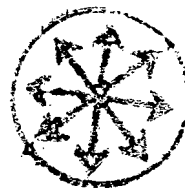


ESGOTADO



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 3.606, DE 1993

(Do Sr. Dércio Knop)

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 1º 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 dá outras providências".

(APENSE-SE AO PROJETO DE LEI Nº 386, DE 1991)

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 2º do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º. As hipotecas referidas nos arts. 9º e 10 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. 1º 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 4.330, 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.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.

JUSTIFICAÇÃO

O Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, estabelece, em seus artigos 2º a 41, a execução extrajudicial dos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação. Tal dispositivo, promulgado nos primórdios do SFH, teve como justificativa agilizar as cobranças dos créditos habitacionais e garantir liquidez e segurança às poupanças investidas no Sistema.

Todavia, é necessário considerar o conteúdo autoritário, e hoje claramente inconstitucional, deste Decreto-Lei, razão por que estamos propondo a sua revogação parcial, para extirpar da ordem jurídica nacional esta violência.

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

A forma de execução preconizada pelo Decreto-Lei nº 70/66 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 ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;"

O Decreto-Lei nº 70/66, ao subtrair a questão do exame jurisdicional, praticamente cassa os meios de defesa e contestação do mutuário. A única alternativa que lhe resta para sustar a execução é comprovar o pagamento do valor integral da dívida.

Tal injustiça assume caráter dramático nos dias atuais, quando o emprego e a remuneração do trabalho são negativamente influenciados pelas medidas de ajuste do setor público e de combate à inflação e seus decorram muito mais que do esforço produtivo e da previdência financeira do trabalhador.

O presente projeto objetiva revogar instituto tão arbitrário, odioso e fator de intranquilidade dos trabalhadores brasileiros, que vislumbra a circunstância de perderem sumariamente sua moradia em razão de desemprego ou de problemas financeiros. Em aditamento, o projeto altera dispositivos da Lei nº 5.741/71: o art. 1º, para revogar a opção do credor pela forma de execução, e o 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, 21 de março de 1993

Deputado Dêrcio Knop

INFORMAÇÃO

SOLICITANTE: Dep. DÊRCIO KNOP

ASSUNTO: Execução extrajudicial de hipotecas de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação.

O Deputado Dêrcio Knop solicita estudo para o fim de elaborar projeto de lei revogando os arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que "autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo e institui a cédula hipotecária".

O Decreto-Lei nº 70/66 tem sido objeto de severas críticas de advogados e das entidades de defesa dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação, que nele enxergam um grave conteúdo autoritário, não somente por a execução da hipoteca ser conduzida por uma instituição participante do SFH - o agente fiduciário - cujos interesses econômicos se coadunam com o do credor, como por serem escassos os meios de defesa que o Decreto-Lei concede ao devedor.

Além disso, o Decreto-Lei nº 70/66 fere dispositivos fundamentais da Constituição de 1988, entre os quais podemos citar os incisos XXXV, LIV e LV do art. 5º, que trata dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos.

Não obstante este conteúdo autoritário e flagrantemente inconstitucional, esta Casa de Leis já rejeitou ou arquivou diversas proposições que objetivavam sua revogação parcial ou total. Em consulta aos registros do PRODASEN, pudemos levantar os seguintes projetos de lei:

1 - Projeto de Lei nº 614/79 - de autoria do Dep. Jorge Gama - Introduz alterações no Decreto Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, e na Lei nº 5.741, de 01 de dezembro de 1971, que dispõem sobre cédula hipotecária e a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.

Rejeitado pelo Senado Federal.

2 - Projeto de Lei nº 1.318/83 - de autoria do Dep. Lélcio Souza - Modifica e revoga dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, altera dispositivos da Lei nº 5.741, de 01 de dezembro de 1971, que dispõem sobre hipoteca e dá outras providências.

Arquivado com base nos termos do art. 105 do Regimento Interno.

3 - Projeto de Lei nº 2.758/76 - de autoria do Dep. Alencar Furtado - Da nova redação no art. 29 e revoga os artigos 31 a 38 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo e institui a cédula hipotecária.

Rejeitado pela Câmara dos Deputados

4 - Projeto de Lei nº 2.533/90 - de autoria do Dep. Ivo Cassóximo - Dispõe sobre a revogação do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, e determina outras providências.

Arquivado nos termos do art. 105 do Regimento Interno.

5 - Projeto de Lei nº 6.042/90 - de autoria do Dep. Roberto D'Ávila - Dispõe sobre a revogação de dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, prejudiciais aos mutuários do SFH.

Arquivado nos termos do art. 105 do Regimento Interno.

Atualmente, encontra-se em tramitação na Câmara o Projeto de Lei nº 1.490/91, de autoria do Dep. Said Ferreira, que altera e revoga disposições do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, que "autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo e institui a cédula hipotecária". Entretanto, o projeto foi - de forma equivocada, segundo nosso critério - remetido para exame da Comissão Especial do Sistema Financeiro Nacional, a qual destina-se a examinar os projetos de lei complementar que objetivam regulamentar o art. 192 da Constituição Federal.

Seria importante que se solicitasse à Mesa o retorno do projeto à Comissão de Finanças e Tributação, para ali ser apreciado. Todavia, o Dep. Said Ferreira, o

autor da proposição e, por isso, o mais indicado para assim requerer, exonerou-se da Câmara para assumir mandato executivo municipal.

Diante do que foi exposto e prevendo a possibilidade do ilustre Deputado optar por uma nova tentativa de revogação do Decreto-Lei nº 70, elaboramos o anexo projeto de lei que utiliza, de forma atualizada, dispositivos das proposições já apresentadas.

Brasília, 19 de fevereiro de 1993

José Machado de Oliveira Filho
Assessor Legislativo

"LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CeDI"

CONSTITUIÇÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1988

Título II

DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS

Capítulo I

DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

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

XLIV — constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado Democrático;

XLV — nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidos aos sucessores e contra seus sucessores, até o limite do valor do patrimônio transmitido;

DECRETO-LEI Nº 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. 9º e 10 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).

• *Refere-se ao Código de 1939.*

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.

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.

• *O Banco Central da República do Brasil passou a denominar-se Banco Central do Brasil: Decreto-lei nº 278, de 28 de fevereiro de 1967.*

§ 1º 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.

§ 2º 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.

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

§ 4º 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 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.

• *Artigo e incisos com redação determinada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.*

• *Vide Lei nº 5.741, de 1º de dezembro de 1971.*

§ 1º Recebida a solicitação da execução da dívida, o agente fiduciário, nos 10 (dez) dias subsequentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de 20 (vinte) dias para a purgação da mora.

• *§ 1º com redação determinada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.*

§ 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 3 (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.

• *§ 2º com redação determinada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990.*

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.

• Vide nota ao art. 31.

§ 1º 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 aludidas quantias.

§ 2º Se o maior lance do segundo público leilão for inferior àquela 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.

§ 3º 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 a final apurada será entregue ao devedor.

§ 4º 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 íntegra a responsabilidade de devedor 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 § 1º do art. 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 — daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação.

Art. 35. O agente fiduciário é autorizado, independentemente de mandato 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.

§ 1º 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 anunciados 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 subscrivê-la.

§ 2º Uma vez transcrita no Registro Geral de Imóveis a carta de arrematação, poderá o adquirente requerer ao juízo competente imissão da posse no imóvel que lhe será concedida liminarmente, após decorridas as 48 (quarenta e oito) horas mencionadas no § 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 mediar 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 juízo competente, a nomeação de substituto.

§ 1º Se o credor ou o devedor, a qualquer tempo antes do início da execução conforme o art. 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 substituí-lo, qualquer dos dois poderá pedir ao juízo competente sua destituição.

§ 2º Os pedidos a que se refere 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 § 2º 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 terá levado a averbação no Registro Geral de Imóveis e passará a constituir parte integrante do contrato hipotecário.

§ 5º Até a sentença destituidora 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.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

LEI Nº 5.741, DE 1º DE DEZEMBRO DE 1971

*Dispõe sobre a proteção do financiamento de bens imóveis
vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação*

O Presidente da República,

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

Art. 1º. Para a cobrança de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, é lícito ao credor promover a execução de que tratam os arts. 31 e 32 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, ou ajuizar a ação executiva na forma da presente lei.

Nota - Ver Lei nº 8.004/90, art. 21.

Art. 2º. A execução terá início por petição escrita, com os requisitos do art. 282 do Código de Processo Civil, apresentada em três vias, servindo a segunda e terceira de mandado e contrafé, 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, multas 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. *(Redação dada pela Lei nº 6.071, de 03.07.74)*
- Art. 3º. 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.
- § 1º. A citação far-se-á na pessoa do réu e de seu cônjuge ou de seus representantes legais. *(Redação dada pela Lei nº 8.004/90)*
- § 2º. 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. 4º. Se o executado não pagar a dívida indicada no inciso II do art. 2º, 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

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

- I - que depôs ou por inteiro a importância reclamada na inicial;

- II - que resgata a dívida, oferecendo desde logo a prova da quitação. *(Redação dada pela Lei nº 6.014, de 27.12.73)*

Parágrafo único. Os demais fundamentos de embargos, previstos no art. 741 do Código de Processo Civil, não suspendem a execução. *(Redação dada pela Lei nº 6.014, de 27.12.73)*

Art. 6º. 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 afixado 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. 7º. Não havendo licitante na praça pública, o juiz adjudicará, dentro de quarenta e oito horas, ao exequente o imóvel hipotecado, ficando exonerado da obrigação de pagar o restante da dívida.

Art. 8º. 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 convalidará o contrato hipotecário.

Art. 9º. 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.

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

§ 2º. É isento da pena de esbulho o agente que, espontaneamente, desocupa o imóvel antes de qualquer medida costiva.

§ 3º. 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, à 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 nº 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 de cédulas hipotecárias limitar-se-á à averbação de suas características originais, a que se refere o art. 13 do Decreto-lei nº 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 art. 11, quando requeridas por interessados.

Art. 13. Esta lei entra em vigor no data de sua publicação.

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

Brasília, 1º de dezembro de 1971; 150ª da Independência e 83ª da República - EMÍLIO G. MÉDICI - Alfredo Buzaid - José Costa Cavalcanti.
(DOU 02.12.71)

**LEI Nº 8.004,
DE 14 DE MARÇO DE 1990**

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

.....

Art. 19. O artigo 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 10 (dez) dias subseqüentes, promoverá a notificação do devedor, por intermédio de Cartório de Títulos e Documentos, concedendo-lhe o prazo de 20 (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 3 (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."

.....

.....

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964 (*)

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para a aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e sociedades de crédito imobiliário, as letras imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

.....

.....