

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **PROJETO DE LEI Nº 558, DE 2007**

*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”.*

Autor: Deputado **FRANK AGUIAR**

Relator: Deputado **JOSÉ AIRTON CIRILO**

#### **I - RELATÓRIO**

A proposição supracitada, que ora vem ao exame desta Comissão, pretende introduzir modificações em alguns diplomas legais que tratam da execução de garantias de financiamento na área habitacional, a saber:

- Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, cujo art. 29 passa a determinar que as hipotecas dadas em garantia, quando não pagas no vencimento, serão objeto de execução judicial, na forma da Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, deixando de existir a opção do credor pela execução extrajudicial, na forma do próprio Decreto-Lei nº 70/66, ou na forma prescrita pelo Código de Processo Civil;

EE87989D55

- Decreto-Lei nº 70, de 1966, do qual são revogados os arts. 30 a 41, que tratam da execução extrajudicial de dívidas hipotecárias relativas a financiamentos habitacionais;
- Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, da qual é revogado o art. 19, que dá nova redação ao art. 31 do Decreto-Lei nº 70, de 1966, cuja revogação também é pretendida pela proposição;
- Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971, cujos arts. 1º e 5º são alterados para, de um lado, excluir a opção da execução extrajudicial de dívidas contraídas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e, de outro, permitir que o executado oponha embargos mesmo sem comprovar o pagamento da importância reclamada ou a quitação da dívida.

O nobre Autor da proposta alega que as regras atuais, que suportam a execução extrajudicial no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, não encontram base na Constituição Federal de 1988 e, por suas disposições arbitrárias, têm impedido o exercício do legítimo direito de defesa por parte dos mutuários.

Aberto o prazo regimental não foram oferecidas emendas ao projeto de lei neste Órgão Técnico. Na seqüência, a matéria, que se encontra em regime de tramitação conclusiva, deverá ser analisada pela Comissão de Finanças e Tributação e pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

É o nosso relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

Como bem ensinou o nobre Autor do projeto de lei que ora relatamos, 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, em seus artigos 29 a 41, o processo extrajudicial para a execução das hipotecas do Sistema Financeiro da Habitação, como uma alternativa à execução prevista no Código de Processo Civil. A medida teve por alvo, à época, agilizar as cobranças dos créditos habitacionais e garantir liquidez



EE87989D55

e segurança às poupanças investidas no incipiente sistema de poupança e empréstimo, mas o procedimento, de caráter quase sumário, tem representado, desde então, um grande problema para os mutuários. Isso porque, ao excluir a via da ação judicial, o referido Decreto-Lei praticamente obstrui o exercício dos meios de defesa e de contestação do mutuário.

Não queremos aqui defender mutuários que, de má fé, deixam de honrar seus compromissos, mas a agilidade na solução de eventual inadimplência não pode penalizar aquela pessoa que, por motivo alheio à sua vontade, fica impossibilitado de fazer os pagamentos nos prazos contratuais. Hoje, pelas regras do Decreto-Lei nº 70/66, um mutuário inadimplente pode ter seu imóvel leiloado em poucas semanas. A ele resta, como única possibilidade de recurso, a comprovação do pagamento da quantia reclamada.

Há alguns anos, esse procedimento vem sendo questionado quanto à sua constitucionalidade, visto que a nossa Carta Magna de 1988, ao dispor sobre os direitos e deveres individuais e coletivos, assim estatui:

*“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;*

*”*

Embora esse questionamento não se insira na esfera de competência da Comissão de Desenvolvimento Urbano, devendo ser adequadamente analisado na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, parece claro, da leitura dos dispositivos citados que o procedimento da liquidação extrajudicial pode ser considerado não recepcionado pela Constituição Federal.

No que tange aos aspectos relacionados à política habitacional e de desenvolvimento urbano, objetos da competência desta Comissão, devemos ter em mente que, se a agilidade das cobranças dos créditos habitacionais e a garantia da liquidez e segurança às poupanças investidas são

importantes para o sistema, o respeito aos direitos dos contratantes de financiamento também o é. Afinal, se as regras para a execução das dívidas forem leoninas, o mutuário em potencial vai sentir-se receoso de assumir um contrato, diminuindo o potencial de negócios do setor.

Outra questão a ser considerada é que a Constituição Federal inclui a moradia entre os direitos sociais arrolados em seu art. 6º, direito esse que fica prejudicado quando se restringe a defesa do mutuário e a possibilidade de negociação da dívida.

Diante do exposto, no que compete a este Órgão Técnico analisar, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 558, de 2007.

Sala da Comissão, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2007.

Deputado **JOSÉ AIRTON CIRILO**  
Relator

EE87989D55