

ABUSO AO DIREITO DO CONSUMIDOR E À BOA-FÉ OBJETIVA: O SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL E A EXCLUSÃO DA COBERTURA POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS NOS CONTRATOS DE SEGURO OBRIGATÓRIOS

Priscila Jales Portela Atkinson¹

Resumo:

O sistema Financeiro Habitacional foi criado com o escopo máximo de garantir o acesso à moradia. Isso, de fato, leva a uma primeira ideia de ser o SFH um facilitador para a vida de indivíduos mais carentes, os quais são os maiores aderentes de ditos contratos. Tais financiamentos são destinados a imóveis em prédios menos custosos, os quais não possuem, todavia, grande qualidade, sofrendo, muitas vezes, com problemas de construção que são vistos com descaso pelas seguradoras. De tal seita, analisando a situação de forma ampla, tem-se que muitas vezes os segurados enfrentam demasiados riscos, tendo seu direito fortemente abalado, o que será analisado de forma mais aprofundada neste artigo.

Palavras-chave

Sistema Financeiro Habitacional. Vícios construtivos. Contratos de seguro obrigatórios. Boa-fé. Direito do Consumidor.

Abstract:

The Housing Financial System (a Brazilian system of getting funds to be able to be eligible for a mortgage on a residence) was created mainly to ensure access to housing. Because of the mentioned above, when people think of the “HSF” the first thing that comes to mind is its classification as an useful economical tool to the lives of the unprivileged individuals, which are the ones that use that kind of contract. These mortgages are designed for affordable real state, which don’t ensure, however, good quality, frequently having construction flaws, that are not, at first, protected by the insurance. Nevertheless, analyzing the situation broadly, it’s possible to notice that frequently the insuree has to face many risks, what strongly impacts their rights.

Keywords

Housing Financial System. Construction Flaws. Mandatory insurance contracts. Good faith. Consumer law.

¹ Estudante da Faculdade de Direito do Recife

INTROITO: O ESTABELECIMENTO DE UMA “VOLUÇÃO ASSECURATÓRIA”

A sociedade hodierna, cuja pauta consiste na busca pela produção em massa e na distribuição de riquezas, procurou de alguma forma vender, além de utensílios materiais, algo que é muito valorado pelos seus indivíduos: proteção. A sociedade do lucro pelo lucro fez com que o mundo jurídico também se imiscuisse no âmbito capitalista, ocorrendo uma despersonalização dos seus produtos e a venda incessante destes, os contratos, a pessoas díspares que têm como única vontade própria aquela de assegurar algo, seja sua vida, algum bem móvel ou ainda imóvel (MAGLUTA, Nathália Calil Miguel, 2013). A massificação das relações consumeristas levou à criação de uma espécie contratual um tanto quanto esquizofrênica: os contratos de adesão, os quais embora sejam bilaterais, posto que a bilateralidade diz respeito à composição subjetiva do suporte fático, com as duas manifestações de vontade concordes (MIRANDA, Pontes de, 2001), não o são assim de fato, ao menos quanto a autonomia volitiva das partes contratantes no tocante ao estabelecimento das cláusulas contratuais.

Não se pode considerar ser a contratação de cláusulas pré-estabelecidas uma esquizofrenia sistemática, posto que o direito nada tem de exato e que sempre há exceções à regra; logo, esquizofrênico seria o teórico do direito compactuar com a tese utópica de que todos os contratos, acordos de vontade para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos (BEVILAQUA, Clovis, 1934), são construídos por ambas as partes que externam a vontade de estabelecer entre si tal vínculo jurídico. De tal seita, não restaria tão adequada a definição elaborada pelo mestre Ulpiano, segundo a qual o contrato seria o “mútuo consentimento de duas ou mais pessoas sobre o mesmo objeto (MONTEIRO, Washington de Barros, 2007)”, posto que resta incompleta ao não considerar que o consentimento de uma das partes pode restar parcial, ou seja prejudicado, devido a sua posição de patente hipossuficiência.

O contrato que será aqui analisado possui esse “vício” de ser estabelecido seu conteúdo total ou parcialmente de modo arbitrário, se caracterizando pela ausência de negociação individual prévia em vista do acordo das vontades (LÔBO, Paulo, 1994). São tais acordos denominados de *contratos de adesão*, negócio jurídico que foi devidamente definido no artigo 54 do CDC, legislação a qual será extremamente útil à

análise dos contratos de seguro no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional que será aqui desenvolvida, posto que indivíduos mais carentes, hipossuficientes, aqueles que adquirem os *prédios caixão*, sofrem com cláusulas abusivas e restritivas existentes em tais contratos que devem, ao nosso ver, serem abrangidas pelo véu da nulidade, mas isso será melhor analisado alhures.

De tal forma, há uma oposição dos contratos de seguro – tratemos a partir desse ponto de tal maneira, posto que já obtivemos a compreensão de que são estes contratos de adesão (COSTA, Mário Almeida, 2009) – aos contratos paritários, não havendo de fato discussões acerca do estabelecimento das cláusulas contratadas (MOREIRA, Luiz Fernando). O que há, de fato, é a imposição destas ao sujeito mais fraco, o consumidor, que sem opção mais avantajada deve se submeter ao que fora anteriormente escolhido (PEIXOTO, Marco Aurélio Ventura, 2000), devendo o direito se preocupar em proteger de forma mais veemente esses indivíduos.

Devemos expor que, embora saibamos ser a relação estabelecida no Sistema Financeiro Habitacional um contrato de mútuo, no qual alguém, para a aquisição de sua moradia, toma dinheiro emprestado ao agente financeiro para adquirir um imóvel, devolvendo o dinheiro após, nosso foco não será dado ao contrato de mútuo, mas ao contrato de seguro no âmbito do SFH. Isso será feito para que não nos prendamos à doutrina rasa que não debate aspectos práticos da vida jurídica: e convenhamos, não há dúvidas que seja tal relação um mutuo, cabendo aqui a discussão sobre as cláusulas assecuratórias desse contrato, da segurança prometida ao consumidor (XAVIER, Carlos Eduardo Rangel, 2012).

Então, passada essa exposição inicial do que sejam os contratos e tendo se localizado “tipicamente” de qual espécie contratual iremos tratar – dos contratos de seguro no âmbito do SFH – devemos proceder à análise histórica do instituto, para apenas depois iniciar um estudo pormenorizado acerca do contrato de seguro habitacional já mencionado e sua relação para com o direito do consumidor.

**“O PASSADO NUNCA ESTÁ MORTO, ELE NEM MESMO É PASSADO”
(ARENDR, HANNAH, 2005)**

“Todo historiador deveria ser jurisconsulto, todo jurisconsulto deveria ser historiador” (SERRANO, Jônatas, 1942), partindo dessa ideia, é possível melhor elucidar a infundável troca de influências que ocorre entre o direito e a história. O

homem vive em constante trabalho intelectual, submetendo a cultura a novas formas e conteúdos com o passar das épocas, já que em cada uma delas existem novos acontecimentos e formas de compreender certos institutos. O passado foi quem construiu o presente e não deve, pois, ser considerado algo morto, sem importância, para orientar o futuro. Retomar os aspectos históricos é algo de extrema relevância, ao tornar possível que se conheça o começo, o passado, com o intuito de melhor compreender o presente.

Não seria diferente quando da análise dos contratos de seguro, que, como tudo que surge, não aparece do nada e tem um passado que auxilia na compreensão do instituto. Quando se pensa na origem do seguro, primeiramente se sabe que é um tanto quanto desconhecida, dizendo que fora praticado na antiguidade, posto que o Talmud, direito hebraico, fala em uma espécie de seguro mutuo contra a mortalidade dos rebanhos (WARD, Arnold, 2009). Fora esse possível estopim, quando se pensa no início dos contratos de seguro, vem à mente a sua relação com o *associativismo*, tendo sido sua primeira manifestação histórica o mutualismo, fazendo alusão às sociedades mutualistas no âmbito náutico da Grécia, com os sinédrios e eranistas; em Roma, com as *sodalites* ou *collegia officium*, e na Idade Média, com as *ghildas*, se fundando o seguro na solidariedade humana institucionalizada (MARTINEZ, Pedro Romano, 2006).

Foi na Grécia Antiga que o contrato se aperfeiçoou, sendo considerado fruto da razão e não da vontade dos deuses. Os romanos, “criadores do direito”, aproveitando dita concepção separaram o instituto em *pactum e contractum*, não tendo o *pactum* caráter vinculatório ou formal, não sendo apto, portanto, a levar a contratação de uma proteção comercializada (SANTOS, Eduardo Sens dos, 2002). Podemos inferir, contudo, que não seria de muito errado fornecer a origem dos contratos de seguro ao direito romano, posto que embora gerais, os contratos romanos requeriam uma tipificação, o que levaria ao estabelecimento da especificidade do tipo de seguro que estudamos (LOBO, Paulo Luiz Neto, 1995).

Contudo, houve por muito tempo a tentativa de determinar a origem do contrato de seguro como relacionada à ideia de risco, ou seja, àquele perigo existente essencialmente nas viagens marítimas (SALGADO, Thiago Martinek, 2012), tendo o seguro marítimo se desenvolvido por causa do empréstimo a risco marítimo, que exerceu papel importante aos povos antigos (ALVIM, Pedro, 1983). Dito seguro se desenvolveu com as navegações do século XV (WARD, Arnold, 2009), com o

surgimento das Ordenanças de Barcelona, as de Philipe de Borgonha, de Veneza, bem como os Estatutos de Genova, tendo o Código de Comércio Frances de 1808 e o brasileiro de 1850 instituído dita proteção.

Passada a tentativa de estabelecer um ponto exato do surgimento dos contratos de seguro, vale expor que de fato, ao menos como o concebemos na atualidade, ditos contratos surgiram ligados ao exercício da mercancia, nascendo conjuntamente com o fortalecimento do comércio, ficando cada vez mais forte quanto mais evoluída economicamente fosse a sociedade (SILVA, Irvan de Oliveira, 2008).

Na época do seu surgimento, por certo, não era a “comercialização de proteção” algo sistematizado, isto é, não era estabelecido por empresas, mas de forma direta entre o segurado e o segurador, não apresentando segurança jurídica à época (OLIVEIRA, Celso Marcelo de, 2005).

No século XIV, primordialmente devido a renascença, o seguro teve notável desenvolvimento por causa do desenvolvimento do comércio e a movimentação financeira, causando receio nos detentores da riqueza em não proteger seus pertences (SILVA, Irvan de Oliveira, 2008).

No século XVI foi a vez da revolução industrial dar força aos contratos de seguro (OLIVEIRA, Celso Marcelo de, 2005).

Aos poucos as espécies de seguro foram se diversificando, de acordo com a necessidade da sociedade, tendo surgido o instituto no Brasil com a chegada da família real portuguesa e com a abertura dos portos às nações estrangeiras (ALVIM, Pedro, 1983).

A diversificação dos tipos de seguro levou ao surgimento dos seguros habitacionais, os quais serão aqui estudados no âmbito do sistema financeiro habitacional, no qual se pode notar a situação em que merece maior proteção do consumidor, posto que geralmente são seus contratantes pessoas hipossuficientes, facilmente enganadas, cabendo aqui nesse ponto realçar que deve, acima de tudo, ser respeitada a boa-fé contratual, presumida a favor do consumidor.

OS CONTRATOS COLETIVOS DE SEGURO E OS DE ADESÃO OBRIGATÓRIA

Não basta ao entendimento do assunto, que está sendo aqui desenvolvido, percorrer os meandros da história e expor como surgiram os contratos de seguro, principalmente porque, como bem se sabe, o direito em nada se assemelha às ciências exatas, de tal sorte que nem ao menos os mais perfeitos dos contratos são iguais entre si, contando o mundo jurídico com uma série de tipos contratuais os quais são relevantes à análise.

Para que não pareça que estamos aqui tentando expor uma espécie de instabilidade teórica do ramo contratual, é mister expor que a diferenciação que aqui será realizada em muito acrescentará ao entendimento do desfecho deste estudo.

É salutar compreender que nem sempre a expressão da autonomia da vontade é tão “autônoma”, digamos que por vezes o estabelecimento da volição para contratar algo não é espontâneo, nem ao menos ocorre de forma isolada em uma relação matematicamente perfeita entre o contratante e o contratado, no caso o segurador e o segurado.

O mundo moderno nos permite encarar uma série de mudanças, entre as quais podemos notar uma espécie de mitigação dos princípios contratuais: primeiramente no tocante a relativização do princípio da autonomia da vontade pela possibilidade da existência dos contratos obrigatórios e, depois, do vínculo jurídico bilateral, isto é, entre dois indivíduos que trocam obrigações contratuais entre si; tornando cabível falarmos aqui do tipo de seguro mediante contratação coletiva.

Os seguros coletivos, ou seja, de grupo, são aqueles nos quais os segurados suportam no todo ou em parte um respectivo prêmio, não havendo qualquer vínculo que os segurados possam fazer cessar (ALVES, Francisco Luis F. Ribeiro, 2013). Diferem tais seguros do seguro cumulativo que consiste na cobertura dos mesmos riscos, por inteiro, por vários seguradores, levando à invalidade do contrato. Apenas se permite a acumulação de seguros em dois casos: se o segurado indicar ao segurador que pretende realizar um novo seguro ou quando se tratar de um seguro de pessoa (FIUZA, César, 2008).

Quando falamos dos seguros de adesão obrigatória no âmbito dos seguros coletivos, temos que não existe qualquer adesão propriamente dita, nem ao menos obrigação de adesão, expondo que é suficiente o pertencimento a um grupo para que se

confira a todos os segurados proteção automática (ALVES, Francisco Luis F. Ribeiro, 2013). De tal forma, seriam os contratos de adesão obrigatórios aqueles os quais não estão sob a disponibilidade do indivíduo aderir ou não; sendo uma espécie de seguros obrigatórios, ou seja, como elucidado por Kriger Filho (KRIGER FILHO, Domingos Afonso, 2000), “aqueles seguros cuja contratação é imposta a todos os proprietários de determinados bens ou àqueles que exercem certa atividade definida em lei, com vistas a garantir os danos causados a pessoas ou coisas decorrentes da existência ou utilização do bem por seu proprietário ou do exercício da atividade por seu titular”.

Analísado o que sejam os seguros coletivos, os obrigatórios e como se pode estabelecer a contratação de mais de um segurador de forma simultânea cabe expor do que se trata o SFH e qual o tipo de seguro o qual ele contém, para que se inicie a busca da defesa do consumidor de seu produto final: o indivíduo que adquire sua habitação no meio de tantas outras pessoas e encontra no caminho cláusulas abusivas quanto aos seus direitos, as quais buscam impedir que não seja o prêmio recebido, levando ao segurado ver todo um investimento feito como inútil.

O Sistema Financeiro Habitacional foi criado pela lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, durante o período no qual os militares tomaram o poder, havendo necessidade de maiores investimentos habitacionais. Foi a criação do SFH considerada uma das mais importantes medidas do governo para o setor de habitação, contendo previsão de atuação conjunta do estado, da sociedade civil e dos agentes financeiros para o equacionamento do problema de moradia no país (PAGANI, Elaine Adelina, 2009). Até a edição da Lei número 9.514, de 20 de novembro de 1997, o crédito imobiliário era afetado por problemas estruturais, perpetuando, também, uma forte insegurança jurídica principalmente pelos sucessivos planos de estabilização econômica, desembocando todo um esforço de elaborar um arcabouço legal mais sólido na instituição do Sistema Financeiro Imobiliário, voltando a haver interesse por parte das instituições que financiam o sistema habitacional (GIAMBIAGI, Fabio, 2010).

Foi o SFH criado, todavia, com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria (NETTO CARNEIRO, Dionísio Dias, 2013), sendo o SFH um sistema de financiamento em longo prazo, que surgiu para “estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda”; (Art. 1º da lei Nº 4.380, de 21 de agosto de 1964).

Qual o sentido, todavia, de tratar do SFH quando se busca falar dos contratos de seguros e seu desrespeito à boa-fé dos contratantes? Por óbvio cabe aqui voltar ao que fora dito anteriormente, expondo que quem financia um imóvel tem por obrigação contratar um seguro habitacional, o qual irá cobrir o dano físico ao imóvel. De tal sorte quem se submete ao SFH tem a necessidade de que se contrate um seguro, sendo, de certa forma, tal seguro um seguro obrigatório, posto não depender da vontade do mutuário sua contratação. Contudo, não será tal seguro coletivo, embora o SFH abranja um vasto número de pessoas e seja de certa forma seu seguro obrigatório pré-definido pela instituição financeira para todos que vierem a financiar sua habitação mediante o sistema, posto que cada vínculo que se estabelece, embora muito parecido com os demais, é uma relação jurídica dispare, visando o seguro obrigatório acima mencionado proteger a instituição financeira que concede o financiamento, já que o imóvel é tido por garantia.

Entretanto, quando tratamos da possibilidade de contratar outro seguro de forma mútua, levando aqui nosso foco ao seguro cumulativo, temos que o mutuário não é proibido de contratar um segundo seguro, mas devendo informar a instituição financeira anteriormente, ou ao banco que o assegura de forma principal. Tem-se como relevante expor, ainda, que a doutrina estabelece que quem estipula a apólice do seguro é o banco, sendo quem escolhe e contrata o seguro principal a instituição financeira, não cabendo ao mutuário nem ao menos a pesquisa de preços (ROCHA, Janes, 2003).

Temos, contudo, que a posição acima exposta pela doutrina, de que deve haver a contratação do seguro perante o próprio mutuante ou agencia por ele indicada não pode ser aceita, posto que configuraria em venda casada, isto é, a prática de somente fornecer determinado produto ou o serviço se o consumidor adquirir outro, aproveitando-se o fornecedor da sua posição mais forte na relação de consumo, para impor a venda de produto ou serviço desejado pelo consumidor (ANDRADE, Rubens Alves de, 2006). De tal sorte, como bem exposto na jurisprudência, o que vai existir é a obrigatoriedade da contratação de um seguro para que se estabeleça o financiamento, mas que não poderá haver a imposição por parte do agente financiador de quem irá ser responsável por vender tal produto, podendo, contudo, proceder a sua escolha. Contudo, seria apenas venda casada se houvesse a imposição de venda de algo se for acompanhada de outro produto e não é isso que ocorre quando se financia um imóvel pelo SFH, como exposto em sede jurisprudencial, não havendo que se falar em nulidade do seguro habitacional caso seja este apenas incluído no que fora financiado:

É seguro de massa. É seguro social. Se pudermos encontrar um tipo de contrato de adesão é este, em que a parte contratante, a hipossuficiente, não tem a mínima chance de sequer examinar o teor das cláusulas que está subscrevendo. Ela nem sabe que está contratando seguro. (TJRS, 5ª CC., AC. Nº 598.252.609, rel. Des. Sérgio Pilla da Silva, 12/11/98).

De tal sorte, quando se financia um imóvel pelo sistema financeiro de habitação, obrigatoriamente haverá que ser contratado um seguro, levando aqui à afronta máxima ao princípio da autonomia da vontade, o que é aceito, todavia, quando realizada a ponderação com o interesse da financiadora em ter seus direitos resguardados. Mas não é ilimitado o poder de tal contrato obrigatório, posto que o consumidor tem seus direitos resguardados por ordenamento específico, como será exposto alhures, principalmente quando se trata de indivíduos de baixo poder aquisitivo, cuja presunção de boa-fé é ainda mais forte.

Obviamente, não cabe apenas expor o tema com o anúncio de que o SFH leva necessariamente ao envolvimento do indivíduo em um contrato de seguro, mas deve se analisar, para a melhor compreensão do tema, o intuito máximo pelo qual surgiu o próprio sistema financeiro, para depois se discutir sobre o seguro do SFH e seus pormenores, elogiando-o ou criticando-o.

O SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL: O SURGIMENTO COMO RATIFICADOR DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

"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".

Desde os primórdios da humanidade os homens buscam por abrigo, por um local aconchegante no qual possam repor suas energias, seja este local temporário ou não. Além da necessidade natural de se recolher, há outro motivo pelo qual o ser humano necessita de uma moradia: por sua dignidade; e para ser digna, por óbvio, deve ser adequada. Talvez tenha sido esse o pensamento dos legisladores ao colocar na carta magna a moradia como direito fundamental do cidadão, não tendo sido, todavia, diversa, a motivação consagrada no artigo 11 do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, in verbis: “os Estados partes no presente pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradias adequadas”.

Temos, então, que é essencial aos direitos do cidadão fixar o local no qual ele reside, sendo, inclusive, favorável ao estado, posto que se torna mais viável encontra-lo (SOUZA, Sérgio Iglesias N. de, 2009), de tal sorte, deve o estado se voltar à garantia desse direito, inclusive voltando recursos para tal fim, tendo sido a implantação do sistema de financiamento “SFH” uma forma de efetivar tal proteção a um dos direitos fundamentais dos seus cidadãos. É, pois, essencial ao sujeito que este possua um local para residir, estando isso diretamente relacionado à sobrevivência do homem, sendo um direito social do homem, além de individual, posto que serve para que organize suas relações familiares (ARAGÃO, José Maria, 1999).

Uma das formas que o Estado encontrou para ratificar o direito fundamental à moradia foi o fornecimento de crédito habitacional, como o sistema financeiro habitacional, sendo uma forma de acesso à habitação (GUIMARÃES, Luiz Carlos Forghieri, 2006), embora tenha dito sistema surgido como fruto de relações de poder, político e econômico, cujo escopo final era o de implementar o direito social fundamental à moradia (NEVES, Marcelo, 2011).

De tal forma, se deve pensar o sistema financeiro habitacional como um auxílio para que a população, especialmente a mais carente, tenha uma vida mais digna, efetivando os corolários da constituição, contudo, sempre lembrando que fora a criação de tal “saída”, uma espécie de “jogada de mestre” em um ambiente corporativista durante regime militar, com vistas a diminuir a insatisfação da população ao expor a preocupação do governo com a garantia do mínimo ao seu povo (ERHARDT, Manoel de Oliveira., 2012).

OS SEGUROS DO SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL: A APÓLICE DO SEGURO DO SFH E A OBRIGATORIEDADE DE SUA CONTRATAÇÃO

Disposições da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009: Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.

Pode-se observar que quando se adquire um imóvel por financiamento, principalmente um desse tipo, isto é, promovido pelo Estado para facilitar o acesso à moradia, é obrigatório que se contrate um seguro habitacional, justamente para que se certifique que a financiadora não sofrerá danos materiais. Tem-se que, também devido

ao baixo poder de aquisição dos indivíduos que recorrem ao SFH, o nível de inadimplência não é baixo, devendo o mútuo habitacional estar atrelado a um seguro, com o escopo de que haja uma garantia de que o agente financeiro terá o retorno do valor emprestado, sendo tal seguro denominado seguro habitacional obrigatório (XAVIER, Carlos Eduardo Rangel, 2012), apenas sendo admitida a contratação de seguros privados mediante a elaboração da medida provisória numero 1.671/98:

Art. 2º Os agentes financeiros do SFH poderão contratar financiamentos onde a cobertura securitária dar-se-á em apólice diferente do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação, desde que a operação preveja, obrigatoriamente, no mínimo, a cobertura relativa aos riscos de morte e invalidez permanente.

De tal sorte é o seguro habitacional obrigatório a quem contrata financiamento imobiliário, logo, todo individuo que recorrer ao SFH deverá ter um seguro sob sua égide, seguro esse que possui características peculiares e cessa assim que cessar o financiamento.

Temos que analisar o que seja uma apólice de seguro para depois expor o que é coberto pela apólice do seguro ligado ao financiamento do sistema financeiro habitacional.

Art. 758: Denota-se desse artigo
Como no caso provar
A existência do seguro
O qual veio contratar
Somente de forma escrita
Pode este vir se dar

Não existe outra forma
Dentro da legislação
Não pode este ser tácito
Nem expresso na ação
O ato aqui é formal
É claro a legislação

Não existindo o contrato
Algo tem de existir
O pagamento do premio
Que a parte exhibir
Obriga a seguradora
O fato então adimplir
(OLIVEIRA, Dimas Terra de, 2011)

Tem-se, pois, como bem exposto no poema ora apresentado que é a apólice do seguro a formalização do contrato de seguro (MARTINEZ, Pedro Romano, 2006), sendo a formalização do contrato entre a seguradora e o segurado, indicando que a seguradora aceitou o risco (ROCHA, Janes, 2003); em outras palavras, é a redução do contrato de seguro a escrito, a qual deve conter a data do dia em que o seguro é

concluído e a assinatura de cada assegurado (BORGES, José Ferreira, 1856). É, então, a apólice o documento formal que prova que fora de fato estabelecido tal contrato de seguro, sendo a garantia do segurado de que caso ocorra qualquer dano ao bem, entre os riscos não excluídos de forma expressa e os excluídos de forma abusiva, receberá este uma indenização denominada premio.

No tocante ao seguro relacionado ao financiamento pelo sistema financeiro habitacional, tem-se que ocorre a cobertura contra danos físicos ao imóvel, morte e invalidez permanente, abrangendo a cobertura contra danos físicos os riscos de incêndio, explosão, inundação e alagamento, destelhamento, desmoronamento total e parcial, bem como a ameaça de desmoronamento, com exceção de vícios provenientes de erros de projeto, má conservação ou de construção, sendo a indenização no valor necessário a reparar os prejuízos (PAULA, Jacqueline de).

Observa-se, pois, que, embora seja a apólice do seguro aqui analisado abrangente quanto aos danos físicos que exclui os vícios ocultos, o que consiste em uma patente clausula abusiva, primordialmente pela condição social dos indivíduos que recorrem a financiamentos como este, como será exposto alhures.

OS PRÉDIOS-CAIXÃO E A PATENTE HIPOSSUFICIENTE DOS SEUS COMPRADORES: A INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Como analisado, as apólices dos seguros aqui estudados apresentam certas clausulas abusivas, as quais se tornam ainda mais gravosas devido aos sujeitos que contratam ditas seguradoras, de forma que se torna mister expor a situação de hipossuficiência de tais sujeitos, bem como o resguardo legal que eles possuem, antes de adentrar à análise propriamente dita da clausula abusiva foco do estudo ora realizado: de exclusão da cobertura por vícios construtivos.

Como posto anteriormente, o Seguro Habitacional do Sistema Financeiro Habitacional apresenta-se como um seguro obrigatório o qual foi criado pelo Decreto-Lei 73/66, apresentando como escopo primordial preservar recursos públicos aplicando-o na construção de casas e apartamentos financiados pelo SFH, passando a partir da aquisição, os mutuários a terem direito ao recebimento da apólice em caso de danos físicos ao imóvel, morte ou invalidez permanente.

Temos que a maior parte dos financiamentos fornecidos pelo sistema financeiro habitacional são feitos para pessoas de baixa renda e, na maioria dos casos, destinados a compra de apartamentos localizados em prédios-caixão, os quais possuem inúmeros vícios construtivos e são extremamente frágeis. Os indivíduos mais carentes recorrem a tal solução para garantir o básico a sua existência: uma moradia digna, contudo muitos enfrentam problemas quando se deparam com o azar de necessitar da apólice do seguro, posto que a seguradora expõe não ser responsável por vícios construtivos, os quais são mais recorrentes nesse tipo de residência.

Vários foram os casos de perigo de desmoronamento de prédios-caixão acompanhados cuja consequência foi a briga no judiciário pelo simples motivo de que as seguradoras diziam que os segurados não tinham direito a recuperar a apólice por não ser o vício externo, tudo isso levando a um constrangimento ainda maior por parte dos segurados, os quais, em sua maioria, já não tem dinheiro suficiente para pagar o financiamento, quanto mais um advogado para que os defenda em uma causa no qual vê seu direito fundamental à moradia, que deveria ser protegido, prejudicado.

Tem-se que os sinistros cobertos pela apólice habitacional estão previstos no capítulo das Condições Particulares de Danos Físicos, mais precisamente na sua cláusula 5ª, como pode ser observado a partir da análise de alguns processos, in verbis:

Cláusula 5ª - Riscos cobertos: 5.2.1 – Estão cobertos por estas Condições todos os riscos que possam afetar o objeto do seguro, ocasionando:

- Incêndio;
- Explosão;
- Desmoronamento total;
- Desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, Vigas ou outro elemento estrutural;
- Ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada;
- Destelhamento;
- Inundação ou alagamento.

Contudo o que se expõe, também na cláusula quinta, é que apenas danos decorrentes de vícios externos são indenizáveis e não os vícios construtivos, sendo uma afronta ao sujeito que contratou o seguro, posta sua patente hipossuficiencia. No crédito habitacional, pela característica do seu produto, é comum a análise da renda do contratante (AZEVEDO, Marcelo, 2009), e pode-se observar, pelo escopo pelo qual o SFH foi criado, que seu alvo é a população de baixa renda, a qual é mais facilmente enganada, principalmente quanto a existência de cláusulas abusivas. O percalço da não inclusão de tais vícios na cobertura do seguro e a solução para tal fato serão, todavia, melhor expostos no tópico a seguir, aqui nos restringiremos, apenas a expor que deve tal

solução ser guiada pelas regras do código de defesa do consumidor, posto que é o mutuário consumidor do contrato de seguro.

Como exposto, o CDC é aplicável aos contratos do sistema financeiro de habitação, incidindo sobre os contratos de mutuo, aplicando-se às relações decorrentes do contrato de financiamento para aquisição da casa própria (STJ- REC. ESP. 436.842 – RS – Rel: Min. Nancy Andrighi; STJ- REC. ESP. 489.701 – SP – Rel: Min. Eliana Calmon; STJ- REC. ESP. 635.885 – SP – Rel: Min. Carlos Alberto Menezes), sendo também de consumo a relação estabelecida entre o segurador e o segurado, posto ser a “segurança” um produto destinado a um consumidor, posto que é o contrato de seguro uma atividade do mercado de consumo:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Temos, ainda, que expor que as divergências porventura existentes serão dirimidas no poder judiciário, para que se averigue se deve haver o pagamento da apólice securitária ou não, se baseando na análise do CDC, pela posição de hipossuficiência do consumidor que financia o imóvel, do Código Civil e do decreto lei 73/66 (SALGADO, Thiago Martinek, 2012).

BOA-FÉ OBJETIVA E AS CLÁUSULAS ABUSIVAS NOS CONTRATOS DE SEGURO DO SFH: TENTATIVA DE EXCLUSÃO DA COBERTURA A VÍCIOS CONSTRUTIVOS – UMA AFRONTA AO DIREITO DO CONSUMIDOR

O contratualismo moderno possui em seu bojo uma série de princípios que orientam a forma pela qual se molda o ramo do direito contratual, estando eles inclusos tanto no CDC, quanto no Código Civil. São eles: equilíbrio econômico-financeiro, função social do contrato e boa-fé objetiva, devendo haver o respeito da boa-fé durante todo tramite contratual, isto é, desde a execução do contrato até sua conclusão (PIZZO, Esníder, 2004). De todos os princípios ora postos iremos focar no da *boa-fé objetiva*, o qual é indispensável para que se compreendam de fato as cláusulas contratuais abusivas.

Para compreender o que seja a boa-fé objetiva, faz-se necessário, primeiramente, recorrer à diferenciação entre esta e a boa-fé subjetiva.

A boa-fé subjetiva demonstra o convencimento individual ou consciência de que o indivíduo age conforme o direito, sendo a boa-fé crença, ou boa-fé no sentido psicológico (SIMÃO, José Fernando, 2009). É ainda, a ignorância de um indivíduo a respeito de um fato modificador, impeditivo ou violador de seu direito, estando no nível interior do sujeito (NUNES, Luiz Antonio Rizzato, 2000).

A boa-fé objetiva, por outro lado, significa uma atuação mais “solidária”, isto é, que não resta no psicológico do indivíduo, mas uma atuação pensando no outro contratante, respeitando os direitos e interesses da outra parte. (ANDRADE, Ronaldo Alves de, 2006) Logo, enquanto a boa-fé subjetiva tem sua existência limitada ao plano da intenção, a objetiva se relaciona ao da lealdade, posto ser tal característica essencial ao desenvolvimento de um negócio jurídico (HIRONAKA, Giselda Fernandes, 2007)..

A aceção da boa-fé pode corroborar a configuração de três funções – interpretativa, integrativa e de controle (SANTOS, Eduardo Sens dos, 2002) –, atuando ela como critério hermenêutico integrativo no processo de interpretação dos negócios jurídicos; como limite ao exercício de direito e como fonte de deveres laterais de conduta (CATALAN, Marcos, 2009).

De tal sorte, é a boa-fé objetiva originário do princípio da confiança, o qual é responsável por proteger as expectativas originadas em uma relação contratual, sendo considerada a atitude abuso de direito quando a atuação do indivíduo rompe com as expectativas (FERREIRA, Kella Pacheco, 2006). Isto posto, pode-se concluir que o princípio da boa-fé conduz as partes a se preocupar em agir com moderação, sendo o abuso de direito uma violação do direito de agir de acordo com a boa-fé (NORONHA, 1994). Não seria tal relação diferente com as cláusulas abusivas inseridas nos contratos do SFH, posto que a boa-fé limita a autonomia da vontade, não podendo a parte mais forte na relação contratual impor determinadas condições com as quais a boa-fé da parte hipossuficiente não contaria. Deve, então, o estabelecimento das cláusulas dos contratos de SFH, incluído as de seu seguro, respeitar aos limites objetivos da expectativa alheia, isto é, sem incluir cláusulas abusivas.

Como posto, inúmeros são os abusos de possível cometimento quando se estabelece contrato entre duas pessoas cujo poder não se equipara, isto é, quando se tem um polo hipossuficiente, contudo, o foco aqui dado será à cláusula dos contratos de

seguro habitacionais do Sistema Financeiro Habitacional que exclui a indenização securitária por vícios construtivos.

As práticas abusivas são prejudiciais ao sujeito, posto que, mesmo que estejam escritas de forma clara e precisa, não poderiam constar no contrato e por vezes o consumidor, por desconhecimento, não atenta para isso, deixando de recorrer ao poder judiciário para que sejam seus direitos ratificados.

A primeira prática abusiva possível no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional consiste na venda casada, já tratada anteriormente, bem como o prazo estabelecido para que se cumpram as obrigações que não é fixado legalmente, ficando as seguradoras sem se preocupar em fazê-lo (CALDEIRA, Liliana, 1997), dificultando ao segurado constituir o segurador em mora, sendo patente a abusividade de tal ação, posto que contraria os direitos do consumidor que não teve autonomia na elaboração das cláusulas, apenas acatando-as com a expectativa que respeitassem seus direitos (FERREIRA, Leila Beatriz, 2001).

As cláusulas limitativas do seguro buscam restringir a obrigação assumida pelo segurador, enquanto as abusivas visam a obtenção de uma vantagem sem que haja uma causa, impedindo a efetiva concretização da obrigação assumida pelo segurador (SALGADO, Thiago Martinek, 2012). De tal sorte, no caso que estudamos tem-se por configurada uma cláusula abusiva, posto que, embora se busque limitar um direito, este superou as expectativas da boa-fé objetiva e sua aceitação iria de encontro à essência do contrato de seguro: segurar o consumidor contra riscos ao seu imóvel e se foram os riscos originados da construção por obvio deviam ser estes cobertos, posto que existentes, ainda que de forma oculta, na contratação do serviço, como exposto a seguir em sede jurisprudencial:

STJ AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 320.116 - PE (20130087528-5) RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO AGRAVANTE : CAIXA SEGURADORA S/A ADVOGADOS : CARLOS ANTONIO HARTEN FILHO E OUTRO(S) ADELE SILVÉRIO BORBA AGRAVADO : VALDECY SANTANA DE ARAÚJO E OUTROS ADVOGADOS : THIAGO RENIER FIDELES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) GUILHERME VEIGA CHAVES E OUTRO(S)
EMENTA CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SFH. SEGURO HABITACIONAL. INTERESSE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INEXISTÊNCIA. COMPETÊNCIA. JUSTIÇA ESTADUAL. COBERTURA SECURITÁRIA. ILEGITIMIDADE DOS MUTUÁRIOS E VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INAPLICABILIDADE DA MULTA DECENDIAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO.

*INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 05, 07 E 83/STJ E 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CAIXA SEGURADORA S/A, contra inadmissão, na origem, de recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, manejado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, assim ementado: **EMENTA AGRAVO. SEGURO HABITACIONAL. PRELIMINARES: COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. LEGITIMIDADE DA SEGURADORA/APELANTE NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. INTERESSE DE AGIR DOS AUTORES QUE JÁ QUITARAM OS CONTRATOS DE MÚTUO. LEGITIMIDADE DOS MUTUÁRIOS TITULARES DE CONTRATO DE GAVETA. MÉRITO: INCIDÊNCIA DO CDC. RISCO DE DESMORINAMENTO. DANO CAUSADO POR VICIO DE CONSTRUÇÃO. INDENIZAÇÃO. CUSTEIO DOS ALUGUERES E DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS. CABIMENTO. MULTA MORATÓRIA DECENDIAL VERBA HONORARIA ADVOCATÍCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.** "A Justiça Estadual é competente para processar e julgar ações de seguro habitacional" (Súmula 94, TJPE) Após o término de vigência da Medida Provisória 478/2009, não há mais norma eficaz apta a justificar a legitimidade da CEF no pólo passivo da lide, sendo a seguradora responsável pela cobertura dos riscos aventados na apólice, cabendo-lhe proceder ao pagamento das indenizações em caso de sinistro; O interesse de agir dos autores de resta configurado ante a ocorrência do sinistro decorrente de vício de construção e da responsabilidade da seguradora de promover a indenização, ainda que se tenha verificado o término do financiamento; Os adquirentes dos imóveis através de contratos de gaveta, com o advento da Lei 10.150/2000, tiveram reconhecido direito a sub-rogação dos direitos e obrigações do contrato primitivo (Súmula 56, TJPE); Tratando-se de relação de consumo, as cláusulas contratuais excludentes do pagamento da indenização devem ser interpretadas restritivamente, de modo que o risco de desmoronamento restrito a fatores externos remotos configura abusividade, pelo que deve ser afastado; "A existência de vício de construção não afasta a cobertura securitária decorrente de contrato de seguro habitacional" (Súmula 58, TJPE). (STJ AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 320.116 - PE (2013/0087528-5) RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO)*

Como posto, é de notável abusividade a cláusula que exclui a previsão do pagamento de indenização no caso de verificação de vícios construtivos, posto que vai de encontro a boa-fé objetiva, dada a patente hipossuficiente dos contratantes, o não entendimento de fato das cláusulas e sua não expectativa da ocorrência do vício, posto ser oculto, e a desnaturação da natureza do contrato caso aceita sua configuração.

Não basta expor não ser adequado o estabelecimento de tal cláusula, mas como posto no título, deve se ressaltar que toda proteção aqui conferida é baseada no lastro legal do código de defesa do consumidor que expõe no caput do artigo 51 que as cláusulas consideradas abusivas serão nulas de pleno direito, não havendo que se falar

em cláusula abusiva que se possa validar (NUNES, Luiz Antônio Rizzatto, 2009). De tal sorte, tem-se que a abusividade da cláusula ora exposta vai de encontro às normas que conferem proteção ao consumidor, sendo de ordem pública, independentemente, dada sua gravidade, até da manifestação do consumidor, podendo haver impetração de ação pelo Ministério Público, buscando garantir a proteção ao consumidor, entre vulnerável do negócio jurídico.

EPÍLOGO: SFH; FACILITADOR OU GERADOR DE PERCALÇOS?

O sistema Financeiro Habitacional foi criado com o escopo máximo de garantir o acesso à moradia, contudo, na maioria dos casos, os financiamentos são destinados a pessoas com baixo poder aquisitivo que financiam imóveis em prédios com problemas construtivos, por serem eles menos custosos. Isso, de fato, leva a uma primeira ideia de ser o SFH um facilitador para a vida desses indivíduos, contudo, analisando a situação de forma ampla, tem-se que muitas vezes os segurados enfrentam o risco de serem postos para fora de sua residência por perigos estruturais no imóvel financiado e tem para si negado a entrega do valor do prêmio, se tornando um gerador de percalços, posto que caberá à parte, já hipossuficiente, recorrer ao judiciário para ter sua pretensão satisfeita.

Quando se recorre ao judiciário, vários são os argumentos utilizados para que seja tal direito garantido, como o da interpretação das cláusulas contratuais a favor do segurado, posto ser este polo mais fraco na relação jurídica estabelecida. Tem-se, ainda, como necessário expor que deve ocorrer a inversão do ônus da prova para que reste à seguradora a necessidade de provar quaisquer percalços quanto a não assecuração do direito, como também se pode pedir que se devolvam em dobro as quantias já pagas, isso tudo para que o SFH deixe de ser um problema e continue sendo o ratificador dos direitos fundamentais e da dignidade da pessoa humana, ao garantir o direito à moradia. O que estudamos no artigo em comento, todavia, foi a necessidade da anulação de cláusulas abusivas, que vão contra a boa-fé objetiva e o direito do consumidor. De tal sorte, pode-se requer a nulidade ou modificação de cláusulas abusivas (art. 6, V) e a revisão contratual face à quebra na sua base objetiva (art. 6) (DURIGAN, P.L.).

Mesmo o sistema judiciário sendo eficaz para dirimir os percalços ora enfrentados, temos que deve haver uma reformulação nos contratos do SFH se este deseja de fato ser um garantidor do direito à moradia e não um causador de problemas,

se excluindo as cláusulas abusivas ou limitativas que não restam adequadas para que o programa criado pelo estado para garantir um direito fundamental do cidadão realmente o garanta de forma pacífica, sem que se necessite recorrer a outras vias: a via litigiosa.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Francisco Luis F. Ribeiro. **Direito dos seguros**. Coimbra: Almedina, 2013.

ALVIM, Pedro. **O contrato de seguro**. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

ANDRADE, Rubens Alves de.. **Curso de Direito do consumidor**. São Paulo: Manole, 2006.

ARAGÃO, José Maria. **Sistema Financeiro da Habitação. Uma análise Sócio-Jurídica da Gênese, Desenvolvimento e Crise do Sistema**. Curitiba: Juruá. 1999

AZEVEDO, Marcelo. **O consumidor de baixa renda**. Rio de Janeiro, ELSEVIER, 2009.

BEVILAQUA, Clovis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil commentado**. 4. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1934.

BORGES, José Ferreira. **Dicionário jurídico comercial**. Porto: E-book, 1856.

CALDEIRA, Liliana. **O contrato de seguro privado e a proteção do consumidor**. Rio de Janeiro: Funenseg, 1997.

CATALAN, Marcos. **O CDC e sua aplicação nos negócios imobiliários**. Curitiba: IESDE, 2009.

COSTA, Mário Almeida. **Direito das Obrigações**. Coimbra: Almedina, 2009.

ERHARDT, Ana Carolina Cavalcanti; ERHARDT, Manoel de Oliveira. **A ilegitimidade da cláusula resíduo nos contratos do SFH – análise crítica à luz da boa-fé objetiva**. In **Dos contratos**. Recife: nossa livraria, 2012.

Faulkner in ARENDT, Hannah. **Entre o passado e o futuro**. São Paulo: Perspectiva, 5ª Ed, 2005.

FERREIRA, Kella Pacheco. **Abuso do direito nas relações obrigacionais**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

FERREIRA, Leila Beatriz. **Aplicação do CDC ao contrato de seguro**. Rio de Janeiro: Funenseg, 2001.

- FIUZA, César. **Direito Civil: curso completo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.
- GIAMBIAGI, Fabio. **Risco e regulação**. Rio de Janeiro: ELSEVIER, 2010.
- GUIMARÃES, Luiz Carlos Forghieri. **SFH- Sistema Financeiro de Habitação- Revisão de Contratos de acordo com a Constituição Federal e a Matemática Financeira**. São Paulo: Quartier Latin. 2006 .
- HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes (coord). **Outra face do Poder Judiciário: decisões inovadoras e mudanças de paradigmas**. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.
- KRIGER FILHO, Domingos Afonso. **O contrato de seguro no direito brasileiro**. Rio de Janeiro: Labor Juris, 2000.
- LOBO, Paulo Luiz Neto. **Contrato e mudança social**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995.
- LÔBO, Paulo. **As Tendências Atuais do Direito Contratual no Domínio da Regulamentação das Cláusulas Abusivas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994.
- MAGLUTA, Nathália Calil Miguel. **A massificação dos conflitos de consumo e o sistema dos juizados especiais cíveis como instrumento de pacificação**. Rio de Janeiro: EMERJ, 2013.
- MARTINEZ, Pedro Romano. **Direito dos seguros**. Caiscais: Abril, 2006.
- MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado. Tomo III**. Campinas: Bookseller, 2001.
- MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das obrigações**. São Paulo: Saraiva, 2007.
- NETTO CARNEIRO, Dionísio Dias. **Financiamento à habitação e instabilidade econômica: experiências passadas , desafios e propostas para a ação futura**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2003.
- NEVES, Marcelo. **A constitucionalização simbólica**. São Paulo: Martins Fontes, 2011.
- NORONHA. **O direito dos contratos e seus princípios fundamentais**. São Paulo:

Saraiva, 1994.

NUNES, Luiz Antonio Rizzato. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2000.

NUNES, Luiz Antônio Rizzatto. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva, 2009.

OLIVEIRA, Celso Marcelo de. **Teoria Geral dos Contratos de Seguro**. Campinas: LZN, 2005.

OLIVEIRA, Dimas Terra de. **Código civil em poesia e prosa**. São Paulo: biblioteca 24 horas, 2011.

ORTOLAN, Joseph Louis Elzéar apud SERRANO, Jônatas. **Filosofia do Direito**. Rio de Janeiro: F. Briguiet & Cia. 3ªed, 1942.

PAGANI, Elaine Adelina. **O direito de propriedade e o direito de moradia: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia**. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009.

PIZZO, Esníder (coord). **Série Cidadania – o fornecedor e os direitos do consumidor**. São Paulo: Globo, 2004.

ROCHA, Janes. **Guia valor econômico de seguros pessoa física e bens**. São Paulo: Globo, 2003.

SALGADO, Thiago Martinek. **Cláusulas Abusivas e Restritivas nos Contratos de Seguro**. Clube dos autores, 2012. E-book.

SANTOS, Eduardo Sens dos. **A função social do contrato**. Florianópolis: conceito editorial, 2002.

SILVA, Irvan de Oliveira. **Curso de direito do seguro**. São Paulo: saraiva, 2008.

SIMÃO, José Fernando. **Direitos reais sobre imóveis e contratos**. Curitiba: IESDE, 2009.

SOUZA, Sérgio Iglesias N. de. **Direito à Moradia e de Habitação - Análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os direitos da**

personalidade. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2009.

WARD, Arnold. **Direito civil: contratos em espécie.** São Paulo: Saraiva, 2009.

XAVIER, Carlos Eduardo Rangel. **Sistema Financeiro de Habitação.** Salvador: Juspodivm, 2012.

Sites

Disponível em:
<http://www.caixaseguros.com.br/portal/site/CaixaSeguros/menuitem.f0fc95c890dad34bddc1edb630e001ca/?vgnextoid=ff4de07f15cd4110VgnVCM1000000a00660aRCRD#>
Acessado em: 13/01/2015

DURIGAN, P.L. SFH: a prática jurídica. ebook. Disponível em:
<<http://www.apriori.com.br/artigos/sfh.pdf>>. Acesso em 15/01/2015.

MOREIRA, Luiz Fernando. **Teoria geral dos contratos de adesão.** Disponível em:
<<http://www.viajus.com.br/viajus.php?pagina=artigos&id=202>>. Acesso em: 11 de janeiro de 2015.

PAULA, Jacqueline de. **Noções gerais da indenização securitária habitacional.** Disponível em: <http://jus.com.br/artigos/22105/noco-es-gerais-da-indenizacao-securitaria-habitacional#ixzz3OI5d3cDD> Acessado em: 13/01/2015.

PEIXOTO, Marco Aurélio Ventura. **Cláusulas abusivas nos contratos de adesão.** Jus Navigandi, Teresina, ano 5, n.47, nov. 2000. Disponível em:
<<http://jus.com.br/artigos/708>>. Acesso em: 11 de janeiro de 2015.

Jurisprudência

EDcl no REsp 979.238/PR, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 18/12/2008, DJe 02/02/2009

STJ - REsp: 1074546 RJ 2008/0156091-2, Relator: Ministro MASSAMI UYEDA, Data de Julgamento: 22/09/2009, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/12/2009

STJ - REsp: 969129 MG 2007/0157291-2, Relator: Ministro LUIS FELIPE

SALOMÃO, Data de Julgamento: 09/12/2009, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 15/12/2009

STJ AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 320.116 - PE (20130087528-5)
RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

STJ- REC. ESP. 436.842 – RS – Rel: Min. Nancy Andrigli; STJ- REC. ESP. 489.701 – SP – Rel: Min. Eliana Calmon; STJ- REC. ESP. 635.885 – SP – Rel: Min. Carlos Alberto Menezes.

TRF-2 - AC: 421187 RJ 1997.51.01.101439-5, Relator: Desembargador Federal SERGIO SCHWAITZER, Data de Julgamento: 20/08/2008, SÉTIMA TURMA ESPECIALIZADA, Data de Publicação: DJU - Data::11/09/2008 - Página::288/289