



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N° 386, DE 1991

(Da Sr^a Cidinha Campos)

Dispõe sobre a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação.

(ÀS COMISSÕES DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO; E, DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO - ARTIGO 24,II).

9 Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Fica proibida a execução extrajudicial de contrato de mútuo, com garantia hipotecária, vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.

Art. 2º - A cobrança de crédito hipotecário oriundo do Sistema Financeiro da Habitação será promovida nos termos das regras contidas nos artigos segundo e seguintes da Lei nº 5.741 de primeiro de dezembro de 1971 ou na forma do Código de Processo Civil.

Art. 3º - O executado terá de ser assistido em Juízo por defensor habilitado.

Art. 4º - Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente os artigos 29, 30 e 31 com a redação que lhe deu a Lei nº 8.004 de 14 de março de 1990 os artigos 32 a 38, todos do Decreto Lei nº 70 de 21.11.66 e ainda, o artigo primeiro da Lei 5.741 de primeiro de dezembro de 1971.

Art. 5º - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A execução extrajudicial, na realidade, tem atingido especialmente a camada pobre da população brasileira, tirando-lhe a moradia, sem apreciação prévia do Judiciário. Tal fato é de grande gravidade, pois, os agentes financeiros, não raro, acrescem nos débitos valores, a seu exclusivo critério e que poderiam ser contestados no Judiciário.

Não pode ser ignorada a origem e a finalidade social do Sistema Financeiro da Habitação.

Os conflitos de interesses devem ser sempre discutidos e apreciados no Judiciário. Não há fundamento moral para continuar a se excluir parcela da população das decisões do Judiciário, dando um tratamento discriminatório ao devedor com o fim de colocá-lo em posição de inferioridade absoluta junto ao credor banqueiro.

Ninguém ignora que o direito à moradia é inherente ao próprio homem, sendo que o Sistema Financeiro da Habitação almeja representar a política do Estado para se atingir tal fim.

Portanto, maior deve ser a participação do Estado e não excluir o Judiciário dos conflitos, por qualquer origem, que venham a surgir.

Atualmente, o artigo 29 do Decreto Lei 70/66 prevê, expressamente, que as hipotecas resultantes dos contratos de empréstimos oriundos do Sistema Financeiro da Habitação, podem à escolha do credor, ser objeto de execução, na forma do CPC (arts. 566 a 747) ou dos artigos 31 a 38 daquele Decreto Lei.

Optando pelas regras do Decreto Lei nº 70/66, o empresário assume dupla função: a de exequente e julgador, conforme salientou em magistral trabalho no Suplemento Jurídico - Coletânea de Ementários - Jurisprudência dos Tribunais do Estado do Rio de Janeiro, Ano II - nº 22 - Abril de 1990, o eminentíssimo jurista PAULO CESAR RIREIRO GALLIEZ, destacando ainda que:

" O procedimento traçado pelos artigos 31 a 38 do Decreto Lei em questão é feito de forma sumária, pois o credor, por intermédio do agente fiduciário, comunica ao devedor que lhe é assegurado o prazo de 20 dias para purgar o débito e, caso não o faça, o imóvel será objeto de público leilão.

Ao devedor não cabe formular qualquer tipo de defesa, além de inexistir instância superior para recorrer. O empresário, na verdade, está revestido de um poder inquisitorial, arbitrário e onipotente".

Embora, quem o represente seja o Agente Fiduciário que atua na mesma atividade e é detentor dos mesmos interesses.

Mesmo após a Magna Carta de cinco de outubro de 1988, é comum a opção pelo Decreto Lei 70, por exemplo, pela própria Caixa Econômica Federal, apesar do dirigente maior do País se posicionar como um defensor dos menos favorecidos.

Na verdade, decisões recentes, ainda, continuam a admitir constitucionalidade do citado Decreto Lei nº 70, tal como entendera anteriormente o Supremo Tribunal Federal.

Assim, é indispensável a aprovação imediata do presente Projeto de Lei com o objetivo de assegurar a todos o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes.

Sala das Sessões, 20 de março de 1991

CIDINHA CAMPOS
DEPUTADA FEDERAL

LEGISLAÇÃO CITADA, ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DAS COMISSÕES PERMANENTES

LEI N.º 5.741 — DE 1.º DE DEZEMBRO DE 1971

DISPÕE SOBRE A PROTEÇÃO DO FINANCIAMENTO DE BENS IMÓVEIS VINCULADOS AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

Art. 1.º — Para a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação criado pela Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, é lícito ao credor promover a execução de que tratam os artigos 31 e 32 do Decreto-lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, ou ajuizar a ação executiva na forma da presente lei.

Art. 2.º — A execução terá início por petição escrita, com os requisitos do art. 158 do Código de Processo Civil, (2) apresentada em três vias, servindo a segunda e terceira de mandado e contrafaz, e sendo a primeira instruída com:

I — o título da dívida devidamente inscrita;

II — a indicação do valor das prestações e encargos cujo não pagamento deu lugar ao vencimento do contrato;

III — o saldo devedor, discriminadas as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais, fiscais e honorários advocatícios;

IV — cópia dos avisos regulamentares reclamando o pagamento da dívida, expedidos segundo instruções do Banco Nacional da Habitação.

Art. 3.º — O devedor será citado para pagar o valor do crédito reclamado ou depositá-lo em juízo no prazo de vinte e quatro horas, sob pena de lhe ser penhorado o imóvel hipotecado.

§ 1.º — A citação far-se-á na pessoa do réu ou do seu representante legal. Mas, a do marido dispensa a da mulher, quando aquele for o devedor.

§ 2.º — Se o executado e seu cônjuge se acharem fora da jurisdição da situação do imóvel, a citação far-se-á por meio de edital, pelo prazo de 10 (dez) dias, publicado, uma vez no órgão oficial do Estado e, pelo menos, duas vezes, em jornal local de grande circulação onde houver.

Art. 4.º — Se o executado não pagar a dívida indicada no inciso II do art. 2.º, acrescida das custas e honorários de advogado ou não depositar o saldo devedor, efetuar-se-á a penhora do imóvel hipotecado, sendo nomeado depositário o exequente ou quem este indicar.

§ 1.º — Se o executado não estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará a expedição de mandado de desocupação contra a pessoa que o estiver ocupando, para entregá-lo ao exequente no prazo de 10 (dez) dias.

§ 2.º — Se o executado estiver na posse direta do imóvel, o juiz ordenará que o desocupe no prazo de 30 (trinta) dias, entregando-o ao exequente.

§ 3.º — Art. 5.º — O executado poderá opor embargos no prazo de 10 (dez) dias, contados da penhora e que serão recebidos com efeito suspensivo, desde que alegue e prove:

I — que depositou, por inteiro, a importância reclamada na inicial;

II — que pagou a dívida, oferecendo desde logo a prova da quitação.

Parágrafo único — Os demais fundamentos de embargos, previstos no art. 741 do Código de Processo Civil, não suspendem a execução. (3)

Art. 6.º — Rejeitados os embargos referidos no *caput* do artigo anterior, o Juiz ordenará a venda do imóvel hipotecado em praça pública por preço não inferior ao saldo devedor, expedindo-se edital pelo prazo de 10 (dez) dias.

Parágrafo único — O edital será fixado à porta do edifício onde tiver sede o juízo e publicado três vezes, por extrato, em um dos jornais locais de maior circulação, onde houver.

Art. 7.º — Não havendo licitante na praça pública, o Juiz adjudicará, dentro de quarenta e oito horas, ao exequente o imóvel hipotecado, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida.

Art. 8.º — É lícito ao executado remir o imóvel penhorado, desde que deposite em juízo, até a assinatura do auto de arrematação, a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais custas e honorários advocatícios; caso em que convalescerá o contrato hipotecário.

Art. 9.º — Constitui crime de ação pública, punido com a pena de detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos e multa de cinco a vinte salários-mínimos, invadir alguém, ou ocupar, com o fim de esbulho possessório, terreno ou unidade residencial, construída ou em construção, objeto de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação.

§ 1.º — Se o agente usa de violência, incorre também nas penas a esta cominada.

§ 2.º — É isento da pena de esbulho o agente que, espontaneamente, descupa o imóvel antes de qualquer medida coativa.

§ 3.º — O salário a que se refere este artigo é o maior mensal vigente no País, à época do fato.

Art. 10 — A ação executiva, fundada em outra causa que não a falta de pagamento pelo executado das prestações vencidas, será processada na forma do Código de Processo Civil, que se aplicará, subsidiariamente, a ação executiva de que trata esta lei.

Art. 11 — Ficam dispensadas de averbação no Registro de Imóveis as alterações contratuais de qualquer natureza, desde que não importem em novação objetiva da dívida, realizadas em operações do Sistema Financeiro da Habitação, criado pela Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, sejam as operações consubstanciadas em instrumentos públicos ou particulares, ou em cédulas hipotecárias.

Parágrafo único — O registro da cédula hipotecária limitar-se-á à averbação de suas características originais, a que se refere o art. 13 do Decreto-lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, ficando dispensadas de averbação também as alterações que decorram da circulação do título.

Art. 12 — As entidades credoras integrantes do Sistema Financeiro da Habitação ficam obrigadas a fornecer, por escrito, no prazo de cinco dias, as informações sobre as alterações de que trata o artigo 11, quando requeridas por interessados.

Art. 13 — Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 14 — Revogam-se as disposições em contrário.

LEI N.º 8.004, de 14 de março de 1990.

Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.

O P R E S I D E N T E D A R E P U B L I C A

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º — O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação - (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obriga-

ções decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta Lei.

Parágrafo único — A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativa a imóvel gravado em favor de instituição financeira do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financeira, mediante a assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, observados os requisitos legais e regulamentares para o financiamento da casa própria, vigentes no momento da transferência, ressalvadas as situações especiais previstas nos artigos 2º e 3º desta Lei.

Art. 2º — A transferência dar-se-á mediante simples substituição do devedor, mantidas para o novo mutuário as mesmas condições e encargos do contrato original, desde que se trate de financiamento destinado à casa própria, cujo valor original não ultrapasse os seguintes limites:

I — contratos firmados até 31 de dezembro de 1979: 750 Valores de Referência de Financiamento - VRF (art. 4º);

II — contratos firmados de 1º de janeiro de 1980 a 31 de dezembro de 1984: 1.100 VRF;

III — contratos firmados de 1º de janeiro de 1985 até a data da vigência desta Lei: 1.500 VRF.

Art. 3º — Nos financiamentos contratados até 28 de fevereiro de 1986, não enquadrados nas condições fixadas no artigo anterior, a transferência será efetivada mediante a assunção, pelo novo mutuário, da metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado "pro rata die" da data do último reajuste até a data da transferência.

S 10 - A transferência, nos casos deste artigo, se efetivará mediante a contratação de nova operação, que deverá observar as normas em vigor relativas aos financiamentos do SFH.

S 20 - Nas transferências de que se trata este artigo, as instituições financeiras ficam dispensadas da observância das seguintes exigências:

- a) limite máximo de financiamento, desde que não haja desembolso adicional de recursos;
- b) limite máximo de preço de venda ou de avaliação do imóvel financiado;
- c) localização do imóvel no domicílio do comprador;
- d) contribuição ao Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB.

S 30 - As transferências que, à data da publicação desta Lei, tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente, sem interveniência da instituição financeira, serão regularizadas nos termos desta Lei.

Art. 40 - Para os efeitos desta Lei, considera-se o Valor de Referência de Financiamento (VRF) aquele que, à época da contratação original, tenha sido indicado no contrato como referencial para efeito de atualização monetária do financiamento.

Art. 50 - O mutuário do SFH, que tenha firmado contrato até 28 de fevereiro de 1986, poderá, a qualquer tempo, liquidar antecipadamente sua dívida, mediante o pagamento de valor correspondente à metade do saldo devedor contábil da operação, atualizado "pro rata die" da data do último reajuste até a data de liquidação.

S 10 - A critério do mutuário, a liquidação antecipada poderá ser efetivada, alternativamente, mediante o pagamento do montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas.

S 20 - O valor da mensalidade (§ 10) corresponde à soma dos encargos devidos mensalmente pelo mutuário, em decorrência do conjunto de obrigações componentes da operação. Esse valor será, para essa finalidade, reajustado "pro rata die", com base nos índices de atualização dos depósitos de poupança, a contar do dia 1º do mês do último reajustamento até a data de liquidação da dívida.

Art. 60 - O disposto nos arts. 20, 30 e 50 sómente se aplica aos contratos que tenham cláusulas de cobertura de eventuais saldos devedores residuais pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Art. 70 - Os abatimentos de que tratam os arts. 30 e 50 serão suportados pelas instituições financeiras, em valores equivalentes a vinte por cento do saldo devedor contábil, atualizado na forma definida nesta Lei, podendo ser diferidos em vinte semestres. As parcelas remanescentes dos abatimentos, de responsabilidade do FCVS, poderão, a critério das instituições financeiras, ser por estas suportadas.

Art. 80 - No caso de descontos em contratos celebrados com recursos de repasse do extinto Banco Nacional de Habitação - BNH, será concedido, pela Caixa Econômica Federal - CEF, desconto proporcional ao montante repassado.

Art. 90 - Tratando-se de descontos em contratos caucionados para garantia de refinanciamento e de operações de outros fundos geridos pelo extinto BNH, os vinte por cento do saldo devedor de responsabilidade das instituições financeiras (art. 70) serão por estas repassados à CEF nas mesmas condições em que o FCVS vier a ressarcir-las (art. 11, III). As instituições financeiras caucionarão em favor da CEF os respectivos créditos perante o FCVS.

Art. 10 - Nas operações de que tratam os arts. 8º e 9º e nas realizadas com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, em que tenha havido operação direta da CEF como instituição financiadora, ficará a cargo do FCVS a responsabilidade sobre o desconto concedido.

Art. 11 - O FCVS quitará o saldo de sua responsabilidade junto às instituições financeiras e, nas hipóteses previstas nos arts. 8º, 9º e 10, junto à CEF, na qualidade de sucessora do BNH, o qual será reajustado mensalmente com base no índice de atualização dos depósitos de poupança e com juros calculados à taxa contratual, observado o seguinte:

I - os saldos decorrentes da aplicação do art. 5º, no prazo de até dez anos, sendo três de carência, com pagamento mensal de juros, e sete de amortização em parcelas mensais consecutivas, vencendo a primeira no 37º mês a contar da liquidação efetivada pelo mutuário;

II - os saldos decorrentes da aplicação do art. 3º, no prazo de até oito anos, em parcelas mensais consecutivas, vencíveis a partir do trigésimo dia após a celebração do contrato de transferência; e

III - a parcela de vinte por cento de que trata o art. 9º, no prazo de cinco anos, em parcelas mensais consecutivas, vencendo-se a primeira no trigésimo dia após a liquidação da dívida pelo mutuário ou após a transferência do financiamento.

Art. 12 - Os financiamentos concedidos na forma dos arts. 6º e 13 conservarão a classificação original (novos ou usados).

Art. 13 - A instituição financeira poderá, mediante liquidação do saldo devedor existente e concessão de novo financiamento, ampliar o valor financiado, utilizando como garantia a hipoteca do respectivo imóvel, observado o disposto nos arts. 7º e 11.

Art. 14 - Será considerada, para os efeitos dos arts. 3º e 5º, a data do contrato original do financiamento, ainda que tenha ocorrido sub-rogação da dívida, desde que regular.

Art. 15 - Para os contratos de financiamento com cronograma de desembolso parcelado, a data a ser considerada para fins do disposto nos arts. 2º, 3º e 5º é a da liberação da última parcela.

Art. 16 - Os valores expressos em números de VRF (art. 4º) correspondentes aos descontos absorvidos pelas instituições financeiras (arts. 3º e 5º) serão considerados como aplicação habitacional pelo prazo de um ano, reduzindo-se em cinqüenta por cento após a expiração desse prazo.

Art. 17 - O reajustamento das prestações dos mutuários enquadrados no Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional - PES/CP levará em consideração também o reajuste de salário concedido no próprio mês da celebração do contrato, ainda que a título de antecipação salarial.

**Art. 18 - O § 1º do art. 3º da Lei nº 5.741, de 19 de dezembro de 1971, passa a vigorar com a seguinte redação:
"§ 1º - A citação far-se-á na pessoa do réu e de seu cônjuge ou de seus representantes legais."**

Art. 19 - O art. 31 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 31 - Vencida e não paga a dívida hipotecária, no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este Decreto-lei formalizará ao agente

fiduciário a solicitação de execução da dívida, instruindo-a com os seguintes documentos:

I - o título da dívida devidamente registrado;

II - a indicação discriminada do valor das prestações e encargos não pagos;

III - o demonstrativo do saldo devedor, discriminando as parcelas relativas a principal, juros, multa e outros encargos contratuais e legais; e

IV - cópia dos avisos reclamando pagamento da dívida, expedidos segundo instruções regulamentares relativas ao SFH.

§ 1º Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos dez dias subsequentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de vinte dias para a purgação da mora.

§ 2º Quando o devedor se encontrar em lugar incerto ou não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao agente fiduciário promover a notificação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local, ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária."

Art. 20 - (VETADO)

Art. 21 - Somente serão objeto de execução na conformidade dos procedimentos do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou da Lei nº 5.741, de 19 de dezembro de 1971, os financiamentos em que se verificar atraso de pagamento de três ou mais prestações.

Art. 22 - O art. 9º do Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º - As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP) serão reajustadas no mês seguinte ao em que ocorrer a data-base da categoria profissional do mutuário, utilizando-se a variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) apurada nas respectivas datas-base.

§ 1º - Nas datas-base o reajuste das prestações contemplará também o percentual relativo ao ganho real de salário.

§ 2º - As prestações relativas a contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial Plena serão reajustadas no mês seguinte ao dos reajustes salariais, inclusive os de caráter automático, complementar e compensatórios, e as antecipações a qualquer título.

§ 3º Fica assegurado ao mutuário o direito de, a qualquer tempo, solicitar alteração da data-base, nos casos de mudança de categoria profissional, sendo que a nova situação prevalecerá a partir do reajuste anual seguinte.

§ 4º - O reajuste da prestação em função da primeira data-base após a assinatura do contrato, após a alteração da data-base ou após a opção pelo PES/CP terá como limite o índice de reajuste aplicado ao saldo devedor relativo ao período decorrido desde a data do evento até o mês do reajuste a ser aplicado à prestação, deduzidas as antecipações já repassadas às prestações.

§ 5º - A prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo.

§ 6º - Não se aplica o disposto no § 5º às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário nesses casos o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 7º - Sempre que em virtude da aplicação do PES a prestação for reajustada em percentagem inferior ao da variação integral do IPC acrescida do índice relativo ao ganho real de salário, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações até o limite de que trata o § 5º.

§ 8º - Os mutuários cujos contratos, firmados até 28 de fevereiro de 1986, ainda não assegurem o direito de reajuste das prestações pelo PES/CP, poderão optar por este Plano no mês seguinte ao do reajuste contratual da prestação.

§ 9º - No caso de opção (§ 8º), o mutuário não terá direito a cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) de eventual saldo devedor residual ao final do contrato, o qual deverá ser renegociado com o agente financeiro."

Art. 23 - As importâncias eventualmente cobradas a mais dos mutuários deverão ser resarcidas devidamente corrigidas pelos índices de atualização dos depósitos de poupança, em espécie ou através de redução nas prestações vincendas imediatamente subsequentes.

Art. 24 - O Banco Central do Brasil baixará as instruções necessárias à aplicação desta Lei.

Art. 25 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, em 14 de março de 1990;
169º da Independência e 102º da República.

JOSE SARNEY
Mailson Ferreira da Nóbrega

DECRETO-LEI N.º 70 — DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966

AUTORIZA O FUNCIONAMENTO DE ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO E INSTITUI A CÉDULA HIPOTECÁRIA.

CAPÍTULO III

Art. 29 — As hipotecas a que se referem os arts. 9.º e 10º e seus incisos, quando não pagas no vencimento, poderão, à escolha do credor, ser objeto de execução na forma do Código de Processo Civil (arts. 298 e 301) ou deste Decreto-lei (arts. 31 a 38).

Parágrafo único — A falta de pagamento do principal, no todo ou em parte, ou de qualquer parcela de juros, nas épocas próprias, bem como o descumprimento das

obrigações constantes do art. 21, importará, automaticamente, salvo disposição diversa do contrato de hipoteca em exigibilidade imediata de toda a dívida. (2)

Art. 30 — Para os efeitos de exercício da opção do art. 29, será agente fiduciário, com as funções determinadas nos arts. 31 a 38:

I — nas hipotecas compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação, o Banco Nacional da Habitação;

II — nas demais as instituições financeiras inclusive sociedades de crédito imobiliário, credenciadas a tanto pelo Banco Central da República do Brasil, nas condições que o Conselho Monetário Nacional venha a autorizar.

§ 1.º — O Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá determinar que este exerça as funções de agente fiduciário, conforme o inciso I, diretamente ou através das pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, fixando os critérios de atuação delas.

§ 2.º — As pessoas jurídicas mencionadas no inciso II, a fim de poderem exercer as funções de agente fiduciário deste Decreto-lei, deverão ter sido escolhidas para tanto, de comum acordo entre o credor e o devedor no contrato originário de hipoteca ou em aditamento ao mesmo, salvo se estiverem agindo em nome do Banco Nacional da Habitação ou nas hipóteses do art. 41.

§ 3.º — Os agentes fiduciários não poderão ter ou manter vínculos societários com os credores ou devedores das hipotecas em que sejam envolvidos.

§ 4.º — É lícito às partes, em qualquer tempo, substituir o agente fiduciário eleito, em aditamento ao contrato de hipoteca.

Art. 31 — Vencida e não paga a hipoteca no todo ou em parte, o credor que houver preferido executá-la de acordo com este Decreto-lei, participará o fato, até 6 (seis) meses antes da prescrição do crédito ao agente fiduciário sob pena de caducidade do direito de opção constante do art. 29.

§ 1.º — Recebida a comunicação a que se refere este artigo, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subsequentes, comunicará ao devedor que lhe é assegurado o prazo de 20 (vinte) dias para vir purgar o débito.

§ 2.º — As participações e comunicações deste artigo serão feitas através de carta entregue mediante recibo ou enviada pelo Registro de Títulos e Documentos ou ainda por meio de notificação judicial.

Art. 32 — Não acudindo o devedor à purgação do débito, o agente fiduciário estará de pleno direito autorizado a publicar editais e a efetuar no decurso dos 15 (quinze) dias imediatos, o primeiro público leilão do imóvel hipotecado.

§ 1.º — Se, no primeiro público leilão, o maior lance obtido for inferior ao saldo devedor no momento, acrescido das despesas constantes do art. 33 mais as do anúncio e contratação da praça, será realizado o segundo público leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes, no qual será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior à soma das aliudidas quantias.

§ 2.º — Se o maior lance do segundo público leilão for inferior aquela soma, serão pagas inicialmente as despesas componentes da mesma soma, e a diferença entregue ao credor, que poderá cobrar do devedor, por via executiva, o valor remanescente de seu crédito, sem nenhum direito de retenção ou indenização sobre o imóvel alienado.

§ 3.º — Se o lance de alienação do imóvel, em qualquer dos dois públicos leilões, for superior ao total das importâncias referidas no caput deste artigo, a diferença final apurada será entregue ao devedor.

§ 4.º — A morte do devedor pessoa física, ou a falência, concordata ou dissolução do devedor pessoa jurídica, não impede a aplicação deste artigo.

Art. 33 — Compreende-se no montante do débito hipotecado, para os efeitos do art. 32, a qualquer momento de sua execução, as demais obrigações contratuais vencidas, especialmente em relação à fazenda pública, federal, estadual ou municipal, e a prêmios de seguro, que serão pagos com preferência sobre o credor hipotecário.

Parágrafo único — Na hipótese do segundo público leilão não cobrir sequer as despesas do artigo supra, o credor nada receberá, permanecendo integral a responsabilidade do adquirente do imóvel por este garantida, em relação aos créditos remanescentes da fazenda pública e das seguradoras.

Art. 34 — É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito totalizado de acordo com o art. 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:

I — se a purgação se efetuar conforme o parágrafo primeiro do artigo 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;

II — dai em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrange-á ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

Art. 35 — O agente fiduciário é autorizado independentemente de mandado do credor ou do devedor, a receber as quantias que resultarem da purgação do débito ou do primeiro ou segundo públicos leilões, que deverá entregar ao credor ou ao devedor, conforme o caso, deduzidas de sua própria remuneração.

§ 1.º — A entrega em causa será feita até 5 (cinco) dias após o recebimento das quantias envolvidas, sob pena de cobrança, contra o agente fiduciário, pela parte que tiver direito às quantias, por ação executiva.

§ 2º — Os créditos previstos neste artigo, contra agente fiduciário, são privilegiados, em caso de falência ou concordata.

Art. 36 — Os públicos leilões regulados pelo art. 32 serão anuviados e realizados, no que este Decreto-lei não prever, de acordo com o que estabelecer o contrato de hipoteca, ou, quando se tratar do Sistema Financeiro da Habitação, o que o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação estabelecer.

Parágrafo único — Considera-se não escrita a cláusula contratual que sob qualquer pretexto preveja condições que subtraiam ao devedor o conhecimento dos públicos leilões de imóvel hipotecado, ou que autorizem sua promoção e realização sem publicidade pelo menos igual à usualmente adotada pelos leiloeiros públicos em sua atividade corrente.

Art. 37 — Uma vez efetivada a alienação do imóvel, de acordo com o art. 32, será emitida a respectiva carta de arrematação, assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo agente fiduciário, e por cinco pessoas físicas idôneas, absolutamente capazes, como testemunhas, documento que servirá como título para a transcrição no Registro Geral de Imóveis.

§ 1º — O devedor, se estiver presente ao público leilão, deverá assinar a carta de arrematação que, em caso contrário, conterá necessariamente a constatação de sua ausência ou de sua recusa em subscrevê-la.

§ 2º — Uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao Juiz competente imissão da posse no imóvel que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 horas mencionadas no parágrafo 3º deste artigo, sem prejuízo de se prosseguir no feito, em rito ordinário, para o debate das alegações que o devedor porventura aduzir em contestação.

§ 3º — A concessão da medida liminar do parágrafo anterior só será negada se o devedor, citado, comprovar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, que resgatou ou consignou judicialmente o valor de seu débito, antes da realização do primeiro ou do segundo público leilão.

Art. 38 — No período que medear entre a transcrição da carta de arrematação no Registro Geral de Imóveis e a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel alienado em público leilão, o juiz arbitrará uma taxa mensal de ocupação compatível com o rendimento que deveria proporcionar o investimento realizado na aquisição, cobrável por ação executiva.

Art. 39 — O contrato de hipoteca deverá prever os honorários do agente fiduciário, que somente lhe serão devidos se se verificar sua intervenção na cobrança do crédito; tais honorários não poderão ultrapassar a 5% (cinco por cento) do mesmo crédito, no momento da intervenção.

Parágrafo único — Para as hipotecas do Sistema Financeiro da Habitação o Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação poderá fixar tabelas de remuneração do agente fiduciário, dentro dos limites fixados neste artigo.

Art. 40 — O agente fiduciário que, mediante ato ilícito, fraude, simulação ou comprovada má-fé, alienar imóvel hipotecado em prejuízo do credor ou devedor envolvido, responderá por seus atos, perante as autoridades competentes, na forma do Capítulo V da Lei nº. 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e, perante a parte lesada, por perdas e danos, que levarão em conta os critérios de correção monetária adotados neste Decreto-lei ou no contrato hipotecário.

Art. 41 — Se, por qualquer motivo, o agente fiduciário eleito no contrato hipotecário não puder continuar no exercício da função, deverá comunicar o fato imediatamente ao credor e ao devedor, que, se não chegarem a um acordo para eleger outro, em aditamento ao mesmo contrato, poderão pedir ao juiz competente, a nomeação de substituto.

§ 1º — Se o credor ou o devedor, a qualquer tempo antes do início da execução conforme o artigo 31, tiverem fundadas razões para pôr em dúvida a imparcialidade ou idoneidade do agente fiduciário eleito no contrato hipotecário, e se não houver acordo entre eles para substitui-lo, qualquer dos dois poderá pedir ao juiz competente sua destituição.

§ 2º — Os pedidos a que se referem este artigo e o parágrafo anterior serão processados segundo o que determina o Código de Processo Civil para as ações declaratórias, com a citação das outras partes envolvidas no contrato hipotecário e do agente fiduciário.

§ 3º — O pedido previsto no parágrafo segundo pode ser de iniciativa do agente fiduciário.

§ 4º — Destituído o agente fiduciário, o Juiz nomeará outro em seu lugar, que assumirá imediatamente as funções, mediante termo lavrado nos autos, que será levado a averbação no Registro Geral de Imóveis e passará a constituir parte integrante do contrato hipotecário.

§ 5º — Até a sentença desfinitória transitar em julgado, o agente fiduciário destituído continuará no pleno exercício de suas funções, salvo nos casos do parágrafo seguinte.

§ 6º — Sempre que o Juiz julgar necessário, poderá, nos casos deste artigo, nomear liminarmente o novo agente fiduciário, mantendo-o ou substituindo-o na decisão final do pedido.

§ 7º — A destituição do agente fiduciário não exclui a aplicação de sanções cabíveis em virtude de sua ação ou omissão dolosa.

.....

LEI Nº 5.869, DÉ 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

.....