

Legislação

Plano Nacional de Habitação - IV

Lei n.º 4230 — de 21 de agosto de 1964.

b) tomar empréstimos em moeda nacional ou estrangeira, a não ser nas condições mínimas de prazo e nos limites máximos, em relação ao capital e reservas, estabelecidos pelo Banco Nacional da Habitação;

c) emitir Letras Imobiliárias em valor superior aos limites máximos aprovados pelo Banco Nacional da Habitação em relação ao capital e reservas e ao montante dos créditos em carteira;

d) admitir a movimentação de suas contas por meio de cheques contra ela girados ou emitir cheques na formas do Decreto n.º 24.777, de 14 de julho de 1934;

e) possuir participação em outras empresas.

§ 1.º — O Banco Nacional da Habitação fixará o limite de recursos de terceiros que as sociedades poderão receber, até o máximo de 15 vezes os recursos próprios.

§ 2.º — O Banco Nacional da Habitação fixará também os limites mínimos de prazo dos vencimentos dos recursos de terceiros recebidos pela sociedade em relação aos prazos de suas aplicações.

Art. 41 — O Banco Nacional da Habitação e a SUMOC manterão fiscalização permanente e ampla das Sociedades de Crédito Imobiliário podendo para isso, a qualquer tempo, examinar livros de registros, papéis e documentação de qualquer natureza, atos e contratos.

§ 1.º — As sociedades são obrigadas a prestar toda e qualquer informação que lhes for solicitada pelo Banco Nacional da Habitação ou pela SUMOC.

§ 2.º — A recusa, a criação de embaraços, a divulgação ou fornecimento de informações falsas sobre as operações e as condições financeiras da sociedade serão punidas na forma da lei.

§ 3.º — O Banco Nacional da Habitação e a SUMOC manterão sigilo com relação a documentos e informações que as sociedades de crédito imobiliário lhes fornecerem.

Art. 42 — As sociedades de crédito imobiliário são obrigadas a observar o plano de contas e as normas de contabilização aprovadas pelo Banco Nacional da Habitação, bem como a divulgar, em seus relatórios semestrais, as informações mínimas exigidas pelo Banco Nacional da Habitação, quanto às suas condições financeiras.

§ 1.º — As sociedades de crédito imobiliário são obrigadas a enviar ao Banco Nacional da Habitação, até o último dia do mês seguinte, cópia do balancete do mês anterior, do balanço semestral e da demonstração de lucros e perdas, bem como prova de envio para publicação das atas de assembleias gerais, dentro de 30 dias da realização destas.

§ 2.º — O BNH poderá exigir, quando a seu critério, considerar necessário, que Sociedades de Crédito Imobiliário se sujeitem à auditoria externa por empresas especializadas por ele aprovadas.

§ 3.º — As sociedades de crédito imobiliário mencionarão em sua publicidade os respectivos capitais realizados, suas reservas e o total de recursos mutuados aplicados, constantes de seu último balancete mensal.

Art. 43 — A infração dos preceitos legais ou regulamentares sujeitará a sociedade às seguintes penalidades:

a) multas, até 5% do capital social e das

reservas especificadas, para cada infração de dispositivos da presente lei;

b) suspensão da autorização para funcionar pelo prazo de 6 meses;

c) cassação da autorização para funcionar.

§ 1.º — As multas serão impostas pelo Banco Nacional da Habitação após a apuração em processo cujas normas serão expedidas pelo Ministro da Fazenda, assegurada às sociedades ampla defesa.

§ 2.º — Da suspensão ou cassação de funcionamento caberá recurso, com efeito suspensivo, para o Ministro da Fazenda.

Capítulo VI

Letras Imobiliárias

Art. 44 — O Banco Nacional da Habitação e as sociedades de crédito imobiliário poderão colocar no mercado de capitais "letras imobiliárias" de sua emissão.

§ 1.º — A letra imobiliária é promessa de pagamento e quando emitida pelo Banco Nacional de Habitação será garantida pela União Federal.

§ 2.º — As letras imobiliárias emitidas por sociedades de crédito imobiliário terão preferência sobre os bens do ativo da sociedade emitente em relação e quaisquer outros créditos contra a sociedade, inclusive os de natureza fiscal ou para-fiscal.

§ 3.º — As Sociedades de Crédito Imobiliário é vedado emitir debêntures ou obrigações ao portador, salvo Letras Imobiliárias.

§ 4.º — As letras imobiliárias emitidas por sociedades de crédito imobiliário poderão ser garantidas com a coobrigação de outras empresas privadas.

Art. 45 — O certificado ou título de letra imobiliária deve conter as seguintes declarações, lançadas no seu contexto:

- a) a denominação "letra imobiliária" e a referência à presente lei;
- b) a denominação do emitente, sua sede, capital e reserva, total dos recursos de terceiros e de aplicações;
- c) o valor nominal por referência à Unidade Padrão de Capital do Banco Nacional da Habitação (Art. 52);
- d) a data do vencimento, a taxa de juros e a época do seu pagamento;
- e) o número de ordem bem como o livro, fôlha e número da inscrição no Livro de Registro do emitente;
- f) a assinatura do próprio punho do representante ou representantes legais do emitente;
- g) o nome da pessoa a quem deverá ser paga no caso de letra nominativa.

Parágrafo único. O titular da letra imobiliária terá ação executiva para a cobrança do respectivo principal e juros.

Art. 46 — O BNH e as sociedades de crédito imobiliário manterão obrigatoriamente um "Livro de Registro de Letras Imobiliárias Nominativas", no qual serão inscritas as Letras nominativas e averbadas as transferências e constituição de direitos sobre as mesmas.

Parágrafo único. O Livro de Registro de Letras Imobiliárias nominativas das sociedades de crédito imobiliário será autenticado no Banco Nacional da Habitação e o seu mo-

dêlo e escrituração obedecerão às normas fixadas pelo mesmo Banco.

Art. 47 — As Letras Imobiliárias poderão ser ao portador ou nominativas, transferindo-se as primeiras por simples tradição e as nominativas:

a) pela averbação do nome do adquirente no Livro de Registro e no próprio certificado, efetuada pelo emitente ou pelo emissão de novo certificado em nome do adquirente, inscrito no Livro de Registro;

b) mediante endosso em prelo no próprio título, datado e assinado pelo endossante.

§ 1.º — Aquêle que pedir a averbação da letra em favor de terceiro ou a emissão de novo certificado em nome desse deverá provar perante o emitente sua identidade e o poder de dispor da letra.

§ 2.º — O adquirente que pedir a averbação da transferência ou emissão de novo certificado deve apresentar ao emitente da letra o instrumento da aquisição, que será por este arquivado.

§ 3.º — A transferência mediante endosso não terá eficácia perante o emitente enquanto não for feita a averbação no Livro de Registro e no próprio título, mas o endossatário que demonstrar ser possuidor do título com base em série-contínua de endossos, tem direito a obter a averbação da transferência, ou a emissão de novo título em seu nome ou nome que indicar.

Art. 48 — Os direitos constituídos sobre as letras imobiliárias nominativas só produzem efeitos perante o emitente depois de anotação no Livro de Registro.

Parágrafo único. As letras poderão, entretanto, ser dadas em penhor ou mandato mediante endosso, com a expressa indicação da finalidade e, a requerimento do credor pignoratício ou do titular da letra, o seu emitente averbará o penhor no Livro de Registro.

Art. 49 — O emitente da letra fiscalizada, por ocasião da averbação ou substituição, e regularidade das transferências ou operações da letra.

§ 1.º — As dúvidas suscitadas entre o emitente e o titular da letra ou qualquer interessado, a respeito das inscrições ou averbações previstas nos artigos anteriores, serão dirimidas pelo juiz competente para solucionar as dúvidas levantadas pelos oficiais dos Registros Públicos, excetuadas as questões atinentes à substância do direito.

§ 2.º — A autenticidade do endosso não poderá ser posta em dúvida pelo emitente da letra, quando atestada por corretor de fundos públicos, Cartório de Ofício de Notas ou abonada por Banco.

§ 3.º — Nas vendas judiciais, o emitente averbará a carta de arrematação como instrumento de transferência.

§ 4.º — Nas transferências feitas por procurador, ou representante legal do cedente, o emitente fiscalizará a regularidade da representação e arquivará o respectivo instrumento.

Art. 50 — No caso de perda ou extravio do certificado da Letra Imobiliária nominativa cabe ao respectivo titular, ou aos seus sucessores requerer a expedição de outra via. (VETADO).

Art. 51 — As letras imobiliárias serão cotadas nas bolsas de valores.

Art. 52 — A fim de manter a uniformidade do valor unitário em moeda corrente e das condições de reajustamento das letras em circulação, todas as letras imobiliárias emitidas pelo BNH e pelas sociedades de crédito imobiliário terão valor nominal correspondente à Unidade Padrão de Capital do referido Banco, permitida a emissão de títulos múltiplos dessa Unidade.

§ 1.º — A Unidade-Padrão de Capital do Banco Nacional da Habitação corresponderá a de-

mil cruzeiros, com o poder aquisitivo do cruzeiro em fevereiro de 1964.

§ 2.º — O valor em cruzeiros corrente da Unidade-Padrão de Capital será reajustado toda vez que o salário-mínimo legal for alterado, com base no índice geral de preços referidos no art. 5.º, parágrafo 1.º, desta lei.

§ 3.º — Os reajustamentos serão feitos 60 dias depois da entrada em vigor de cada alteração do salário-mínimo após a vigência desta lei, na proporção da variação do índice referido no parágrafo anterior;

- a) desde fevereiro de 1964 até o mês de entrada em vigor da primeira alteração do salário-mínimo, após a data desta lei;
- b) entre os meses de duas alterações sucessivas do nível de salário-mínimo, nos reajustamentos subsequentes ao primeiro, após a vigência desta lei.

§ 4.º — O valor nominal da letra imobiliária, para efeitos de liquidação de seu principal e cálculo dos juros devidos, será o do valor reajustado da Unidade-Padrão de Capital no momento do vencimento ou pagamento do principal ou juros, no caso do título simples, ou esse valor multiplicado pelo número de Unidades-Padrão de Capital a que correspondem a letra, no caso de título múltiplo.

§ 5.º — Das letras imobiliárias devem constar, obrigatoriamente, as condições de resgate quando seu vencimento ocorrer entre duas alterações sucessivas do valor de Unidade-Padrão de Capital, as quais poderão incluir correção monetária do saldo devedor, a partir da última alteração da Unidade-Padrão até a data do resgate.

Art. 53 — As letras imobiliárias vencerão o juro de, no máximo, 8% (oito por cento) ao ano, e não poderão ter prazo de resgate inferior a 2 (dois) anos.

CAPÍTULO VII

Do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

Art. 54 — A Fundação da Casa Popular, criada pelo decreto-lei n.º 9.218, de 1.º de maio de 1946, passa a constituir com o seu patrimônio, revogada a legislação que lhe concerne, o "Serviço Federal de Habitação e Urbanismo", entidade autárquica... (VETADO).

§ 1.º — O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo será dirigido por um Superintendente... (VETADO).

§ 2.º — O Superintendente de notória competência em matéria de habitação e urbanismo, será nomeado... (VETADO)... pelo Conselho de Administração do BNH.

§ 3.º — (VETADO).

§ 4.º — Ficam extintos o Conselho Central, o Conselho Técnico e a Junta de Controle da Fundação da Casa Popular.

§ 5.º — Os servidores do Serviço Nacional de Habitação e Urbanismo serão admitidos no regime da legislação trabalhista... (VETADO)

§ 6.º — (VETADO)

Art. 55 — O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo terá as seguintes atribuições:

- a) promover pesquisas e estudos relativos ao "deficit" habitacional, aspectos do planejamento físico, técnico e sócio-econômico da habitação;
- b) promover coordenar e prestar assistência técnica a programas regionais e municipais de habitação de interesse social, os quais deverão necessariamente ser acompanhados de programas educativos e de desenvolvimento e organização de comunidade;
- c) fomentar o desenvolvimento da indústria de construção, através de pesquisas e assistência técnica, estimulando a iniciativa regional e local;
- d) incentivar o aproveitamento de mão-de-

obra e dos materiais característicos de cada região;

- e) estimular a organização de fundações, cooperativas, mútuas e outras formas associativas em programas habitacionais, propiciando-lhes assistência técnica;
- f) incentivar a investigação tecnológica, a formação de técnicos, em qualquer nível, relacionadas com habitação e urbanismo;
- g) prestar assistência técnica aos Estados e Municípios na elaboração dos planos diretores, bem como no planejamento da desapropriação por interesse social, de áreas urbanas adequadas à construção de conjuntos habitacionais;
- h) promover, em colaboração com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a realização de estatísticas sobre habitação no País.

1) (VETADO)

j) prestar assistência técnica aos Estados, aos Municípios e às empresas do País para constituição, organização e implantação de entidades de caráter público, de economia mista ou privadas, que terão por objetivo promover a execução de planos habitacionais ou financiá-los, inclusive assisti-los para se candidatarem aos empréstimos do BNH ou das sociedades de crédito imobiliário;

l) prestar assistência técnica na elaboração planos de emergência, intervindo na normalização de situações provocadas por calamidades públicas;

m) estabelecer normas técnicas para a elaboração de Planos Diretores, de acordo com as peculiaridades das diversas regiões do País;

n) assistir aos Municípios na elaboração ou adaptação de seus Planos Diretores às normas técnicas a que se refere o item anterior.

§ 1.º — Os municípios que não tiverem códigos de obras adaptados às normas técnicas do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo ou que aprovarem projetos e planos habitacionais em desacordo com as mesmas normas, não poderão receber recursos provenientes de entidades governamentais, destinadas a programas de habitação e urbanismo.

§ 2.º — (VETADO)

Art. 56 — A organização administrativa do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo será estabelecida em decreto, devendo ser prevista a sua descentralização regional.

Parágrafo único. (VETADO)

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais e Transitórias

Art. 57 — Não constitui rendimento tributável, para efeitos do imposto de renda, o reajustamento monetário;

a) do saldo devedor de contratos imobiliários corrigidos nos termos dos arts. 5.º e 6.º desta lei;

b) do saldo devedor de empréstimos contraídos ou dos depósitos recebidos nos termos desta lei, pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

c) do valor nominal das letras imobiliárias.

Art. 58 — Ficam isentos do Imposto de Renda, até 31 de dezembro de 1970, os lucros e rendimentos auferidos pelas pessoas físicas ou jurídicas, resultantes de operações de construção e primeira transação, inclusive alienação e locação, relativos aos prédios residenciais que vierem a ser construídos no Distrito Federal, cujo valor não ultrapasse 60 (sessenta) vezes o salário-mínimo da região.

Parágrafo único. Ficam igualmente isentos os mesmos imóveis, pelo mesmo prazo, dos impostos de transmissão, causa mortis e

intervivos relativos à primeira transferência de propriedade.

Art. 59 — São isentos de imposto de selo:

a) a emissão, colocação, transferência cessão, endosso, inscrição ou averbação de letras imobiliárias;

b) os atos e contratos de qualquer natureza, entre as entidades que integram o sistema financeiro da habitação;

c) os contratos de que participem entidades integrantes do sistema financeiro da habitação, e que tenham por objeto habitações de menos de 50 metros quadrados não incluídas as partes comuns, se for o caso, e de valor inferior a 60 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País;

d) os contratos de construção, venda, ou promessa de venda a prazo, promessa de cessão e hipoteca, de habitações que satisficam aos requisitos da alínea anterior.

Art. 60 — A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

I — o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

II — economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios;

III — simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 61 — Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1.º — As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2.º — As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbum ad verbum, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3.º — Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, ao contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no parágrafo 1.º deste artigo.

§ 4.º — Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

Art. 62 — Os oficiais do Registro de Imóveis inscreverão obrigatoriamente, os contratos de promessa de venda, promessa de cessão ou hipoteca celebrados de acordo com a presente lei, declarando expressamente que os valores deles constantes são meramente estimativos, estando sujeitos os saldos devedores, assim como as prestações mensais, às correções do valor, determinadas nesta lei.

§ 1.º — Mediante simples requerimento, firmado por ambas as partes contratantes, os Oficiais do Registro de Imóveis averbarão à margem das respectivas inscrições, as correções, de valores determinados por esta lei, com indicação do novo valor do preço ou da dívida e do saldo respectivo, bem como da nova prestação contratual.

§ 2.º — Se o promitente comprador, promitente cessionário ou mutuário se recusar a

assinar o requerimento de averbação das correções verificadas, ficará, não obstante, obrigado ao pagamento da nova prestação, podendo a entidade financiadora, se lhe convier, rescindir o contrato, com notificação prévia no prazo de 90 dias.

Art. 63 — Os órgãos da administração federal, centralizada ou descentralizada ficam autorizados a firmar acordos ou convênios com as entidades estaduais e municipais, buscando sempre a plena execução da presente lei e o máximo de cooperação interadministrativa.

Art. 64 — O Banco Nacional da Habitação poderá promover desapropriações por utilidade pública ou por interesse social.

Art. 65 — A partir da data da vigência desta lei as Carteiras Imobiliárias dos Institutos de Aposentadoria e Pensões não poderão iniciar novas operações imobiliárias e seus segurados passarão a ser atendidos de conformidade com este diploma legal.

§ 1.º — Os Institutos de Aposentadoria e Pensões, efetuarão, no prazo máximo de doze meses, a venda dos seus conjuntos e unidades residenciais em consonância com o sistema financeiro da habitação de que trata esta lei, de acordo com as instruções expedidas, no prazo de noventa dias, conjuntamente pelo Serviço Federal de Habitação e o Departamento Nacional da Previdência Social.

§ 2.º — Os recursos provenientes da alienação a que se refere o parágrafo anterior serão obrigatoriamente aplicados em Letras Imobiliárias emitidas pelo BNH, de prazo de vencimento não inferior a 10 (dez) anos.

§ 3.º — Os órgãos referidos no parágrafo 1.º, bem como o IPASE, as autarquias em geral ... (VETADO) ... e as Sociedades de Economia Mista, excluído o Banco do Brasil, que possuam unidades residenciais ... (VETADO) ... conjuntamente com a Caixa Econômica Federal ... (VETADO) ... submeterão à aprovação do Presidente da República, por intermédio do Ministro do Planejamento, no prazo de 90 dias, sugestões e normas em consonância com o sistema financeiro da habitação referentes à alienação das unidades residenciais de sua propriedade, ... (VETADO).

§ 4.º — Os órgãos de que trata o parágrafo anterior, celebrarão convênio com a Caixa Econômica Federal de Brasília, incumbindo-a de alienação, aos respectivos ocupantes, dos imóveis residenciais que possuem no Distri-

to Federal devendo o produto da operação constituir fundo rotativo destinado a novos investimentos em construções residenciais em Brasília, assegurado às entidades convenientes rateio financeiro anual, que lhes permita a retirada de valores correspondentes, no mínimo, a cinquenta por cento (50%) da renda líquida atual, efetivamente realizada, com a locação de tais imóveis.

§ 5.º — Os imóveis residenciais que deixarem de ser alienados aos ocupantes, por desinteresse ou impossibilidade legal dos mesmos serão objeto de aquisição pela União que poderá resgatá-los, solicitar a abertura de crédito especial, dar em pagamento imóveis não necessários aos seus serviços ou ações de sua propriedade em empresas de economia mista, mantida, nesta hipótese, a situação majoritária da União.

§ 6.º — A administração dos imóveis adquiridos pela União, na forma do parágrafo anterior, será feita pelo Serviço do Patrimônio da União.

§ 7.º — Realizadas as operações previstas no parágrafo primeiro, extinguir-se-ão as Carteiras Imobiliárias dos IAPs.

§ 8.º — Os atuais inquilinos ou ocupantes de imóveis residenciais dos IAPs e, sucessivamente, os seus contribuintes, estes inscritos e classificados de acordo com a legislação vigente, terão preferência no atendimento pelos órgãos estatais integrantes do sistema financeiro da habitação.

Art. 66 — O Ministro do Planejamento adotará as medidas necessárias para a criação de um Fundo de Assistência Habitacional objetivando o financiamento às populações de renda insuficiente, destinando-lhes recursos próprios.

Art. 67 — O BNH e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo deverão publicar mensalmente a relação dos servidores admitidos ao seu serviço, a qualquer título, no mês anterior à publicação.

Art. 68 — O Poder Executivo baixará os regulamentos necessários à execução desta lei, inclusive os relativos à extinção dos órgãos federais que vêm exercendo funções e atividades que possam ser por ela reguladas, podendo incorporar serviços, órgãos e departamentos, dispondo sobre a situação dos respectivos servidores e objetivando o enquadramento dos órgãos federais que integram o sistema financeiros da habitação.

Parágrafo único. Dentro do prazo de 90 dias, o Poder Executivo baixará os atos necessários à adaptação do funcionamento das Caixas Econômicas Federais, Caixas Militares e IPASE aos dispositivos desta lei.

Art. 69 — O contrato de promessa de alienação de direitos relativos a imóveis não lotados, sem cláusula de arrependimento e com imissão de posse, uma vez inscrita no Registro Geral de Imóveis, atribui ao promitente cessionário direito real oponível a terceiro e confere direito a obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão, aplicando-se, neste caso, no que couber, o disposto no artigo 16 do Decreto-Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, e no artigo 346 do Código do Processo Civil.

Parágrafo único. O disposto neste artigo se aplica aos contratos em via de execução compulsória, em qualquer instância.

Art. 70 — Fica assegurada às Caixas Econômicas Federais, na forma em que o Poder Executivo regulamentar, dentro do prazo previsto no parágrafo único do art. 68, a exploração da Loteria Federal.

Parágrafo único. Setenta por cento da renda líquida da exploração da Loteria Federal destinam-se à construção de habitações de valor unitário inferior a 60 vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

Art. 71 — Fica o Poder Executivo autorizado a abrir, pelo Ministério da Fazenda, crédito especial no montante de Cr\$ 1 bilhão com vigência durante três anos, destinado à integralização gradativa do capital do Banco Nacional da Habitação.

Art. 72 — Esta lei entrará em vigor a partir da data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 21 de agosto de 1964; 143.º da Independência e 76.º da República.

H. Castelo Branco; Milton Campos, Ernani de Mello Baptista, Arthur da Costa e Silva, Vasco da Cunha, Octavio Gouveia de Bulhões Juarez Távora, Hugo de Almeida Leme, Flávio Suplicy de Lacerda, Ainaldo Sussekind, Nelson Lavenère Wanderley, Raymundo de Brito Mauro Thibau, Daniel Faraco, Roberto Campos e Osvaldo Cordeiro de Farias.

Publicado no Diário Oficial de Brasília, 11-9-1964, capa. □



editora artenova limitada

beco dos barbeiros, 6-201 tel 312641

planejamento jornalístico e edição de livros e revistas