

PARECER N° , DE 2019

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 369, de 2018, do Senador Dário Berger, que altera o § 2º do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para fixar em doze meses o prazo mínimo de carência após o qual será expedida a intimação do mutuário em mora com o financiamento imobiliário.

SF/19716.87609-11

Relator: Senador **WEVERTON**

I – RELATÓRIO

Vem ao exame da Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 369, de 2018, de autoria do Senador Dário Berger, que altera o § 2º do art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, para fixar em doze meses o prazo mínimo de carência após o qual será expedida a intimação do mutuário em mora com o financiamento imobiliário.

O PLS é composto por apenas dois artigos. O art. 1º faz a modificação explicitada na ementa do projeto, supracitada; e o art. 2º fixa a cláusula de vigência da proposição, ao determinar que a lei resultante, em caso de aprovação da matéria, entrará em vigor na data de sua publicação.

O autor do PLS, na justificação, argumenta que atualmente, em regra, o credor financeiro já inicia os procedimentos de retomada do imóvel a partir da terceira parcela em atraso, ou seja, dentro de noventa dias a contar do início da inadimplência. No entanto, em virtude da atual crise econômica pela qual passa o Brasil, tem-se aumentado consideravelmente as retomadas de imóveis, o que torna necessário repensar o prazo legal mínimo para que tais retomadas possam ocorrer, a fim de aumentar o prazo de renegociação da dívida, seja na via extrajudicial ou judicial.

Após análise da CAE, o projeto deverá seguir para a Comissão de Tributação, Finanças e Controle (CTFC), à qual caberá decisão terminativa.

O PLS não recebeu emendas no prazo regimental.

II – ANÁLISE

De acordo com art. 99, I e III, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), cabe a esta Comissão opinar sobre o aspecto econômico e financeiro de qualquer matéria que lhe seja submetida, bem como sobre política de crédito.

Tendo em vista que o PLS será analisado terminativamente pela CTFC, caberá àquela Comissão opinar quanto aos aspectos regimentais, jurídicos e constitucionais da matéria. Portanto, concentraremos nossa análise no mérito do projeto.

A Lei alterada pela proposição em tela é a nº 9.514, de 1997, que “dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”.

De acordo com art. 26 da referida norma, “vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário”. Complementando o *caput* do dispositivo, o §2º do art. 26, afirma que “o contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação”.

Sendo assim, a lei atualmente não estabelece um prazo mínimo de carência para que seja expedida intimação a fim de se iniciar procedimento de retomada de imóveis com prestações em atraso. Entretanto, o autor do PLS, Senador Dário Berger, durante a justificação da matéria, nos alerta que, atualmente, o mutuário que fica em mora termina por perder seu imóvel no prazo de cem dias. E, pior, a retomada de imóveis, que já é alta, tem apresentado tendência de alta – cresceu 80% apenas em 2016 –, fruto da crise econômica que atualmente assola nosso país e do desemprego resultante.

Sendo assim, o PLS busca proteger os mutuários que se encontram em situação de vulnerabilidade financeira devido ao desemprego,

SF/19716.87609-11

sem poderem pagar suas prestações. Ao dar prazo maior, possibilitará que o mutuário que se encontra em dificuldades financeiras possa reorganizar suas finanças, de modo a não perder o imóvel que adquiriu por meio de financiamento imobiliário, fazendo valer o direito social à moradia – que é direito fundamental resguardado pelo art. 6º da Constituição Federal de 1998.

III – VOTO

Diante do exposto, voto pela **aprovação** do Projeto de Lei do Senado nº 369, de 2018.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator


SF/19716.87609-11