

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS	7
PREFÁCIO	9
INTRODUÇÃO	15
1. O AMBIENTE POLÍTICO E ECONÔMICO DO MOMENTO DA EDIÇÃO DE VÁRIAS LEIS QUE TRATAM DO SFH	19
1.1 A utilidade do enfoque	19
1.2 O período de 1961 a 1985	21
1.3 O período posterior a 1985	26
1.4 O crédito bancário e a sua importância para a economia	31
1.5 A política de habitação	36
1.5.1 O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Banco Nacional da Habitação (BNH)	38
1.5.2 O escopo econômico e político da ação governamental no setor habitacional	41
1.5.3 O interesse social como princípio norteador da política habitacional	44
2. TUTELA JURISDICIONAL E OS CONTRATOS DE CRÉDITO BANCÁRIO.....	47
2.1 Tutela jurisdicional	47
2.2 Tutela jurisdicional diferenciada e efetividade do processo, com ênfase para os procedimentos voltados à recuperação do crédito bancário....	51
2.3 A demora na recuperação do crédito. Visão econômica	57
2.4 A necessária cautela na criação de tutelas diferenciadas e formas alternativas de solução de litígios	65
3. O CONTRATO FIRMADO NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO	68
3.1 Características	68
3.1.1 A compra e venda	69

3.1.2	O mútuo	70
3.1.3	Contrato de adesão.....	72
3.2	A garantia hipotecária.....	77
3.3	A cédula hipotecária.....	78
3.4	O título executivo criado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.....	79
4.	A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DO DEC.-LEI 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966	82
4.1	O Dec.-lei 70, de 21 de novembro de 1966.....	82
4.2	Procedimento da execução.....	85
4.2.1	O requerimento do credor formulado ao agente fiduciário	86
4.2.2	A notificação do devedor.....	88
4.2.3	A alienação forçada do imóvel e as questões relacionadas à avaliação	89
4.2.4	A (ir)responsabilidade pelo saldo devedor remanescente na hipótese de arrematação por preço inferior ao valor do saldo devedor	92
4.2.5	A purgação da mora	93
4.2.6	A ação do arrematante para a imissão na posse	95
4.2.7	Legítima ativa e passiva para a ação reivindicatória	101
4.3	A (in)constitucionalidade da execução extrajudicial prevista no Dec.-lei 70/1966	101
4.3.1	A posição dos tribunais sobre a (in)constitucionalidade da execução extrajudicial estabelecida no Dec.-lei 70/1966	102
4.3.2	O polêmico personagem diretor da execução: o agente fiduciário	108
4.3.3	Ainda sobre o agente fiduciário. A imparcialidade.....	112
4.3.4	O devido processo legal	117
4.3.5	O princípio do contraditório.....	119
4.3.6	O contraditório e o processo de execução.....	120
4.3.7	Os atos executivos. Necessidade de controle judicial.....	126
5.	A EXECUÇÃO ESPECIAL HIPOTECÁRIA DA LEI 5.741, DE 1.º DE DEZEMBRO DE 1971	130
5.1	A Lei 5.741, de 1.º.12.1971	130
5.2	A execução processada na forma do Código de Processo Civil, fundada em causa que não a falta de pagamento	133

5.3	O Código de Processo Civil e a execução especial hipotecária	134
5.4	Limitação da responsabilidade patrimonial	137
5.5	A petição inicial da execução especial hipotecária	139
5.5.1	O título da dívida devidamente inscrito	140
5.5.2	A indicação do valor das prestações vencidas e encargos e do saldo devedor.....	142
5.5.3	Os avisos regulamentares e a prova do inadimplemento	144
5.5.4	O valor da causa	147
5.6	Necessidade do vencimento de três prestações para o ajuizamento da execução	148
5.7	A citação do devedor e do seu cônjuge	149
5.8	A penhora e a respectiva intimação	152
5.9	O registro da penhora	152
5.10	A desocupação do imóvel hipotecado.....	153
5.11	Avaliação do bem penhorado	156
5.12	A arrematação	158
5.13	A adjudicação obrigatória do imóvel.....	160
5.14	A remição do imóvel penhorado e o convalescimento do contrato.....	161
5.15	Penhora do imóvel hipotecado em execução de terceiro	162
6.	OS MEIOS DE DEFESA DO EXECUTADO EM FACE DA EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA ESPECIAL DA LEI 5.741/1971	166
6.1	Generalidades	166
6.2	Os embargos do devedor na execução fundada na Lei 5.741/1971	168
6.2.1	Da legitimidade para embargar.....	168
6.2.2	O prazo para oferecimento dos embargos	169
6.2.3	O efeito dos embargos.....	170
6.2.4	A cognição nos embargos à execução especial hipotecária	175
6.2.5	O procedimento dos embargos na execução especial hipotecária	177
6.2.6	A apelação nos embargos. Efeitos	177
6.2.7	Os embargos de segunda fase	178
6.3	A exceção de pré-executividade	179
6.3.1	Matérias da exceção de pré-executividade.....	180
6.3.2	O momento da arguição da exceção de pré-executividade.....	182
6.3.3	O último momento em que a exceção de pré-executividade pode ser arguida	184

6.3.4	Exceção de pré-executividade e suspensão da execução	184
6.3.5	O recurso cabível da decisão que julga a exceção de pré-executividade	184
6.4	Ações autônomas de conhecimento	185
6.4.1	A relação entre a ação autônoma de conhecimento e a executiva	187
6.4.2	Conexão ou continência. Execução e ação de conhecimento.	187
6.4.3	Conexão por prejudicialidade	188
6.4.4	Prejudicialidade	189
6.4.5	O momento da propositura da ação autônoma	190
6.4.6	Ação autônoma proposta antes da execução	190
6.4.7	Ação autônoma proposta na pendência da execução e antes do prazo dos embargos	190
6.4.8	Ação autônoma proposta depois do prazo dos embargos sem que eles tenham sido oferecidos	191
6.4.9	A relação entre a ação autônoma de conhecimento e os embargos à execução	191
6.4.10	Ação autônoma proposta na pendência dos embargos	195
6.4.11	Ação autônoma posterior ao julgamento dos embargos	195
6.4.12	Propositura da ação autônoma depois da extinção da ação executiva	195
6.4.13	A suspensão cautelar ou por antecipação de tutela da execução hipotecária	196
6.4.14	Pagamento ou depósito do valor incontroverso em ação movida pelo mutuário (Lei 10.931/2004)	198
6.4.15	Ação anulatória (art. 486 do CPC)	201
	CONCLUSÕES	205
	BIBLIOGRAFIA	213