

**PROJETO DE LEI N° , DE 2007**  
**(Do Sr. Frank Aguiar)**

Altera e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que “autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária” e dá nova redação aos artigos 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, que “dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação”, e revoga o artigo 19 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, que “dispõe sobre a transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e da outras providências”.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** O art. 29 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 29. As hipotecas referidas nos arts. 9º e 10º e seus incisos, quando não pagas no vencimento, serão objeto de execução judicial, na forma da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971.”

**Art. 2º** São revogados os arts. 30 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, e o art. 19 da Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.

**Art 3º** Os arts. 1º e 5º da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Para a cobrança do crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, o credor ajuizará a ação executiva na forma da presente lei.”

“Art. 5º O executado poderá opor embargos, que serão recebidos com efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias contados da intimação da penhora.”

**Art. 4º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei propõe a revogação dos dispositivos legais que suportam a execução extrajudicial no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, uma vez que referido processo de execução não encontra fulcro na Constituição Federal de 1988 e, por suas disposições arbitrárias, tem impedido o exercício do legítimo direito de defesa por parte dos mutuários.

O Decreto-Lei nº 70, de 26 de novembro de 1966, que autorizou o funcionamento de associações de poupança e empréstimo e instituiu a cédula hipotecária, estabeleceu também, em seus artigos 29 a 41, alternativamente à execução prevista no Código de Processo Civil, o processo extrajudicial para a execução das hipotecas do Sistema Financeiro da Habitação.

A instituição de tal procedimento, de caráter apressado, quase sumário, teve como justificativa agilizar as cobranças dos créditos habitacionais e garantir liquidez e segurança às poupanças investidas no incipiente sistema de poupança e empréstimo.

Entretanto, não se pode deixar de considerar o conteúdo autoritário, e hoje claramente constitucional, do processo de execução extrajudicial instituído pelo Decreto-Lei nº 70, razão pela qual entendemos que ele deve ser extirpado do nosso ordenamento jurídico, mediante a revogação ora proposta.

Segundo o disposto no Decreto-Lei nº 70, verificada a inadimplência, o devedor será notificado pelo agente fiduciário para, em 20

dias, purgar o débito. Caso não o faça, estará o agente fiduciário, de pleno direito, autorizado a publicar editais e a efetuar, no prazo de 15 dias, o primeiro leilão público do imóvel.

Essa forma de execução contraria frontalmente o art. 5º, incisos XXXV, LIV e LV, da Constituição Federal, que dispõem, *in verbis*:

"Art. 5º .....

XXXV – a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

LIV – ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV – aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;"

O Decreto-Lei mencionado, ao subtrair a questão do exame jurisdicional, praticamente obstrui o exercício dos meios de defesa e de contestação do mutuário. Para sustar a execução prescrita, o Decreto-Lei concede ao mutuário o único recurso de comprovar o pagamento integral da dívida.

Ao se considerar os diferentes ambientes econômicos vividos pelo Brasil, nas últimas décadas, durante a vigência da maioria dos contratos habitacionais, veremos que a inadimplência de contratos não é meramente uma falta ou imprevisão do mutuário. De fato, houve neste período a implantação de diversos planos econômicos que introduziram alterações significativas na política salarial, nas taxas de juros e nos níveis de emprego e que modificaram, de forma dramática, as condições econômicas sob as quais foi contratado o mútuo.

Impedir, pois, que o mutuário traga à lide a ponderação de todos esses condicionantes para a inadimplência e, ademais, não considerar a possibilidade de negociação do crédito ante critérios econômicos atuais, configura uma arbitrariedade, pois não contempla o direito adquirido do mutuário, o aspecto social da moradia e a tranqüilidade da família brasileira.

Entendemos que deve prevalecer no ordenamento brasileiro meramente o processo de execução prescrito pelo Código de Processo Civil, pois, embora seja mais demorado, enseja o exame da questão segundo os princípios e direitos estabelecidos na nossa Carta Magna.

As demais alterações propostas pelo projeto de lei visam a efetivar as adequações necessárias na legislação vigente. Para este objetivo, propõe-se a alteração dos artigos 1º e 5º da Lei nº 5.741/71: do art. 1º, para revogar a opção do credor pela forma de execução, e do art. 5º, porque estabelece condição que, na prática, impede a suspensão da ação executiva.

Submetendo o presente projeto à apreciação desta Casa, solicitamos a colaboração dos nobres Pares para seu aperfeiçoamento e aprovação.

Sala das Sessões, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2007.

Deputado FRANK AGUIAR