede empréstimo para aquisição de casa própria, e o mutuário, razão pela qual se aplica o Código de Defesa do Consumidor, em casos como o presente.

III – Agrado regimental improvido¹¹

¹⁰ Disponível no site do Superior Tribunal de Justiça: <http://www.stj.jus.br/SCON/>

¹¹ Disponível no site do Superior Tribunal de Justiça: <http://www.stj.jus.br/SCON/>

Pela dicção do Art. 20 do CDC, como a instituição bancária assume a posição de fornecedor, responde pelos vícios de qualidade que os tornem impróprios ao consumidor ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade com as indicações constantes da oferta ou mensagem publicitária. Esta responsabilidade não só se justifica pela condição de fornecedor que assume, também pelo caráter social que o programa deve assumir em que pese concretizado por instrumentos de mercado.

5. CONCLUSÃO

O programa Minha Casa Minha Vida é uma política integrante do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social que confere o direito à moradia ao cidadão de baixa renda por meio de concessão de financiamento bancário imobiliário.

A Súmula nº 297 do STJ estabelece que o Código de Defesa do Consumidor se aplica às instituições financeiras, uma vez que não restam dúvidas sobre a condição de fornecedor de serviço na concessão de financiamento bancário.

Ocorre que a instituição financeira não apenas opera financiamento imobiliário ao cidadão, mas também as construtoras que apresentam projetos às Superintendências Regionais da Caixa, sendo também responsável pela execução e conclusão do empreendimento. Assim a construção das unidades habitacionais é realizada por Construtora contratada pela Caixa econômica, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados.

Nesse interim, pelo cunho social do programa e pela competência conferida a instituição financeira (Caixa Econômica) não só em gerir as operações de financiamento imobiliário mas inclusive quanto a realização do empreendimento imobiliário cabe a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à instituição bancária nas questões que versem sobre qualidade do imóvel.

6. REFERÊNCIAS

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 2010.

CARVALHO, Carlos Eduardo. As origens e a gênese do Plano Collor. **Nova econ. vol.16 no.1 Belo Horizonte Jan./Apr. 2006.** Disponível em <http://dx.doi.org/10.1590/S0103-63512006000100003>

BAUMAM, Zygmunt. **Globalização, as consequências humanas.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar ED. , 1999.

BISPO, Carlos Roberto; MUSSE, Juliano Sander; VAZ, Flávio Tonelli; MARTINS, Floriano José (Organizadores). **Crise Financeira Mundial: impactos sociais e no mercado de trabalho.** Brasília: Associação Nacional dos Auditores Fiscais da Receita Federal do Brasil – ANFIP, 2009. Disponível em: www.anfip.org.br.

BONAVIDES, Paulo. **Curso de Direito Constitucional.** 24ª ed. Atualizada e ampliada. São Paulo: Ed. Malheiros, 2009.

BONAVIDES, Paulo. **Teoria Geral do Estado.** 8ª ed. Resvista e atualizada. São Paulo: Ed. Malheiros, 2010.

BUCCI, Maria Paula Dallari **Políticas Públicas: reflexos sobre o conceito Jurídico** /Maria Paula Dallari Bucci (organizadora). São Paulo: Saraiva, 2006. P. 281

BRUNO, Miguel; DIAWARA, Hawa; ARAÚJO, Eliane; REIS, Anna Carolina; RUBENS, Mário. **Finance-Led Growth Regime no Brasil: estatuto teórico, evidências empíricas e consequências macroeconômicas** Revista Economia. Política vol.31 no.5 São Paulo 2011. Disponível em <http://dx.doi.org/10.1590/S0101-31572011000500003>

CANUTO, Elza Maria Alves. **Direito à moradia urbana.** Aspectos da dignidade da pessoa humana. Belo Horizonte: Editora Forum, 2010.

CANUTO, Elza Maria Alves. **Direito a Moradia urbana: aspectos da dignidade da pessoa humana.** Belo Horizonte: Fórum, 2010.

DEACON, Bob *apud* ARVATE, Paulo Roberto. **Economia do setor público no Brasil.** Rio de Janeiro: Elsevier, 2004 – 10ª reimpressão.

DEDECCA, Claudio Salvadori. **Trabalho, financeirização e desigualdade.** Texto para discussão. IE/UNICAMP. N. 174,abr. 2010.

FABRIZIO, Claude. **Dimension cultural Del desarrollo.** Hacia um enfoque práctico. Unesco, 1995.

FARIA, José Eduardo. **O direito na economia globalizada.** São Paulo: Malheiros, 1999.

FERNANDES, Edésio. **Direito Urbanístico: estudos brasileiros e internacionais.** (organizador com Betania de Moraes Alfonsin), Belo Horizonte: Del Rey,

FIGUEIREDO, Alcio Manoel de Sousa. **'Cálculos no Sistema Financeiro de Habitação'**, 8ª ed., Curitiba, Juruá, 2.000.

GERMAN, Maia. **Direitos humanos: sociedade civil no monitoramento**. Curitiba: Juruá, 2007.

GONÇALVES, Rafael Soares. **Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial**. Estud. av. vol.23 no.66 São Paulo 2009. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/S0103-40142009000200017>

GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988: (interpretação e crítica)**. 15ª. ed., rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 2012.

IAMAMOTO, Marilda Vilela. **Serviço social em tempo de capital fetiche: capital financeiro, trabalho e questão social**. 3 ed. São Paulo: Cortez, 2008.

IANNI, Octávio. **A era do globalismo**. 9ª Ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2007.

MANKINW, N. Gregory. **Introdução à Economia**. Edição compacta. Tradução da 3ª Edição Norte-americana. São Paulo: Cengage Learning, 2008.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: uma alternativa para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARX & ENGELS. **A Ideologia Alemã**. Martin Claret, 2012.

MELO, Lígia. **Direito à moradia no Brasil. Política Urbana e acesso por meio da Regularização fundiária**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010.

MARX, Karl. **Contribuição À Crítica da Economia Política**. Wmf Martins Fontes, 2010.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. **Direito Economico dos contratos**. Niterói, RJ: Impetus, 2006.

NUNES, Antonio José Avelas. **Industrialização e Desenvolvimento**. São Paulo: Quartier, 2005.

NUSDEO, Fábio. **Curso de economia: introdução ao direito econômico**. 4. ed., rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

POCHMANN, Marcio. **A década dos mitos**. São Paulo: Contexto, 2001.

ROLNIK e NAKANO, Raquel. Kazuo. **As armadilhas do pacote habitacional**. Le Monde Diplomatique Le Monde Diplomatique Brasil Brasil MMarço 2009. disponível em http://www.usp.br/srhousing/rr/docs/armadilhas_do_pacote_cc.pdf

ROLNIK Raquel. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país – avanços e desafios**. IPEA políticas sociais – acompanhamento e análise, 2006. p. 203. Disponível em http://desafios2.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/politicas_sociais/ensaio1_raquel12.pdf.

SAULE JÚNIOR, Nelson; CARDOSO, Patrícia de Menezes. **Relatório da Missão Conjunta da Relatoria Nacional e da ONU 29 de maio a 12 de junho de 2004 – Violações, Práticas positivas e Recomendações ao Governo Brasileiro.**

SOTO, Hernando de *apud* MELO, Lígia. **Direito à moradia no Brasil. Política Urbana e acesso por meio da Regularização fundiária.** Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010.

SOARES, Laura Tavares Ribeiro. **Ajuste neoliberal e desajuste social na América Latina.** Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à moradia e de habitação: Análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os direitos da personalidade.** 2 ed. Ver. Atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

_____. **Impactos do Programa "Minha Casa, Minha Vida" nos Serviços de Registro Imobiliário.** Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB Produto 1 - Relatório Técnico Final. Rio de Janeiro, 13 de julho de 2010. Disponível em <http://arisp.files.wordpress.com/2009/02/pmcmv-emolumentos-impactos-fgv.pdf>

_____. **Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida?: implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade /** Organização de Raquel Rolnik, textos de Raphael bischof, Danielle Klintowitz e Joyce Reis. Brasília : Ministério das Cidades, 2010. 132 p. : il. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/CartilhaMinhaCasaMinhaVida.pdf>

_____. **Crise Financeira Mundial: impactos sociais e no mercado de trabalho /** Carlos Roberto Bispo, Juliano Sander Musse, Flávio Tonelli Vaz, Floriano José Martins (Organizadores). Brasília: ANFIP, 200 p. ISBN: 978-85-62102-03-05. disponível em: http://www.anfip.org.br/publicacoes/livros/includes/livros/arqs-pdfs/crise_financeira_mundial.pdf

_____. **Política Nacional de Habitação.** Caderno Mcidades habitação nº 04. Ministério das Cidades, 2004. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/4PoliticaNacionalHabitacao.pdf>

_____. **Política nacional de desenvolvimento urbano.** Caderno do Ministério das Cidades e Desenvolvimento Urbano. 2004. p. 9. Disponível em: http://www.unc.br/mestrado/mestrado_materiais/1PoliticaNacionalDesenvolvimentoUrbano.pdf

_____. **CARTA MUNDIAL PELO DIREITO À CIDADE.** Fórum Social das Américas – Quito – Julho 2004. Fórum Mundial Urbano – Barcelona – Setembro 2004. V Fórum Social Mundial – Porto Alegre – Janeiro 2005. Disponível em <http://www.forumreformaurbana.org.br/index.php/documentos-do-fnru/41-cartas-e-manifestos/133-carta-mundial-pelo-direito-a-cidade.html>