

SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO : imóvel recebido por agente financeiro em Dação em Pagamento : novo financiamento - venda do imóvel por valor de mercado : não configuração de desconto

LUIZ ANTONIO GUERRA¹

*Pós-Doutorando em Ciências Jurídicas e Sociais,
Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais e
Mestre em Negociação Internacional e Integração*

1. Introdução

Tem sido comum, nos últimos tempos, agentes financeiros, na qualidade de credores hipotecários, com base nas normas do Sistema Financeiro da Habitação – SFH², receberem do mutuário, em regime de dação em pagamento, o próprio imóvel financiado, como forma de quitação do contrato de mútuo referente à casa própria.

Os imóveis recebidos em dação em pagamento, ou mesmo adjudicados, são refinanciados integralmente a novos mutuários ou mesmo ao anterior, em condições diferentes daquelas originalmente contratadas.

O mecanismo da adjudicação opera-se na execução extrajudicial ou na judicial; esta através da carta de adjudicação expedida pelo juiz em favor do credor hipotecário, após o bem penhorado e objeto de garantia hipotecária ser levado à venda judicial (praça), sem que surja qualquer interessado na arrematação. Com a adjudicação ocorre a quitação integral da dívida objeto do financiamento imobiliário³.

¹ Professor de Direito Comercial-Empresarial, Direito Econômico e Direito Processual Civil, da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais, do Centro Universitário de Brasília – UNICEUB. Advogado especialista em Direito Comercial-Empresarial. Membro da Federação Interamericana de Advogados. Membro do Instituto dos Advogados Brasileiros. Membro do Instituto dos Advogados do Distrito Federal. Consultor Jurídico de Companhias nacionais e multinacionais. Sócio do escritório Guerra Advogados Consultores Associados. Autor de artigos e livros jurídicos.

² Resolução do Banco Central do Brasil – BACEN 1980, de 30 de abril de 1993. Após a extinção do Banco Nacional da Habitação – BNH, as regras do Sistema Financeiro da Habitação passaram a ser editadas pelo Banco Central do Brasil.

³ Este artigo foi elaborado antes da Reforma do Processo de Execução - da Lei 11.382, de 6/12/2006. O instituto da adjudicação a partir da reforma do Código de Processo Civil sofreu alteração, estando, hoje, disciplinado na nova Subseção VI-A, nos arts. 685-A e 685-B e respectivos parágrafos.

A partir dessa prática, a grande dúvida que se tem é: o imóvel recebido em dação em pagamento ou através da adjudicação poderá ser **refinanciado** ao mesmo mutuário, sabido que a dação em pagamento foi realizada pelo saldo devedor e, em regra, o valor do saldo é quase sempre superior ao valor de mercado do imóvel?

Outra situação curiosa reside no fato de que, sendo o imóvel **reposto** à venda, o originário mutuário poderá comparecer e recomprar o imóvel, agora, pelo preço de mercado, ou seja, por valor menor que o mútuo anterior.

As dúvidas que surgem são: a) tal operação caracteriza disfarçado desconto?, e b) poderá o agente financeiro conceder abatimento no saldo devedor do financiamento, além do previsto na lei (MP 1635-20) até chegar ao valor de mercado?

2. Breve abordagem

Os agentes financeiros, especificamente as associações de poupança e empréstimo, foram criadas a partir da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964⁴ e conceituadas pelo Decreto-Lei 70, de 21 de novembro de 1966⁵.

O referido decreto autorizou a organização das associações de poupança e empréstimo e emprestou-lhes natureza jurídica de *sociedade civil*⁶, integrando-as, para todos os efeitos, ao Sistema Financeiro Nacional e Sistema Financeiro da Habitação.

As associações de poupança e empréstimo caracterizam-se, em tese, pelos elementos básicos, a saber:

- a) operações em âmbito regional/nacional;

⁴ Art. 8, item IV.

⁵ Art. 1º.

⁶ PONTES, Aloysio Lopes. *Instituições Financeiras Privadas*. Rio de Janeiro: Forense, 1973. A sociedade civil, com a vigência do novo Código Civil, em 2003, transformou-se em sociedade simples.

b) formação de vínculo societário, para todos os efeitos legais, através de depósitos em dinheiro efetuados por pessoas físicas interessadas em delas participar;

c) distribuição aos associados, como dividendos, da totalidade dos resultados líquidos operacionais, uma vez deduzidas as importâncias destinadas à constituição dos fundos de reserva e de emergência, e

d) participação da administração nos resultados sociais⁷.

Possuem objetivos próprios e fundamentais: I – propiciar ou facilitar a aquisição de casa própria aos associados; II – captar, incentivar e disseminar a poupança.

Tais objetivos apresentam-se harmônicos com aqueles traçados no artigo 1º, da Lei 4.380/64 - que criou o Sistema Nacional da Habitação - formuladores da política nacional da habitação e do planejamento territorial.

Compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, as associações de poupança e empréstimo obedecem aos preceitos contidos na legislação criadora (Lei 4.380/64) e demais normas complementares.

O Sistema Financeiro da Habitação - criado com o fim e interesse social de facilitação e promoção da construção e da aquisição da casa própria - busca incentivar a formação de poupanças, cujas aplicações e recursos deverão ser canalizados para o atendimento dos objetivos contemplados na lei.

Os agentes financeiros são obrigados a compatibilizar o fiel cumprimento às normas do aludido regime com os objetivos elencados nos seus respectivos estatutos, devendo pautar sua atuação no mercado de forma transparente e dentro dos ditames legais.

⁷ Art. 1º, §§ 1º e 2º, do Decreto-Lei 70/66.

Feitas essas observações, vamos ao núcleo do estudo.

3. Mutuário Inadimplente – Execução Judicial – Recebimento de Imóvel pelo Agente Financeiro, em regime de Dação em Pagamento – Nova Venda do Imóvel ao Antigo ou Novo Mutuário – Novas Condições – Desconto Disfarçado – Não Caracterização

As indagações por nós argüidas residem no recebimento, por parte dos agentes financeiros, em regime em dação em pagamento, de imóvel então financiado a mutuário adimplente e/ou inadimplente para com as obrigações pactuadas na avença de financiamento da casa própria regida pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação.

Cuidaremos, neste tópico, tão-somente do mutuário inadimplente.

Verificada a mora/inadimplemento das obrigações - atraso no pagamento das prestações - os agentes, na qualidade de credores hipotecários de imóvel financiado, promovem a denominada Ação de Execução Hipotecária, visando receber o crédito em aberto (saldo devedor constituído de parcelas vencidas e vincendas, que se tornam vencidas antecipadamente, por força do inadimplemento).

A execução hipotecária - que é execução especial em relação àquela prevista no Livro II, do Título II, do Capítulo IV, do Código de Processo Civil – Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973⁸, que é ação regida pela Lei 5.741, de 1 de dezembro de 1971⁹ - que tem por finalidade a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.

A mencionada execução é processada segundo o rito da quantia certa contra devedor solvente, posto que, em linhas gerais, os atos de

⁸ Os arts. 646 e seguintes do Código de Processo Civil cuidam da ação de execução pelo rito da Quantia Certa Contra Devedor Solvente.

⁹ Cuida da execução e proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

execução, embora especiais quanto à proteção do crédito reclamado, igualam-se àqueles do Livro II, do Título II, do Capítulo IV, do Código de Processo Civil.

É indubitoso que o Sistema Financeiro da Habitação - sistema especial de financiamento e protetivo do crédito imobiliário - recepcionou instituto próprio da lei geral (Código Civil), especificamente do Direito Civil, na parte do Direito das Obrigações, ao permitir ao credor receber o imóvel do mutuário inadimplente, em regime em dação em pagamento, como meio de pagamento do saldo devedor do financiamento, em aberto.

O instituto da dação em pagamento está regulado nos arts. 356 a 359 do Código Civil. O art. 356 prevê: *O credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida.*"

A dação em pagamento tem origem na *datio solutum*, do Direito Romano, de aplicabilidade originária ao processo de execução, com o fim de proteger o devedor, porque desnecessário era vender seus bens a preço vil, de modo a satisfazer o crédito do credor.

Da *datio solutum* evoluiu-se para a atual dação em pagamento - que viabiliza o devedor entregar coisa corpórea em pagamento, como se estivesse vendendo ao credor e pelo valor do crédito, a coisa transmitida.

Caio Mário da Silva Pereira indica os requisitos da dação em pagamento, sendo eles:

- a) a existência de uma dívida
- b) o acordo do credor; e
- c) a entrega de coisa diversa da devida, com a intenção de extinguir a obrigação.

O mestre civilista afirma, ainda:

não é necessário que haja coincidência entre o valor da coisa recebida e o montante da dívida. Pode o credor receber um objeto mais valioso do que esta ou um de menor preço, em substituição da prestação devida, e por um ou outro, quitar. O que é da essência da dação pro soluto é a entrega de coisa que não seja a *res debita*, em pagamento da dívida¹⁰.

Em sede de Direito Obrigacional, a regra é o pagamento da obrigação mediante a entrega de dinheiro. A dação em pagamento constitui-se exceção.

O instituto da dação em pagamento foi acolhido no sistema especial do Sistema Financeiro da Habitação¹¹, permitindo-se ao credor o recebimento do imóvel a título de quitação do saldo devedor do financiamento inadimplido, com a transferência a terceiro adquirente-mutuário.

Com o recebimento do imóvel, via cobrança extrajudicial (extra autos) ou judicial (em juízo), em regime de dação em pagamento, opera-se automaticamente a quitação do saldo devedor do mútuo, com a consequente transferência do domínio da coisa a favor do credor – agente financeiro.

O recebimento de imóvel, em dação em pagamento, pode ser objeto de novo e integral financiamento a outrem (novo mutuário), segundo depreende-se do artigo 28, do Regulamento à Resolução 1980, de 30.04.93, que assim se expressa:

Os imóveis habitacionais financiados no âmbito do SFH recebidos em dação em pagamento, adjudicados ou arrematados pelo agente financeiro, quando alienados, poderão ser objeto de financiamento integral ao novo mutuário, observadas as demais condições do referido Sistema, recebendo tratamento idêntico aos casos de transferência aludidos no artigo anterior.

¹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*, Volume II, Editora Forense. Rio de Janeiro, 1981.

¹¹ Art. 28, do Regulamento à Resolução BACEN 1980, de 30.04.93.

O legislador autorizou a concessão de financiamento integral ao novo mutuário, nas hipóteses de dação em pagamento, adjudicação e arrematação de imóvel.

A parte final do *suso* artigo 28, indica que na concessão de novo financiamento observar-se-á as demais condições do Sistema Financeiro da Habitação, deferindo-se ao novo mutuário tratamento igualitário ao concedido para a hipótese de transferência, como previsto no artigo 27 do mencionado regulamento.

Em outras palavras, conclui-se que o novo financiamento integral deve ser concedido nas condições vigentes para as operações da espécie, mediante nova contratação.

O imóvel recebido em dação em pagamento, adjudicação ou arrematação será levado ao mercado para nova venda. Oferta-se o bem segundo o valor de avaliação (preço real de mercado), não importando, para efeito da nova venda e compra (novo financiamento), a ocorrência de eventual discrepância entre o preço do bem recebido, o anterior saldo devedor do mútuo (já quitado/extinto) e o valor de avaliação do imóvel a ser financiado, porque o regulamento, expressamente, aduz tratar-se de nova operação.

Nova operação - a que alude o artigo 27 do Regulamento à Resolução 1.980/93 - não se confunde com o instituto da novação inserta no artigo 360, incisos I, II e III do CC, porquanto: **1)** o antigo mutuário ou novo mutuário não contrai com o credor (agente financeiro) nova dívida, para extinguir e substituir a anterior; **2)** o novo mutuário não sucede o antigo mutuário na dívida e, **3)** não ocorre a substituição de credor.

Prova de que a nova operação indicada no aludido regulamento *não se* confunde com a novação é que o legislador lançou na Medida Provisória 1635, de 12/5/98, (última edição até a elaboração desse estudo), as condições próprias à caracterização do mencionado instituto,

autorizando, inclusive, a celebração de novação entre a União, através dos agentes financeiros, e os mutuários, referente aos saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional¹².

A nova operação, como previsto no artigo 27 do regulamento à Resolução 1980/93, guarda sinonimia com nova obrigação - não derivada da primeira, não cumprida integralmente. A nova operação é absolutamente independente da primeira, posto que o recebimento de imóvel, em regime de dação em pagamento, implica quitação da obrigação anterior/primitiva (saldo devedor).

Nova operação é a celebração de novo contrato de financiamento, nas condições vigentes à época da concessão do novo mútuo regido pelo rígido Sistema Financeiro da Habitação, sem qualquer correlação com o saldo devedor anteriormente quitado/extinto, por força da dação em pagamento.

Com efeito, *nova operação* significa dizer que o agente financeiro celebrará novo financiamento com o anterior devedor ou o novo mutuário (terceiro). Indistintamente, novo mutuário, para todos os efeitos legais, será tanto o originário devedor, com novo financiamento/obrigação, como o novo mutuário (fora da relação jurídica anterior já extinta).

A venda, *nova operação*, deverá ser celebrada com base no valor de avaliação do bem, independentemente do valor do saldo devedor, porque trata-se de nova obrigação, obedecidas as regras vigentes à concessão do novo financiamento.

A *nova obrigação* que é, terá no novo financiamento condições próprias, diversas, se o for o caso, daquelas que nortearam a anterior obrigação já extinta.

¹² Art. 1º, §§ 1º ao 8º, da Medida Provisória 1635-21, de 12.05.98.

Pode o antigo devedor/mutuário, após a quitação/extinção da obrigação anterior - recebimento do bem/dação em pagamento -, comparecer perante o agente financeiro e optar pela *recompra* (nova compra) do imóvel que então lhe fora financiado, podendo, assim, concorrer em igualdade de condições com eventuais terceiros interessados.

O antigo devedor/mutuário que queira concorrer com terceiros, na nova operação, não terá qualquer privilégio na concorrência, tampouco preferência na nova aquisição, posto que a relação jurídica anterior já foi extinta e o agente financeiro estará celebrando novo negócio jurídico, segundo, inclusive, as condições vigentes à época.

Infere-se, pois, que o antigo mutuário concorrerá com terceiros, na nova operação, em absoluta igualdade de condições, devendo, assim, o agente financeiro zelar pelo fiel cumprimento do artigo 5º, da Carta Política de 1988.

Pelo preço de avaliação do bem - poderá o então mutuário comparecer e disputar em igualdade de condições com eventuais terceiros interessados, desde que atendidas as condições e que tenha ele, na qualidade de novo mutuário, capacidade financeira para assumir novo financiamento perante o agente financeiro, cuja análise cadastral compete exclusivamente ao credor.

À luz da legislação, o então mutuário não tem qualquer privilégio na aquisição do imóvel que será objeto de novo financiamento, porque não se confunde a hipótese aqui comentada com os institutos da novação, transação, compensação, compromisso, remissão de dívidas, retrovenda, preempção ou preferência ou, ainda, pacto de melhor comprador.

Por razões de conveniência administrativa ou mesmo humanitária - compreende-se até que o agente financeiro, dependendo das

circunstâncias do caso, possa conceder ao antigo mutuário preferência na aquisição do imóvel. Todavia, repita-se, sem amparo legal.

A celebração de nova operação com o antigo mutuário, com base no valor de avaliação do bem, não induz à conclusão da ocorrência de disfarçado desconto.

Entendemos que a hipótese não é de *desconto disfarçado*, porque estão ausentes os elementos caracterizadores, como adiante passamos a comentar.

O conceito de desconto permeia o de crédito. Para apontar a natureza jurídica de desconto há que se utilizar previamente da definição de crédito.

Em vernáculo, crédito continua sendo, fiel às raízes latinas, confiança, fé na solvabilidade¹³.

O Direito Romano proclamava: *creditor debitoris fidem sequitur*.

Realmente só a confiança do credor no devedor pode explicar a realização da operação a prazo, porquanto por ela o proprietário “priva-se, por algum tempo, do uso da riqueza transferida, sacrificando, pois, a liquidez de seu patrimônio”¹⁴.

O crédito “é a substituição do concreto pelo abstrato”, já que em lugar da prestação efetiva de um dos contratantes, o outro se contenta com a expectativa contida na promessa de futuro pagamento¹⁵.

O credor, para realizar o negócio a termo, necessita de algum elemento que lhe propicie a certeza da realização futura da prestação; daí

¹³ FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*. 1ª ed. – 11ª impressão. Nova Fronteira, p. 495. Rio de Janeiro, 1980.

¹⁴ WALD, Arnoldo. *Enciclopédia Saraiva de Direito*. Saraiva. Vol. 21, verbete crédito, pág. 131. Rio de Janeiro.

¹⁵ CASTELLO BRANCO, Elcir. *Enciclopédia Saraiva de Direito*. Saraiva. Vol. 21, verbete crédito-II, pág. 141. Rio de Janeiro.

por que se diz que o crédito *é a troca de moeda presente por moeda futura ou a utilização de capital de terceiro, no pensamento de Stuart Mill, citado por Bulgarelli*¹⁶. Assim, tem-se que:

Esta crença na execução futura da prestação revela *fidúcia*. Ela provém de *fides* e denota a fidelidade ou desempenho no lugar, tempo e modo devido. Constitui maneira simbólica de contratar. Por ela se processa uma transferência fictícia, confiando-se no retorno previsto (Gai, II, 60).

Porém, da parte do sujeito que presta antecipadamente, é necessário que exista a confiança, o "*credere*", que emana do *nexum*, ou da própria perspectiva pessoal tocante ao desempenho do devedor.

O crédito é esta conotação psicológica daquele que desempenha uma obrigação, fiando-se que haverá contraprestação na forma, no modo e no tempo ajustado. É a correspondência econômica da prestação a ser satisfeita dentro de um certo espaço de tempo¹⁷.

Logo, devedor que, nos negócios a termo, não realiza as prestações prometidas na forma, modo e tempo ajustados, quebra a confiança que nele depositava o credor. Perde, por isso, o *crédito* e não tem mais como exigir que o credor lhe venda *a prazo*.

O mutuário em mora para com a obrigação contratada (financiamento) rompe perante o credor o elemento fundamental do crédito - *que é a fidúcia (confiança)*; daí por que ante o inadimplemento o agente financeiro promove a denominada Ação de Execução Hipotecária, não tendo mais qualquer compromisso de emprestar cumprimento à obrigação inadimplida.

Com a execução hipotecária ocorre o recebimento/entrega do imóvel pelo mutuário ao agente financeiro, em regime de dação em pagamento, se for o caso, quitando-se e extinguindo-se, assim, a obrigação antes não cumprida.

¹⁶ BULGARELLI, Waldirio. *Títulos de Crédito*. Atlas, 1984, pág. 21. São Paulo.

¹⁷ Op. Cit. Nota de rodapé n. 168.

Visto o conceito de crédito , chega-se ao de desconto. O termo desconto significa *não contar ou não computar*; vem do latim *computare*¹⁸.

Em outras palavras, desconto indica:

(...) a redução a que se submete a soma de certa importância ou quantia, pela diminuição ou não contagem de certa parcela.

Representa, pois, o abatimento que é feito no total de qualquer soma em dinheiro, ou no valor de qualquer obrigação, ***para ser cumprida***, assim, pelo líquido, verificado pela subtração do desconto da importância da qual ele se abate.

Desconto. Na técnica mercantil, não somente significa a redução ou abatimento feito em qualquer soma de uma fatura ou de uma conta corrente.

(...)

Mas, em sentido análogo, também se diz para o abatimento ou bonificação feita ao devedor pelo pagamento antecipado de sua dívida. (grifou-se)¹⁹

Ora, se o antigo mutuário inadimplente, já finda a obrigação originária, agora comparece perante o agente financeiro e manifesta interesse, de modo inequívoco, na aquisição do bem que antes lhe pertencia e que fora recebido pelo credor, em regime de dação em pagamento, pelo valor de avaliação (preço de mercado), tal prática não se afigura disfarçado desconto, porquanto:

1) a noção de desconto conjugada com o conceito de crédito importa cumprimento regular da obrigação contratada, o que não ocorreu no caso em comento;

2) a hipótese cuida de nova obrigação a ser contratada com o mutuário (novo mutuário – para efeito da nova contratação), cujo valor e

¹⁸ SILVA, De Plácido e. *Vocabulário Jurídico*. Forense. 7ª ed., Volume II, p. 49. Rio de Janeiro, 1982.

¹⁹ Op. Cit. nota de rodapé n. 171.

peculiaridades do novo financiamento apresentam condições próprias que não se confundem com as da extinta obrigação;

3) a hipótese trata efetivamente de nova operação, com condições próprias;

4) a obrigação anterior fora extinta, com a dação em pagamento ou demais modalidades de extinção das obrigações;

5) a hipótese não é de novação.

Não vislumbramos, pois, que tal prática possa ser entendida como desconto disfarçado. Além disso, a nova operação a ser firmada com o novo mutuário, com base no valor de avaliação do imóvel, não configura qualquer prejuízo ao rígido Sistema Financeiro da Habitação.

4. Mutuário Adimplente – Recebimento de Imóvel pelo Agente Financeiro, em Regime de Dação em Pagamento – Hipótese Incomum – Situação Idêntica ao do Mutuário Inadimplente.

Cuidaremos aqui, especificamente, da análise do mutuário adimplente.

Situação incomum é a do mutuário adimplente procurar o agente financeiro para devolver o imóvel financiado.

Se o mutuário encontra-se adimplente para com as obrigações contratadas, em princípio, ilógica apresenta-se a postura de devolução do bem.

Todavia, ante o atual modelo perverso do Sistema Financeiro da Habitação, em que a obrigação contratada deixa de ser comutativa a partir da majoração periódica das prestações e do saldo devedor, e que este sempre supera em muito o valor do imóvel, a preço de mercado, compreende-se, a lógica da postura do mutuário em querer devolver o bem ao credor e livrar-se do saldo do financiamento.

O credor pode, em tese, embora não seja comum, receber o imóvel financiado do mutuário adimplente. Tal prática não é comum, porque a atividade do agente financeiro é financiar o crédito habitacional e não receber imóveis dos mutuários e transformar-se em imobiliária.

Portanto, pode o credor receber imóvel financiado do mutuário adimplente, para revenda (nova venda = nova operação) a terceiros e/ou ao próprio antigo mutuário (obrigação já extinta com a devolução/recebimento do bem), por preço de avaliação, segundo as regras de mercado.

O recebimento do imóvel é opção exclusiva do credor. Jamais poderá o mutuário obrigar, extrajudicial ou judicialmente, o agente financeiro a receber o imóvel financiado.

O recebimento do imóvel, em dação em pagamento, por parte do credor, importará extinção da obrigação, nos mesmos moldes do devedor inadimplente.

Importa dizer, portanto, que se o credor, por conveniência administrativa, receber imóvel de mutuário adimplente, em dação em pagamento, tal prática extinguirá a obrigação, o mútuo hipotecário. É bem verdade que tal prática poderá, em dado momento, asfixiar o SFH.

Neste particular, o agente financeiro deverá agir e analisar a situação/caso com muito cuidado, porquanto a prática negocial do recebimento de imóvel de mutuário adimplente, poderia comprometer o sistema habitacional, além de potencializar a inviabilidade econômico-administrativa, sem prejuízo de eventual contrariedade dos objetivos contemplados no seu estatuto.

De outro lado, a extinção da obrigação viabilizará para o novo mutuário a celebração de nova operação, ou seja, nova contratação com o

agente financeiro, tomando-se por base o valor do bem a preço de mercado e segundo as regras vigentes à concessão do novo financiamento.

No mais, a abordagem articulada no tópico antecedente - sobre o mutuário inadimplente - é aplicável ao mutuário adimplente.

No que tange à possibilidade/viabilidade de abatimento no saldo devedor do mútuo, por parte do agente financeiro, entendemos que o credor hipotecário integrante do Sistema Financeiro da Habitação deverá submeter-se, obrigatoriamente, às normas emanadas do rígido sistema especial de concessão de crédito habitacional.

Ontologicamente, a rigidez do sistema tem por fim manter a política habitacional e o equilíbrio entre os agentes que atuam neste segmento de mercado.

As hipóteses autorizadas de abatimento no saldo devedor estão contempladas, em *numerus clausus*, nas Medidas Provisórias 1635-20 e 1635-21 e nas demais orientações baixadas pela Caixa Econômica Federal e Banco Central do Brasil.

Finalizando, impede dizer que a jurisprudência dos nossos Tribunais é pacífica no sentido de somente autorizar abatimento de saldo devedor, segundo as regras estatuídas para/pelo rígido Sistema Financeiro da Habitação, não se tendo notícia, até o momento, de abatimentos fora das hipóteses contempladas na lei.

5. Conclusão

Concluimos que os agentes financeiros deverão respeitar e cumprir as normas do rígido Sistema Financeiro da Habitação, sob pena de responsabilidade de seus administradores.

Ademais, os mutuários, sempre que prejudicados, sofrendo violação de seus direitos, poderão bater às portas do Poder Judiciário e

Sistema Financeiro da Habitação : imóvel recebido por agente financeiro
em Dação em Pagamento : novo financiamento - venda do imóvel por valor de mercado :
não configuração de desconto

pedir a revisão dos contratos, buscando, assim, o equilíbrio das condições originalmente celebradas, sem prejuízo da devolução do imóvel cujo saldo devedor do financiamento ultrapasse o valor de mercado do imóvel.