



DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO



Núcleo Especializado de
Habitação e Urbanismo

CONTRATOS DE FINANCIAMENTO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Taissa Nunes Vieira Pinheiro

PREVISÃO CONSTITUCIONAL DO DIREITO À MORADIA

1

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:
IX – promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico

2

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição

Emenda Constitucional nº 26, em 14 de fevereiro de 2000

CARACTERÍSTICAS DA MORADIA DIGNA

Comitê dos Direitos
Econômicos, Sociais e
Culturais - ONU



- 01 **Segurança na posse**
- 02 **Água potável, saneamento básico, energia elétrica, coleta de lixo**
- 03 **Custo acessível**
- 04 **Segurança física e estrutural**
- 05 **Acessibilidade**
- 06 **Localização**
- 07 **Adequação cultural**

POLÍTICAS PÚBLICAS DE MORADIA

DIREITO SOCIAL



Propriedade coletiva

Regularização Fundiária

Locação Social

Regulação do mercado privado de aluguel

ATHIS (assessoria técnica de interesse social)



Centros de Acolhida

CONTRATOS DE HIS

PARTE INTEGRANTE DA POLÍTICA HABITACIONAL

Identificação do problema

Formulação da Agenda

Implementação

Avaliação

Extinção

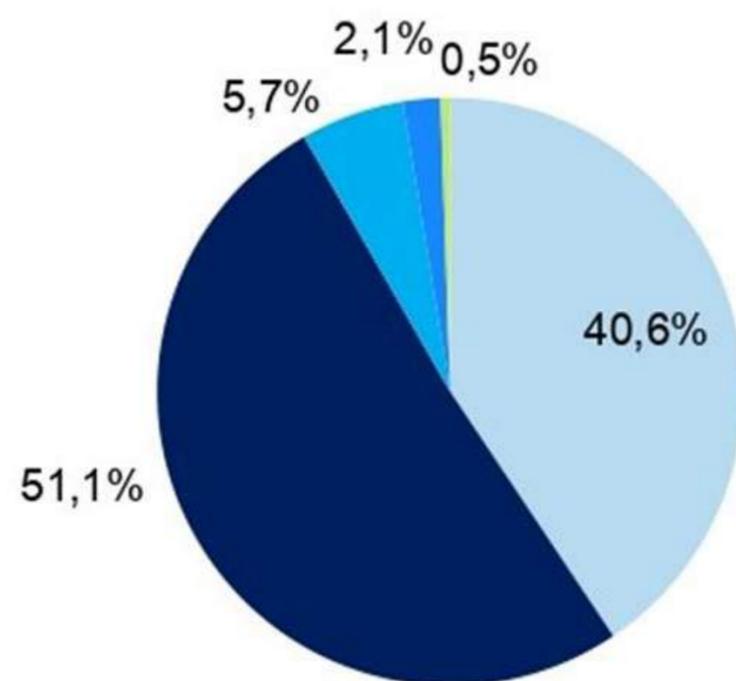
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Unidades Habitacionais Contratadas por Modalidade, Todas as Faixas, PMCMV, Dezembro/2014.

Faixa	Modalidade	Unidades Habitacionais Contratadas	Taxa de Unidades Contratadas	Unidades Habitacionais Entregues	Taxa de Unidades Entregues
Faixa 1	Entidades	53.882	1,43%		
	Empresas	1.321.943	35,20%		
	Oferta Publica	166.865	4,44%	686.000	32,19%
	Rural	166.656	4,44%		
Faixa 2	CCFGTS	1.592.238	42,40%	1.264.474	59,34%
Faixa 3	CCFGTS	453.677	12,08%	180.540	8,47%
Total Geral		3.755.261	100,00%	2.131.014	100,00%

Fonte: Ministério das Cidades e Banco de dados Instituições/Agentes Financeiros

Distribuição relativa do Déficit Habitacional por Faixa de Renda Familiar - 2017



- Até 1 salário mínimo
- Mais de 1 a 3 salários mínimos
- Mais de 3 a 5 salários mínimos
- Mais de 5 a 10 salários mínimos
- Mais de 10 salários mínimos

Fonte: FGV.

DISPENSA DA PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA

Portaria MCID Nº
1.248/2023

- 01** Beneficiário do BPC
- 02** Participante do Programa Bolsa Família
- 03** Vinculadas aos reassentamentos feitos pelo PAC
- 04** Intervenções financiadas pelo setor público que demandem reassentamento
- 05** Famílias desabrigadas que perderam o único imóvel em situação de emergência ou estado de calamidade reconhecida pela União

CIDADÃO CONSUMIDOR?

- Cláusulas abusivas, inclusive a obrigatoriedade do seguro habitacional (venda casada)
- Cláusula de eleição de foro
- Legitimidade ativa do Ministério Público
- Informação adequada
- Impossibilidade de capitalização de juros em qualquer periodicidade

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.



TESE 12 "As normas do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, desde que não vinculados ao FCVS e posteriores à entrada em vigor da Lei n. 8.078/90"

PREFERÊNCIA NA TITULAÇÃO FEMININA



TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL PARA MULHER NAS HIPÓTESES DE UNIÃO ESTÁVEL, SEPARAÇÃO OU DIVÓRCIO

L. 14.620 (art. 10, §2º) – PMCMV

L. 14.118/21 (art. 14) – PCVA

Lei Municipal 17.638/21 – Pode Entrar

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA L. 9.514/97

PROPRIEDADE
RESOLÚVEL

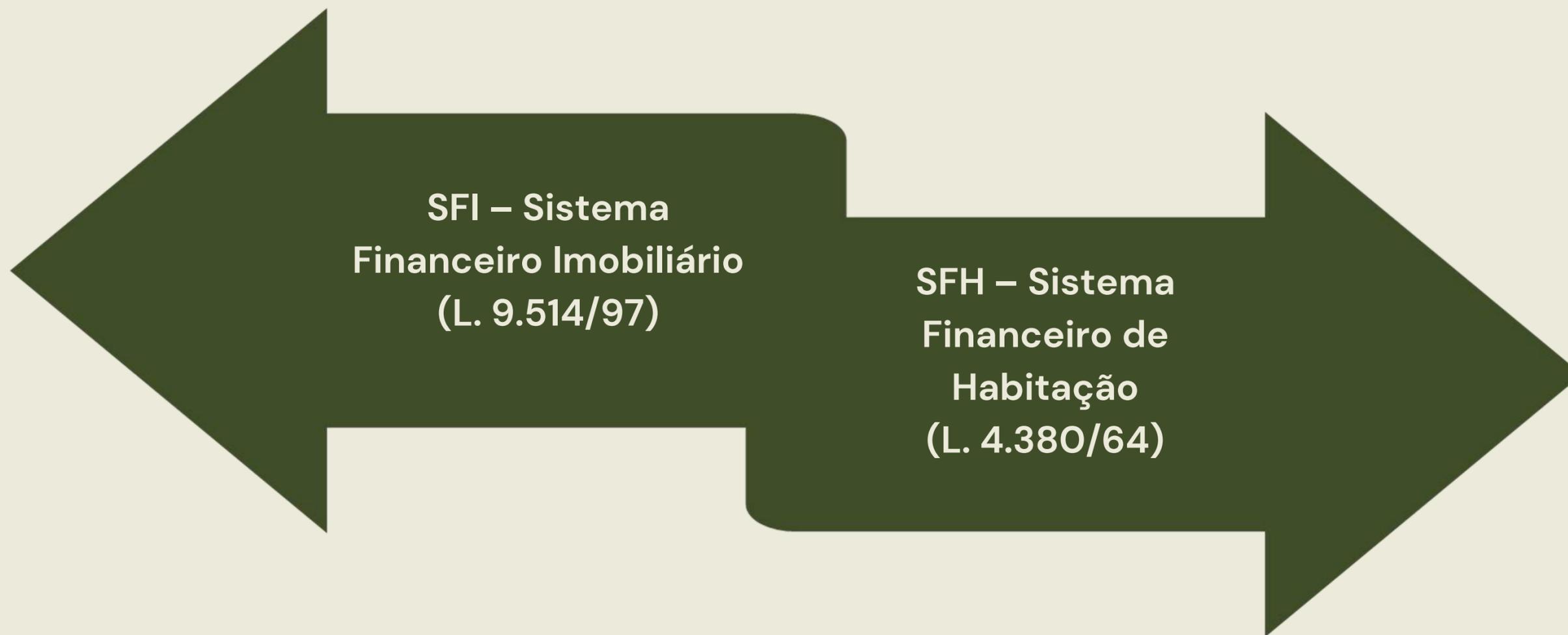


CREDOR
FIDUCIÁRIO



DEVEDOR
FIDUCIANTE

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA



Tema 982 – STF

PERDA DAS PRESTAÇÕES PAGAS



CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

TEMA 1095 STJ

"Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

MEDIAÇÃO E CONCILIAÇÃO



FGHAB
(Fundo Garantidor da
Habitação Popular)



**Lei do
Superendividamento**

JURISPRUDÊNCIA

3 observações finais



O imóvel vinculado ao **Sistema Financeiro de Habitação**, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como **bem público**, sendo, pois, imprescritível.
Precedentes.

Contrato de gaveta: possibilidade de regularização dos ocupantes.

Tabela Price: Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade



DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO



Núcleo Especializado de
Habitação e Urbanismo

OBRIGADA!

TPINHEIRO@DEFENSORIA.SP.DEF.BR