

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2007

Altera 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 outras providências”, para o fim de extinguir a figura do leilão extrajudicial de imóveis pertencentes a mutuários inadimplentes.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º São revogados o art. 31, com a redação dada pela Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, e os arts. 32 a 38, todos do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor trinta dias após a data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Originário do regime autoritário, o Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, é um desses diplomas legais que refletem muito bem o pensamento de uma época. Ao mesmo tempo em que consagra idéias de amparo social, erige em seu contexto todo um elenco de preceitos incompatíveis com esse sentimento, na medida que prevê normas que prejudicam e até anulam esses propósitos.

Editado com a finalidade de permitir a criação de associações de poupança e empréstimos, com vistas a propiciar ou facilitar a aquisição da casa própria, este ato normativo contém regras draconianas contra as próprias pessoas que tem em mira ajudar. Constitui mesmo um paradoxo jurídico. Ao mesmo tempo em que estatui um sistema para facilitar a aquisição da moradia,

deixa o mutuário completamente desamparado perante o financiador de sua dívida, em caso de inadimplência.

É o que acontece com a hipótese em que autoriza a realização de leilão do imóvel hipotecado pelo próprio credor. Isso mesmo, pelo próprio credor. É o que se contém nos dispositivos a seguir transcritos:

“Art. 29. As hipotecas a que se referem os artigos 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 (artigos 298 e 301) **ou deste Decreto-Lei (artigos 31 a 38)**.”

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 artigo 29.

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

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.**” (Grifou-se).

Com o devido respeito às instituições nacionais, principalmente ao Congresso Nacional, isso é o que se pode chamar, com toda propriedade, de “entulho jurídico autoritário”.

Ora, no Processo de Execução, realizado logicamente perante juiz competente, o executado tem a oportunidade de se defender mediante a propositura de Embargos, com todas as oportunidades e com todos os meios de defesa, especialmente no que se refere a possíveis benfeitorias realizadas no imóvel. Aqui não assim! Não pagou, dane-se. Vai o imóvel logo para leilão. E realizado por quem? Pasmese, pelo agente fiduciário, a mando do credor, sendo os saldos devedores calculados mediante fórmulas e processos mirabolantes, sem a menor possibilidade de contestação.

Como é fácil notar, isso não passa de uma demasia, que é preciso a todo custo erradicar do mundo jurídico nacional, e urgentemente.

Dir-se-á que essas regras abusivas do Decreto-Lei indigitado estão revogadas pela nova ordem jurídica, a partir da Constituição de 1988, que consagra e enfatiza os princípios do contraditório, da ampla defesa e de que ninguém será privado dos seus bens sem o devido processo legal. Ledo engano. Basta dizer que, recentemente, foi editada a Lei nº 8.004, de 14 de março de 1990, onde se lê:

“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 subseqüentes, 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 noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.’”

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça, segundo Theotonio Negrão, considera que os arts. 31 a 38 do Decreto-Lei nº 70/66 não são inconstitucionais (STJ-1ª Turma, rel. Min. Garcia Vieira, *in Código de Processo Civil*, Saraiva, 27ª ed., 1996, pág. 860).

É preciso deixar bem claro que a Democracia somente sobrevive e se consolida com equilíbrio nas relações sociais. Neste sentido, transcrevo a seguinte lição do notável pensador político inglês POLLARD:

“A liberdade do fraco depende das limitações impostas ao forte; a do pobre, das limitações impostas ao rico; ao do pobre de espírito, das limitações impostas ao astuto” (A. F. POLLARD, *The Evolution of Parliament*, Longmans, 1920, pág. 184).

Assim sendo, subsistem todas as razões para que o Congresso Nacional dê o seu beneplácito a este projeto, aprovando-o no mais breve espaço de tempo que permitir o processo legislativo.

Sala das Sessões, em

Senador **ALVARO DIAS**