

ELIAS MOURA SILVA

**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA NO BRASIL: mapeamento
da relativização da consolidação da propriedade**

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2022
ELIAS MOURA SILVA

**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA NO BRASIL: mapeamento
da relativização da consolidação da propriedade**

Projeto de monografia apresentado ao Núcleo de Trabalho Científico do curso de Direito da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do professor Dr. Eumar Evangelista de Menezes Júnior.

**PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA NO BRASIL: mapeamento
da relativização da consolidação da propriedade**

Anápolis, ____ de _____ de 2022.

Banca Examinadora

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar agradeço a Deus acima de tudo, por ter me dado força, animo e coragem durante todo o curso de Direito, força essa que me ajudou a permanecer firme na caminhada em busca pelo conhecimento, no qual tenho certeza que alcancei.

Agradeço também aos meus pais que me apoiaram em todos os momentos, desde a escolha do curso, até a conclusão, apoio esse que me ajudou em dias difíceis, e não me deixaram desistir ou desanimar.

A todos os professores que passaram por minha classe, ministrando conteúdos, ajudando, orientando e colocando um pouco de conhecimento em cada aluno. Em especial agradeço ao Prof. Dr. Eumar, que foi meu orientador da presente monografia, agradeço ao professor pelos conselhos, pelas ajudas, pelas palavras de apoio e motivacionais, o Dr. Eumar foi uma pessoa muito importante para mim durante o desenvolvimento da monografia.

Por fim, agradeço à todos àqueles que, de qualquer forma me auxiliou na elaboração deste trabalho de conclusão de curso, mesmo que indiretamente.

RESUMO

O presente trabalho monográfico analisa contratos imobiliários do Programa Minha Casa Minha Vida no ordenamento jurídico brasileiro e uma possível relativização. A temática desse trabalho de conclusão de curso visa estudar uma forma de garantir o direito à propriedade conforme descrito na Constituição Federal. No capítulo primeiro do trabalho, visa descrever um tipo de contrato imobiliário, que é a Alienação Fiduciária, bem como explicar o ordenamento jurídico que a regula. Já no capítulo segundo é levantado o Programa Minha Casa Minha vida e como ele se encaixa na alienação Fiduciária. Por fim, no terceiro capítulo é abordado uma possível relativização da Alienação Fiduciária no momento da consolidação por motivo de forma maior que é a crise econômica da pandemia pela Covid-19. Para que o mesmo se pautasse êxito esperado, adotou-se uma metodologia que se baseia em um método interpretativo legislativo, doutrinário e jurisprudencial. Alcançado os objetivos, o trabalho conclui com uma abordagem de quais quesitos são necessários para que se possa pensar em materializar a relativização da consolidação em contratos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Palavras-chaves – Alienação Fiduciária; Programa Minha Casa Minha Vida; Relativização dos contratos;

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	7
CAPÍTULO I – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO BRASIL	8
1.1 Contexto Histórico e conceito da Alienação Fiduciária.....	8
1.2 Regulação e Regulamentação	9
1.3 Aplicabilidade no Brasil	11
CAPÍTULO II – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV	14
2.1 Regulação e Regulamentação	14
2.2 Forma Prescrita.....	15
2.3 Atores	18
2.4 Função Social.....	20
CAPÍTULO III – RELATIVIZAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE NO PMCMV – VIA ADMINISTRATIVA	22
3.1 Pacta Sunt Servanda no PMCMV	22
3.2 Relativização no PMCMV.....	23
3.3 Relatividade do PMCMV e o Processo administrativo de consolidação.....	27
CONCLUSÃO	32
REFERÊNCIAS	33

INTRODUÇÃO

O presente trabalho monográfico visa analisar o Programa Minha Casa Minha Vida dentro do contrato da Alienação Fiduciária em busca de uma relativização por conta da Pandemia provinda pela Covid-19. A legislação que rege Alienação Fiduciária é a Lei 9.514/1997, que prevê a consolidação de propriedade objeto de estudo dessa monografia, assim podendo então discutir uma possível quebra de contrato em decorrência da crise econômica visando proteger um bem tão valioso como o imóvel/moradia.

A presente pesquisa de conclusão de curso foi realizada por meio do método interpretativo dedutivo com auxílio de legislações, doutrinadores, teses e dissertações bem como artigos científicos.

O primeiro capítulo aborda o contexto histórico da Alienação Fiduciária, como surgiu, e por meio de qual necessidade ela foi criada. É levantada a evolução histórica da Alienação até os dias atuais, bem como a regulamentação no ordenamento jurídico brasileiro.

No segundo capítulo é levantada o Programa Minha Casa Minha Vida, dando enfoque em como se encaixa o programa nos contratos de Alienação Fiduciária. Nesse momento é apresentado o programa, bem como a regulamentação, como o programa se apresenta nos contratos, os personagens do contrato, credor, devedor e vendedor. Por fim é apresentada a função social do programa.

O terceiro capítulo aborda a força jurídica de um contrato imobiliário (Pacta Sunt Servanda), bem como a relativização e apresentação de possíveis formas de quebrar esse princípio, bem como formas de reanalisar e alterar o contrato por conta do impacto social causado pela crise econômica da pandemia.

A realização da compra da casa própria, é o sonho de muitos brasileiros. Por conta da pandemia provinda da covid-19 que se alastrou no mundo em 2020, pessoas perderam seus empregos, outras estava proibida de exercer sua profissão, causando então a crise econômica. Todos esses problemas surgiram se forma inesperada, sem que nenhuma pessoa pudesse prever, e uma das pessoas que foram afetadas foram aquelas que conseguiram realizar seu sonho da compra da casa própria mesmo que por financiamento.

Dessa forma, uma parcela de devedores fiduciários, ficaram impossibilitados de cumprir com suas obrigações e pagar as parcelas em dias, o que permite legalmente o credor fiduciário consolidar o imóvel para si. Entretanto deve se levantar uma possível relativização contratual, pois a crise econômica surpreendeu a todos, o que impossibilitou os devedores que pagar suas dívidas pois estava impossibilitado de trabalhar.

CAPÍTULO I – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO BRASIL

O presente trabalho proposto pretende examinar, exhibir e levantar questões relacionadas ao sistema financeiro do mercado brasileiro, o qual é esclarecido pela lei específica sobre o Sistema Financeiro Imobiliário.

1.1 Contexto Histórico e conceito da Alienação Fiduciária

Observando o contexto histórico, temos a origem da palavra alienação (do Latim alienatio, que significa dar o bem a alguém), temos também a origem da palavra fidúcia (que vem do Latim fiducia que significa confiança). Desse modo pode se observar que a alienação fiduciária nos enseja a ideia de que uma das partes, o fiduciário recebe a propriedade de um bem da outra parte, fiduciante, em garantia de determinada obrigação (CHALHUB, 2019).

A palavra fidúcia se origina mais remotamente no Direito Romano, no qual tinha se a ideia de venda temporária, que basicamente o fiduciário tinha a obrigação de restituir o fiduciante no momento que a obrigação chega ao fim. Gaio, autor da obra Institutas de Gaio, livro didático, manual do Direito Romano, traz duas distinções da fidúcia. Fidúcia cum creditore e a Fidúcia cum amico, no qual a fidúcia cum amico tinha a finalidade de preservar um bem; e a cum creditore tinha a finalidade de garantir um crédito, sendo a segunda, a que mais se assemelhou o que se entende de Alienação Fiduciária atualmente (CHALHUB, 2020).

O ato de comprar e vender se deu desde a antiguidade, antes de mesmo de existir uma moeda, no qual na época ocorria a base de trocas. Com a evolução e a modernidade da sociedade, o mercado de compras e vendas aumentou cada vez mais, com o avanço da tecnologia em cada período histórico. Nesse sentido os seres humanos criaram formas que facilitariam a maneira que pudesse ser realizada o ato de comprar e vender.

Com o surgimento da ideia da facilitação do ato de comprar e vender, surgiu a necessidade de regulamentação para tal ato, principalmente para que haja

segurança tanto para o fiduciante como para o fiduciário. Levando em consideração que na feição moderna, a fidúcia acarreta risco, simplesmente pela possibilidade do fiduciante não recuperar seu bem ou direito creditório nos casos em que o devedor aja com má fé e não cumpra com sua obrigação (CHALHUB, 2020).

Com isso surgiu então o termo Fidúcia Legal, que passou a atender as exigências públicas, construindo então a natureza fiduciária juntamente com sua tipificação legal. A oficiala do Registro de Imóveis de Panorama/SP, Suzana Camponez conceituou Alienação Fiduciária da seguinte forma:

[...] A Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 criou o denominado Sistema de Financiamento Imobiliário e como garantia, a alienação fiduciária dos bens imóveis. O conceito legal está previsto no artigo 22, definindo como 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. O Código Civil de 2002, no artigo 1.368-B, incluído pela Lei 13.043/2014, determinou expressamente a natureza jurídica ao prever que: "A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor". Trata-se, portanto, de direito real de garantia, decorrente de um contrato, cuja constituição depende do registro na matrícula correspondente (Migalhas, 2021).

Com a presente análise, podemos perceber que no geral, em todo o contexto histórico da alienação fiduciária, temos que tal financiamento surgiu mediante uma necessidade, tanto para os compradores em obter um bem com mais facilidade, tanto para os credores fiduciários em obter uma garantia do recebimento daquele crédito, e através de todo esse caminho percorrido, que somente então, conseguimos traçar um conceito propriamente dito, que é o conceito mais atual exposto anteriormente.

1.2 Regulação e Regulamentação

Com a necessidade de regulamentação legal para o ato jurídico da alienação, tal assunto, se tornou tema de debates entre os legisladores, que ficaram

cada vez mais intenso para que tal legislação fosse regulamentada. De acordo com o Juiz de Direito Ralpo Waldo, a Alienação fiduciária é um Regime Jurídico complexo devido a tantas distinções na regulamentação do ordenamento Brasileiro (Ralpo Waldo, 2018).

Segundo o Dr. Ralpo, existem tipos diferentes de alienação fiduciária no ordenamento brasileiro. A título de exemplo, o Código Civil regulamenta a Alienação Fiduciária para coisas moveis infungíveis quando o credor não é instituição financeira. Por outra via já na Lei 4.728/1965 no artigo 66, traz mais uma modalidade de alienação fiduciária, dizendo que propriedade fiduciária sobre coisas moveis fungíveis e infungíveis quando o credor for instituição financeira (Ralpo Waldo, 2018).

Para trazer um contexto legislativo, é valido apresentar a origem da lei da alienação fiduciária no ordenamento jurídico brasileiro. A introdução da lei do presente financiamento no ordenamento brasileiro, se deu através da Lei 4.728/1965. No qual a norma regula e estabelece tanto limites como medidas para o desenvolvimento no mercado imobiliário. Mais tarde, termos um aperfeiçoamento na lei no qual houve melhora na forma de aplicação, bem como a possibilidade da prisão do devedor por falta da realização de sua parte no contrato pelo decreto 911 de outubro de 1969 (Migalhas, 2021).

Fazendo uma breve ressalva, a princípio, a alienação fiduciária estava ligada somente a bens moveis, a aproximadamente 32 anos depois da introdução da lei no ordenamento jurídico brasileiro, é feito uma expansão na lei, abrindo o leque, introduzindo a alienação de bens imóveis disposto.

[...]Artigo 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei 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. (BRASIL, 1997, online).

Além da Lei 9.514/1997 em seu artigo 17, fazer com que a alienação se torne um direito real, nos trouxe em sua hermenêutica, quem poderia ser parte

nesse contrato, justamente pelo fato da Lei 4.728/1965, deixar lacunas sobre essa aplicabilidade, assunto posterior (Migalhas, 2019).

Em suma, vale ressaltar que a Lei 9.514/1997, além de trazer a segurança jurídica conforme dito anteriormente, teve também sua importância nos direitos de garantias previsto na Constituição Brasileira.

[...]Artigo 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (BRASIL, 1988. Online)

A lei surgiu com base em necessidades por conta do convívio social, e desde que a mesma foi inserida no ordenamento, sobre modificações para que ela mostre cada vez mais sua importância na sociedade, que no presente caso, ajuda de forma que facilita a compra de um imóvel, que é a garantia de moradia prevista na Constituição Federal de 1988.

1.3 Aplicabilidade no Brasil

A aplicabilidade do direito positivo da alienação fiduciária está ligada diretamente a forma como ele se aplica na legislação brasileira. Como foi dito anteriormente, para chegarmos no ordenamento jurídico sobre alienação fiduciária da forma como temos hoje, foi necessário um caminho a ser percorrido, com modificações, melhorias, e formas diferente de Alienação Fiduciária.

É simples a aplicação da alienação do direito imobiliário, claro desde que esteja respeitando algumas series de regras. Como foi dito a cima, a alienação fiduciária surgiu através de uma necessidade de garantir segurança no negócio jurídico, tanto para o devedor fiduciante que terá a certeza que será o definitivo proprietário no fim da obrigação, como para fiduciário que começou a ter garantias de créditos por conta de inadimplementos (VENOSA, SILVIO 2021).

Falaremos primeiramente sobre a forma de aplicação no caso de cumprimento da obrigação. De acordo com os Artigos 25 e 33 da Lei 9.514/1997, a propriedade transmitida ao credor é resolúvel, ou seja, findando a obrigação, a propriedade deve ser resolvida ao fiduciante (SCAVONE JR, LUIZ, 2021).

O banco possui prazo de 30 dias para deixar a disposição carta de quitação do devedor, que, tendo a carta em mãos, deve levar ao Cartório de Registro de Imóveis, que mediante averbação, consolidara o imóvel em seu nome (SCAVONE JR, LUIZ, 2021).

Por sua vez podemos observar agora a forma de aplicação no Brasil, com base no inadimplemento da obrigação. O ordenamento jurídico já diz o seguinte:

[...]“Art. 1.364 - No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar o preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver” (§ 4º do artigo 66). “Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor” (Brasil, 2002, online).

Pode se observar que, havendo inadimplência, o credor, tem total liberdade para vender a coisa para terceiros, afim de reaver a quantia que lhe cabia devido a mora. Vale ressaltar, que a alienação de bens imóveis, obrigatoriamente precisa ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, para que tal tenha sua validade jurídica. Não é o que acontece com bem moveis, a título de exemplo, não seria necessário que a alienação esteja registrada no órgão de transito (DETRAN) Departamento Estadual de Transito, para que ocorra a busca e apreensão, tudo com base no entendimento majoritário jurisprudencial (VENOSA, SILVIO 2021).

Uma grande vantagem da Alienação Fiduciária no momento do inadimplemento é a possibilidade de executar de forma extrajudicial a dívida do contrato, possibilitando uma recuperação de credito além de permitir uma circulação rápida do imóvel ao mercado de trabalho (Migalhas, 2020).

Temos também a flexibilização da utilização tanto dos contratos públicos como privados, prevista essa regulamentação na lei 9.514/1997.

[...]Artigo 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública. (BRASIL, 1997, online).

Foi demonstração todo contexto histórico do contrato de Alienação, bem como conceituação, legislação com sua forma de aplicabilidade no contexto brasileiro. Deixando assim uma solida base para entrar no contexto dos Programa minha casa minha vida.

CAPÍTULO II – PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV

No capítulo apresentado a seguir é realizada uma análise do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), sendo trabalhado toda base que norteia e sustenta o programa do Governo Federal Brasileiro de Habitação.

No contexto é apresentada a regulação e regulamentação, toda a base normativa que sustenta o PMCMV, ligada a estrutura do contrato que faz valer, norteadas por princípios que são os pilares de grande teto chamado PMCMV. Será também objeto de estudo a função social, que trará um foco em o porquê o programa foi criado e qual seu objetivo no Estado e para a sociedade.

2.1 Regulação e Regulamentação

Inicialmente, fala-se do PMCMV pela Medida Provisória 459, de 25 de março de 2009, que posteriormente no mesmo ano, foi convertida na Lei 11.977, de 7 de julho de 2009. No qual foi dada a nomenclatura de PMCMV1.

O Programa Minha Casa Minha Vida foi criado com o objetivo de responder uma crise financeira mundial no qual a opção do governo federal a época era de continuar com a execução do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Ação essa que aqueceu o mercado de construção Civil (CARDOSO, 2013).

Para Kopper (2016) o programa proporcionou ao país, crescimento econômico no qual se fortaleceu por conta da articulação dos planejadores urbanos que desenvolveram políticas públicas e movimentos sociais com esse crescimento.

Em 2011, foi lançado PMCMV2, através da Medida Provisória 514 de 1 de dezembro de 2010, que posteriormente foi convertida na Lei 12.424, de 16 de junho de 2011. Entretanto, essa lei veio para vetar uma pequena parte da lei inicial do programa, que em seu primeiro artigo reforça justamente o porquê da criação do programa, que reza [...] “O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades

habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais” [...] (BRASIL, 2010, online).

Tais mudanças aumentaram as metas de moradias e outras reformas que ocorreram ao longo do tempo (MUDO. 2017).

2.2 Forma Prescrita

O PMCMV é instrumentalizado por meio de um ato em espécie com natureza de contrato bilateral oneroso. Esse ato possui forma prescrita em lei, agente capaz e objeto lícito.

A partir do momento que é renunciado a força bruta para obtenção ou circulação de bens, foram criados os contratos, que por sua vez é um instrumento que expressa por excelência a auto composição, as transações e os trafico jurídicos de cada pessoa (LOBO, 2021).

O doutrinador Paulo Lôbo, explica através de sua obra Direito Civil – dos Contratos, a segurança jurídica bem como os efeitos que os contratos causam em um convívio social:

O contrato gera nas partes a convicção da certeza e da segurança de que as obrigações assumidas serão cumpridas e, se não o forem, de que poderão requerer judicialmente a execução forçada e a reparação pelas perdas e danos(...) com efeito, o contrato juridiciza o fenômeno mais frequente do cotidiano das pessoas, em todas as épocas. Na sociedade atual, a cada passo, a pessoa in-gressa em relações negociais, consciente ou inconscientemente, para satisfação de suas necessidades e desejos e para adquirir e utilizar os bens da vida e os serviços. Até mesmo quando dormimos poderemos estar assumindo obrigações contratuais, como se dá com o fornecimento contínuo de luz (2021. p. 7.).

Essa certeza e segurança jurídica que os contratos proporcionam é regido por alguns princípios, que sustentam todo esse mundo dos contratos. Venosa (2021) classificou Autonomia da Vontade como as partes de um contrato tem liberdade para que usem modelos de contratos que já existem no ordenamento jurídico ou que também possa criar seus próprios contratos.

Venosa (2021) classificou também o princípio da Força Obrigatória dos Contratos como, o contrato para ter validade e eficaz precisa ser cumprido pelas partes, e essa obrigatoriedade forma a base do direito contratual, pois é ela quem obriga os contratantes a cumprirem suas partes ou indenizar por não cumprimento.

Seguindo a mesma obra de Venosa, o autor define o princípio Relativo dos Contratos com uma frase marcante, “Ninguém pode tornar-se credor ou devedor contra sua própria vontade”. Com essa frase o autor explica que via de regra, atinge somente as pessoas que participaram dele, e que os efeitos que seguem o contrato não podem atingir terceiros (2021).

O princípio da Boa-Fé Objetiva e o princípio da Equivalência Material foi definida por Lobo (2021) como sendo o primeiro basicamente a conduta que os indivíduos possuem nas relações contratuais. Em outras palavras, a confiança que as partes de um contrato têm entre si nessa relação. O segundo princípio foi definido como uma balança contratual, no qual essa balança irá manter um equilíbrio entre direitos e deveres de cada parte dentro do contrato.

Após observar e entender toda essa base que está sustentando os contratos, pode se falar então sobre o contrato de compra e venda, que está diretamente ligado ao programa minha casa minha vida, juntamente com a alienação fiduciária.

Na sociedade primitiva, não era de costume, muito menos conhecimento das pessoas, o ato de comprar e vender. O contrato realizado a época, era o que conhecemos hoje como permuta (troca). A partir do momento em que a moeda é

criada, a compra e venda passa a desempenhar um papel mais importante no ramo dos contratos (VENOSA. 2021. P. 256).

Salvo Venosa (2021), classificou o contrato em quatro partes, tais como Oneroso, Translativo, Geralmente Comutativo e Bilateral. O autor define oneroso como sendo uma vantagem econômica para ambas as partes de um contrato, dando o exemplo de uma compra e venda, como o vendedor recebe o valor da coisa, e o comprador recebe a coisa de fato. Salvo define translativo também como o contrato é o instrumento pelo qual é obrigação das partes transferir bem como obter a coisa do contrato, estabelecendo que a palavra chave desse contrato é a obrigação.

No momento em que as partes de um contrato aceitam os termos estabelecidos, assinando o contrato. Esses atores têm total ciência do que está estabelecido nesse contrato. É o caso do contrato de compra e venda, no qual as partes já terão ciência do valor do imóvel, as prestações que estão estabelecidas, bem como qualquer outra especificidade (VENOSA. 2021)

Como o contrato de compra e venda geralmente é comutativo e as partes sabem o que estão contratando, o contrato também é Bilateral, porque nessa classificação, as partes tem ciência das suas obrigações e que vem cumpri-las (VENOSA. 2021).

Como foi destrinchado o contrato de compra e venda anteriormente, observa-se agora a previsão legal do Contrato de Alienação Fiduciária, Art. 1.368-B. “A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor” (BRASIL, 2002, online).

O contrato de Alienação Fiduciária tem uma especificidade que se difere do contrato de compra e venda comum. Nele observa-se a presença de mais um ator. Um contrato convencional de compra e venda, temos o comprador e o devedor, no contrato em específico da Alienação Fiduciária, acrescenta-se a presença do Credor fiduciário.

2.3 Atores

O contrato que prescreve o PMCMV, como foi dito anteriormente, se difere do contrato de compra e venda porque é adicionado mais um sujeito nessa relação contratual. Assim, o devedor fiduciário (comprador), é o futuro proprietário, e o ator, ficara com a incumbência de pagar as parcelas previstas no contrato, enquanto isso ele tem o direito de usufruir do imóvel como se fosse seu, até que finalize o contrato e ele venha de fato ser o proprietário legítimo do bem (DUARTE, 2018. Online).

Observa a figura do ex-proprietário, que por sua vez, está recebendo do banco, o valor integral do ônus expresso pelo contrato, no caso, esse ator é o vendedor do imóvel (DUARTE, 2018. Online).

E por último, temos a figura que faz com que o contrato de compra e venda seja diferente de um contrato convencional previsto em lei. O credor fiduciário nesse contrato tem o papel de repassar o valor integral ao vendedor, que por sua vez recebe o valor, e sua participação no contrato se encontra acabada, fazendo com que a partir desse momento, a relação desse contrato seja entre credor fiduciário (banco) e o devedor fiduciário (comprador). Vale também ressaltar que o banco, será parte num contrato sempre representado que por sua vez, na maioria das vezes, é o gerente do banco (DUARTE, 2018. Online).

Podemos observar implicitamente a presença do Estado nessa relação da seguinte forma, o Estado não participa como parte no contrato, porem o contrato num todo, é regido pelo Estado, através de normas e regulamentos imposto.

A figura do credor fiduciário está prevista na Lei 9.514/1997: Art. 2º “Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário”[...]. Tem-se então o Estado regendo como o contrato deve seguir, estabelecendo a terceira pessoa do contrato (banco) e também estabelecendo quais bancos obtém dessa autorização.

Realizando uma breve análise do que foi dito anteriormente, pode se observar que o programa minha casa, minha vida, é um negócio jurídico, cujo os critérios estão previstos no código civil: Art. 104. A validade do negócio jurídico requer: I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei. (BRASIL, 2002)

Desse modo a lei nos traz exatamente os requisitos para que seja validada um negócio jurídico, como foi citado acima. Entretanto pode se fazer uma indagação sobre esse negócio jurídico. É possível juridicamente um menor impúbere ser o vendedor num contrato de alienação fiduciária?

O artigo 1.691 do código civil responde essa pergunta. “Não podem os pais alienar, ou gravar de ônus real os imóveis dos filhos, nem contrair, em nome deles, obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização do juiz”.

Logo, pode-se concluir que os pais ou o representante do menor impúbere, não pode vender o bem. Entretanto, existe a exceção que está previsto expressamente no artigo 1.691, “por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante autorização judicial”. Nesse caso em específico, o menor impúbere, pode fazer parte como sujeito desse contrato, representado por um tutor, que está sob a graça de uma autorização judicial, isso observando a motivação dessa venda, que por sua vez, pode usar como exemplo: a venda o imóvel para custear um tratamento médico (DUARTE. 2018. Online).

O contrato de compra e venda bem como o contrato em particular que prescreve o PMCMV, traz nas suas entrelinhas uma função social, que permite aos indivíduos de uma sociedade que se relacionam entre si estabelecendo contratos, bem como uma segurança jurídica desse Negócio Jurídico.

2.4 Função Social

No Brasil, a função social norteia todo o Estado, pois a normativa/regulamentação se norteia visando um bem coletivo social da população, com isso, pode se observar na Constituição Federal que traz em seu artigo 5º.

A Constituição Federal, traz no Art. 5º “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros [...] à propriedade, nos termos seguintes: XXII - é garantido o direito de propriedade; XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

A lei suprema garante a todos os cidadãos o direito a propriedade, entretanto, no próximo inciso, a lei permite ao legislador municipal, que ele venha a restringir esse direito. A constituição permite o direito de propriedade, porem os critérios para que isso ocorra, vão estar previsto no plano diretor e leis municipais de cada cidade, ou seja, no plano diretor de certo município, constará a função social da propriedade daquela região, significando que aquele plano diretor visa um interesse social coletivo estabelecendo uma regra em especifico para aquela propriedade (POLITIZE. 2020. online).

A função social é dividida em duas classificações, a estrutural e a funcional. Basicamente, como é a estrutura, e qual o objetivo da função. Logo, pode se perceber que a função social da propriedade se encaixa no interesse do legislador em tutelar uma garantia da Constituição Federal para um bem coletivo (SCHREIBER. 2021. P. 309).

A Constituição de 1988, conhecida como a constituição cidadã, trouxe sobre a dignidade da pessoa humana, ser o centro do ordenamento jurídico. Isso fez com que a estrutura do Direito Civil sofrer alterações. Com isso, a constituição passou a ter o entendimento voltado a dignidade humana (ALBUQUERQUE. 2020. Online).

Como foi analisado no tópico 2.1, o PMCMV foi criado com intuito de responder a crise econômica da época juntamente com a aceleração do programa de crescimento. Entretanto pode se observar nas entrelinhas da criação do programa, que o mesmo também colaborou para que se cumprisse o que é garantido no artigo 5º da constituição federal, no qual todos têm direito a propriedade (KOPPER. 2016. online).

Conclui-se que a constituição federal 1988, vem garantindo a os cidadãos o direito de moraria, e paralelamente, o PMCMV desde a sua criação até os dias atuais, vem cumprindo e garantindo a todos os cidadãos a tão sonhada aquisição de um imóvel. Esse capítulo apresentou o Programa Minha Casa, Minha Vida, desde a regulação e regulamentação até sua função social.

CAPÍTULO III – RELATIVIZAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE NO PMCMV – VIA ADMINISTRATIVA

O capítulo, após concluída a etapa de construção primária e secundária do trabalho de conclusão investiga a possível relativização no contrato de alienação fiduciária no momento da consolidação por inadimplência em período de pandemia.

A retomada por inadimplência no Brasil durante a pandemia provinda pelo Covid-19 subiu em número, trouxe a discussão da relativização e justifica a construção textual do presente capítulo.

3.1 Pacta Sunt Servanda no PMCMV

Retomando dizeres dos 1º e 2º capítulos já escritos entre os meses de setembro de 2021 e março de 2022 o Programa Minha Casa, Minha Vida é inscrito num contrato bilateral oneroso, revestido da Pacta Sunt Servanda.

O contrato nos dizeres de Paulo Lôbo, explica que traz para as partes segurança e convicção de que a obrigação pré-estabelecida será cumprida pelos atores presentes no contrato, isso se dá pela possibilidade de requerer judicialmente qualquer obrigação não cumprida firmada no contrato (2021).

Como foi dito anteriormente, o contrato do PMCMV é classificado como bilateral e oneroso, ou seja, envolve duas partes ou mais, no qual existe uma relação de prestação e contraprestação e que todas as partes obtêm sua devida vantagem econômica (VENOSA. 2021).

Para que um contrato seja válido e eficaz, deve ser cumprido pelas partes. É o que se chama princípio *Pacta Sunt Servanda*, “o acordo de vontade faz lei entre as partes”. Como mencionado no capítulo 2º, subtópico 2.2, no parágrafo quarto, o contrato surge com a intenção de trazer uma segurança e um melhor convívio entre os atores. (VENOSA. 2021).

No contrato de alienação fiduciária no qual é o instrumento do PMCMV, pode se perceber a presença gravada do princípio da obrigatoriedade dos contratos. Como dito anteriormente no capítulo 2º, tópicos 2.2 e 2.3, no presente contrato temos um objeto que é um bem imóvel. As partes, que são, credor e devedor fiduciário, no qual ambos os atores estão debaixo de uma obrigação contratual regida pelo Estado.

Apesar de ser gravada a Pacta Sunt Servanda no PMCMV e como também é gravado em muitos outros contratos, como é o caso do contrato de compra e venda de bem imóvel urbano, ela enquanto princípio pode sofrer diretamente e indiretamente com a gravação de outro princípio – o da relativização que também é chamado de imprevisão.

3.2 Relativização no PMCMV

O princípio da Autonomia da vontade tinha sua base em uma sociedade liberal dos Séculos XVIII e XIX, e esse princípio tinha como ideologia, intervenção mínima do Estado sobre os contratos celebrados pelo homem. Assim, o homem podia realizar contratos, fixar seu conteúdo e escolher com quem contratar.

Essa autonomia da vontade entre as partes, impedia a valorização da dignidade humana, igualdade e justiça, causando um cenário no qual o direito tinha seu foco somente na relação jurídica, deixando de lado a função e o impacto social dos contratos. Com o surgimento do código civil de 2002, é apresentado uma nova teoria geral dos contratos, levantando princípios capaz de relativizar a pacta sunt servanda (princípio da autonomia da vontade).

Como foi dito anteriormente, a relativização enquanto princípio trouxe um novo cenário no mundo jurídico contratual, acompanhada da introdução do Novo Código Civil no ordenamento jurídico. Tal princípio se aproximou muito do Código de Defesa do Consumidor (CDC) levantando a função Social e o da Boa Fé Objetiva como está descrito no Art. 421 e 422 do Código Civil:

[...]Artigo 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

Artigo 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé. (BRASIL, 2002, *online*).

Na obra, *Direito Civil – Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécies* de Flávio Tartuce, o autor define autonomia privada como:

[...]“a autonomia privada é o poder que os particulares têm de regular, pelo exercício de sua própria vontade, as relações que participam, estabelecendo-lhe o conteúdo e a respectiva disciplina jurídica. Sinônimo de autonomia da vontade para grande parte da doutrina contemporânea, com ela porém não se confunde, existindo entre ambas sensível diferença. A expressão ‘autonomia da vontade’ tem uma conotação subjetiva, psicológica, enquanto a autonomia privada marca o poder da vontade no direito de um modo objetivo, concreto e real” (2021, P.71).

Nota-se, portanto, que Tartuce traz uma conceituação doutrinária na mesma corrente que foram abordadas nos parágrafos anteriores, levantando a frase importante do princípio que é “liberdade contratual”, entretanto, o autor observa a importância de não se confundir Autonomia Privada de Autonomia da Vontade. No qual a segunda leva em consideração a livre escolha das partes em contratar sem interferência estatal, levantada por Flávio como “conotação subjetiva, psicológica”, enquanto a primeira também prevê a liberdade das partes, todavia deve se respeitar os limites posto pelo próprio Estado.

Na mesma corrente, ao defender sua dissertação de mestrado, no qual tinha como temática “O princípio da Relatividade dos Contratos”, Camila Rezende levantou que na medida em que a sociedade caminha para um Estado Social com foco em solidariedade e cooperação, não é mais interessante que uma das partes, sofra onerosidade excessiva por conta da valoração de alguns princípios que não poderia ser “quebrado” (2011).

Dessa forma, o Estado com esse novo caminho a percorrer, faz suas devidas intervenções com o intuito de construir uma sociedade mais justa e em nome da dignidade humana, permitindo então a resolução contratual ou até mesmo a alteração dos termos.

A relativização como bem descrito no final do item anterior está intrinsecamente presente nos contratos bilaterais onerosos, e não sendo diferente está presente no PMCMV.

Gravado no PMCMV a relativização é vista como instrumento jurídico que derrota a força obrigatória. Pensar em derrotabilidade da obrigação é projetar a discussão e/ou a quebra de força de uma cláusula, termo ou trecho firmada em liberdade pelas partes, contratante e contratada.

A partir dessa derrota, havendo no contrato que firma o PMCMV, apesar de serem várias as possibilidades, o presente trabalho de conclusão de cursos evidencia e coloca em discussão a relativização da consolidação a partir das vias administrativas cabíveis.

No PMCMV se escreve por força da Lei 9.514/1997 a consolidação da propriedade como visto e fundamentado nos capítulos anteriores. A consolidação é a fase intermediária da execução extrajudicial da retomada do imóvel, essa consolidação deve ser escrita mediante registro no cartório de Registro de Imóveis e traz consigo o efeito jurídico que está estritamente mais ligado ao devedor fiduciante que pode perder a propriedade pela inadimplência.

O art. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 traz em sua redação exatamente o que a legislação pede para que a consolidação seja concretizada:

[..]Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente

Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. (BRASIL, 1997, *online*).

Como foi dito nos parágrafos anteriores, o princípio da relativização se aplica no momento em que uma das partes, por algum motivo maior, passa a ter o encargo excessivo de ônus. Flavio Tartuce traz algumas possíveis alegações que justifica a revisão ou resolução contratual, quais sejam “Caso Fortuito, Frustração do Fim da Causa do Contrato, e Impossibilidade da Prestação” (2020, *online*).

Tartuce explica cada alegação de justificativa mencionada no parágrafo anterior, porém, vale a pena frisar “O Caso Fortuito juntamente com a Impossibilidade da Prestação”. Nos dois casos citados, levanta um acontecido extremamente atual no qual o mundo passou, que é a crise econômica mundial oriundo da Covid19. Nesse caso, há de se falar em relativizar um contrato de alienação fiduciária, tendo em vista que a parte mais “fraca” do contrato, devedor, teve dificuldade de cumprir o contrato por conta da economia. (Tartuce, 2021, *online*).

Nesse ponto do universo do PMCMV ocorre a força obrigatória e abre-se espaço para a relativização, tendo em vista a ressaca provinda pela Covid19.

Antes de caminhar, é preciso trazer ao presente trabalho um breve histórico, como também dados, causa e efeitos na sociedade brasileira que dirigi à questão da pandemia provinda pela Covid19.

A Covid-19 é uma doença caracterizada como um vírus que vem da família coronavírus. Também conhecida como SARS-Cov-2, a Covid-19 é um vírus

de fácil transmissão. De acordo com o Ministério da Saúde do governo do Federal, o primeiro caso detectável da covid-19 foi na cidade de Wuhan, província de Hubei da China, em dezembro de 2019 (Governo Federal do Brasil, 2021, *online*).

No Brasil, o primeiro caso de infecção detectada foi no dia 26 de fevereiro de 2020, dois meses após o primeiro caso mundial. Devido a fácil transmissibilidade do vírus, seis meses após o primeiro infectado no Brasil, o Ministério da Saúde pública um balanço Epidemiológico já constando 173.400 mil pessoas infectadas com vírus (Ministério da Saúde do Governo Federal do Brasil, 2020, *Online*).

Devido ao grande alastro da Covid-19, a doença alcançou todo o mundo afetando todos os países, diretamente na área da saúde, que por consequência logo veio atingir a economia mundial. Sara Granemann em seu artigo “crise econômica e a covid-19” diz que a pandemia trouxe como consequência a maior crise econômica já vivenciada pelo mundo capitalista (Granemann, 2020, *online*).

A pandemia acarretou uma série de problemas na sociedade, na relação entre pessoas, e na relação entre pessoa e Estado. No Brasil foi adotado o ato conhecido como “Lock Down” uma expressão em inglês que significa confinamento. Tal ato tinha como objetivo, fazer com que a população ficasse em casa “isolada parcialmente”, dessa forma evitaria a propagação do vírus. Essa medida, entretanto, afetou diretamente a economia pois, com o trabalhador em casa, o mercado de trabalho parou de funcionar, fazendo com que a produção e o giro de capital do país, caísse drasticamente. (Granemann, 2020, *online*).

3.3 Relatividade do PMCMV e o Processo administrativo de consolidação

A consolidação está regulamentada a partir do Artigo 26 da Lei 9.514/1997. Nela está previsto alguns critérios de quando poderá o credor fiduciário fazer o uso do ato, bem como prevê como deve ocorrer tais atos administrativos.

O jurista Anderson Henrique Gallo, em consonância com a legislação, explica em seu Artigo Científico “A natureza jurídica da consolidação da

propriedade”, com riqueza de detalhes como deve ser o procedimento para que a consolidação seja efetivada de fato. Bastando o devedor da obrigação estar inadimplente no todo ou em parte, o credor pode realizar o pedido/intimação para que o inadimplente purga a mora em 15 dias. Não paga no prazo estipulado, o credor pode então, realizar a averbação de consolidação no Cartório de Registro de Imóveis competente (2017).

A partir do momento que o imóvel foi consolidado, o credor possui o encargo de 30 dias para que seja feito leilão do bem, no qual a legislação prevê dois tipos possíveis de realizar. O Primeiro tipo de leilão é voltado para uma arrematação em que o valor seja igual ou superior ao valor do imóvel. Caso não aconteça, será realizado o segundo leilão, no qual o valor do lance não seja inferior ao valor da dívida do financiamento. Caso ainda sim, o imóvel não seja arrematado pelo 2º leilão, o imóvel é consolidado ao patrimônio do credor fiduciário e a dívida é encerrada (Gallo, 2017).

Como foi dito no subtópico anterior, com o advento do Código Civil 2002, surgiu a possibilidade da quebra da *pacta sunt servanda*, juntamente com essa possibilidade, surgiu também os casos de força maior, que é a crise econômica provinda da pandemia. Por causa da crise econômica que acarretou na dificuldade de cumprimento de contrato por parte dos devedores, foi discutido então a relativização dos contratos de financiamentos, como retrata o Projeto de Lei 1148/2020:

[...]Art. 1º Fica suspenso o pagamento das parcelas de contratos de financiamentos imobiliários de que tratam as Leis nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e nº 11.977, de 7 de julho de 2009, durante a vigência do estado de calamidade aprovado pelo Decreto Legislativo nº 6 de março de 2020, até 60 dias após o seu término (Congresso Nacional, 2020, *online*).

Infelizmente o Projeto de Lei ainda não foi sancionado, mas é possível ver uma discussão na casa do Congresso Nacional sobre a relativização pelo

inadimplemento, que vai até além, prevendo mais 60 dias de mora após o fim do Estado de Calamidade.

Quando se diz a respeito da dificuldade de cumprimento de contrato por motivo de força maior e de uma possível relativização, logo pensa a respeito de renegociação dos contratos de Alienação Fiduciária. O Professor André Abelha diz que o direito a renegociação está implícito nos contratos por força geral da Boa-Fé, no qual o outro polo da relação possui um direito subjetivo que é o de renegociar o contrato a fim de “facilitar” o cumprimento do mesmo (Abelha, 2020. *Online*).

O modelo de contrato de Alienação Fiduciária proposto pela caixa traz as seguintes cláusulas:

Prazo de Carência para expedição da Intimação – 30 (trinta) dias para expedição da intimação;

Intimação – Decorrido prazo de carência, o devedor deve ser intimado pessoalmente para purgar a mora em 15 (quinze) dias;

Consolidação da Propriedade – Decorrido os prazos estabelecidos, sem purgar a mora, o imóvel é consolidado ao credor com os tributos devidamente pagos;

Leilão Extra Judicial – Consolidado em nome do credor, o imóvel está apto a ser alienado a terceiro.

Relativização – Derrotabilidade

- Crise financeira
- Renegociação pela Boa-Fé

A relativização nos contratos que firmam o PMCMV é vista em um número significativo de ação que foram levantadas no poder judiciários, tais como:

[...]AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL C/C ANULATÓRIA DE ATOS EXPROPRIATÓRIOS. JULGAMENTO ANTECIPADO PARCIAL DO MÉRITO. IMPUGNAÇÃO POR MEIO DE APELAÇÃO. RECURSO INCABÍVEL. INSURGÊNCIA QUE DEVERIA SE DAR POR MEIO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO (ARTS. 356, § 5º E 1015, II, AMBOS DO CPC). ERRO GROSSEIRO. INAPLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE RECURSAL. RECURSO INADMISSÍVEL, AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO (ART. 932, III, DO CPC).

(TJ-PR - APL: 00233532120188160001 Curitiba 0023353-21.2018.8.16.0001 (Decisão monocrática), Relator: Fernando Paulino da Silva Wolff Filho, Data de Julgamento: 27/09/2021, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 27/09/2021).

No caso anterior, tem se uma revisional do contrato de Alienação pelo não cumprimento da razoabilidade e proporcionalidade do valor do imóvel. A título de exemplo temos mais um caso de relativização da AF do PMCMV:

[...]ADMINISTRATIVO. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS DE FINANCIAMENTO. ESTADO DE CALAMIDADE PÚBLICA. CRISE ECONÔMICA. PANDEMIA. COVID-19. I. Inexiste, no caso em análise, a probabilidade de direito a autorizar a reforma da decisão, porquanto, conforme bem referido pelo Juízo a quo, a pretensão indenizatória em decorrência da alegada existência de vícios construtivos no imóvel não guarda qualquer correlação com o pleito liminar de suspensão do pagamento das prestações do contrato de financiamento imobiliário pactuado. Veja-se, nesse sentido, que não restou nem mesmo alegada eventual inabitabilidade do imóvel ou pretensão à rescisão contratual, mas, tão somente, a existência de rachaduras/fissuras. II. Além disso, não se vislumbra periculum in mora hábil a ensejar a antecipação da tutela recursal, mormente em razão da suspensão da exigibilidade das prestações do financiamento imobiliário por 90 dias, por iniciativa da própria CEF, conforme a própria agravante admite. III. Agravo de instrumento improvido.

(TRF-4 - AG: 50196006920204040000 5019600-69.2020.4.04.0000,
Relator: VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, Data de
Julgamento: 18/11/2020, QUARTA TURMA)

Como se vê ocorre a relativização da pacta sunt servanda gravada em contratos que firmaram o PMCMV, tratando ele a partir da função social do contrato e do equilíbrio pensando na necessidade vital de aplicar o artigo 393 da Lei 10406 que escreve e determina que por força obrigatória se revisa contrato bilaterais apesar da força obrigatório que os revestem.

CONCLUSÃO

Concluindo todo o exposto, é possível depreender que para haver uma boa harmonia social entre as pessoas, é necessárias regras que irá organizar e ditar os limites, direitos e deveres de cada pessoa para que dessa forma haja um bom convívio social. Com esse propósito surgiu o PMCMV, que tinha como objetivo inicial movimentar mercado imobiliário e possibilitar as pessoas a realização da compra da casa própria, e para regular esse programa surge a Lei da Alienação Fiduciária trazendo então os direitos e deveres de cada ator do contrato.

Como foi dito anteriormente, a Alienação Fiduciária tem sua eficácia tanto na facilidade de uma pessoa adquirir seu imóvel, como para o credor, banco, que tem uma garantia facilitada de receber a dívida em caso do não pagamento.

Com o surgimento do novo coronavírus em dezembro de 2019, que se espalhou de ampla forma por todo o mundo, trouxe uma serie de consequências. Trabalhadores que não puderam trabalhar, acarretando numa paralisa de fabricação de matéria prima, capital girando de forma reduzida nos países. Todos esses fatores geraram então a crise econômica mundial.

E em todo esse cenário caótico, que entra o objeto de estudo do projeto trabalho, a relativização de contratos imobiliários em meio da inadimplência por conta da crise econômica. Como foi dito no início da conclusão, a casa própria é o sonho de muitos brasileiros, e muitos conseguem realizar esse sonho através do PMCMV inserido na Alienação Fiduciária. Os contratos asseguram todos os atores envolvidos no negócio, entretanto há de se falar em uma possível quebra de contrato ou até mesmo revisão/alteração, pois a pandemia é considerada motivo de força maior. No capítulo terceiro, foram apresentados julgados nesse sentido e reforçando a tese levantada nessa monografia.

REFERÊNCIAS

ABELHA, André. A aplicação do dever de renegociar. Migalhas.com, 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/323961/a-aplicacao-do-dever-de-renegociar>. Acesso em: 19/06/2022.

Agravo de Instrumento nº 5019600-69.2020.4.04.0000, Relator: VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, Data de Julgamento: 18/11/2020. JusBrasil, 2021. Disponível em: <https://trf-4.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1128793614/agravo-de-instrumento-ag-50196006920204040000-5019600-6920204040000>. Acesso em 17/06/2022.

Apelação Cível nº 0023353-21.2018.8.16.0001, Relator: Fernando Paulino da Silva Wolff Filho, Data de Julgamento: 27/09/2021. JusBrasil, 2021. Disponível em: <https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/1289014721/apelacao-apl-233532120188160001-curitiba-0023353-2120188160001-decisao-monocratica/inteiro-teor-1289014761>. Acesso em 17/06/2022.

BESSA, Mateus Castello Branco Almeida. **Alienação fiduciária de bem imóvel: questões processuais.** Programa de Mestrado da Universidade de São Paulo. Data da Defesa: 24/06/2020 Orientador: Rodrigues, Walter Piva. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2137/tde-03052021-024302/pt-br.php>. Acesso em: 08 dez. 2021.

BORGES, Antonio Marcos Soares. **Minha casa, minha vida, meu lar. Será mesmo? Uma visão sobre as recentes políticas habitacionais de interesse social e suas ações além das telhas e tijolos.** 2017 Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Educação em Ciências: Química da Vida e Saúde, Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Data da Defesa: 2017 Orientador: Schwanke, Cibele. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/178410>. Acesso em: 13 mar. 2022.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 1.148/2020, de 27 de março de 2020.** Dispõe sobre a suspensão do pagamento das parcelas dos financiamentos imobiliários de que tratam as Leis nº 9.514, de 1997, e nº 11.977, de 2009, durante o estado de calamidade pública aprovado pelo Decreto Legislativo nº 6, de 2020. Brasília: Câmara dos Deputados 2020. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1871107&filename=PL+1148/2020. Acesso em 12/06/2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20/06/2022.

BRASIL. **Decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969.** Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm. Acesso em: 09 dez. 2021.

BRASIL. **Lei nº 11.977, De 7 De julho De 2009.** Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 14 mar. 2022.

BRASIL. **Lei nº 12.424, De 16 De junho De 2011.** Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm. Acesso em: 15 mar. 2022.

BRASIL. **Lei 9514 de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 20/06/2022.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 17/06/2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 15/06/2022.

BRASIL. **Ministério da Saúde do Governo Federal. O que é Covid-19?** Brasília, 2021. Disponível em: <https://www.gov.br/saude/pt-br/coronavirus/o-que-e-o-coronavirus>. Acesso em 19/06/2022.

BRASIL. **Ministério da Saúde do Governo Federal. Primeiro Caso de Covid-19 no Brasil permanece sendo o de 26 de fevereiro.** Brasília, 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/saude/pt-br/assuntos/noticias/2020/julho/primeiro-caso-de-covid-19-no-brasil-permanece-sendo-o-de-26-de-fevereiro>. Acesso em 19/06/2022.

BRASIL. **Ministério da Saúde do Governo Federal. Novo boletim Epidemiológico da Covid-19 traz balanço de infecções em profissionais de saúde.** Brasília, 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/saude/pt-br/assuntos/noticias/2020/julho/novo-boletim-epidemiologico-da-covid-19-traz-balanco-de-infeccoes-em-profissionais-de-saude>. Acesso em 19/06/2022.

CARDOSO, Adauto Lucio (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Letra Capital. Rio de Janeiro, 2013.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária - Negócio Fiduciário**, 7ª ed. São Paulo-SP]: Grupo GEN, 2021.

Conti, Bruno Cezar Toledo de. **As garantias baseadas na propriedade fiduciária no direito brasileiro.** Programa de Mestrado da Universidade de São Paulo. Data da Defesa: 16/04/2020 Orientador: Godoy, Claudio Luiz Bueno de. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-06052021-212859/pt-br.php>. Acesso em: 07 dez. 2021.

GALLO, Anderson. **A natureza jurídica da consolidação da propriedade de bem imóvel à luz da jurisprudência e seus impactos nos registros públicos.**

Jus.com, 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/57979/a-natureza-juridica-da-consolidacao-da-propriedade-de-bem-imovel-a-luz-da-jurisprudencia-e-seus-impactos-nos-registros-publicos>. Acesso em: 18/06/2022.

GRANEMANN, Sara. A crise econômica e a Covid-19: rebatimentos na vida (e morte) da classe trabalhadora brasileira. Scielo Brasil, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/tes/a/VqhBxrX6GWp7LhbNLPWWxYH/>. Acesso em: 16/06/2022.

KOPPER, Moisés. Minha Casa, Minha Vida: experts, sentidos de classe e a invenção do “mercado” da casa própria no Brasil contemporâneo. Horizontes Antropológicos. Porto Alegre, v. 22, n. 45. 2016.

KUMPEL, Vitor Frederico. A natureza jurídica da alienação fiduciária. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/212459/a-natureza-juridica-da-alienacao-fiduciaria>. Acesso em: 08 dez. 2021

MUDO, Eloise de Brito. Autogestão habitacional e a produção de novas territorialidades : a experiência do programa Minha Casa Minha Vida entidades na Região Metropolitana de Porto Alegre. 2017 Dissertação (Mestrado) – Curso de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Data da Defesa: 2017 Orientador: Campos, Heleniza Ávila. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/173753>. Acesso em: 14 mar. 2022.

NAMEM, CHALHUB, M. Alienação Fiduciária - Negócio Fiduciário, 6ª ed. Rio de Janeiro - RJ: Grupo GEN, 2019.

PINHEIRO, Giovanny Pereira., e BARBOSA, Washington Luís Batista, Alienação Fiduciária em Garantia: principais espécies e suas particularidades. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/281650/alienacao-fiduciaria-em-garantia--principais-especies-e-suas-particularidades><https://www.migalhas.com.br/depeso/281650/alienacao-fiduciaria-em-garantia--principais-especies-e-suas-particularidadesinstrumento-de-fomento-as-operacoes-imobiliarias-e-economia>. Acesso em: 08 dez. 2021.

REZENDE, Camila. O princípio da relatividade dos contratos: a responsabilidade do terceiro que contribui para o inadimplemento contratual. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo. 2011. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-03082012-161321/pt-br.php>. Acesso em 15/06/2022.

RODRIGUES, Suzana Camponez Portari. Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis como instrumento de fomento às operações imobiliárias e economia. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/333359/alienacao-fiduciaria-em-garantia-de-bens-imoveis-como-instrumento-de-fomento-as-operacoes-imobiliarias-e-economia>. Acesso em: 09 dez. 2021.

SCAVONE Jr., Luiz Antônio. **Direito Imobiliário - Teoria e Prática**. Rio de Janeiro - RJ: Grupo GEN, 2020.

SCHREIBER, Anderson. **O coronavírus e os contratos – Extinção, revisão e conservação – Boa-Fé, bom senso e solidariedade**. Migalhas, 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/322919/o-coronavirus-e-os-contratos---extincao--revisao-e-conservacao---boa-fe--bom-senso-e-solidariedade> . Acesso em: 20/06/2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie - Vol. 3**. Rio de Janeiro - RJ: Grupo GEN, 2021. 9788530993849. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993849/>. Acesso em: 06/06/2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Contratos - Vol. 3**. São Paulo - SP: Grupo GEN, 2021.

VITALE, Olivar Lorena Junior, e MARTINS, Regina Celi Silveira. **O Judiciário e a interpretação da alienação fiduciária de imóvel em garantia**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/351889/a-interpretacao-da-alienacao-fiduciaria-de-imovel-em-garantia>. Acesso em: 07 dez. 2021.