



FINANCIAMENTO HABITACIONAL

HOUSING FINANCE

Bárbara Fernandes de Albuquerque¹, Jairo Haber²

RESUMO: Muitas pessoas sonham com a “casa própria”, mas muitas não têm recursos financeiros para uma compra à vista, daí ingressam no Sistema Financeiro de Habitação. Exige-se que os mutuários tenham total conhecimento das obrigações assumidas perante a instituição financeira. Este artigo visa esclarecer os pontos obscuros dos contratos e o trâmite de todo o financiamento, deixando transparente todas as informações desde a aquisição até a quitação do financiamento, abordando a omissão das verdadeiras condições tecnicamente dispostas nos complexos pactos de financiamentos concedidos, como a simples certeza de que as verdadeiras condições do negócio estão distantes da realidade do candidato a comprador/mutuário.

PALAVRAS-CHAVE: Mutuário. Contratos. Financiamento. Aquisição. Quitação.

ABSTRACT: *Many people dream to “own house”, but many can not afford to a cash purchase , then they enter the Housing Finance System. It is required that borrowers are fully aware of the obligations to the financial institution. This article aims to clarify the obscure points of contracts and the processing of all funding, leaving transparent all the information from acquisition to the discharge of financing, by addressing the omission of the true conditions in technically complex pacts arranged financing granted, the simple certainty that the real business conditions are far from the reality of the candidate purchaser / borrower*

KEYWORDS: *Borrower. Contracts. Financing. Acquisition. Discharge.*

¹ Aluna do Curso de Direito – Universidade Guarulhos

² Professor Orientador – Professor do Curso de Direito – Universidade Guarulhos



Introdução

Os primeiros contratos habitacionais possuíam um cunho eminentemente social, partindo do pressuposto de que a situação de déficit habitacional só se agravaria com o passar do tempo.

A instituição de plano habitacional sofre uma grande pressão política, como forma de conter e pacificar os problemas sociais, não preocupados apenas em dar moradia, mas também na intenção de dar provas de que é capaz de atacar os problemas sociais³.

A solução destes problemas foi dada por intermédio do Banco Nacional da Habitação, que se preocupava, primeiramente, em arrecadar recursos para proporcionar estes financiamentos.

Apesar de não estar previsto constitucionalmente na ocasião, a materialização deste sistema não deixa de ser a efetivação dos preceitos constitucionais previstos pelo artigo 6º, ou seja, o direito à moradia. Competia à área de política urbana, a elaboração de leis de ordem pública e de interesse social destinadas a subsidiar ações referentes ao desenvolvimento urbano.

Com a edição desta norma, a Função Social da Propriedade deixou de ser tão-somente um princípio constitucional para transformar-se em uma norma jurídica ordinária, passível, também por isso, de plena concretização e imposição, muito embora conservada a sua matriz principiológica⁴, atribuindo à União a execução de programas de construção de moradia, bem como, a melhoria das condições habitacionais.

É possível concluir que o Sistema Financeiro da Habitação possui, ao seu redor, normas de abrangência municipais, estadual e federal que atendem àquilo que a própria Constituição resguarda: o direito à moradia.

Após a extinção do Banco Nacional da Habitação, a organização das políticas financeiras ficou sob o controle da Caixa Econômica Federal, a qual seguirá ordens e incentivos do Governo Federal.

Portanto, sem incentivos, os agentes financeiros que investem em financiamento da casa própria exigem cada vez mais garantias e modificam seus contratos com o propósito de diminuir o risco.

1. Desenvolvimento

1.1 Contratos do sistema financeiro de habitação

Apesar da discussão da especialidade do Direito Imobiliário, quando da realização de um contrato de financiamento, no Direito das Obrigações, bem como nas especialidades do Direito Bancário e Comercial, defronta com uma situação de aquisição de imóvel, esta tem por origem um pacto de empréstimo a fim de viabilizar a concretização deste. Assim sendo, o questionamento é sobre o contrato e não o próprio bem imóvel. A melhor doutrina define o contrato como aquele, avençado entre as partes, no qual todas as cláusulas são meticulosamente discutidas de forma que mutuamente se resolve sobre preço, prazo, condições, forma de pagamento etc. e, acordando as partes, tem-se a conclusão do contrato.

No Sistema Financeiro da Habitação – SFH, por exemplo, aquele pretendente a adquirir um imóvel nesta modalidade de financiamento, quando o faz, ou seja, no momento em que assina o contrato junto à Instituição Financeira torna-se o proprietário do imóvel, uma vez que a compra é feita absolutamente à vista, diretamente junto ao proprietário do patrimônio que se transfere, caracterizado no contrato, como vendedor, e que recebe imediatamente todo o recurso pedido pelo patrimônio que se dispõe a transferir; porém, como

³ AZEVEDO, Sérgio; Andrade, Luiz Carlos Aureliano Gama de. **Habitação e Poder**. Fundação Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação. Rio de Janeiro: Zahar, p.57.

⁴ MATTOS, Liana Portilho. **Afetividade da função social da propriedade urbana à luz do estatuto da cidade**. Rio de Janeiro: Temas & Idéias, 2003.p.91.



não dispõe o mutuário do montante necessário para quitar o pagamento, solicita à Instituição Financeira um empréstimo que lhe possibilite adquirir o imóvel desejado. Esta, por sua vez, após exaustiva análise da viabilidade do negócio, uma vez ultrapassado o crivo de suas exigências, empresta os recursos solicitados, para compra do objeto desejado, com a singela precaução de que tal negócio esteja amparado por garantias evitando a possibilidade de perda de recursos. O CONTRATO DE MÚTUO é a parte complementar do financiamento que define a forma como será restituída a coisa emprestada.

Neste caso, se o que se empresta é dinheiro, a coisa há de ser devolvida será dinheiro.

“Artigo 586. O mútuo é o empréstimo de coisas fungíveis. O mutuário é obrigado a restituir ao mutuante o que dele recebeu em coisas do mesmo gênero, qualidade e quantidade. (Código Civil, 2002)⁵.”

A palavra mútuo no contrato de financiamento habitacional acaba deixando claro que o interesse do agente financeiro é receber o valor emprestado e não o imóvel, já que não há venda do imóvel pelo agente financeiro, mas sim, empréstimo de quantia suficiente para a compra do imóvel.

1.2 Extinções do contrato

A forma natural de extinção do contrato é através de sua execução, ou seja, de seu cumprimento. Também poderá ocorrer pela rescisão, exigindo acordo de vontade entre as partes.

No caso de extinção por morte, deverá ser levado em consideração o percentual de comprometimento de renda do mutuário falecido, podendo prevalecer o contrato se o falecido não tiver 100% (cem por cento) da renda, quitando parcialmente o contrato, no limite

de seu comprometimento de renda.

1.3 Alienação Fiduciária de bens imóveis

A alienação de bens imóveis por si só, caracteriza-se por ser a transferência da propriedade de um bem móvel ou imóvel do devedor ao credor para garantir o cumprimento de uma obrigação.

Até a criação do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário, só existia a alienação fiduciária de bens móveis. A partir do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário passou a existir a alienação fiduciária de bens imóveis. O credor fiduciário passa a ter a posse indireta do bem e o devedor permanece com a posse direta, na qualidade de depositário.

A alienação fiduciária não admite novas vinculações em graus subsequentes, ainda que em favor do mesmo credor. Pela facilidade de execução, a alienação fiduciária é tida atualmente como uma das formas mais seguras de garantia. Professor Davi M. Paulino: alienação fiduciária é uma modalidade do direito de propriedade. É direito real, mas que está dentro do direito de propriedade. É modalidade de propriedade com a intenção de garantia. Não poderia haver direito real sem prévia estipulação em lei. Mas a alienação fiduciária está prevista, não no rol do artigo 1.225 do Código Civil Brasileiro, mas do artigo 1.361 ao 1.368-A, dentro do Título sobre o Direito de Propriedade. Os legisladores acharam que seria redundante colocar a alienação fiduciária na relação do artigo 1.225, porque já estaria relacionada a propriedade e a alienação fiduciária é uma espécie, uma modalidade da propriedade. A alienação fiduciária de bem imóvel está tipificada pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, onde foi instituído o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel que progressivamente vai sendo adotado em maior escala no mercado imobiliário. O conceito que mais se encontra de Alienação é que a alienação

⁵ SARAIVA, Editor. **Vade Mecum. 9ª edição.** Editora Saraiva, 2010.



fiduciária de bem imóvel é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel (Lei nº 9.541/97, art. 22).

Quanto à forma do contrato deve ser feita a contratação por escrito, através de instrumento público ou particular. Cabe salientar que todo contrato de financiamento tem poder de escritura através da Lei nº 9514/97, artigo 38, Lei nº 11.076/2004, artigo 22, parágrafo único, quando a venda e compra de imóvel de qualquer valor com financiamento mediante contratação da alienação fiduciária em garantia, o mútuo com alienação fiduciária em garantia imobiliária, nos termos do SFI. Já, a compra e venda de imóvel de qualquer valor com financiamento do SFH regulamentar-se-á pela Lei nº 5.049/66, artigo 1º, que alterou o artigo 61 da Lei nº 4.380/64, concluir-se que qualquer negócio jurídico envolvendo imóvel de valor igual ou inferior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, por força da exceção trazida no artigo 108 do Código Civil, com relação à escrituração do bem imóvel.

Os contratos devem ter o valor do principal da dívida, prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário, taxa de juros e encargos incidentes, cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e indicação do título e do modo de aquisição. Também cláusula assegurando ao fiduciante enquanto adimplente, a livre utilização por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; cláusula disposta sobre os procedimentos de leilão do imóvel, em caso de inadimplemento do devedor. Por fim, elucidar com clareza as penalidades pela mora, os procedimentos de intimação para abertura de oportunidade para purgação da mora, os termos em que se dará a consolidação da propriedade

no credor, os valores a serem considerados nos dois leilões, as condições em que deve ser restituído o imóvel, com a estipulação de taxa de ocupação a ser devida a partir da consolidação da propriedade, a contratação de seguros, além de outros aspectos que as características peculiares de cada negócio recomendar.

É de direito de o fiduciante obter a propriedade plena após resgate da dívida, sob pena de multa para o fiduciário, exercer o livre uso e fruição do imóvel, intentar ações possessórias, praticar atos conservatórios sobre o bem e por fim receber o saldo do leilão. Porém suas obrigações, do fiduciante, é pagar a dívida e acessórios, pagar o IPTU, contribuições de condomínio e demais encargos sobre o imóvel, responder civilmente perante terceiros.

Já o fiduciário tem por direito receber seu crédito, apropriar-se do produto da venda do imóvel para pagar-se, em caso de inadimplemento do fiduciante, entregando o saldo, se houver, ao fiduciante, obter a consolidação da propriedade em seu nome, intentar ação de reivindicação e ações possessórias, obter a reintegração de posse do imóvel (liminar), após a consolidação. E sua obrigação, a do fiduciário, é utilizar a posse direta do fiduciante, liberar a garantia fiduciária até 30 dias após receber seu crédito, sob pena de multa, se inadimplente o fiduciante, promover sua notificação e demais atos de cobrança e leilão de acordo com a lei, colocar o imóvel à venda, depois da consolidação, por meio de dois leilões públicos, devolverem ao fiduciante o saldo apurado na venda do imóvel.

Quando há o inadimplemento do devedor o procedimento de cobrança e o leilão do imóvel é feita da seguinte forma: intimação para purga de mora dá-se a carência, leva-se ao Oficial do Registro de Imóveis.

Caso não purgado a mora, ou seja, não quitada à dívida, recolhe-se ITBI e consolida. Consolidado, ou seja, tornando permanente a dívida pública flutuante vende-se o imóvel em leilão no prazo de 30 dias.



O primeiro leilão o imóvel terá preço mínimo constante do contrato, se necessário um segundo leilão o preço será o do saldo devedor acrescidos. Vendido em leilão haverá a exoneração do devedor pelo saldo remanescente e por fim a reintegração de posse seja fiduciária ou sucessores. Geralmente a liminar dá um prazo de 60 (sessenta) dias para desocupação do imóvel.

Há certa dúvida entre a diferença de propriedade fiduciária e hipoteca. A primeira caracteriza o ônus sob coisa própria, proprietário e sob titular do domínio, já a hipoteca dar-se-á pelo ônus em coisa alheia.

Se houver falência do devedor na hipoteca há habilitação do crédito e arrecadação do bem à massa. Já na propriedade fiduciária não há arrecadação, pois o bem não está no patrimônio do devedor.

As ações decorrentes da alienação fiduciária de bens imóveis são: ação de reintegração de posse pelo fiduciário, sendo o requisito a consolidação da propriedade, tendo como legitimidade ativa o credor-fiduciário ou arrematante, como legitimidade passiva o devedor ou qualquer ocupante e sua liminar é de 60 (sessenta) dias para a desocupação do imóvel. Tem as ações possessórias deferidas ao fiduciante, da qual todas, até mesmo contra o fiduciário.

Ação de cumprimento de obrigação de fazer pelo fiduciante contra o fiduciário, da qual obrigação a emissão do termo de quitação e reversão da propriedade, multa mensal de 0,5% sobre valor do contrato, e sua legitimação é o fiduciante, seu cessionário ou sucessores.

1.4 Seguro

Todo financiamento de imóvel do Sistema Financeiro da Habitação - SFH é vinculado à apólice de Seguro Habitacional que prevê determinados tipos de seguro para cobertura de eventuais sinistros que poderão ocorrer durante o prazo contratado.

Os objetivos traçados pelas apólices de seguro

habitacional, vinculadas os SFH – Sistema Financeiro da Habitação, permite a quitação total ou parcial do saldo devedor em casos de morte e invalidez permanente do mutuário - **MIP**, bem como, a recuperação dos prejuízos decorrentes de danos materiais ocasionados na propriedade - **DFI**.

Nas decisões judiciais que envolvem o uso do seguro, o Tribunal tem se posicionado da seguinte forma:

“O contrato de seguro em regra é feito para cobrir qualquer prejuízo. É o princípio do risco integral. Bem por isso e, sobretudo, em sede de seguro habitacional: “... impende interpretar a apólice no sentido mais favorável à parte, pois se cuida de contrato de adesão, e que, portanto, deve merecer uma exegese favorável, nos pontos em que possa ocorrer alguma dúvida, à parte que contratou o seguro, que aliás tem a finalidade de resguardar aqueles que, para ter moradia própria, tiveram que socorrer-se dos financiamentos sob o Sistema Financeiro da Habitação” (1ª CC – TJRGS, in “RJRS”).”

Hoje, em cumprimento ao disposto na legislação referenciada, a partir de 18 (dezoito) de fevereiro de 2010, em toda operação do crédito imobiliário que exige a contratação de seguro para cobertura de sinistro por morte ou invalidez permanente – MIP e danos físicos ao imóvel – DFI, serão oferecidas duas opções de seguradora e de apólice para livre escolha do cliente, a saber: Caixa Seguradora; Sul América Companhia Nacional de Seguros; e além destas, obrigatoriamente, deve ser informada ao cliente a possibilidade de contratar uma apólice individual junto à seguradora de sua escolha, desde que esta esteja habilitada a operar o seguro habitacional e a apólice apresente as coberturas básicas, definidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - SUSEP.



1.5 Sistema de amortização

Por muitos anos questionou-se a aplicação da Tabela *Price* aos financiamentos habitacionais, principalmente por sua inadequação ao sistema inflacionário brasileiro. Alguns doutrinadores inclusive esquecem que o Sistema SAC já foi utilizado pelo BNH e acabou sendo deixado de lado e hoje utilizados novamente. Atualmente pode-se falar em 03 (três) tipos de sistema de amortização: SAC, SACRE e PRICE.

Determinado sistema direciona maior percentual para o pagamento dos juros e menor percentual para pagamento das amortizações (PRICE); outro apresenta os juros decrescentes e as proporções de amortizações constantes (SAC), outro permite maior amortização do valor emprestado reduzindo-se, simultaneamente, a parcela de juros sobre o saldo devedor.

Embora a Tabela *Price* ou Sistema Francês de Amortização seja também muito utilizado no Brasil pelo mercado e segmentos financeiros, seu uso tem sido contestado perante a justiça brasileira, uma vez que a legislação brasileira permite o uso de juros compostos somente em determinadas operações que possuam previsão legal e o sistema previsto pela Tabela *Price* é erradamente confundido com anatocismo.

“A aplicação da Tabela Price aos contratos de prestações diferidas no tempo impõe excessiva onerosidade aos mutuários devedores do SFH, pois no sistema em que a mencionada Tabela é aplicada, os juros crescem em progressão geométrica, sendo que, quanto maior quantidade de parcelas a serem pagas, maior será a quantidade de vezes que os juros se multiplicam por si mesmos, tornando o contrato, quando não impossível de se adimplir, pelo menos abusivo em relação ao mutuário, que vê sua dívida se

estender indefinidamente e o valor do imóvel exorbitar até transfigurar-se inacessível e incompatível ontologicamente com os fins sociais do Sistema Financeiro da Habitação.” (Min. José Delgado, STJ, REsp 668795 / RS; Recurso Especial2004/0123972-0, 2005).

Falta à justiça brasileira entender que este é o único método que permite pagamentos iguais ao longo do período. E que em qualquer pagamento em prestações existe o errado entendimento da incidência de anatocismo. Se prevalecer este entendimento restará finalmente à justiça brasileira proibir todo e qualquer pagamento parcelado no Brasil.

1.6 Juros

Os juros caracterizam-se pela “*remuneração paga pelo tomador de empréstimo junto ao detentor do capital emprestado*”, ou seja, paga-se os juros como remuneração do uso do capital, remunerado o credor por ficar privado de seu capital e paga-lhe o risco em que incorre de não o receber de volta.

Delimitam-se os elementos obrigacionais dos juros, na qualidade de acessórios, fungíveis, para remuneração do consumo da coisa, adimplemento do capital tomado e cobertura do risco do credor na concessão do crédito, por exemplo. O conteúdo obrigacional assumido traz como características a possibilidade de fixação de juros através de convenção das partes ou então, sua delimitação por dispositivos legais. No primeiro caso, dispõe o art. 1.062 do CC que a taxa de juros, quando não for contratualmente estipulada, será de 6% ao ano ou 0,5% ao mês, na modalidade de contagem simples. A livre pactuação tem previsão no art. 1.262 do CC, consoante o qual será permitida a livre fixação de juros ao empréstimo

⁶ MONKS, Guilherme; NEVES, Diogo Lima. Juros no Sistema Financeiro da Habitação. **Jus Navigandi**. Disponível em: <[HTTP://www.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=3758](http://www.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=3758)>. Acesso em: 18 de agosto de 2010.



de dinheiro e outras coisas fungíveis, abaixo ou acima da taxa mínima, limitados ou não ao dobro da taxa mínima (art. 1º do Decreto nº 22.626/33), capitalizados ou não.

Os juros estabelecidos contratualmente ou legalmente corresponderão à remuneração pelo capital emprestado como forma de justificar a indisponibilidade do montante, sem, de forma alguma, ser confundido com atualização monetária, risco e excepcionais despesas.

Os juros compensatórios decorrem da compensação pela utilização consentida do capital alheio, enquanto que os juros moratórios têm natureza jurídica de indenização, constituindo pena imposta ao devedor pelo atraso no cumprimento de obrigação.

O juro moratório conta-se a partir do evento danoso, ou seja, fato que trouxe prejuízo ao credor, como a data prevista e programada para o recebimento de determinada quantia. Tanto os juros moratórios quanto os compulsórios podem ser convencionados e, no caso de não haver convenção entre as partes, o limite será de 12%, de acordo com o Código Civil.

Acatando a finalidade social definida pela Lei 4.380/64, no início do SFH, a taxa de juros fixada pelos contratos respeitava o limite imposto pelas regras do Sistema. Portanto, restava aos agentes financeiros limitar sua aplicação de juros ao que previa o artigo 6º, “e”, que assim dispõe:

“Art. 6º O disposto no artigo anterior somente se aplicará aos contratos de vencimento, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimo que satisfaçam as seguintes condições:

(...)

e) os juros convencionais não excedam 10% ao ano”.

Dessa forma, verifica-se um pressuposto da concessão de financiamento a ser seguido pelos agentes financeiros para que sejam beneficiados pelos

recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

Tamanha é a discussão sobre a aplicação de recursos destinados à habitação com limitação de juros, que os bancos, principais beneficiários destes recursos, conseguiram alterar normas de cunho social com o objetivo de aumentar sua margem de lucro, ou seja: se era vantajoso financiar imóveis com recursos da poupança e taxa de juros de 10% ao ano, imagine se estas aumentassem ao patamar de 12%, ou ainda, sem limitação no caso das ditas “taxas de livre mercado”.

Com o advento da Lei 8.692/93, que alterou o limite da taxa de juros de 10% para 12% ao ano, formalizou-se aquilo que já vinha sendo praticado pelos agentes financeiros, ou seja, taxas de juros superiores aos limites impostos pela Lei 4.380/64.

1.7 Composição dos encargos

O encargo reflete a obrigação assumida pelo mutuário ao firmar o contrato de financiamento.

O encargo mensal será composto por: prestação, seguro, FGVS, taxa de administração e reajustes dos encargos.

A prestação será composta de amortização e juros. A primeira refere-se à parcela que servirá para liquidar o valor financiado, já o segundo, corresponde à parcela de juros previamente pactuada e calculada de acordo com o sistema de amortização adotado no contrato. Já o seguro faz parte do encargo e tem por objetivo a garantia do empréstimo concedido pelo agente financeiro.

O direito líquido e certo do mutuário se consubstancia na contribuição para o Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS, que garantem a cobertura do saldo residual, pois, caso o mutuário cumprisse com todas as suas obrigações e chegasse ao final do prazo pactuado e ainda assim, restasse um saldo residual, esse seria de inteira responsabilidade do fundo. É possível constatar sua inclusão nos contratos assinados até 1987; a



partir daí, sua presença nos contratos foi diminuindo gradualmente, sendo finalmente extinto em 1993, através da Lei 8.692/93.⁷

A Taxa de administração é o valor pelo qual é pago do início ao fim do contrato pela sua manutenção ao banco do qual pleiteou o financiamento, fazendo este, o repasse a administradora.

Normalmente, os índices que reajustam as parcelas são os mesmos que reajustam seus acessórios.

Atualmente, o índice usado para atualização das prestações é a Taxa Referencial – TR, entretanto, em outros tempos já foram usados a unidade Padrão de Capital – UPC, Salário Mínimo e Plano da Equivalência Salarial.

Considerações Finais

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) é um segmento especializado do Sistema Financeiro Nacional, criado pela Lei 4380/64, no contexto das reformas bancária e de mercado de capitais.

Em 1.986, o Sistema Financeiro da SFH passou por uma profunda reestruturação com a edição do Decreto-Lei nº 2.291/86, que extinguiu o BNH e distribuíram suas atribuições entre o então Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Conselho Monetário Nacional (CMN), o Banco Central do Brasil (BACEN) e a Caixa Econômica Federal (CEF).

Da criação do SFH até os dias de hoje, o sistema foi responsável por uma oferta de cerca de seis milhões de financiamentos e pela captação de uma quarta parte dos ativos financeiros. Cabe, portanto, concluir que hoje há uma grande massa em busca da realização de um sonho, em que muitas vezes torna-se um pesadelo se não saber em que tipo de terreno está pisando, do qual sem um bom planejamento e pesquisa, pode vir a se prejudicar causando, assim,

transtornos irreparáveis.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANTOLINI, Thiago Johnson Centeno. **Financiamento Habitacional** – Dicas e Sugestões. Local: JURUÁ, 2009.

AZEVEDO, Sérgio; Andrade, Luiz Carlos Aureliano Gama de. **Habitação e Poder**. Fundação Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação. Rio de Janeiro: Zahar, ano.

BESSONE, Darcy. **Do Contrato**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1987.

DINIZ, Maria Helena. **Tratado Teórico e Prático dos Contratos. V. 1** 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

FIGUEIREDO. Alcio Manoel de Sousa (Org.). **Sistema Financeiro da Habitação: Reflexos Financeiros e Econômicos**. Curitiba: Juruá, 2004.

MARQUES, Claudia Lima. **Contrato no Código de Defesa do Consumidor**. Local: Revista dos Tribunais, 1992.

MATTOS, Liana Portilho. **A efetividade da função social da propriedade urbana à luz do estatuto da cidade**. Rio de Janeiro: Temas & Idéias, 2003.

SARAIVA Editora. **VADE MECUM. 9. ed. Local: Editora Saraiva 2010**

⁷ Lei 8.692/93. “Art.29. As operações regidas por esta Lei não serão cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS”.



SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito a Moradia e de Habitação**: análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os direitos de personalidade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

Internet

MONKS, Guilherme; NEVES, Diogo Lima. Juros no Sistema Financeiro da Habitação. **Jus Navigandi**. Disponível em: [HTTP://www.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=3758](http://www.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=3758). Acesso em: 18 ago. 2010.