

**BOA-FÉ NOS PROGRAMAS HABITACIONAIS: UMA INTERPRETAÇÃO  
CLÁSSICA OU APLICAÇÃO DOS NOVOS PARAMETROS FACE AO  
DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL**

**GOOD FAITH IN HOUSING PROGRAMS: AN INTERPRETATION OR  
APPLICATION OF CLASSICAL NEW PARAMETERS FRONT OF CIVIL  
CONSTITUCIONAL LAW**

Amanda Cristina Carvalho Canezin<sup>1</sup>

Evelise Veronese dos Santos<sup>2</sup>

**RESUMO**

É o presente artigo um estudo acerca da evolução do direito civil, que abrange o feixe constitucional, excluindo assim a visão inicial predominantemente patrimonial e cinge a dignidade da pessoa humana dentro de suas relações negociais. Chama atenção para o fato de que os direitos fundamentais sociais, destacando o direito à moradia, estabelecem de forma intensiva vínculo com a dignidade da pessoa humana. Nessa seara, ressalta um dos objetivos da República brasileira que é a erradicação da pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais. Atualmente, uma das soluções vigente para a questão são políticas públicas promovidas principalmente pelo governo federal, como o programa Minha Casa, Minha Vida. Finalmente, lança questão principal, quanto ao princípio clássico da boa-fé, analisando a respeito se deve ser interpretado da mesma maneira que o direito comum ou sofre alterações com base na doutrina do direito civil constitucional.

**Palavras-chaves:** Dignidade Humana. Boa-fé. Direito à Moradia.

---

<sup>1</sup> Mestranda no Programa de Mestrado em Direito Negocial pela Universidade Estadual de Londrina/PR, com ênfase em Direito Empresarial Ambiental, bolsista CAPES/DS, pós-graduada em Direito Empresarial pela Universidade Estadual de Londrina/PR, especialista em Teoria e Prática de Direito Empresarial pela Pontifícia Católica do Paraná. E-mail: amanda.canezin@gmail.com

<sup>2</sup> Mestranda no Programa de Mestrado em Direito Negocial pela Universidade Estadual de Londrina/PR, com ênfase em Direito Civil, bolsista CAPES/DS, pós-graduanda em Direito Civil e Direito Empresarial pela Faculdade de Direito Damásio de Jesus, pós-graduada em Direito e Processo Penal pela Universidade Estadual de Londrina/PR. E-mail: eveliseveronese@yahoo.com.br

## **ABSTRACT**

Is this article a study about the evolution of civil law, which covers constitutional beam, thus excluding the initial vision predominantly equity and stick the dignity of the human person within their negotiating relationships. Draws attention to the fact that fundamental social rights, including the right to housing, establish bond intensively with the dignity of the human person. In this field, says one of the goals of Brazilian Republic that is the eradication of poverty and the marginalization and reduce social and regional inequalities. Currently, one of the current solutions to the question are public policies promoted mainly by the federal Government, as the program my house, my life. Finally, launches the main issue, classic principle of good faith, analyzing about whether it should be interpreted in the same way that the common law or changes based on the doctrine of constitutional civil law.

**Key-word:** Human Dignity. Good faith. Right to housing.

## **INTRODUÇÃO**

Nas últimas décadas o Direito Civil sofreu inegáveis modificações estruturais, na qual teve fundamental influencia para estabelecer o Direito Negocial Moderno. No Brasil, esse sistema normativo deriva do Direito Francês e Alemão, que possuem por principais valores a liberdade e a autonomia da vontade do particular para reger suas relações civis.

Estes valores triunfam dado ao contexto histórico da época, ou seja, o liberalismo econômico e filosófico (NEGREIROS, 2006), sendo indiscutível a influencia desses ordenamentos no Código Civil vigente.

Antigamente, o patrimônio figurava como ápice de todo o sistema, trazendo o ser humano à margem dos vínculos privados.

No entanto, o direito deve estar sempre apto para satisfazer as necessidades das pessoas, passando a divergir cada vez mais com a da realidade aplicável.

Em decorrência do crescimento das desigualdades sociais e econômicas, dado o sistema liberal e capitalista, acabou por gerar o descontentamento

da grande classe de trabalhadores, ocasionando pressões e movimentos visando o reequilíbrio e a proteção de seus direitos.

Como explica LUIZ EDSON FACHIN, os valores culturais no plano da história empregam-se na concepção dos ordenamentos, e progressivamente vão se alterando e redefinindo, por força de movimentos e reivindicações. Os sujeitos que não são iguais não podem ser qualificados de forma discriminatória, e este nivelamento é uma violência contra aquilo que é diverso e está a margem (FACHIN, 2003).

Como forma de superação desta realidade, o Estado passa a intervir nas relações privadas, exercendo a proteção das pessoas mais pobres e necessitadas, afastando os sistemas fechados e preocupados com a circulação de bens e com o patrimônio para a construção de um sistema aberto, capaz de enxergar e se amoldar à realidade das pessoas no caso concreto, como forma de trazer soluções mais justas.

Nota-se, como anteriormente mencionado, a evolução do direito civil, que abrange o feixe constitucional, excluindo assim a visão predominantemente patrimonial e cinge a dignidade da pessoa humana dentro de suas relações contratuais.

Diante da evolução civilista incluíram-se paradigmas e princípios que trouxeram benefícios às relações humanas, dentre eles o princípio da boa-fé.

Uma das pilstras do direito civil-constitucional, ao ser aplicado e exigido traz veracidade e segurança jurídica ao contrato celebrado e acaba por refletir na conduta dos envolvidos, exigindo condutas probas e incontestáveis das partes.

Nessa mesma esteira de modificações, e visando a dignidade humana aos seus cidadãos, o Estado busca conceder aos mais necessitados e vulneráveis o acesso à moradia, utilizando-se de programas sociais e concessão de alguns benefícios, tais como o projeto “*minha casa, minha vida*”, que concede a alguns cidadãos o aditamento da casa própria.

Cumpre-nos, porém, destacar o fato de que em algumas situações os beneficiados por tal programa não cumprem o seu papel diante do princípio civil-constitucional da boa-fé, uma vez que acabam por se beneficiar incorretamente da concessão governamental.

Muito embora a boa-fé seja ausente na conduta humana em questão, com a nova doutrina do direito civil constitucional tal princípio sofreu alterações devendo ser aplicado não apenas aos contratos e ao direito comum, mas abranger a conduta, o dever colateral, o que nos faz questionar o comportamento dos beneficiados sobre a ótica do princípio em questão.

Diante de tais situações, analisar-se-á tais condutas sobre o prisma civil-constitucional, não valorizando assim o cunho patrimonial, mas sim a dignidade humana concedida, incluindo ainda aspectos referentes à boa-fé exigida das partes independente de sua vulnerabilidade social.

## **1. A EVOLUÇÃO DO DIREITO CIVIL CONSTITUCIONAL E OS PRINCÍPIOS DO DIREITO NEGOCIAL**

A nova fase do direito é marcada pela Segunda Grande Guerra Mundial de 1939-1945, pela Declaração dos Direitos Humanos de 1948 (LISBOA,2010), pela Constituição Federal do Brasil de 1988 e também pelo Código de Defesa do Consumidor (NEGREIROS,2006).

Neste novo período, o homem sucede o ápice do ordenamento jurídico, e a dicotomia que marcava o Direito Civil como ramo eminentemente privado não mais se sustenta, haja vista que cada vez mais normas de ordem pública passam a interferir nas relações privadas, assim como o inverso também é verdadeiro.

Destaca-se a lição de NELSON ROSENVALD, que bem distingue esta mudança de paradigmas:

Com efeito, o vigor irradiante da dignidade da pessoa humana determina a súbita alteração dos protagonistas do direito civil. Em um panorama de renovado personalismo, o palco do direito privado retira a exclusividade das figuras do proprietário, contratantes, pai e marido, personagens marcantes de um resquício oitocentista. Entram em cena os interesses não proprietários, o consumidor e várias entidades familiares com perspectivas iguais de desenvolvimento para todos os seus membros. Enfim, as situações jurídicas existenciais de dignidade superior revigoram o direito civil, sob o comando do pluralismo e do humanismo (ROSENVALD, 2005).

GUSTAVO TEPEDINO comenta que através deste processo de industrialização e de crise entre o individualismo e a realidade econômica posterior, as constituições passam a introduzir normas de deveres sociais dentro da sociedade, organizando aspectos e temas tipicamente privados, como a família, a propriedade e a atividade econômica (TEPEDINO, 2004).

A Constituição Federal de 1988 ganha vital e estruturante importância não só em relação ao Direito Civil, mas em face de todas as outras áreas desta ciência, pois além de norte interpretativo, acaba por redesenhar os institutos daquele, e assegura de plano direitos fundamentais às pessoas.

Como explicam GISELDA MARIA FERNANDES NOVAES HIRONAKA e FLÁVIO TARTUCE, é o que se denomina *eficácia horizontal dos direitos fundamentais*, no sentido de que tais garantias aplicam-se nas relações entre particulares, seja de forma direta ou indireta, através das cláusulas gerais, pois a Constituição Federal deixou de trazer apenas *normas programáticas*, voltadas ao Estado e ao Legislador, no plano apenas de *eficácia vertical* (HIRONAKA, TARTUCE, 2007).

Neste contexto, especial análise merece a dignidade da pessoa humana, que ganhou fundamental importância no ordenamento jurídico.

IMMANUEL KANT já trazia a importância de proteção da pessoa, ao afirmar que o homem é um fim em si mesmo, e não um instrumento ou meio para os outros, o qual deve agir por uma razão universal (KANT, 2006).

Segundo JOSÉ AFONSO DA SILVA, o princípio é um atributo intrínseco do ser humano, que antecede ou preexiste ao Direito (SILVA, 2014).

A dignidade da pessoa humana está prevista na Constituição Federal do Brasil, em seu artigo 1º, inciso III, como um dos fundamentos da República.

Discute MARIA CELINA BODIN DE MORAES que a noção do princípio é tão ampla e abstrata que se levada ao extremo torna impossível sua aplicação. Mas como princípio absoluto, pode ser decomposto em quatro postulados: o reconhecimento pelo sujeito de que os outros são iguais (I), mercedores do mesmo respeito a sua integridade (II), dotados de vontade livre e autodeterminação (III) e parte de um grupo social com a garantia de não ser marginalizado (IV) (MORAES, 2003).

Da análise destes postulados permite-se concluir como reflexos da dignidade da pessoa humana respectivamente a igualdade substancial, a integridade física e psicológica, a liberdade individual em consonância com o interesse público e social, e por fim os ideais de solidariedade social e inclusão, redução das desigualdades e justiça distributiva, como instrumentos aptos a garantir uma existência digna. É a tutela do valor da pessoa acima de questões patrimoniais (MORAES, 2003), normatizada e que deve, por consequência, ser observada.

Esta reestruturação nas relações entre particulares repercutiu com grande força sobretudo no plano das relações contratuais. Isto porque os princípios

ganharam nova roupagem, assim como o contrato, que segundo CLÁUDIA LIMA MARQUES, passou a ter uma *concepção social*.

Neste aspecto, explica a referida autora que os efeitos do contrato na sociedade serão considerados e haverá cada vez mais o intervencionismo estatal com o objetivo de relativizar a autonomia da vontade frente a novas preocupações de cunho social, limitado e regulado para que observe a sua finalidade social. (MARQUES, 2002)

Inicialmente, os princípios amparam todo o sistema jurídico, e na concepção de ROBERT ALEXYY, são *mandamentos de otimização*. É que havendo choque entre princípios, não há que se falar na exclusão de um deles, mas sim num critério de sopesamento para dirimir o conflito (ALEXY, 2010).

Como explica CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELO, violar um princípio é mais grave do que transgredir uma regra, porque tal ofensa pode ir contra todo um sistema de comandos (MELLO, 2001).

No âmbito do direito contratual, deixando de lado as diversas classificações ou nomenclaturas, atualmente destaca-se como princípios a autonomia privada (liberdade para decidir quando contratar, o que e com quem contratar), o consensualismo (para contratar basta o acordo de vontades, ressalvadas as solenidades apenas quando estritamente necessárias) e a obrigatoriedade e relatividade dos efeitos (o contrato deve ser cumprido e vincula somente as partes que dele anuíram ou participaram).

Também a supremacia da ordem pública (o ajuste das partes fica limitado a lei, ao interesse público ou bons costumes), a equivalência das prestações ou equilíbrio contratual (pressupõe a igualdade substancial, de modo que haja reciprocidade e equilíbrio nas relações, sob pena de readequação), a probidade e boa-fé (através da qual os contratantes devem agir com lealdade e honestidade, preservando os próprios interesses e também da outra parte).

Por fim destaca-se ainda o princípio da função social do contrato (compatibilidade dos interesses privados com a coletividade e interesses difusos) e o dirigismo contratual (segundo o qual o Estado pode limitar, interferir ou nortear o objeto do contrato em consonância com valores mais importantes de ordem moral ou econômica).

Delimitados os institutos, ainda que sucintamente, aconselha-se visualizar os princípios contratuais em dois planos: os clássicos e os novos princípios, não se podendo olvidar que a liberdade, obrigatoriedade e relatividade dos efeitos não

mais são direitos absolutos e potestativos, mas que sofrem limitações em busca de valores superiores consagrados pelo ordenamento jurídico e pelo atual estágio do direito público-privado.

Conforme ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO, os novos princípios negociais referem-se ao equilíbrio contratual, a função social e boa-fé, e permite distinguir o plano clássico do direito contratual privado com a atual leitura do sistema. (AZEVEDO, 2004).

## **1.1 PRINCÍPIOS DO DIREITO NEGOCIAL A LUZ DA CONSTITUIÇÃO**

A primeira ideia de contrato o definia como um instituto marcado pela liberdade absoluta de contratar, sem qualquer interferência do domínio público entre o privado, marcado pela intangibilidade e obrigatoriedade criada no acordo.

Atualmente, o poder estatal passou a limitar tais características e a gerenciar as relações jurídicas, de modo que é fundamental analisar os princípios que regem o direito contratual a luz da constituição, evitando equívocos na interpretação e aplicação no caso concreto.

Os princípios servem para sustentar o sistema jurídico, e como *mandamentos de otimização*, devem ser visualizados na busca de uma solução para a lide, sendo que as circunstâncias fáticas e materiais auxiliarão as partes e intérprete a definir qual a resposta correta a determinado caso.

Quanto aos princípios contratuais, podemos citar a autonomia da vontade, o consensualismo, a relatividade dos efeitos do contrato, a obrigatoriedade, o equilíbrio econômico, a função social e a boa-fé.

Merece destaque para oportuno momento o princípio da boa-fé nas relações negociais, que pode ser dividido duas espécies: a boa-fé objetiva e a boa-fé subjetiva.

A boa-fé objetiva consiste num dever geral de boa-fé, e não num aspecto subjetivo, ou seja, de cada pessoa. O aspecto subjetivo consiste em uma análise subjetiva do estado de consciência do agente, e não num dever geral e social da boa-fé, como ocorre no aspecto objetivo.

Está previsto no artigo 422, ao dispor que “*os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e boa-fé*”.

CARLOS EDUARDO PIANOVSKI RUZYK define o instituto, ao afirmar que:

Pode-se sintetizar a boa-fé objetiva como um dever de comportamento leal, cuja aferição se dá no exame das relações concretas. Nessa esteira, pode-se não apenas vinculá-la a noção de justiça contratual, mas também à noção constitucional de tutela da dignidade da pessoa humana. (RUZYK, 2007, p. 32)

O princípio no aspecto objetivo traz um modelo de conduta a ser observado, ou seja, um padrão de conduta ou o comportamento ideal que os contraentes deveriam observar na celebração e vigência do negócio jurídico.

Sobre um modelo de conduta ideal a ser seguido, IMMANUEL KANT já expressava argumentos neste aspecto, ao dizer que:

Do mesmo modo como a ideia fornece a *regra*, o ideal serve em tal caso de *arquétipo* para a determinação completa da cópia; e nós não possuímos outra medida orientadora das nossas ações senão o comportamento desse homem divino em nós, com o qual nos comparamos, nos julgamos e pelo qual nos tornamos melhores, se bem que ninguém jamais possa alcançá-lo [...] Assim estão as coisas com respeito ao ideal da razão, que sempre tem de repousar sobre conceitos determinados e servir de regra e de arquétipo, quer para ser seguido quer para ser julgado. (KANT, 1980, p. 277-288)

O comportamento pautado em boa-fé, deve ser aquele pautado na lealdade entre as partes, devendo cada parte respeitar os direitos do outro.

De acordo com FÁBIO ULHOA COELHO a boa-fé não seria um princípio, mas sim uma cláusula geral.

Os princípios, estudou-se, são normas de âmbito de incidência extremamente largo, que se projetam sobre as demais, informando-lhe uma interpretação [...] já as cláusulas gerais não se caracterizam pela amplitude do âmbito de incidência e, embora possam servir à interpretação de outras normas, não são propriamente vocacionadas para este desiderato [...] a regra da boa-fé inserida no art. 422 do CC é uma cláusula geral, porque incide apenas na conclusão e execução dos



contratos, e quando empregada numa interpretação sistemática, comparece como um elemento a mais no repertório do ordenamento a sistematizar e não como fator de sistematização. (COELHO, 2010, p. 45).

Por tratar-se de princípio com força de cláusula geral, segundo parte majoritária da doutrina, o instituto não pode mais ser enxergado como simples mecanismo de interpretação. Esta espécie de norma possui imensa carga valorativa, a qual lhe permite inclusive aplicabilidade imediata no caso concreto.

Diante disto, deve-se aplicar a boa-fé antes, durante e após o a realização do negócio jurídico, pautando-se na redação do artigo 422 do Código Civil.

O Código Civil de 1916 não previa tal instituto, mas conforme comenta FLÁVIO TARTUCE, o ordenamento jurídico brasileiro já estipulava a cláusula geral da boa-fé objetiva, especificamente no Código Comercial de 1850, em seu artigo 131, inciso I. (TARTUCE, 2002, p.119-122).

Por fim, a boa-fé objetiva encontra-se diretamente na Constituição Federal, pois decorre da justiça social, impondo dever de colaboração e de lealdade entre as partes, sob pena de ferir o ordenamento jurídico e anular o negócio pactuado se ausente esse princípio.

Nota-se, diante de todo o exposto, que ausente o princípio da boa-fé o negócio jurídico e toda a conduta a ele relacionada, se fazem impróprias e passíveis de anulação, o que demonstra a importância do princípio explanado, que, conforme leciona alguns doutrinadores, é além de um mero título, tendo, na realidade importância de cláusula geral.

## **2. O DIREITO À MORADIA E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**

O princípio da dignidade humana é considerado o primado maior que norteia os direitos fundamentais de todo o sistema constitucional e a estrutura dos direitos individuais. Assim pode-se dizer que a dignidade da pessoa humana dá a direção a todas as demais questões a serem consideradas pelo intérprete. (NUNES, 2009, p. 45).

A tendência está em reconhecer a importância de garantir os direitos fundamentais nos ordenamentos jurídicos. Segundo Edson Pereira Nobre Júnior, “reforçada depois da traumática barbárie nazifascista, encontra-se plasmada pela

adoção, a guisa de valor básico do Estado Democrático de Direito, da dignidade da pessoa humana”. (NOBRE JÚNIOR, 2000, p. 1-3).

Diante desta nova concepção, é possível inferir que o valor da cidadania e da dignidade humana, assim como os direitos e garantias fundamentais, “constituem hoje os princípios constitucionais que incorporam as exigências de justiça e dos valores éticos, conferindo suporte axiológico a todo sistema jurídico brasileiro”. (PIOVESAN, 2005, p. 228).

Importante se faz destacar que para a dignidade humana se faça presente no meio social é necessário assegurar, concretamente, os direitos sociais elencados na Carta Constitucional, previstos, no art. 6º como à educação, saúde, alimentação, trabalho, moradia, lazer, entre outros, essenciais para a realização de todos os demais direitos sociais. Neste sentido, está a Constituição Federal voltada para a promoção da dignidade no meio social.

Decifrando o direito à vida ao lado do princípio da dignidade da pessoa humana, chega-se ao direito a uma vida digna que impõem limites à atuação do Estado, ao mesmo tempo em que obriga atitudes positivas, no sentido de que o Estado tenha como meta permanente a concretização de uma vida digna para todos.

Luiz Roberto Barroso (2009, p. 65) chama a atenção para o fato de que os direitos fundamentais sociais, econômicos e culturais, bem como o direito à moradia, estabelecem, de forma intensiva, vínculo com a dignidade da pessoa humana.

No que se refere à moradia, Roberto da Matta a definiu como sendo o ambiente íntimo da pessoa, considerado o local para o aprofundamento das relações de afeto e a construção da identidade. E acrescenta: “Em nosso processo cognitivo, o lar, desde a palavra em si ao que ela representa em nossa imaginação e memória, é expressão do anseio humano por segurança, aconchego e conforto”. (DA MATTA, 2004).

O direito à moradia, e uma moradia digna, é direito fundamental assegurado, inclusive, em nível constitucional. Neste sentido, ressalta-se a importância das políticas públicas municipais no sentido de fazer valer o direito e garantir o acesso igualitário da população a uma moradia digna, com infraestrutura adequada.

É preciso enfatizar que o direito social à moradia fixa um profundo vínculo com o princípio fundamental da República Federativa do Brasil. Ingo Sarlet complementa discorrendo que “a vinculação da dignidade da pessoa humana e os direitos sociais é premente e a intensidade de tal ligação é proporcional à material

consideração dos referidos direitos para a fruição de um existir digno”. (SARLET, 2001, p. 46).

Sarlet informa ainda que o direito social à moradia caracteriza, predominantemente, um direito social de cunho positivo, ou seja, caracteriza-se em fator da “implementação da justiça social, da promoção integral da pessoa humana e da correção de vicissitudes geradas pela preponderância de direitos de matriz liberal-burguesa (como o direito à propriedade) em uma dialética recíproca de complementação”. (SARLET, 2001, p. 52).

Ora, um dos objetivos da República brasileira é erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais. Portanto, a solução para a questão são políticas públicas promovidas principalmente pelo governo federal, como o programa Minha Casa, Minha Vida.

Vale lembrar que promoção efetiva do direito à moradia somente é plena caso supere a mera concessão de habitação e se realize em espaço suficiente e acessível, contemplado, principalmente, por segurança adequada, estruturas duráveis e estáveis, boa iluminação e ventilação, abastecimento de água, saneamento e esgoto e boa qualidade do meio ambiente.

Tais programas, como o “Minha casa, minha vida”, objetiva viabilizar a construção de moradias adequadas para a parcela da população que mais necessita, ao mesmo tempo em que promove a atividade da construção civil, o que gera benefícios econômicos diretos e indiretos no ambiente local dos municípios.

Contudo, o que vem ocorrendo em determinadas localidades é que, ao invés desses programas sociais ajudarem a promoção da dignidade da pessoa humana e concretizar o direito social à moradia, tem sido objeto de comercialização, desviando a finalidade do programa.

Os beneficiários do programa Minha Casa, Minha Vida, de acordo com o regulamento não pode alugar ou vender as casas que recebem, sob pena de quebra de contrato e pode o titular acabar perdendo a moradia.

Importante se faz destacar os que os direitos fundamentais são considerados via de mão-dupla. Ou seja, onde tem um direito há um dever. No caso em tela, o governo garante o direito à moradia, promovendo o programa Minha Casa, Minha vida, porém os mutuários tem descumprindo o dever de não vender ou alugar o imóvel.

Sendo assim, pode-se dizer que os beneficiários do tal programa, não cumprem o seu papel diante do princípio civil-constitucional da boa-fé, uma vez que acabam por se beneficiar incorretamente da concessão governamental.

Com a nova doutrina do direito civil constitucional o princípio da boa-fé sofreu modificações, devendo ser aplicado não apenas aos contratos e ao direito comum, mas abranger a conduta, o dever colateral, principalmente o comportamento dos beneficiados do acesso à moradia.

### **3. A VULNERABILIDADE SOCIAL FRENTE À EXIGÊNCIA DA BOA-FÉ OBJETIVA E OS DEVERES COLATERAIS DE CONDUTA**

Conforme o acima demonstrado, o Governo Federal, através do programa social Minha Casa, Minha Vida busca solucionar o problema da população mais vulnerável, concedendo-os a oportunidade de terem moradia própria a baixo custo.

Contudo, notou-se também que, muito embora seja a legislação clara, alguns beneficiários de tal programa, têm vendido a concessão antes do período de dez anos, o que torna tal atitude ilegal, e por óbvio sem a presença da boa-fé objetiva exigida nas relações negociais, tais como a aqui em tela.

Importante, porém se faz explicitar inicialmente o fato de que a boa-fé não se limita ao contrato celebrado, mas expande-se ao comportamento esperado das partes, denominando-se assim como deveres colaterais de conduta.

Como anteriormente afirmado, compreende-se por boa-fé objetiva, nas palavras de CLÁUDIA LIMA MARQUES, como:

Cooperação e respeito, é conduta esperada e leal, tutelada em todas as relações sociais. A proteção da boa-fé e da confiança despertada formam, conforme Couto e Silva, a base do tráfico jurídico, a base de todas as vinculações jurídicas, o princípio máximo das relações contratuais. (MARQUES, 2003, p. 125)

A boa-fé é um princípio geral do direito, pelo qual devem os cidadãos comportar-se com padrão ético e leal, o que gera deveres secundários de conduta, que impõem às partes comportamentos necessários, ainda que não expressos nos contratos

celebrados, mas que devem ser acatados visando à realização justa do que fora avençado.

A boa-fé objetiva aludida no Código Civil de 2002 incide em um padrão de conduta a ser seguido pelos beneficiários dos programas sociais, tendo como paradigma o comportamento do homem mediano, haja vista que, em caso contrário, estar-se-ia acendendo margem para o cometimento de injustiças.

É de salientar que a partir da Constituição Federal de 1988 a boa-fé deixou de estar intimamente ligada às relações contratuais particulares e passou a também ditar as relações em que o Estado estivesse presente, como na realização de programas sociais. Isso autoriza a aplicação do princípio nas situações apresentadas, visto que uma das vertentes contratual é ocupada pelo Governo Federal.

Ao lado da função limitativa de direitos encontram-se situados os denominados deveres contratuais anexos, frisando que o contrato não produz somente os deveres expressamente convencionados entre as partes, pois cria deveres que decorrem implicitamente dele e que também obrigam os contratantes.

O padrão de comportamento a ser cumprido pelo contratante não se estende apenas ao que se encontra estipulado nas cláusulas contratuais. A boa-fé objetiva transfere para os contratantes a obrigação de também cumprirem os deveres implicitamente decorrentes de uma relação contratual.

A criação de deveres anexos através da aplicação do princípio da boa fé objetiva ocorre porque o contrato não envolve só a obrigação de prestar, mas envolve também uma obrigação de conduta.

Como a denominação explica, tais deveres não estão na órbita do contrato, mas paralelos a ele. Por isso, eles não se ligam diretamente à espécie do contrato ou da prestação principal, mas são deveres de conduta impostos durante toda a relação contratual como também das circunstâncias advindas dela.

Diante de tal conduta criada pelos deveres colaterais conclui-se que afora a boa-fé contratual exigida há que se esperar das partes uma conduta reta, proba, leal e honesta no além-contrato, além-benefício, o que nem sempre ocorre.

Tais deveres colaterais de conduta, conforme preceitua MENEZES DE CORDEIRO, se classificam em deveres de proteção, de lealdade e de esclarecimento, sendo para o estudo apresentado de maior importância o dever de lealdade. (MENEZES CORDEIRO, 2007, p. 604).

Pelo dever colateral de lealdade, as partes estão obrigadas a se absterem de, conforme leciona MENEZES DE CORDEIRO, “comportamentos que possam falsear o objetivo do negócio ou desequilibrar o jogo das prestações por elas consignado” (MENEZES DE CORDEIRO, 2007, p. 606).

É sabido que alguns cidadãos beneficiados pelo programa minha casa minha vida, após a concessão do imóvel o tem vendido, alugado ou alienado, o que além de ilegal torna a conduta ausente da boa-fé objetiva.

O princípio da boa-fé, como destacam os doutrinadores pátrios, deve ser exigido antes, durante e depois do negócio celebrado, o que se estende aos deveres anexos de conduta deprecados. Ora, ao alienar um imóvel concedido pelo programa social, antes de cumprido os requisitos trazidos pela lei, quais sejam a quitação integral do imóvel ou após dez anos de sua concessão, o beneficiário age em discordância à boa-fé exigida no período pós-contratual.

Analisando o dever de lealdade acima exposto e defendido por MENEZES CORDEIRO, e a conduta dos beneficiários nota-se que não há fidelidade por parte daqueles que vendem ou alugam os imóveis em discordância com os aspectos legais.

Tais condutas, além de prejudicar o Estado, parte da relação negocial existente, inviabiliza que outros cidadãos vulneráveis e necessitados sejam auxiliados pelo programa social, o que corrobora para que a boa-fé não se faça presente.

Muito embora a boa-fé seja interpretada, em grande parte dos casos, como um princípio clássico, nos casos em questão tem de ser aplicada sob o prisma da doutrina do direito civil-constitucional, não havendo divergência entre a aplicação do princípio nas relações comuns e nas relações de conduta.

Sendo os deveres colaterais de conduta um desdobramento da boa-fé objetiva e não estando relacionados diretamente com a égide contratual, são passíveis de aplicação nas situações referentes à vulnerabilidade dos beneficiários do programa governamental pátrio que, agindo em desconformidade com a legislação, acabam por infringir o princípio geral da boa-fé.

## CONCLUSÃO

É sabido que com o passar dos anos importantes mudanças ocorreram sobre a humanidade, o que acabou por resultar em nítidas, e positivas, modificações no âmbito jurídico.

A sociedade jurídica, que tanto primava pelo patrimônio, pelo ter, pela propriedade; com a evolução histórica, social e jurisprudencial passou a preocupar-se, além do ter, com o ser e com o digno.

Inegável é a transformação do direito, em especial no feixe civil-constitucional, que progrediu de tal forma a conceder preferências as estruturas, contratos e decisões que trouxessem em primeiro patamar a dignidade dos interessados e não mais o patrimônio ou o valor em questão.

Com significativa alteração, todo o universo civil-constitucional viu-se alterado e influenciado pelos princípios trazidos por esse novo aspecto jurídico, classificando assim novos itens como primordiais e indispensáveis.

Uma vez que faz parte do direito como um todo o ramo direito negocial também se modificou e tomou como um dos principais pilares o princípio da boa-fé, que carrega em si a conduta leal, proba e digna das partes envolvidas nos contratos e nas relações negociais.

Analisando todos os postulados conclui-se como reflexos da dignidade da pessoa humana respectivamente a igualdade substancial, a integridade física e psicológica, a liberdade individual em consonância com o interesse público e social, e por fim os ideais de solidariedade social e inclusão, redução das desigualdades e justiça distributiva, como instrumentos aptos a garantir uma existência digna.

Em toda a conduta jurídica que busque a dignidade da pessoa humana, o princípio da boa-fé objetiva, tido como cláusula geral para alguns doutrinadores, deve estar presente, incluindo na busca pelo direito à moradia.

Garantir o direito de cada cidadão a uma moradia digna é buscar a igualdade social, substancial, física e psicológica acima descritas, desde que, como explanado anteriormente, a moradia seja apta e capaz de trazer conforto e estabilidade aos beneficiários.

Diante de tais realidades o governo federal criou o programa social “minha casa, minha vida”, responsável por auxiliar os cidadãos mais vulneráveis a ter a primeira moradia, desde que cumpram com alguns requisitos e determinações.

Contudo, após o estudo realizado conclui-se que alguns beneficiários de tal programa social tem utilizado a concessão governamental erroneamente, e desrespeitando a boa-fé presente e que deve ser a todo o momento, respeitada.

Muito embora um feixe do direito acredite que o princípio da boa-fé não deva ser aplicado nas situações aqui apresentadas, por não serem situações de direito clássicas, relações de direito comum, tal entendimento resta-se derogado a partir da evolução da boa-fé, que traz como um dos seus desdobramentos os deveres anexos de conduta.

Por tais deveres, conclui-se que ainda que sejam situações de conduta, que não envolvam o direito comum e concreto, a boa-fé deve ser exigida ininterruptamente, uma vez que condutas leais e probas expandem o prisma contratual e atingem a índole as partes envolvidas.

Desta feita, a conduta de alguns cidadãos em não cumprir as determinações legais e alienarem a casa concedida pelo programa social é, vulnerável ou não quem a comete, ilegal, desleal e em total desconformidade com os princípios civis-constitucionais.

Por fim denota-se que, a evolução civil-constitucional não alterou apenas regras, normas e princípios. Visou modificar também a conduta dos cidadãos, que devem, em conformidade com os deveres anexos à boa-fé, ter uma conduta correta em toda a situação, garantindo assim a própria dignidade, bem como a dignidade daqueles com quem se relaciona.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: teoria geral. Relações e situações jurídicas*. vol. 3. Coimbra: 2009.

AZEVEDO, Antonio Junqueira de. *Estudos e pareceres de direito privado*. São Paulo: Saraiva, 2004.

BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. *Reconstrução do conceito de contrato: do clássico ao atual. Direito contratual: temas atuais*. Coord. HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes e TARTUCE, Flávio. São Paulo: Método, 2007.



FACHIN, Luiz Edson. *Teoria crítica do direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

FACHIN, Zulmar. *Curso de direito constitucional*. 5. ed. São Paulo: Método, 2012.

GODOY, Claudio Luiz Bueno de. *Função social do contrato: os novos princípios contratuais*. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

GRINOVER, Ada Pellegrini. Interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos. *A tutela dos interesses difusos: doutrina, jurisprudência e trabalhos forenses*. Coord. GRINOVER, Ada Pellegrini. São Paulo: Max Limonad, 1984.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flávio. O princípio da autonomia privada e o direito contratual brasileiro. *Direito contratual: temas atuais*. Coord. HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes e TARTUCE, Flávio. São Paulo: Método, 2007.

KANT, Immanuel. *Fundamentação da metafísica dos costumes*. Rio de Janeiro: Edições 70, 2006.

LISBOA, Roberto Senise. *Contratos difusos e coletivos: consumidor, meio ambiente, trabalho, agrário, locação*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

\_\_\_\_\_. *Manual de direito civil: contratos*. 5. ed. v. 3. São Paulo: Saraiva, 2010.

\_\_\_\_\_. *Manual de direito civil: direito das obrigações e responsabilidade civil*. 5. ed. v. 2. São Paulo: Saraiva, 2010.

MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no código de defesa do consumidor*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MARQUES, Cláudia Lima; BENJAMIN, Antônio Herman V.; MIRAGEM, Bruno. *Comentários ao código de defesa do consumidor. Arts. 1º a 74 – aspectos materiais*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado: sistema e tópica no processo obrigacional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de direito administrativo*. 13. ed. São Paulo: Malheiros, 2001.

MENDES, Gilmar Ferreira. *Curso de direito constitucional*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

MENEZES CORDEIRO, Antônio Manuel da Rocha e. *Da boa-fé no Direito Civil*. Coimbra: Almedina, 2007.

MORAES, Maria Celina Bodin de. *Danos à pessoa humana: uma leitura civil-constitucional dos danos morais*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato: novos paradigmas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Traduzido por Maria Cristina de Cicco. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

ROPPO, Enzo. *Contrato padrão*. Tradução pelo autor. Milão: Editora Dott. A. Giufrè, 1989. 399 p. Tradução de: *Contratti standard*.

ROSENVALD, Nelson. A função social do contrato. *Direito contratual: temas atuais*. Coord. HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes e TARTUCE, Flávio. São Paulo: Método, 2007.

\_\_\_\_\_. *Dignidade humana e boa-fé no código civil*. São Paulo: Saraiva, 2005.

TARTUCE, Flávio. *Função social dos contratos: do Código de Defesa do Consumidor ao Código Civil de 2002*. Coleção Prof. Limongi França. v. 2. São Paulo: Método, 2007.

TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *O contrato e sua função social*. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

TOMASZEWSKI, Adauto de Almeida. *Teoria e prática das obrigações*. São Paulo: Conceito Editorial, 2011.

VIRGÍLIO AFONSO DA SILVA. *Direitos Fundamentais: conteúdo essencial, restrições e eficácia*. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

Silva, Jose Afonso da. *Aplicabilidade Das Normas Constitucionais - 8ª Ed.* São Paulo: Malheiros, 2012.

\_\_\_\_\_. *Curso de Direito Constitucional Positivo - 37ª Ed.* São Paulo: Malheiros, 2014.

WALDRICH, Rafael Schmidt. *Previdência social & princípio da boa-fé objetiva*. Curitiba: Juruá, 2014.