

Programa de Arrendamento Residencial, Lei nº 10.188/01. Omissão do estado civil ou de união estável. Resolução Contratual. Problema social e jurídico

Enliu Rodrigues Taveira

*Advogado da CAIXA no Mato Grosso do Sul
Especialista em Direito Processual Civil*

pela Rede LFG

Especialista em Direito Empresarial pela Rede LFG

Ex-Analista de Promotoria do Ministério

Público de São Paulo

RESUMO

O Programa de Arrendamento Residencial foi instituído para facilitar o acesso à moradia pela população de baixa renda. Todavia, apesar da rigidez das regras do programa, inúmeros contratos foram firmados com beneficiários que não se enquadravam nos parâmetros estabelecidos. Nesse diapasão, a rescisão do contrato com a reintegração na posse do imóvel é o que se busca. Entretanto, qual é o posicionamento do Poder Judiciário? Será que o direito constitucional à moradia, de 2ª geração, e o princípio da dignidade da pessoa humana sobrepõem-se ao interesse público?

Palavras-chave: Programa de Arrendamento Residencial. Omissão. Dignidade da Pessoa Humana. Interesse Público.

ABSTRACT

The Residential Lease Program was established to facilitate access to housing by the low-income population. However, despite the rigidity of the program rules, numerous contracts were signed with beneficiaries that did not fit the established parameters. In this tuning, the rescission of the contract with the reintegration in possession of the property is what is sought. However, what is the position of the Judiciary? Is the constitutional right to housing, 2nd generation, and the

principle of the dignity of the human being superimposed on the public interest?

Keywords: Residential Lease Program. Omission. Dignity of human person. Public interest.

Introdução

A urbanização desencadeada no Brasil no século XX, principalmente na segunda metade do século, exigiu maior participação do Estado na vida socioeconômica do país, principalmente no setor habitacional, tendo em vista a industrialização e a vinda de novos moradores para as cidades, que saíam da zona rural procurando melhores condições de vida.¹

Nesse diapasão, o Estado, constatando a situação de caos social, que já não era novidade, tendo sido inclusive retratada no romance *O Cortiço*, escrito por Aluísio Azevedo em 1890², iniciou as suas intervenções na economia, buscando reduzir o déficit habitacional e ao mesmo tempo estimular o crescimento econômico do país.

Após várias décadas, iniciou-se o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), cuja pretensão era a facilitação do acesso à moradia para os cidadãos mais necessitados que se enquadravam nas regras do programa.

Entretanto, nem todas as contratações foram firmadas com quem realmente preenchia os requisitos, situação que desencadeou a resolução contratual e a busca da devolução do imóvel.

Porém, pela ausência da autotutela e da autoexecutoriedade, a Caixa Econômica Federal necessita da intervenção judicial para reaver o imóvel, quando este não é devolvido amigavelmente, sendo esse momento o início de todas as discussões sobre o conflito entre o interesse pessoal e o interesse público, direito à moradia, dignidade da pessoa humana.

Assim, este trabalho irá enfrentar um dos motivos da resolução contratual, no caso, a omissão do estado civil ou da existência de união estável, situação que não permitiu o correto

¹ Êxodo rural é o termo pelo qual se designa a migração do campo por seus habitantes, que, em busca de melhores condições de vida, se transferem de regiões consideradas de menos condições de sustentabilidade a outras, podendo ocorrer de áreas rurais para centros urbanos. Esse fenômeno se deu em grandes proporções no Brasil na segunda metade do século XX e foi sempre acompanhado pela miséria de milhões de retirantes, e sua morte aos milhares, de fome, de sede e de doenças ligadas à subnutrição (https://pt.wikipedia.org/wiki/%C3%8Axodo_rural).

² https://pt.wikipedia.org/wiki/O_Corti%C3%A7o

enquadramento da unidade familiar no programa, além da prática de eventual falsidade ideológica.

1 O Sistema Financeiro Habitacional, os programas de moradias populares, o microsistema dos imóveis populares e o problema de violação das cláusulas contratuais

1.1 Histórico

No ano de 1964, durante a ditadura militar, foi sancionada a Lei nº 4.380/1964, que instituiu o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), criou o Banco Nacional de Habitação (BNH) e materializou definitivamente a intervenção do Estado no setor habitacional.

Durante as décadas que se passaram, variadas formas de pagamento e financiamento foram criadas, no intuito de viabilizar o acesso à moradia, sendo os mais importantes, ao juízo deste subscritor, o Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES)³ e o Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS).

Entretanto, muitos beneficiados pelos PES e FCVS usufruíam da duplicidade de financiamentos, situação estimulada pela não integração dos sistemas existentes, propiciando a formalização da cessão de direitos dos mutuários pelos denominados contratos de gaveta⁴, na medida em que o cessionário, em regra, não conseguia manter as benesses do financiamento primitivo, já que o contrato originário era realizado de acordo com as características econômicas do mutuário, situação que se modificava com a nova análise.

Além disso, a inflação existente no país nas décadas de 80 e 90 exigia sucessivos aumentos salariais e, por consequência, modificações nos contratos, tornando insustentável o sistema até então existente.

Por consequência, o BNH foi extinto em 21 de novembro de 1986, sendo os seus direitos e obrigações sucedidos pela Caixa

³ Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP - Circular Normativa nº 098/92.

⁴ Contrato de gaveta, segundo o site Melhor Taxa, é o arranjo em que uma pessoa assume a dívida do financiamento e o imóvel financiado de uma segunda pessoa. O contrato pode ser escrito ou apenas verbal. Como a titularidade do bem só é assumida pelo comprador na quitação do bem e a dívida permanece no nome de quem está "passando" o imóvel, esse é um tipo de negócio em que a confiança entre as partes é ingrediente fundamental.

Econômica Federal (CEF)⁵, bem como foram editadas diversas normas legais, no intuito de se legitimar a não quitação dos contratos em duplicidade e os contratos de gaveta, por exemplo, a Lei nº 8.100/90 e a Lei nº 10.150/2000.

Por sua vez, a jurisprudência pátria, em razão da redemocratização, da promulgação da Carta Magna de 1988, do Código do Consumidor, protegia os cessionários e os mutuários frente aos juros, correções e óbices existentes para a quitação do contrato, mesmo que isso significasse a socialização dos prejuízos.

Dessarte, em razão da insustentabilidade do sistema até então existente, bem como devido ao Plano Real e ao controle da inflação, o Estado buscou outras formas sustentáveis para alcançar a sua finalidade no setor de habitação popular, sem que os problemas do passado continuassem presentes, momento em que fora editada a Lei nº 9.514/97, instituindo a alienação fiduciária de bem imóvel, e a Lei nº 10.188/01, fruto da conversão em lei da Medida Provisória nº 1.823 de 29 de abril de 1999, que criou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Esse programa habitacional prevaleceu até o ano de 2009, quando foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida, por meio da Lei nº 11.977/09; todavia, inúmeros contratos foram firmados sob a égide do PAR, inclusive nos anos de 2011 e 2012, situação que indica a existência desse programa até, ao menos, o ano de 2027.

1.2 Natureza jurídica do contrato e o microssistema dos imóveis populares

O contrato firmado sob a égide da Lei nº 10.188/01 é complexo, na medida em que inicialmente é de arrendamento, aluguel, tornando-se, após implementadas todas as condições existentes no contrato e na Lei, um contrato de compra e venda, permitindo-se a transferência da titularidade do bem, que deixará de pertencer ao FAR.

Salienta-se que esse não é um arrendamento comum, que segue as regras do *Leasing*, tendo em vista a origem dos recursos, que são públicos, os subsídios envolvidos, que também são públicos, e os princípios dispostos na própria Lei nº 10.188/01, no seu parágrafo único do art. 4º, *in verbis*:

⁵ Súmula 327 do STJ: “Nas ações referentes ao Sistema Financeiro da Habitação, a Caixa Econômica Federal tem legitimidade como sucessora do Banco Nacional da Habitação”.

Art. 4º Compete à CEF:

[...]

Parágrafo único. As operações de aquisição, construção, recuperação, arrendamento e venda de imóveis obedecerão aos critérios estabelecidos pela CEF, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, ficando dispensadas da observância das disposições específicas da lei geral de licitação.

Nessa senda, a interpretação da Lei, do contrato e da sua finalidade social não deve ocorrer sob o enfoque do Código do Consumidor e da legislação entre particulares, mas sim pela perspectiva do direito administrativo, invocando-se os princípios da supremacia do interesse público e da sua indisponibilidade, além das disposições legais sobre o SFH, haja vista os recursos públicos envolvidos e o interesse público social existente.

Assim, cabe aos profissionais do direito observarem o microsistema jurídico dos imóveis populares, que é formado por diversas leis, em especial pelas de nº 4.380/64, nº 5.741/71, nº 8.100/90, nº 9.514/97, nº 10.150/00, nº 10.188/01, nº 10.931/04 e nº 11.977/09, as quais servirão para a colmatação das lacunas eventualmente existentes, observando-se o art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro⁶, evitando-se a utilização de normas alienígenas aos institutos e, com isso, protegendo-se o próprio interesse público.

1.3 Problema

Quando os contratos firmados dentro das regras do PAR completam 15 anos, impõem-se três situações de escolha ao arrendatário, sendo a primeira a renovação do contrato, a segunda a devolução do imóvel, e a terceira a transferência de titularidade do bem para o próprio arrendatário.

A transferência do imóvel para o arrendatário também ocorre no momento da denominada “aquisição antecipada”, que consiste na antecipação da escolha de transferência de titularidade do imóvel, após o lapso temporal de cinco anos.

Ocorre que, após 15 anos da assinatura do contrato ou no momento do pedido de “aquisição antecipada”, o beneficiário deverá apresentar toda a sua documentação pessoal atualizada, inclusive certidão de nascimento ou de casamento, no intuito de que essas informações possam adentrar o fôlio real, haja vista a

⁶ “Art. 4º Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.”

exigência da Lei nº 6.015/73, Lei nº 7.433/85 e Decreto nº 93.240/86, sendo neste momento que a CEF toma a ciência da omissão do estado civil ou de união estável.

Por consequência, a CEF rescinde o contrato e notifica o arrendatário para a devolução do imóvel; porém, como a devolução não é amigável e por essa empresa pública não dispor da autotutela e da autoexecutoriedade, a busca do Poder Judiciário torna-se inevitável, razões pelas quais se iniciam as discussões jurídicas e o devido processo legal.

1.4 Conclusão do tópico

O PAR é um dos programas habitacionais sociais existentes, fazendo parte do microsistema dos imóveis populares, haja vista a previsão legal e a origem dos recursos públicos, razões pelas quais se impôs a adoção de mecanismos que propiciem a sua efetividade e ao mesmo tempo barreiras contra a sua violação, contribuindo para a regular utilização dos recursos públicos e a proteção ao interesse público.

2 Quebra do contrato – omissão do estado civil

2.1 Estudo de Caso - Omissão do Estado Civil - Ação nº 0007093-46.2014.403.6000 - 1ª Vara Federal da Primeira Subseção Judiciária de Mato Grosso do Sul

2.1.1 Do contrato firmado à sua resolução

Neste caso ora apresentado para estudo, a CEF, na qualidade de representante do FAR, firmou com a Beneficiária, em 17 de novembro de 2004, contrato afetado às regras do PAR, em que a arrendatária se qualificou como solteira, apresentando cópia da certidão de nascimento.

Todavia, em abril de 2014, quando da sua solicitação de “aquisição antecipada”, ela apresentou a certidão de casamento, em que constava que era casada desde 9 de outubro de 2003 e inclusive teria alterado o seu nome de solteira, acrescentando o sobrenome do cônjuge varão.

Por sua vez, ciente da situação, a CEF rescindiu o contrato, notificou a arrendatária e, com a não devolução do imóvel, ajuizou ação reivindicatória, em que alegou que a falsa declaração do estado civil configurou quebra do contrato, má-fé, inviabilidade de análise da regularidade cadastral, como a renda, a existência de outro imóvel ou o recebimento de anterior benefício do SFH.

A resolução do contrato teria ocorrido por força do art. 474 do CC⁷, combinado com a cláusula 19^a do contrato⁸, além do art. 9º da Lei nº 10.188/01.⁹

2.1.2 Do indeferimento da liminar

O pedido de liminar foi indeferido pelo Douto Juízo, sob a alegação de que a CEF não conseguiu comprovar o dano irreparável ou de difícil reparação, bem como o perigo da demora seria inverso, já que a desocupação imediata afigurar-se-ia de maior gravidade.

2.1.3 Da defesa e da reconvenção

A beneficiária então apresentou a sua contestação e reconvenção, nas quais alegou carência de ação, contrato de adesão, compatibilidade da renda do casal, erro de preenchimento, não obrigação do conhecimento de normas internas, exigência de dolo para o crime de falsidade ideológica, princípio da transparência, aplicação do CDC, não moradia com o cônjuge na época da contratação, função social da propriedade, decadência, prescrição e retenção pelas benfeitorias realizadas.

2.1.4 Da réplica e da contestação

⁷ “Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.”

⁸ “CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA RESCISÃO DO CONTRATO - Independentemente de qualquer aviso ou interpelação, este contrato considerar-se-á rescindido nos casos abaixo mencionados, gerando, para os ARRENDATÁRIOS, a obrigação de pagar as taxas de arrendamento vencidas atualizadas na forma deste contrato, bem como a quitação das demais obrigações contratuais, sob pena de execução da dívida assim apurada, e de devolver incontinentemente, o imóvel arrendado à ARRENDADORA, sem qualquer direito de retenção ou indenização por benfeitorias, configurando a não devolução, esbulho possessório que enseja a adoção das medidas judiciais cabíveis e multa fixada no inciso II da Cláusula Vigésima deste instrumento.

I - descumprimento de quaisquer cláusulas ou condições estipuladas neste contrato;

II - falsidade de qualquer declaração prestada pelos ARRENDATÁRIOS neste contrato;

[...]

⁹ “Art. 9º. Na hipótese de inadimplemento no arrendamento, findo o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso, fica configurado o esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse.”

A CEF apresentou a sua réplica e contestação, em que afastou:

- A carência de ação, tendo em vista estarem presentes os requisitos até então existentes pela norma processual: a legitimidade, o interesse jurídico e a possibilidade jurídica do pedido, posto que a CEF é representante do FAR. O interesse jurídico estava presente pela quebra do contrato e a possibilidade jurídica do pedido está presente no art. 1.288 do CC;¹⁰

- A abusividade do contrato de adesão, haja vista que a sua utilização não indica arbitrariedade por si só, mas, na verdade, a busca pela facilitação da circulação de riquezas. Além disso, o contrato, por envolver recursos públicos, possui evidente natureza pública, apesar de firmado pela CEF;

- A renda do casal, já que não foram juntados os devidos comprovantes, e, mesmo que o fosse, isso não afastaria a relevância da omissão;

- O erro de preenchimento, na medida em que o estado civil foi comprovado com a certidão de nascimento desatualizada; além disso, o nome utilizado foi o de solteira;

- O não conhecimento de normas internas, em razão de que o contrato tem base legal e nas portarias do Ministério da Cidade, atraindo o art. 3º da LIDB;¹¹

- A falsidade exigiria o dolo: realmente, o tipo penal do art. 299 do CP exige o dolo, consistente na vontade de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante¹², sendo que foi isso que ocorreu, ainda que na sua forma eventual, já que uma família foi preterida pela indevida contratação com a beneficiada;

- A violação ao princípio da transparência, observado pela CEF, não tendo sido comprovado pela autora a violação dele;

- O Código do Consumidor, na medida em que não ocorre a aplicação desse código aos contratos do PAR sem os devidos temperamentos, conforme entendimento do Tribunal Regional Federal da 3ª Região¹³, situação similar com o que ocorre no FIES;¹⁴

¹⁰ “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

¹¹ “Art. 3º Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece.”

¹² TJ-MG - Apelação Criminal APR 10568100003173001 MG (TJ-MG).

¹³ SUBSECRETARIA DA 5ª TURMA Expediente Processual (Despacho/Decisão) Nro 27192/2014 00006 AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0017834-40.2013.4.03.0000/SP 2013.03.00.017834-6/SP RELATOR : Desembargador Federal ANDRÉ NEKATSCHALOW AGRAVANTE : SUZANA DE MACEDO FAJOLI ADVOGADO : SP082844 WALDYR DIAS PAYAO e outro AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF ADVOGADO : SP111749 RAQUEL DA

- A função social da propriedade, posto que ela é desviada quando se mantém na posse do imóvel arrendatário que não atende as exigências estabelecidas pelo PAR em detrimento de outros cidadãos que anseiam participar do programa;

SILVA BALLIELO SIMAO e outro ORIGEM : JUIZO FEDERAL DA 2 VARA DE MARILIA Sec Jud SP Nº. ORIG. : 00025542920134036111 2 Vr MARILIA/SP
EMENTA PROCESSUAL CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR. LEI Nº 10.188/01, ART. 9º. CONSTITUCIONALIDADE. DIREITO À MORADIA (CR, ART. 6º), DEVIDO PROCESSO LEGAL (CR, ART. 5º, LIV). CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA (CR, ART. 5º, LV). CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PREVISÃO CONTRATUAL FUNDAMENTADA NA LEI Nº 10.188/01. VALIDADE. PURGAÇÃO DE MORA. POSSIBILIDADE.

1. O art. 9º da Lei nº 10.188/01 é constitucional, dado que se limita a estabelecer as condições exigidas para a reintegração de posse, modalidade de tutela jurisdicional com evidente compatibilidade com a Constituição da República. Por essa razão, não conflita com o direito à moradia (CR, art. 6º) nem com a ampla defesa, o contraditório e o devido processo legal (CR, art. 5º, LIV, LV), pois cabe ao Poder Judiciário observar o due process of law aplicável a essa espécie de tutela. **Por fim, o Código de Defesa do Consumidor não enseja juízo de nulidade da cláusula contratual que estipule a reintegração de posse, visto que tal cláusula tem fundamento na própria lei.**

2. As alienações de imóveis vinculadas ao PAR somente podem ser realizadas pela CEF, que é a proprietária do imóvel, sob pena de rescisão contratual, conforme dispõe o item III da cláusula décima nona do contrato. Assim, à parte a afirmação da agravante de que também poderia ser beneficiária do programa, verifica-se dos autos que a alienação do imóvel não foi realizada com a intervenção da CEF, o que autoriza a reintegração de posse (Lei nº 10.188/01. art. 9º).

3. Aduz a agravante que apresentou pedido de composição para a CEF, pois se dispõe a adimplir a dívida, bem como que restaram demonstradas as alegações de que teria quitado 108 (cento e oito) parcelas das 180 (cento e oitenta) previstas até o momento, sendo que o contrato foi celebrado em 09.01.04, mas o inadimplemento se deu apenas em relação às taxas de arrendamento e do condomínio de 3 (três) meses (março, abril e maio de 2013) em razão de comprovada situação de desemprego.

4. A agravante celebrou contrato de arrendamento residencial com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL nos termos da Lei nº 10.188/01. Tendo em vista o inadimplemento contratual por parte da agravante, a CEF notificou-a extrajudicialmente em 27.04.13 para pagamento do débito, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de restar configurado esbulho possessório.

5. Decorrido o prazo sem pagamento, a CEF ajuizou ação de reintegração de posse em 02.07.13 e a liminar foi deferida em 05.07.13, tendo o mandado de reintegração sido cumprido em 16.07.13 e o presente recurso interposto em 24.07.13.

6. A Lei nº 10.188/01 garante à CEF o direito à tutela possessória assim que esgotado o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso.

- A decadência e a prescrição, na medida em que, pelo instituto da *actio nata*, somente a partir do conhecimento do fato é que se iniciou o período decadencial/prescricional. Soma-se a isso a questão da nulidade do negócio jurídico, nos termos do art. 166, VI do CC¹⁵, aplicando-se por isso o art. 169 do CC¹⁶, impossibilitando o início do prazo prescricional ou decadencial;

- A retenção pelas benfeitorias, conforme o disposto na cláusula 23^a do contrato¹⁷ e pela não regularização das obras, o que inclusive poderá ocasionar a demolição da obra.

Desse modo, foram enfrentados todos os pontos apresentados na peça da requerida/reconvente.

2.1.5 Da Sentença - Autos nº 00070934620144036000 - 1^a Vara Federal da Primeira Subseção Judiciária de Mato Grosso do Sul

Neste processo não ocorreu a audiência de instrução e julgamento, já que o Nobre Juízo aplicou o derogado inciso I do

7. A decisão agravada já foi cumprida, de modo que não subsiste, efetivamente, utilidade em suspender seus efeitos no que tange o exercício do direito da CEF de reaver o imóvel, objetivo último do feito de reintegração possessória

8. Agravo de instrumento não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Quinta Turma do Tribunal Regional Federal da 3^a Região, por unanimidade, negar provimento ao agravo de instrumento, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado

São Paulo, 10 de fevereiro de 2014.

Andre Nekatschalow

Desembargador Federal Relator (grifos nossos).

¹⁴ REsp 1.155.684.

¹⁵ "Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

[...]

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa".

¹⁶ "Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo."

¹⁷ "CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES - Qualquer modificação ou alteração do imóvel objeto deste contrato acederá ao imóvel, nos termos da legislação vigente, cujas despesas de regularização junto aos órgãos competentes correrá por conta exclusiva dos ARRENDATÁRIOS, não cabendo a estes qualquer direito de retenção em relação a taxa de arrendamento, indenização ou reembolso dos valores despendidos."

art. 330 do CPC¹⁸, hoje materializado no inciso I do art. 355 do CPC/15.¹⁹

Nessa senda, a inédita sentença no Estado de Mato Grosso do Sul, que enfrentou o mérito, julgou parcialmente procedente a demanda a favor da CEF, no sentido de reintegrar definitivamente essa empresa pública na posse do imóvel, fixando taxa de ocupação e condenando a requerida nas verbas sucumbenciais.

Na fundamentação, foram afastadas as preliminares, já que estavam presentes as condições da ação e a regularidade da inicial.

No mérito, o Juízo enfrentou a questão da posse injusta e da posse de boa-fé, questão importantíssima que ocasiona a extinção de inúmeras ações ajuizadas pela CEF sem a análise do mérito:

Aqui o sentido da posse injusta se torna mais amplo, o que é facilmente perceptível considerando-se que, se a posse de boa-fé pudesse excluir a reivindicatória, o domínio estaria praticamente extinto, diante do fato da posse.

Assim, mesmo de boa-fé, a posse cede ao domínio, nessa ação específica de defesa deste, pois na espécie, a posse direta é contratual.²⁰

Com isso, foi garantida a legitimidade da ação ajuizada.

Na questão fática, apontou-se que o casamento ocorrera no ano de 2003, sendo a ficha cadastral preenchida após cinco meses e o contrato firmado após mais oito meses²¹, nos quais fora declarado que ela seria solteira, inclusive com a utilização do nome anterior.

Além disso, analisou-se a sua escolaridade, constatando-se que era bacharel em Direito.

¹⁸ “Art. 330. O juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença: I - quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência”.

¹⁹ “Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:

I - não houver necessidade de produção de outras provas”.

²⁰ T recho da sentença proferida pelo Magistrado Federal, Dr. Renato Toniasso, autos nº 0007093-46.2014.403.6000.

²¹ Abro um parêntese neste ponto, tendo em vista que existem três momentos distintos na vida do beneficiado, sendo o primeiro quando ele faz a inscrição no prefeitura ou no Estado, após, caso sorteado, os seus dados são encaminhados para a CEF, onde ele é convidado para preenchimento da ficha cadastral, em que constará a sua qualificação, renda e demais dados. Por fim, após a aprovação do cadastrado, ocorre a formalização do contrato.

Apontou-se, ainda, que, mesmo sendo o contrato de adesão, as informações foram prestadas pela arrendatária, assim como os documentos, afastando-se a imputação da responsabilidade para a CEF.

Por consequência, as alegações de boa-fé, ausência de prejuízo, condição econômica, pagamento das taxas sucumbiram diante do comprometimento da lisura do PAR, ainda que tenha abstratamente prejudicado outros interessados que preenchiam os requisitos do programa.

Neste diapasão, reconheceu-se a constitucionalidade da cláusula 19ª e da Lei 10.188/01, tendo apenas afastado o pedido de perdas e danos, já que não comprovados.

Por fim, afastaram-se as pretensões da reconvenção, inclusive a de retenção pelas benfeitorias, já que, se existentes, dependiam de autorização da CEF.

2.1.6 Da legitimidade da sentença

O caso apresentado julgou procedente a demanda a favor da CEF, tendo em vista a omissão do correto estado civil da arrendatária quando da apresentação dos dados para a formalização do contrato.

Essa situação, de omissão, ocasionou a ausência da análise de diversos pontos, sendo eles a renda familiar, a existência de imóvel em nome de alguns dos cônjuges, a existência do recebimento ou financiamento de algum imóvel dentro do SFH, a existência de restrições cadastrais, como SERASA, SPC, CADIN, ou seja, a verificação dos dados não se limita à renda, mas a variados dados, no intuito de que seja selecionado quem realmente necessita do benefício.

Assim, agiu de modo correto o Juízo, posto que aplicou a legislação existente, sem o seu afastamento de modo arbitrário, evitando-se a utilização indevida da equidade no julgamento²², privilegiando a segurança jurídica.

2.1.7 Da colisão de princípios

A r. sentença não enfrentou objetivamente o princípio da dignidade da pessoa humana nem o direito à moradia, embora o tenha feito no seu todo, com relação a esses pontos.

²² “Art. 140. O juiz não se exime de decidir sob a alegação de lacuna ou obscuridade do ordenamento jurídico.
Parágrafo único. O juiz só decidirá por equidade nos casos previstos em lei.”

Com efeito, as ações reintegratórias ou reivindicatórias envolvem o direito à moradia (2º geração) e o princípio da dignidade da pessoa humana, o que demanda maiores cuidados do Julgador, sendo que, em regra, ocorrerá o conflito desses princípios, porém titularizados por outros cidadãos. Além disso, ao serem colocados na balança da Deusa Dice²³, reconhecer-se-á a violação a outros princípios, sendo estes o da supremacia do interesse público e o da indisponibilidade desse interesse.

No que se refere à dignidade da pessoa humana e ao direito à moradia, o conflito ocorre com os demais cidadãos que aguardam na fila o direito à aquisição de uma moradia de baixo custo, que foram abstrata ou concretamente preteridos por condutas como as descritas neste trabalho.

Com relação aos princípios do interesse público e da sua indisponibilidade, a violação decorre pela frustração da sociedade como um todo, que, por meio dos seus impostos e pelo princípio da solidariedade, financia e permite a existência desse programa, no intuito de propiciar melhores condições de vida para quem não possuiu a oportunidade de acesso a esse bem da vida, entretanto, com a utilização indevida do programa, esse objetivo não se concretiza, tergiversando os recursos públicos e a finalidade social do programa.

Neste aparente conflito de princípios fundamentais, sobrepoem-se o interesse público e a dignidade dos demais cidadãos que aguardam a sua seleção, na medida em que vivemos num Estado de Direito, do Leviatã de Thomas Hobbes²⁴, do Contrato

²³ Dice (em grego antigo: Ἀἰθέρ, transl.: Diké), na mitologia grega, uma das horas, filhas de Zeus com Têmis, é a deusa grega dos julgamentos e da justiça. A deusa correspondente, na mitologia romana, é a Justiça (Iustitia), vingadora das violações da lei. Com a mão direita sustentava uma espada (simbolizando a força, elemento tido por inseparável do direito) e na mão esquerda sustentava uma balança de pratos (representando a igualdade buscada pelo direito), sem que o fiel esteja no meio, equilibrado. O fiel só irá para o meio após a realização da justiça, do ato tido por justo, pronunciando o direito no momento de "ison" (equilíbrio da balança). Note-se que, nesta acepção, para os gregos, o justo (Direito) era identificado com o igual (Igualdade).

²⁴ Leviatã é o livro mais famoso do filósofo inglês Thomas Hobbes, publicado em 1651. O seu título se deve ao monstro bíblico Leviatã. O livro, cujo título por extenso é Leviatã ou matéria, forma e poder de um Estado eclesiástico e civil, trata da estrutura da sociedade organizada. Hobbes alega serem os humanos egoístas por natureza. Com essa natureza tenderiam a guerrear entre si, todos contra todos (*Bellum omnia omnes*). Assim, para não nos exterminarmos uns aos outros, será necessário um contrato social que estabeleça a paz, a qual levará os homens a abdicarem da guerra contra outros homens. Mas, egoístas que são, necessitam

Social de Rosseau²⁵ e do Espírito das Leis de Montesquieu²⁶, mas não da prevalência do mais forte sobre o mais fraco, da época dos homens da caverna. Pensar de outra forma justificaria as barbáries ocorridas no Estado do Espírito Santo neste ano de 2017.

Dessarte, o descumprimento das regras, das leis e da ordem de sorteio configura profunda violação ao sistema jurídico pátrio e atenta contra os demais cidadãos, sejam os que pagam os impostos e sustentam a construção das unidades habitacionais sociais, sejam os sorteados, que também são vulneráveis, tanto que sequer impugnam os beneficiados de modo irregular, acreditando nos Poderes Estatais, respeitando as regras e atuando como homens médios.

Assim, cabe ao Julgador aplicar o ordenamento jurídico na sua integridade, sopesando os efeitos da sua decisão no panorama coletivo, evitando imaginar que o caso tratado seja individual e de pouca importância, posto que a manutenção de quem não tinha direito ao benefício ou que utilizou de subterfúgios para essa pretensão configuraria a legitimação do ato nulo e a violação aos princípios mais caros da Carta Magna brasileira, prejudicando o senso de responsabilidade e valorizando condutas reprováveis, sufocando ainda mais o senso de honestidade e justiça da sociedade brasileira, que já não suporta mais o “jeitinho brasileiro”, na sua forma negativa.

de um soberano (Leviatã) que puna aqueles que não obedecem ao contrato social. Note-se que um soberano pode ser uma pessoa tanto quanto um grupo, eleito ou não. Porém, na perspectiva de Hobbes, a melhor forma de governo era a monarquia – sem a presença concomitante de um Parlamento, pois este dividiria o poder e, portanto, seria um estorvo ao Leviatã e levaria a sociedade ao caos (como na guerra civil inglesa). Informações obtidas em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Leviat%C3%A3_%28livro%29.

²⁵ Nessa obra, Rousseau expõe a sua noção de contrato social, que difere muito das de Hobbes e Locke: para Rousseau, o homem é naturalmente bom, sendo a sociedade, instituição regida pela política, a culpada pela “degeneração” dele. O contrato social para Rousseau é um acordo entre indivíduos para se criar uma sociedade e, só então, um Estado, isto é, o contrato é um pacto de associação, não de submissão (https://pt.wikipedia.org/wiki/Do_Contrato_Social).

²⁶ Do Espírito das Leis (em francês: *De l'esprit des lois*), publicado em 1748, é o livro no qual Montesquieu elabora conceitos sobre formas de governo e exercícios da autoridade política que se tornaram pontos doutrinários básicos da ciência política. Suas teorias exerceram profunda influência no pensamento político moderno. Elas inspiram a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, elaborada em 1789, durante a Revolução Francesa (https://pt.wikipedia.org/wiki/O_Esp%C3%ADrito_das_Leis).

2.1.8 Da União Estável - Autos nº 00007495420114036000 - 2ª Vara Federal da Primeira Subseção Judiciária de Mato Grosso do Sul

A omissão do estado civil é apenas a nomenclatura utilizada ordinariamente nas peças ajuizadas pela CEF, na medida em que a existência de convívio em união estável não altera o estado da pessoa, que continua sendo solteira, viúva, separada, divorciada.

Todavia, essa situação é relevante para o direito, já que possui previsão constitucional²⁷ e previsão legal²⁸, resultando na necessidade da análise cadastral e de restrições da unidade familiar de ambos os conviventes, do mesmo modo que as pessoas casadas.

Além disso, após o término do contrato, o bem poderá ser transferido para ambos, nos termos do art. 1.725 do Código Civil, situação equivalente ao das pessoas casadas, o que torna imperiosa a análise deles e não de apenas um dos beneficiários, já que situação diversa poderia ocasionar o recebimento do mesmo benefício por cada um dos conviventes, fato já ocorrido em Campo Grande/MS, em que o programa e uma família ficaram prejudicados, em detrimento da especulação imobiliária dos beneficiados, que inclusive alegaram rompimento da união estável para que fosse evitada a reintegração na posse do imóvel.

Nesse sentido, a r. sentença proferida nos autos de nº 00007495420114036000 reconheceu a violação ao interesse público e ao sistema do PAR pelos conviventes, nos seguintes termos:

Verifico que, de fato, ocorreu, no presente caso, a desvirtuação do objetivo do arrendamento do imóvel firmando em 29/02/2008, descrito na inicial. A alega-

²⁷ “Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado. [...]”

§ 3º Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento”.

²⁸ “Art. 1.723. É reconhecida como entidade familiar a união estável entre o homem e a mulher, configurada na convivência pública, contínua e duradoura e estabelecida com o objetivo de constituição de família. [...]”

Art. 1.725. Na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens.”

ção da CEF é corroborada pelas provas produzidas nos autos.

Dentre eles, a Ficha Cadastro Pessoa Física (fl. 40), onde consta o estado civil do requerido como solteiro, o que serviu de base para elaboração do contrato de Arrendamento Residencial de fl. 19 e seguintes. Porém, os requeridos conviviam maritalmente, em união estável, no momento do cadastramento para aquisição do imóvel, o que não poderia ter sido omitido, ainda que sob a alegação de que não consagração da união estável como estado civil.

Por outro lado, os relatórios de vistoria do imóvel de fls. 42/43 e 46/50 e a certidão de notificação ao arrendatário (fl. 52) comprovam residir no imóvel a requerida Dalva. Demais disso, o contrato particular de fls. 56/67 demonstra ser a requerida Dalva beneficiária de outro programa de habitação de interesse social, a comprovar a impossibilidade dela ser beneficiária de novo imóvel pelo Programa de Arrendamento Residencial e que caso constasse na ficha cadastral do requerido Sidiney, como sua companheira, inviabilizaria a concessão do imóvel em favor deste.

Por conseguinte, a omissão da existência da união estável é tão grave quanto a do casamento, já que oportuniza à unidade familiar a chance de obter novo imóvel, em detrimento de diversos cidadãos que ainda aguardam a sua oportunidade, inclusive por anos.

2.1.9 Do Contraponto - Autos nº 00032682620164036000 - 4ª Vara Federal da Primeira Subseção Judiciária de Mato Grosso do Sul

A aparente normalidade apresentada nos precedentes apresentados antes não é a regra, já que a busca pela solução mais favorável ao arrendatário, em tese, a parte mais fraca, sobre põe-se aos interesses e princípios já apresentados neste trabalho, na medida em que se torna muito mais conveniente manter-se a situação já consolidada do que revolver todos os fatos, alterando as situações jurídica e fática existentes e impondo outra, que, apesar de legal e justa, seria traumática.

Nesse sentido, indicam-se as razões do indeferimento da liminar solicitada pela CEF nos autos indicados neste tópico, em que o Douto Juízo apresentou barreiras jurídicas para a pretensão postulada.

Na fundamentação declarou-se que a posse não era injusta, já que a rescisão somente ocorreria pelo inadimplemento

financeiro, motivo pelo qual a ação adequada não seria reivindicatória, mas sim anulatória do contrato, já que a falsa declaração foi anterior ou contemporânea à formação do contrato, conduzindo eventualmente a sua anulação, mas não a sua resolução.

Por conseguinte, declarou-se inócua a cláusula contratual 19ª, afastando-se a resolução do contrato, afirmando a vigência do instrumento e a legalidade da posse.

Todavia, isso não pode ser tolerado, haja vista a violação concreta e abstrata da omissão do estado civil, seja na preterição de outras famílias, que não foram contempladas no sorteio, seja pela preterição de quem ainda aguarda na fila.

Assim, ainda que o Culto Juízo tenha demonstrado caráter humanitário e social na sua decisão, isso não traduziu a orientação da jurisprudência pátria²⁹ e do ordenamento jurídico, já que a posse tornou-se injusta desde a rescisão do contrato – cujas informações foram prestadas pelo próprio arrendatário – pela violação à cláusula existente, que decorre da Lei 10.188/01 e do interesse público.

Nesse diapasão, o STJ já foi convidado a ser manifestar, ainda que o caso concreto analisado fosse a cessão irregular da posse do imóvel, oportunidade em que esclareceu que o inadimplemento disposto no art. 9º da Lei 10.188/01 não se limitava às taxas de arrendamento, conforme REsp 1385292:

as cláusulas que estabelecem a resolução do contrato são instrumentos indispensáveis ao sucesso do PAR, porque coíbem a fraude. A contrapartida financeira para a aquisição de moradia por meio do PAR é extremamente benéfica ao arrendatário, por isso as condições para se manter no programa são e devem ser

²⁹ “DIREITO ADMINISTRATIVO. TERMO DE OCUPAÇÃO COM OPÇÃO DE COMPRA. COHAB. CLÁUSULA RESOLUTIVA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA RESCISÃO ATRAVÉS DO JUDICIÁRIO. 1. Esta Corte entende que o Termo de Ocupação com Opção de Compra-TOOC, com cláusula resolutiva expressa, para ser rescindido por inadimplemento, prescinde de rescisão formal através do judiciário. Precedentes. 2. Recurso especial provido” (REsp 199600262411, Castro Meira, STJ – 2ª T.; DJ 07/03/2005, p. 182).

“PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL - CONTRATO: CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA - INADIMPLEMENTO X REINTEGRAÇÃO. 1. O contrato com cláusula resolutiva expressa, para ser rescindido por inadimplemento, dispensa rescisão formal pelo Judiciário. 2. Ação de reintegração, com pedido de liminar, que deve ser examinada sem o óbice da rescisão. 3. Recurso especial provido” (RESP 199500193680, ELIANA CALMON, STJ – 2ª T., DJ 05/03/2001, p. 143).

rigorosas, em obediência à proporcionalidade e à razoabilidade.

Ainda se manifestou no seguinte sentido:

Não há como considerar ilegais as cláusulas que estabelecem a resolução contratual na hipótese de transferência ou cessão de direitos decorrentes do contrato de arrendamento residencial no âmbito do PAR, pois encontram amparo na legislação específica que regula a matéria, bem como se alinham aos princípios e à finalidade que dela se extraem.

Desse modo, o STJ entendeu pela validade das cláusulas resolutivas nos contratos do PAR.

É certo que o r. posicionamento do STJ não tem efeito vinculante, porém a sua não observação implicará demasiado desperdício de energia, tempo e dinheiro, pois dificilmente aquela Corte mudará o seu posicionamento.

Nesse passo, não obstante ter sido feita uma interpretação restritiva do art. 9º, da Lei nº 10.188/01, foi olvidado que o contrato entabulado entre as partes – e que tem força de lei – traz em seu bojo outras situações que geram a rescisão e permitem, conseqüentemente, a reintegração/reivindicação da CAIXA na posse do imóvel. E são essas cláusulas contratuais protetoras do interesse público que permitem a rescisão contratual no âmbito administrativo.

Ressalta-se que não é crível na época em que estamos, quando a circulação de riquezas e o número de contratações são exponenciais, que se exija a intervenção do Poder Judiciário para uma rescisão contratual por manifesta quebra contratual. Acreditar nisso implicaria a relativização de toda a política de eficiência e de desburocratização vigente no país, que, inclusive, foi implementada pelo próprio Poder Judiciário.

Com efeito, a respeito da rescisão contratual, determina a cláusula décima nona do contrato (grifos nossos):

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA RESCISÃO DO CONTRATO - Independentemente de qualquer aviso ou interpelação, este contrato **considerar-se-á rescindido nos casos abaixo mencionados, gerando, para os ARRENDATÁRIOS, a obrigação de pagar as taxas de arrendamento vencidas atualizadas na forma deste contrato, bem como a quitação das demais obrigações contratuais, sob pena de execução da dívida assim apurada, e de devolver, incontente, o imóvel arrendado à ARRENDADORA, sem qualquer direito de retenção ou indenização por**

benfeitorias, configurando a não devolução, esbulho possessório que enseja a adoção das medidas judiciais cabíveis e multa fixada no inciso II da Cláusula Vigésima deste instrumento.

I - descumprimento de quaisquer cláusulas ou condições estipuladas neste contrato;

II - falsidade de qualquer declaração prestada pelos ARRENDATÁRIOS neste contrato;

III - transferência/cessão de direitos decorrentes deste contrato;

IV - uso inadequado do bem arrendado;

V - destinação dada ao bem que não seja a moradia do ARRENDATÁRIO e de seus familiares.

Denota-se que há no contrato **cláusula resolutiva expressa**, de modo que, constatada a irregularidade (no caso, a falsidade de declaração), o contrato é rescindido, fato que se opera de pleno direito, independentemente de pronunciamento judicial, *in verbis*:

Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Além de existir previsão contratual e legal, é pacífico na jurisprudência que a cláusula resolutiva expressa gera efeitos imediatos.³⁰

Ademais, o inadimplemento contratual não decorre somente da falta de pagamento das prestações periódicas. Qualquer descumprimento contratual consiste em um inadimplemento capaz de gerar a rescisão contratual e o esbulho possessório. A propósito do tema, os Tribunais Regionais Federais já se manifestaram no sentido de que o inadimplemento não se restringe ao pagamento das prestações.³¹

³⁰ "PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL - CONTRATO: CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA - INADIMPLEMENTO X REINTEGRAÇÃO. 1. O contrato com cláusula resolutiva expressa, para ser rescindido por inadimplemento, dispensa rescisão formal pelo Judiciário. 2. Ação de reintegração, com pedido de liminar, que deve ser examinada sem o óbice da rescisão. 3. Recurso especial provido" (RESP 199500193680, ELIANA CALMON, STJ - 2ª T., DJ 05/03/2001, p. 143).

³¹ "CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. ARRENDATÁRIOS QUE NÃO RESIDEM NO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESCISÃO DO CONTRATO. REINTEGRAÇÃO NA POSSE. AGRAVO DESPROVIDO. 1. A noção de inadimplemento contratual não se prende, exclusivamente, à pres-

Nada obstante, caso mantido o entendimento inicial do Juízo, não seria hipótese de anulabilidade, mas de nulidade do contrato, nos termos do art. 166, VI do CC³², aplicando-se por isso o art. 169 do CC³³, impossibilitando o início do prazo prescricional ou decadencial, atraindo inclusive a aplicação do art. 321 do CPC³⁴ para a devida correção da inicial.

Dessarte, quer de um modo ou de outro, a violação às regras do PAR é grave e não pode ser tolerada, já que envolve recursos públicos e a dignidade de outros cidadãos, que por causa de condutas graves, como as apresentadas nesse estudo, podem ter sofrido todas as desventuras de uma vida, ainda que isso, inicialmente, fique apenas descrito no campo abstrato.

2.1.10 Da solução sanção

A omissão do estado civil ocasiona, como já apresentado, a resolução do contrato e o ajuizamento da demanda para recuperação do imóvel, caso este não seja devolvido de modo amigável.

Após a retomada do imóvel, ele é vendido em leilão e os recursos são depositados na conta do FAR, oportunizando a construção de novas moradias (agora no PMCMV) e o cumprimento das obrigações do FAR, pagamento de fornecedores.

tação de pagar, alcançando também as demais modalidades de obrigações, como as de fazer, as de não fazer e as de entregar coisa. 2. Havendo, no contrato de arrendamento residencial, cláusula pela qual o arrendatário se obriga a destinar o imóvel à residência própria e familiar, sob pena de rescisão, o respectivo descumprimento dá ensejo à reintegração da arrendadora na posse do bem. 3. A residência é o local onde o homem se recolhe para a vida íntima e para o repouso, é o ponto de convivência familiar, de coabitação. Se os arrendatários admitem que permanecem todos os dias da semana, em período integral, no imóvel em que possuem um estabelecimento comercial, inclusive ali pernoitando, resulta claro que eles não destinam para a residência própria e familiar o bem arrendado. 4. Agravo desprovido" (AI 00061185020124030000, Desembargador Federal NELTON DOS SANTOS, TRF3 – 2ª T.; e-DJF3 14/06/2012).

³² "Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

[...]

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa.

³³ "Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo."

³⁴ "Art. 321. O juiz, ao verificar que a petição inicial não preenche os requisitos dos arts. 319 e 320 ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor, no prazo de 15 (quinze) dias, a emende ou a complete, indicando com precisão o que deve ser corrigido ou completado."

Ocorre que, apesar da gravidade dos fatos, outra solução poderia ser alcançada, a qual consistiria na perda dos subsídios envolvidos, momento em que o arrendatário faltoso perderia as benesses públicas recebidas e seria cobrado pelo valor atualizado do imóvel. Nesse sentido, caso honrasse o pagamento, mesmo que por novo financiamento pelas regras ordinárias, poderia permanecer no imóvel; do contrário, a ação prosseguiria com os fins já conhecidos.

Com isso, pretende-se manter a situação fática existente, mas com a aplicação de sanção, a qual poderá gerar maiores recursos ao FAR do que a simples venda em leilão do imóvel, propiciando a punição dos arrendatários pela conduta, sem que isso implique maiores danos sociais, e sim o contrário, já que a família faltosa continuará na residência e contribuirá com recursos para a construção de outras moradias, mitigando os danos concretos e abstratos do seu comportamento.

Salienta-se que os imóveis antigos valorizaram muito nestes últimos dez anos, alcançando facilmente preços maiores que R\$ 100.000,00; já a construção de novas unidades em série, cujos terrenos e infraestrutura são doados pelos municípios e Estados, muitas vezes custa ao FAR até R\$ 50.000,00.

Assim, muitas outras unidades poderão ser construídas, efetivando a finalidade do FAR e punindo-se do melhor modo aqueles que usufruíram do bem de modo indevido.

Conclusão

O direito e a justiça são formados por diversos atores, entre eles os advogados, juízes, promotores, legisladores, cidadãos, e todos procuram contribuir com o melhor que possuem, buscando a implementação do direito mais equânime e menos traumático, proporcionando uma sociedade mais justa e solidária.

Desse modo, a existência de posicionamentos contrários ao almejado não constitui óbice intransponível, mas degraus de uma escada, na qual caminhamos todos os dias, na busca pela sobrevivência, pela existência da vida, pela amizade, pelo amor e pelo estudo.

Nessa senda, o ordenamento jurídico pátrio, de natureza analítica, cria as soluções para os problemas existentes na sociedade, porém não é capaz de enfrentar especificamente todos os efeitos colaterais ocasionados pela aplicação da norma, seja pela má aplicação da lei, seja por sua violação, exigindo-se a intervenção criativa dos operadores do direito, no intuito de se balizar dentro do sistema jurídico a verdadeira pretensão e alcance da

norma, que muitas vezes distancia-se da vontade do legislador, que sequer imaginava o frutos do seu labor.

Assim, neste trabalho, abordou-se a relevância dos contratos de financiamento/arrendamento de moradias populares a quem não teria oportunidade de alcançar esse bem da vida em situações normais, no intuito de se garantir a efetividade dos comandos programáticos das Constituições pátrias, em especial a de 1988.

No entanto, a busca por um imóvel, em especial o subsidiado pela sociedade, pode ultrapassar o senso comum e configurar crime, ocasionando danos concretos e abstratos, já que um cidadão foi beneficiado de modo indevido em detrimento de outro.

Dessarte, o descobrimento dessa situação provoca uma série de atos, haja vista a origem dos recursos, públicos, ocasionando a resolução do contrato e a reintegração na posse direta do imóvel.

Por conseguinte, a omissão do estado civil ou de união estável nos contratos afetados às regras do PAR é grave e viola diversos princípios e direitos, sendo que nesses casos o direito à moradia e o princípio da dignidade da pessoa humana do arrendatário faltoso entram em conflito com os dos preteridos de modo indevido e de quem aguarda na fila a sua vez.

Nesse diapasão, sobrepõem-se os direitos e princípios dos preteridos e de quem aguarda na fila, já que na balança de valores não se pode premiar quem usufruiu de benefício de modo indevido, sob pena do descrédito na política de programas destinados à população de baixa renda, que se encontra questionada atualmente.

Por isso, materializa-se esse relato de experiência profissional, que ainda continuará em outros artigos com relação às ações reivindicatórias por cessão irregular de imóveis afetados às regras do PAR e às ações de reintegração de posse pela inadimplência da taxa de arrendamento, inclusive sobre casos em que ocorreu a cobertura do seguro por invalidez ou morte, já que apresentam nuances ímpares.

Pontua-se que só no estado de Mato Grosso do Sul foram contratadas mais de 10.000 unidades e no país outras milhares, sendo que ainda existem só nesse estado mais de 5.000 contratos ativos, fato que expõe a necessidade e relevância do compartilhamento deste relato de trabalho.

Por fim, a busca pela justiça e pelo combate a fraudes é um dever de todos, principalmente dos advogados da CEF, que atuam arduamente na defesa do interesse público, haja vista a na-

tureza única dessa empresa pública, bem como dos Magistrados Federais, que consistem na última barreira ao abismo da impunidade.

Referências

Apelação criminal 1056810000 3173001MG. Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/135837474/apelacao-criminal-apr-1056810003173001-mg>. Acesso em: 20 fev. 2017.

Autos nº 0000749-54.2011.403.6000. Disponível em: <http://www.jfsp.jus.br/foruns-federais>. Acesso em: 20 fev. 2017.

Autos nº 0003268-26.2016.403.6000. Disponível em: <http://www.jfsp.jus.br/foruns-federais>. Acesso em: 20 fev. 2017.

Autos nº 0007093-46.2014.403.6000. Disponível em: <http://www.jfsp.jus.br/foruns-federais>. Acesso em: 20 fev. 2017.

Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 20 fev. 2017.

Decreto nº 93.240/86. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D93240.htm. Acesso em: 21 fev. 2017.

Deusa Dice. Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Dice>. Acesso em: 21 fev. 2017.

Do Contrato Social. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Do_Contrato_Social. Acesso em: 20 fev. 2017.

Êxodo Rural. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/%C3%8Axodo_rural. Acesso em: 21 fev. 2017.

Lei de Introdução às normas de Direito Brasileiro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657compilado.htm. Acesso em: 20 fev. de 2017.

Lei de Registros Públicos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 20 fev. de 2017.

Lei do Programa de Arrendamento Residencial. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10188.htm. Acesso em: 20 fev. 2017.

Lei do Sistema Financeiro Habitacional. Lei 4.380/64. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm. Acesso em: 21 fev. 2017.

Lei nº 10.150/2000. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L10150.htm. Acesso em: 21 fev. 2017.

Lei nº 7.433/85. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7433.htm. Acesso em: 21 fev. 2017.

Lei nº 8.100/90. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8100.htm. Acesso em: 21 fev. 2017.

Leviatã. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Leviat%C3%A3_%28livro%29. Acesso em: 20 fev. 2017.

O Cortiço. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/O_Corti%C3%A7o. Acesso em: 20 fev. 2017.

O Espírito das Leis. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/O_Esp%C3%ADrito_das_Leis. Acesso em: 21 fev. 2017.

O que é um contrato de gaveta? Disponível em: <https://www.melhortaxa.com.br/entenda-o-credito/o-que-e-um-contrato-de-gaveta/130224>. Acesso em: 17 fev. 2017.

Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP - Circular Normativa nº 098/92.