

PARECER N° , DE 2011

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 **JOSÉ PIMENTEL**

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, ao passo que o art. 2º propõe a suspensão do pagamento pelo período em que o mutuário receber o seguro-desemprego, acrescido dos seis meses seguintes, e o art. 3º estabelece que o valor das prestações não pagas deva ser refinanciado pela Caixa Econômica Federal. Por fim, 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 deveria se referir ao art. 1º, o que poderia 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, consideramos que a matéria não é oportuna e nem conveniente, tendo em vista o fato de que vivemos um período do aumento da geração de empregos e da massa salarial e que mecanismos de seguro, inclusive por meio de fundo garantidor, são mais eficientes e socialmente mais justos.

É verdade que a proposta 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.

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, ao passo que 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.

Todavia, é mais eficiente, pois não se torna um incentivo ao inadimplemento, e socialmente mais justa, a garantia de pagamento aos agentes financeiros da prestação mensal de financiamento habitacional devida pelo mutuário, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, exclusivamente para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) - (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011), conforme prevê o inciso I do art. 20 da Lei nº 11.977, de 2009, que trata do Fundo Garantidor de Habitação Popular (FGHab) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida:

“Art. 20. Fica a União autorizada a participar, até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), de Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab, que terá por finalidades:

I - garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais). [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

Dessa forma, eventual inadimplência, motivada por desemprego, não gera descasamento de prazos nos balanços dos agentes financeiros. Ademais, o Fundo Garantidor de Habitação Popular tem obrigações próprias até o limite dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

Por fim, cabe mencionar que o PLS foi proposto no início da crise financeira internacional que ameaçava a economia brasileira, mas que foi superada graças aos esforços do governo e da sociedade brasileiros, ainda que continue a abater a economia dos países desenvolvidos onde a crise teve origem, o que tornaria o Projeto menos premente, mesmo que ele fosse justo e eficiente, o que não é o caso, como demonstramos acima.

III – VOTO

Em vista do exposto, voto pela rejeição do Projeto de Lei do Senado nº 84, de 2009.

Sala da Comissão, de outubro de 2011.

, Presidente

, Relator