

# CASA PRÓPRIA E O FINANCIAMENTO HABITACIONAL

**ADRIANA JESUS GUILHEN**

Advogada

Doutora e Mestre em Direito

Docente do Curso de Direito da UNILAGO

## **RESUMO**

Dentre as reflexões e investigações sobre as transformações urbanas e as dinâmicas do mercado imobiliário, imprescindível a análise do planejamento de políticas públicas habitacionais que tem como objetivo a provisão da casa própria, dada as peculiaridades desta mercadoria, diante da ampliação do mercado imobiliário habitacional e a sua popularização. A apreciação destas questões pode possibilitar a compreender a importância das garantias contratuais no financiamento habitacional, dando oportunidade do brasileiro realizar um de seus principais escopos, a aquisição da casa própria, mesmo que seja sob a condição de comprometer parte razoável de sua renda, durante até três décadas, com as parcelas do financiamento habitacional.

**Palavras-chaves:** Casa própria. Financiamento habitacional. Garantias contratuais.

## **1 INTRODUÇÃO**

O objetivo desse artigo, sob o enfoque das transformações urbanas e dinâmicas do mercado imobiliário e do planejamento de políticas públicas habitacionais, é sistematizar, analisar e relatar as questões que podem possibilitar a compreensão da importância das garantias no financiamento habitacional, permitindo ao brasileiro realizar o objetivo da aquisição da casa própria, consubstanciando o direito social de moradia, mesmo sob a condição de comprometimento de parte considerável da renda familiar, durante até três décadas, com as parcelas do financiamento habitacional.

Para o desenvolvimento da pesquisa empregou-se a revisão de literatura teórica, as técnicas de documentação indireta que se constituem em pesquisa documental (fontes primárias) e pesquisa bibliográfica (fontes secundárias) para o levantamento de informações e compreensão das questões aventadas. A análise dos resultados esteve voltada a categorizar e identificar as práticas de política públicas, primordialmente da oferta e modalidades das garantias do financiamento habitacional.

## **2 DO DIREITO À MORADIA**

A cidade constitui espaços onde as pessoas buscam se reunir, sua consolidação depende da mais valia de seus habitantes. Esses complexos são frutos da desconstrução espacial, realizada através de ações do capital que são responsáveis pelas transformações urbanas. Nas palavras de José Francisco, em seu artigo sobre a teoria da desconstrução espacial “as cidades ao longo do tempo, mesmo as planejadas, são

desconstruções, somatórias e síntese de destruições e construções, sempre em movimento.” (2002, p. 06), que se for praticada de forma consciente:

[...] pode levar a uma dinamização da democracia ampliada na sociedade. E tal prática pode significar o início da superação da alienação do homem, ao mesmo tempo, na sua relação com a natureza e entre si, num processo único de convivialidade como preconizada por Illich (1973:26-71). (FRANCISCO, 2002, p. 10).

A cidade sustenta o capital, que tem sua origem na exploração do homem pelo homem, pelo trabalho não pago, consoante posição de Marx. É na cidade que é centralizada a mão-de-obra necessária à acumulação capitalista, imprescindível à ancoragem do capital, garantia de continuidade do sistema capitalista.

Como reflexo desse processo é possível analisar a evolução da população urbana brasileira, que saltou de 18 milhões em 1950 para mais de 160 milhões de habitantes em 2010, com aumento da taxa de urbanização de 36,2% para 81,35%, conforme informações do Censo (IBGE, 2011).

Para que o trabalhador se estabeleça na cidade é necessário o planejamento de políticas habitacionais que objetivem o acesso à habitação, através de um sistema público de atenção social que garanta o atendimento à necessidade de morar do trabalhador. O assalariado encontra limites estruturais ao consumo mercantilizado e uma extensa

gama de valores de uso se torna inacessível. O mercado de casa própria é restrito.

No artigo sobre o ideário da casa própria ressalta Maurizete Pimentel Loureiro Duarte a respeito do problema da habitação popular:

Nos primeiros anos do século XX o problema da habitação popular ganha maiores proporções, decorrentes da necessidade de adequação do espaço urbano e das transformações ocorridas no padrão das relações de produção. As referências às habitações populares eram comuns no discurso oficial dos governantes brasileiros, expressando um conjunto de elementos que proporcionavam uma valorização ideológica que traduzia o pensamento dos segmentos dominantes da sociedade (2011, p.02).

Neste mesmo trabalho faz observação sobre a limitação do discurso dos setores competentes:

O discurso empreendido pelos setores competentes, relacionado às condições de vida das cidades, centrava-se na questão sanitária e suas implicações sociais, direcionando-se principalmente à questão das habitações construídas para moradia das classes pobres. Nessa perspectiva, [...] “a segregação em termos habitacionais, constituía-se em uma projeção espacial do processo de estruturação de classes, que iria se aguçá com a inserção da cidade em uma

economia de moldes capitalistas” (ROCHA, 1995: 155). (DUARTE, 2011, p. 03)

Neste enfoque cumpre ressaltar que ao se falar em sociedade, é evidente a presença de direitos, de bens sociais, o que nem sempre ocorre na realidade, tanto que originalmente a Constituição Federal de 1988 não previa a moradia dentre os direitos sociais, o qual foi incluído no artigo 6º, que trata dos direitos sociais, através da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000.

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

O alçar da moradia a direito social trouxe mais um dever ao Estado, já que a aquisição da casa própria é mais do que a conquista de um direito social do ser humano, é símbolo de realização pessoal ou familiar. É direito social tão elementar que o artigo 23, inciso IX, da Constituição Federal prevê a promoção de programas de construção de moradias e a melhoria de condições habitacionais e de saneamento básico como competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

**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;

Imprescindível uma política habitacional de cunho social, tendo como estratégia não apenas o combate à pobreza, pois segundo estudo do IPEA sobre políticas sociais (2007, p. 219), esses programas são justificados por outros fatores:

Primeiro, a moradia é tanto um bem transacionável no mercado como uma necessidade, e os gastos da família com prestações ou aluguéis determinam o consumo de outros bens necessários à sua sobrevivência. Segundo, a moradia não é somente a estrutura física do imóvel, ela representa também a escolha da família pela comunidade onde está inserida, pela proximidade do trabalho, de escolas, mercados e demais estruturas públicas e privadas. Terceiro, é o caráter social da habitação que justifica que, apesar de ser um bem privado, ele seja financiado para determinado segmento da população com tributos pagos por toda a população do país. Esta possibilidade reflete o entendimento daqueles que pagam os tributos de que é socialmente desejável que a população mais pobre tenha acesso à casa própria, objetivo explícito da política nacional de habitação (IPEA, 2007, p. 219).

Ocorre que, até pouco tempo atrás no Brasil não havia política institucional com a finalidade de planejar as cidades, sendo certo que os principais problemas urbanos estão concentrados nas metrópoles, particularmente pelo fato da população brasileira ter-se tornado eminentemente urbana nas últimas décadas.

Por outro lado, é sabido que a habitação popular é um dos elementos mais significativos na promoção do bem-estar, já que representa segurança do ambiente familiar no futuro, traz ideia de estabilidade, de construção do patrimônio familiar, garante proteção, independência e conforto do trabalhador e de sua família.

Esse sentimento, real ou simbólico, representa o estímulo a todo e qualquer cidadão que luta pelo espaço e pela moradia para si e para sua família. A habitação, elemento fundamental tanto como bem básico para a sobrevivência do indivíduo, como para as articulações necessárias à manutenção e à expansão do sistema de economia de mercado, assume o papel de elemento organizador das classes sociais, capaz de criar e recriar espaços a partir das novas demandas do sistema de produção capitalista. (DUARTE, 2011, p. 04).

A instituição do Ministério das Cidades em 1º de janeiro de 2003, através da Medida Provisória nº 103, convertida na Lei nº 10.683, de 28 de maio do mesmo ano, criou programas para as regiões metropolitanas, voltados à habitação de interesse social, saneamento básico, transporte e

mobilidade, planejamento urbano, regularização fundiária, prevenção de riscos, reabilitação de áreas urbanas e prevenção e mediação de conflitos.

A partir da criação do Ministério das Cidades, o Brasil passou a apresentar um desenho consistente de políticas sociais, como a política habitacional. Isso não acontecia desde o fechamento do BNH (Banco Nacional de Habitação) em 1986. O maior reflexo da existência de uma política habitacional foi o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) realizado ainda no governo Lula. (LEME, 2011).

Verifica-se, pois, que o acesso à casa própria não se limita ao alcance da satisfação de um indivíduo, contribui para a estabilidade e o bem estar social. Neste sentido, de acordo com o geógrafo Ricardo Carvalho Leme a política de habitação deve-se integrar aos programas de desenvolvimento urbano integrado, não se restringindo a casa, devendo incorporar “o direito à infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais, buscando garantir por completo o direito à cidade” (2011, p. 07).

### **3 AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA**

A aquisição da casa própria é um sonho de quase todo o brasileiro regado de uma série de questões polêmicas quando abordado sob o caráter de finança pessoal, pela divergência sobre qual é a melhor



opção: comprar à vista, financiar ou alugar. É lógico que não há uma resposta exata e única para todas as situações, é necessária uma análise minuciosa para se chegar à conclusão de qual a mais indicada para cada caso em particular. A renda familiar, a capacidade de poupança, o prazo do financiamento e o valor da prestação, o valor do aluguel em comparação ao da prestação do financiamento, são algumas das variáveis comensuráveis a serem consideradas. Há outras questões, mais complexas por não serem mensuráveis, que também devem ser consideradas. A necessidade do trabalhador e de sua família se estabelecerem na cidade induz à busca de morar de forma segura e confortável na casa própria, sendo um dos principais pontos considerados na análise da qualidade de vida. É evidente que traz tranquilidade à família saber que não precisará destacar de sua renda mensal valor para pagar aluguel e, preferencialmente, nem mesmo à prestação do financiamento da casa própria.

Apesar da complexidade do tema alguns posicionamentos são pacíficos. Para a população de baixa renda, que não tem condições de realizar uma poupança mensal, se o valor da prestação do financiamento da casa própria for menor ou equivalente ao valor do aluguel, provavelmente a melhor opção é o financiamento, particularmente diante dos benefícios concedidos pelo atual Programa Minha Casa Minha Vida, que concede subsídios à população de baixa renda. Referido programa foi instituído pela Lei nº 11.977/2009, concebido no seio do Plano Nacional de Habitação e passou a integrar o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) lançado em janeiro de 2007. O programa busca conciliar dois objetivos: ampliar o número de moradias às famílias de baixa renda, na tentativa de combater o déficit habitacional, bem como impulsionar a

criação de empregos e renda com o crescimento do setor de construção civil.

No caso das classes média e alta, se tiver condições para aquisição do imóvel à vista poderá manter o valor numa aplicação financeira conservadora, como a poupança, fundos de renda fixa e títulos do tesouro direto, utilizando parte da rentabilidade para o pagamento do aluguel, podendo utilizar o capital para aquisição à vista de um imóvel no futuro. Nesta hipótese é necessário considerar o valor do aluguel em relação ao valor da rentabilidade da aplicação financeira, o que pode fazer grande diferença no longo prazo. O valor do aluguel deve ser comedido, ou seja, inferior ao da rentabilidade da aplicação, se a opção for obter um maior capital no futuro.

Independentemente da classe social importa salientar que a partir do advento do presente século vislumbramos em nosso país um estabilização econômica até então não observada, aquecendo todas as áreas do mercado, particularmente a imobiliária, o que deixa cada vez mais próxima a realização do sonho da casa própria. Neste sentido relatam Carolina M. P. Castro e Lúcia Z. Shimbo:

A partir dos anos 2000, a consolidação do processo de estabilização significou, ao mesmo tempo, crescimento econômico, ganhos na renda dos estratos médios e baixos da população e maior concentração da produção imobiliária em grandes empresas. (CASTRO; SHIMBO, 2010, p. 54)

## 4 FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Independente da classe social, se a opção for pelo financiamento habitacional, inicialmente é importante analisar muito bem as características do imóvel a ser adquirido, como a localização e área construída, já que as necessidades futuras da família podem se alterar. Após a escolha do imóvel ideal deve-se verificar se o valor da prestação se enquadra na renda familiar. Como os financiamentos são de longo prazo é necessário considerar a utilidade da moradia e o valor da prestação que comprometerá parte da renda familiar por todo esse período. Neste sentido é importante ressaltar que, apesar de por muitas vezes haver a possibilidade do financiamento da totalidade do imóvel, é interessante poupar para dispor de valor razoável para pagamento da entrada ou utilizar para este fim o saldo do FGTS no caso de mutuário com renda formal, o que normalmente reduz as taxas de juros cobrados, possibilitando a redução do valor da parcela e do prazo do financiamento.

Ainda sobre o financiamento habitacional, para que a família possa ter acesso ao crédito é necessária a observância de uma equação que analisa de um lado a capacidade de pagamento da família que advém da renda familiar necessária para pagamento das prestações, da disponibilidade de poupança e subsídios para o pagamento da entrada do imóvel e, de outro lado, o custo e condições de crédito que são somados ao preço da habitação. É lógico que essa equação torna-se inviável se o poder aquisitivo da família for baixo, devido aos ínfimos salários, que impedem a poupança necessária à entrada, a capacidade de pagamento das parcelas, a dificuldade de comprovar renda na hipótese de atividade produtiva informal, a falta de garantias satisfatórias, entre outros

obstáculos, inviabilizando a provisão da casa própria. Assim, é imprescindível que as famílias sejam dotadas de capacidade para assumir o compromisso financeiro necessário à aquisição da casa própria, através de financiamento habitacional de longo prazo, sob condições razoáveis.

## **5 DAS GARANTIAS CONTRATUAIS**

Uma das maneiras que o devedor possui de demonstrar comprometimento com a transação é o fornecimento de garantias para a hipótese de insucesso do projeto, através de outros ativos para realizar o pagamento. É lógica a relação entre a segurança do contrato de empréstimo e o montante oferecido a título de garantia. Quanto ao financiamento habitacional, particularmente para famílias de menor poder aquisitivo, há dificuldades para o mutuário apresentar condições ou garantias de capacidade creditícia, o que pode inviabilizar o acesso à casa própria, quando necessário o empréstimo bancário. Para disponibilizar acesso a linhas de crédito que dependem do fornecimento de garantias, é necessária a criação de fundos garantidores pelo governo, bem como a disponibilização de seguros habitacionais, devido à carência de investidores interessados em transações de alto risco.

No Programa Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, alterada pela Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, que faz parte do atual Plano Nacional de Habitação, conforme Cartilha disponibilizada pela Caixa Econômica Federal (2012, p. 03-18) há previsão do Fundo Garantidor de Habitação às famílias com renda de até R\$ 5.000,00, que prevê cobertura em caso de perda de capacidade de pagamento proporcional à renda familiar, durante todo o período de

vigência do contrato. São garantidas 36 prestações para famílias com renda de até R\$ 2.500,00, 24 prestações para famílias com renda de R\$ 2.500,01 a R\$ 4.000,00 e, ainda, 12 prestações para famílias com renda de R\$ 4.000,01 a R\$ 5.000,00. Para ter direito a este benefício o imóvel deve fazer parte do Programa Minha Casa Minha Vida, devem ter sido quitadas pelo menos 6 prestações do contrato, deve ser realizado o pagamento de 5% da prestação devida no mês da solicitação, que deve ser formalizada através da comprovação do desemprego e/ou da perda de renda, a cada 3 prestações requeridas, dependendo o deferimento do adimplimento nos meses anteriores. A integração das cotas é realizada pelo mutuário através de 0,5% do valor da prestação de amortização e juros destinada à cobertura de perda de renda/desemprego; 1,50% a 6,64% do valor da prestação de amortização e juros de acordo com a idade, destinada à cobertura de sinistros de morte e invalidez permanente e Danos Físicos do Imóvel.

**Art. 2º.** Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira:

[...]

IV - participará do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab;

De acordo com o Relatório de Gestão do Exercício de 2010, realizado pela Caixa Econômica Federal (2011, p. 06), o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) é um fundo de investimento privado, constituído por prazo indeterminado, que tem por objetivo dar garantia a até 600 mil financiamentos habitacionais realizados através do Programa

Minha Casa Minha Vida, para mutuários com renda familiar de até 10 salários mínimos. As garantias incluem os riscos por morte e invalidez permanente, danos físicos no imóvel e perda de renda, consoante previsto no seu Estatuto e em cláusula específica do contrato realizado entre o agente financeiro e o mutuário, conforme previsto na Lei nº 11.977/2009, regulamentada pelo Decreto nº 6.820, de 13 de abril de 2009.

No caso do financiamento habitacional de imóvel que não se enquadre no Programa Minha Casa Minha Vida, a fim de garantia do contrato é realizado o seguro habitacional que prevê cobertura de natureza pessoal como no caso de morte ou invalidez total e permanente do segurado, ocorrida após a assinatura do contrato de financiamento, bem como cobertura de natureza material, por danos provocados por incêndio, explosão, desmoronamento, destelhamento, inundação, alagamento, decorrentes de causa externa, excluídos os danos causados ao imóvel por erros de projeto ou de construção e má conservação. Assim, o seguro garante a quitação da dívida em caso de morte ou invalidez do mutuário e, também, a integridade do imóvel financiado. O cálculo do valor do seguro para cobertura de natureza pessoal considera o valor garantido e a idade do mutuário, para a cobertura de natureza material é considerado o valor da avaliação do imóvel. No caso de sinistro de danos pessoais a indenização corresponderá à quitação do saldo devedor na data da ocorrência do fato, na hipótese de danos materiais a indenização será no valor necessário para a reposição do imóvel, no limite do valor da sua avaliação. A apólice tem vigência anual, com renovação automática durante todo o prazo do contrato de financiamento. A contratação do seguro de danos físicos ao imóvel e do seguro por morte ou invalidez permanente foi criada pela lei do Sistema Financeiro da Habitação (Lei nº

4.380/64) e reafirmada pelo Decreto que regulamentou o Sistema Nacional de Seguros Privados (Decreto nº 73/66).

## **CONCLUSÃO**

No contexto analisado, as garantias no financiamento habitacional e o arcabouço legal existente são viabilizadores de segurança ao sistema financeiro, estimula o investimento no mercado imobiliário legal, a concessão de crédito imobiliário e, principalmente, favorece a ampliação do acesso à moradia.

## **REFERÊNCIAS**

**BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. 1988.**

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 73, de 21 de novembro de 1966.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Seguros Privados, regula as operações de seguros e resseguros e dá outras providências. Brasília, 1966.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 6.820, de 13 de abril de 2009.** Dispõe sobre a composição e as competências do Comitê de Participação no Fundo Garantidor da Habitação Popular - CPF GHab e sobre a forma de integralização de cotas no Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab. 2009.

\_\_\_\_\_. **Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000.** Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. 2000.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.** Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. 1964.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003.** Dispõe sobre a organização da Presidência da República e dos Ministérios, e dá outras providências. 2003.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências. 2009

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.** Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e da outras providências. 2011.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Fundo Garantidor da Habitação Popular. Prestação de contas ordinárias anual. Relatório de gestão do exercício de 2010.** Brasília, 2011. Disponível em: <[http://downloads.caixa.gov.br/\\_arquivos/caixa/processos\\_contas\\_anuais/RG\\_FGHab\\_2010.pdf](http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/caixa/processos_contas_anuais/RG_FGHab_2010.pdf)>. Acesso em: 16 nov. 2015.



\_\_\_\_\_. **Cartilha Completa: Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <[http://downloads.caixa.gov.br/\\_arquivos/habita/mcmv/CARTILHACOMPLETA.PDF](http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/mcmv/CARTILHACOMPLETA.PDF)>. Acesso em: 16 nov 2015.

CASTRO, Carolina Maria Pozzi de; SHIMBO, Lúcia Zanin. **Das cooperativas autofinanciadas às construtoras e incorporadoras de capital aberto: A ampliação do mercado habitacional**. R. B. Estudos Urbanos e Regionais. V. 12, N. 2 / Novembro 2010.

DUARTE, Maurizete Pimentel Loureiro. **Estado e habitação popular: o ideário da casa própria na Era Vargas**. Artigo apresentado no XI Congresso Luso Afro Brasileiro de Ciências Sociais. Universidade Federal da Bahia (UFBA), Campus de Olinda, 2011. Disponível em: <[http://www.xiconlab.eventos.dype.com.br/resources/anais/3/1306457656\\_ARQUIVO\\_EstadoeHabitacaoPopular.OIdeariodaCasaProprianaEraVargas.pdf](http://www.xiconlab.eventos.dype.com.br/resources/anais/3/1306457656_ARQUIVO_EstadoeHabitacaoPopular.OIdeariodaCasaProprianaEraVargas.pdf)>. Acesso em: 16 nov. 2015.

FRANCISCO, José. **Desconstrução e Conhecimento Espacial**. UFSCar / DECiv, mimeo, 2002.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico. 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010**. Brasília, 2010. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8&uf=00>>. Acesso em: 16 nov. 2015.

IPEA. **Políticas Sociais: acompanhamento e análise**. nº 14, 2007. Disponível em: <[http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/politicas\\_sociais/bps14\\_completo.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/politicas_sociais/bps14_completo.pdf)>. Acesso em: 16 nov. 2015.

LEME, Ricardo Carvalho. **Política Nacional de Habitação e o Mercado Imobiliário Brasileiro**. Artigo apresentado no XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana, Ciência e Utopia. Belo Horizonte, 2011. Disponível em: <<http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/a50523916b05aa50712a92f619ba78aa.pdf>>. Acesso em: 16 nov. 2015.