

## **PARECER N° , DE 2008**

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 84, de 2009, que estabelece a dilação no pagamento de prestações de mutuários da Caixa Econômica Federal e dá outras providências.

**RELATOR: Senador EFRAIM MORAIS**

### **I – RELATÓRIO**

Submete-se ao exame desta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 84, de 2009, de autoria do Senador RAIMUNDO COLOMBO, que estabelece a dilação no pagamento de prestações de mutuários da Caixa Econômica Federal e dá outras providências.

O art. 1º estabelece que todo mutuário da Caixa Econômica Federal que estiver recebendo o seguro-desemprego passa a ter direito a suspensão do pagamento de suas prestações.

O art. 2º propõe a suspensão do pagamento pelo período em que o mutuário receber o seguro desemprego, acrescido dos seis meses seguintes.

O art. 3º estabelece que o valor das prestações não pagas deverá ser refinanciado pela Caixa Econômica Federal.

O art. 4º constitui a cláusula de vigência.

De acordo com o autor, a proposta contribui para uma redução da inadimplência no setor ao permitir que o desempregado que se socorre do seguro-desemprego tenha a tranquilidade de não se preocupar com a prestação de seu imóvel durante a fase de transição entre um emprego e outro. Dessa forma, não faz sentido o Estado pagar ao desempregado um seguro-desemprego para garantir seu sustento mínimo e cobrar prestações da casa própria financiada pelo próprio governo.

A matéria foi despachada às Comissões de Assuntos Econômicos e de Assuntos Sociais, cabendo à última a decisão terminativa.

Não foram apresentadas emendas.

## **II – ANÁLISE**

O Projeto de Lei do Senado nº 84, de 2009, atende aos preceitos constitucionais de competência e iniciativa do Congresso Nacional e às normas constitucionais específicas sobre a matéria. A proposição também atende ao requisito de juridicidade e às normas para elaboração e alteração de leis, previstas na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, exceto quanto à referência feita no art. 2º ao *caput* do próprio art. 2º, quando na verdade deve se referir ao art. 1º, o que pode ser corrigido com uma emenda de redação.

Compete à Comissão de Assuntos Econômicos, nos termos do art. 99, inciso I, do Regimento Interno do Senado Federal, opinar sobre aspectos econômicos e financeiros de qualquer matéria que lhe seja submetida por deliberação do Plenário.

Quanto ao mérito, não vislumbramos qualquer óbice à aprovação da matéria, visto que ela apenas suspende, temporariamente, a obrigação de pagamento das prestações de financiamento imobiliário concedido pela Caixa Econômica Federal para mutuários que estiverem recebendo o seguro-desemprego e pelos seis meses seguintes, como contribuição para o ajuste orçamentário do mutuário, sem, contudo, causar prejuízo financeiro ao contrato, tendo em vista o refinanciamento do saldo devedor.

É importante, por outro lado, limitar os encargos desse refinanciamento aos parâmetros previstos no contrato, proposta consubstanciada na Emenda nº 2.

A preocupação básica do autor reside no fato de que a legislação já autoriza o início do processo de retomada do imóvel após três meses de inadimplência. O art. 21 da Lei nº 8.004, de 1990, prevê que o procedimento de execução de hipoteca previsto no Decreto-Lei nº 70, de 1966, só pode começar se verificado o atraso de três ou mais prestações.

O § 2º do art. 26 da Lei nº 9.514, de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências, prevê que o prazo para início dos procedimentos de retomada seja estabelecido em contrato.

Mais que isso, o § 7º do art. 26 da mesma Lei nº 9.514, de 1997, com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004, estabelece que decorrido o prazo previsto no contrato, o mutuário será notificado para no prazo de quinze dias pagar a dívida, caso não o faça, o oficial do competente Registro de Imóveis promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio. Em resumo, o mutuário perde o imóvel.

Nesse contexto, a proposta é bastante meritoria, pois não altera aqueles prazos e suspende, temporariamente, a obrigatoriedade de pagamento das parcelas sob condições específicas, sem causar prejuízo financeiro ao agente financiador e com claros benefícios ao trabalhador desempregado.

### III – VOTO

Em vista do exposto, voto pela aprovação do Projeto de Lei do Senado nº 84, de 2009, com as seguintes emendas:

#### **EMENDA Nº 1-CAE** (ao PLS nº 84, de 2009)

Renumere-se o art. 2º do PLS nº 84, de 2009, para Parágrafo Único.

**EMENDA Nº 2-CAE**  
(ao PLS nº 84, de 2009)

Dê-se a seguinte redação ao art. 3º do PLS nº 84, de 2009, renumerando-se o atual art. 4º para art. 3º:

**Art. 2º** O valor das prestações não pagas deverá ser refinanciado pela Caixa Econômica Federal, com encargos limitados aos parâmetros previstos em contrato.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator