

Sistema Financeiro de Habitação

Eliana Calmon

Sistema Financeiro de Habitação

- SUMÁRIO

- Histórico
- Justiça Federal
- A Jurisprudência do STJ
- Futuro

I - Histórico

- Lei n. 4.380, de 21/08/64:
 - Criou o Banco Nacional de Habitação;
 - Instituiu o Plano de Equivalência Salarial;
 - Estabeleceu o FCVS;
 - Criou o seguro obrigatório para os contratos de financiamento;
 - FGTS + Poupança; e
 - Sociedades de Crédito Imobiliário.

I - Histórico

● Problemas

- Inflação;
- Alteração de índices e desvinculação do salário-mínimo como referencial de correção (DL 19/66);
- Desemprego e inadimplência; e
- Desastrosa política administrativa.

I - Histórico

- Extinção do BNH
(DL n. 2.291/86)
 - Incorpora o acervo à CEF; e
 - Divide as atribuições do extinto BNH entre a CEF e o Conselho Monetário Nacional.

I - Histórico

- A Justiça Federal
 - Todas as ações referentes ao SFH, questionando prestações, saldo devedor e outros, foram propostas na Justiça Federal:
 - BNH era uma empresa pública, a princípio, transformada em autarquia
 - a CEF, pelo DL n. 2.291/86 ficou com a competência para substituir o BNH nos feitos já ajuizados; e

I - Histórico

- A Justiça Federal (continuação)
 - as novas ações dirigiram-se contra o Conselho Monetário (normatizador) em litisconsórcio com o agente financeiro.

II - Justiça Federal - Jurisprudência

- A Justiça Federal e a jurisprudência:
 - os juízes federais entenderam e decidiram, maciçamente, pela manutenção do PES e mudaram o posicionamento inicial do extinto TFR e do STF; e
 - não aceitaram os juízes federais a TR como fator de correção para os contratos anteriores à sua vigência e continuaram a insistir com o PES.

II - Justiça Federal - Jurisprudência

- Mudança Estrutural do Sistema Financeiro de Habitação
 - Advento da Lei n. 8.004/90, com importantes mudanças:
 - extinguiu o FCVS;
 - determinou o IPC como fator de correção;
 - saldo devedor a ser pago por inteiro; e
 - o ocaso do sistema

III - A Jurisprudência do STJ

- Natureza Jurídica do Contrato
 - Contratos antigos com cláusula do FCVS - Contratos Administrativos, julgados pela Seção de Direito Público.
 - Contratos mais recentes sem a cláusula do FCVS - Contratos Cíveis, julgados pela Seção de Direito Privado.

III - A Jurisprudência do STJ

- Contratos Administrativos
 - a CEF é parte nas ações por ser gestora FCVS;
 - a União nada tem a ver com tais contratos e, sim, a CEF; e
 - competência da Justiça Federal em razão da presença da CEF, tão-somente.

III - A Jurisprudência do STJ

● Contratos Civis

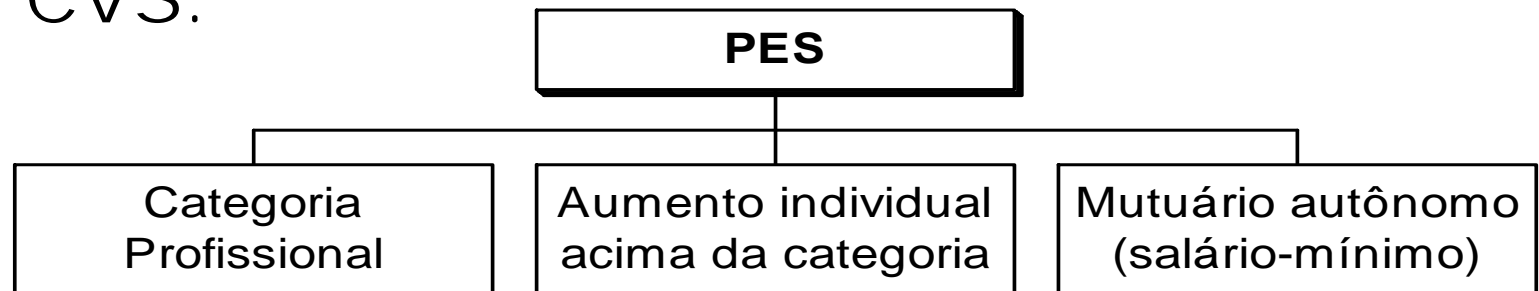
- a CEF não participa das ações, estando presente apenas o agente financeiro;
- a competência para as ações é da Justiça Estadual;
- só é competente a Justiça Federal quando a CEF figurar como agente financeiro; e
- assemelham-se aos contratos de Mútuo Hipotecário e seguem outras regras, não as do SFH.

III - A Jurisprudência do STJ

- Aspectos a Destacar

- Valor da Prestação:

- PES - Para os Contratos com cláusula do FCVS.



- Índice de Remuneração da Poupança - Para contratos assinados após a Lei n. 8.004/90 (Contratos Civis).

III - A Jurisprudência do STJ

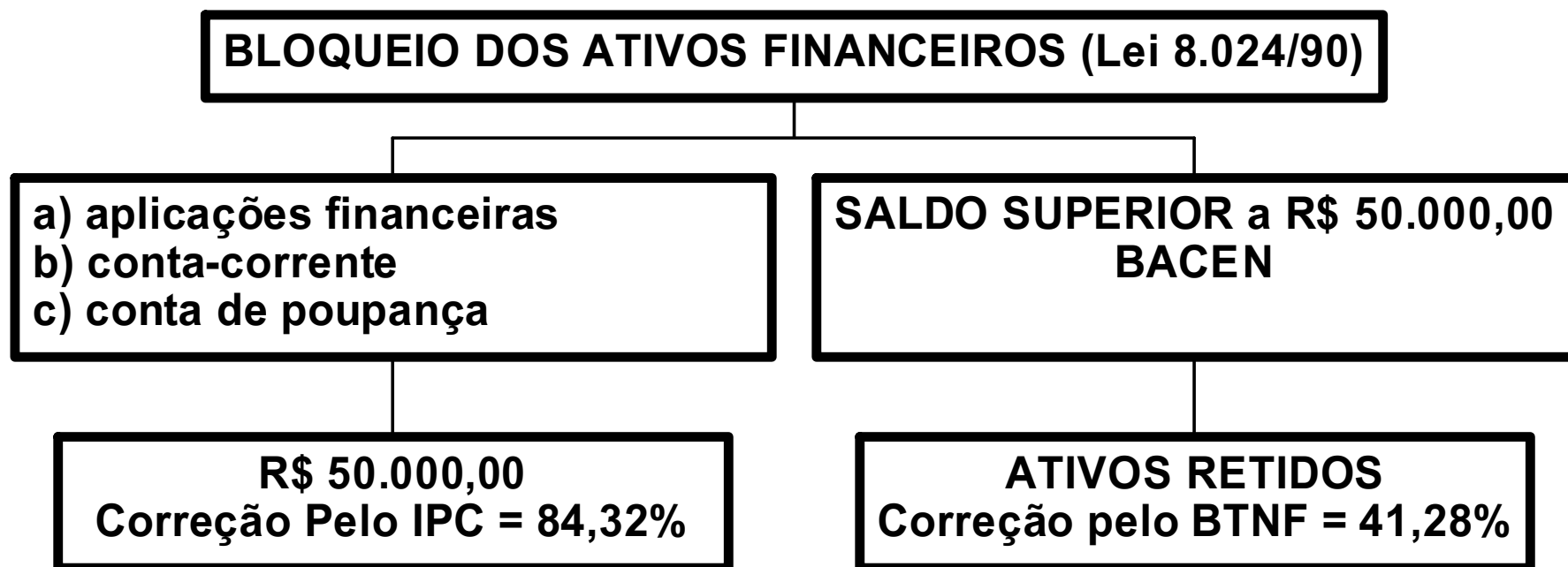
- Aspectos a destacar (continuação)
 - Valor da Prestação:
 - Mutuário autônomo - aplica-se o IPC e não o salário-mínimo, para os contratos firmados após a Lei 8.004/90, que alterou o art. 9º do DL n. 2.164/84.
 - divergência quanto aos índices de abril e março de 1990 – Corte Especial.

III - A Jurisprudência do STJ

- Aspectos a destacar (continuação)
 - Valor da Prestação:
 - Decisão polêmica - Corte Especial EREsp 218.426/SP
 - Índice de março de 90 (gráfico a seguir)

III - A Jurisprudência do STJ

- Aspectos a destacar (continuação)
 - Valor da Prestação:



III - A Jurisprudência do STJ

- Aspectos a destacar (Continuação)
 - Saldo Devedor:
 - Liquidação antecipada (observar a regra em cada contrato para saber o que está estabelecido).
 - Nos contratos antigos do FCVS, após o prazo contratual, o Fundo assume o saldo devedor.
 - A correção do saldo devedor é feita sempre pelo IPC nos contratos do FCVS.

III - A Jurisprudência do STJ

- Aspectos a destacar (continuação)
 - Saldo devedor:
 - Nos contratos novos, após a Lei n. 8.004/90, o saldo é também corrigido pelo IPC e o mutuário deve pagar tudo.
 - Divergência jurisprudencial submetida à Corte Especial aguardando decisão – julgamento iniciado em 21/05/2003 (EREsp 335.171/SC, rel. Min. Cesar Asfor Rocha)

III - A Jurisprudência do STJ

- Aspectos a destacar (continuação)
 - Transferência do Imóvel:
 - só é válida com o consentimento do agente financeiro; e
 - há exceções, por tolerância.
 - legislação permitindo a transferência do imóvel – regularização dos contratos de gaveta – Lei 10.150/2000.

III - A Jurisprudência do STJ

- Aspectos a destacar (continuação)
 - Seguro:
 - O FIEL;
 - a quitação total;
 - morte ou invalidez de quem tem mais de dois imóveis; e
 - sucessão irregular.

III - A Jurisprudência do STJ

- Aspectos a destacar
 - Hipoteca:
 - incide preferencialmente o privilégio do bem de família da Lei n. 8.009/90 sobre a hipoteca em favor do financiador da incorporadora.

III - A Jurisprudência do STJ

- Aspectos a destacar (continuação)
 - Diversos:
 - Legitimação do MP para ação coletiva.
 - Demandas em torno de cláusula contratual que não diz respeito à normatização do SFH e nas questões de mútuo hipotecário - Competência da Justiça Estadual.

IV - O Futuro

- Sistema de Financiamento Imobiliários - SFI
- EC 26/2000 - altera art. 6º da CF
- Lei 9.514/1997
- MP 2.221/2001
- MP 2.223/2001

Sistema Financeiro de Habitação

Obrigada!