



## PARECER Nº , DE 2006

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS,  
sobre o PLS nº 24, de 2006, que *altera a Medida  
Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001,  
para dispor sobre a cobertura securitária em  
financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro  
da Habitação (SFH).*

RELATOR: Senador **OSMAR DIAS**

### I – RELATÓRIO

Chega à análise desta Comissão, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 24, de 2006, de autoria do Senador PAULO PAIM, que *altera a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001, para dispor sobre a cobertura securitária em financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).*

No art. 1º, é dada nova redação para o art. 2º da Medida Provisória nº 2.197-43, de 2001, que *dispõe sobre a adoção de medidas relacionadas com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH)*, para permitir que mutuários possam contratar em qualquer seguradora o seguro obrigatório previsto nos contratos de financiamento habitacional realizados em no âmbito do SFH, desde que o seguro cubra, no mínimo, os riscos de morte e de invalidez permanente. A mudança em relação à norma em vigor consiste no fato de, atualmente, a liberdade de escolha da seguradora ser conferida somente ao agente financeiro, e não ao mutuário.

O art. 2º estatui a cláusula de vigência.

Não foram apresentadas emendas ao projeto.

Comissão de Assuntos Econômicos

PLS Nº 24 de 2006

Fls. 06



## II – ANÁLISE

A matéria será ainda encaminhada para a Comissão de Assuntos Sociais (CAS), para decisão terminativa, quando deverão ser analisados seus aspectos constitucionais, jurídicos e regimentais. A análise na Comissão de Assuntos Econômicos deverá, portanto, se concentrar nos aspectos de mérito.

Deve-se, entretanto, destacar que o projeto atende aos requisitos constitucionais no que diz respeito à competência legislativa da União (incisos I e VII do art. 22 da Constituição Federal – CF); às atribuições do Congresso Nacional (*caput* e inciso XIII do art. 48 da CF); e à iniciativa (art. 61, *caput*, da CF). Por fim, o assunto sob deliberação é pertinente a esta Comissão, conforme dispõe o inciso III do art. 99 do Regimento Interno do Senado Federal (RISF).

Em relação ao mérito, a proposta não poderia ser mais oportuna. Atualmente, a vinculação da compra do seguro junto à mesma instituição que oferece o crédito imobiliário cria um estímulo para os agentes financeiros venderem o seguro a um preço acima daquele que prevaleceria em um ambiente de maior competição. Além de inflar artificialmente os preços, as regras atuais facilitam a prática de propaganda enganosa e diminuem a transparência da transação: um banco pode confundir os mutuários alegando oferecer as mais baixas taxas de juros do mercado, enquanto aumenta o prêmio de seus seguros.

Consistentemente com o intuito de aumentar a transparência das transações e estimular a concorrência, a Lei nº 8.078, de 1990, conhecida como Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 39, I, proíbe a venda casada, por considerá-la prática abusiva.

Há, entretanto, três aspectos deste PLS que podem ser aprimorados. O primeiro refere-se à técnica legislativa, e os dois seguintes, ao mérito. Em relação à técnica legislativa, apresento emenda colocando entre aspas a nova redação oferecida para o art. 2º e acrescentando o termo “(N.R.)”, para deixar claro que houve nova redação.



A segunda emenda tem por objetivo tornar obrigatória a cobertura para danos físicos ao imóvel. Essa cobertura é importante para garantir ao agente financeiro o valor do imóvel em caso de destruição do mesmo. Atualmente, como é o agente financeiro quem escolhe a seguradora, ele pode exigir essa cobertura. Quando o poder de decisão for transferido para o mutuário, é possível que ele não tenha interesse em contratar seguro contra danos ao imóvel. Também com o intuito de reduzir os riscos de crédito da operação, a emenda obriga que o valor da cobertura seja, no mínimo, igual ao valor do saldo devedor do financiamento. Como o saldo devedor é atualizado mensalmente, para evitar renovações mensais do seguro, o valor da cobertura deverá ser revisto anualmente, na data do aniversário do contrato.

A outra alteração que deve ser feita ao projeto, para torná-lo mais efetivo, é permitir que, a qualquer momento durante a vigência do contrato, o mutuário possa trocar de empresa seguradora. Essa previsão é importante por dois motivos: em primeiro lugar, porque, ao longo do tempo, a empresa que seguiu o imóvel pode se tornar mais cara que as concorrentes; em segundo lugar, porque os agentes financeiros podem querer condicionar a concessão do crédito à aquisição do seguro, prática que, apesar de ilegal, pode ser de difícil comprovação na Justiça.

### III – VOTO

Diante do exposto, concluímos pela aprovação do PLS nº 24, de 2006, com as seguintes emendas.

#### EMENDA Nº 01- CAE

Coloque-se entre aspas a nova redação proposta pelo art. 1º do PLS nº 24, de 2006, para o art. 2º da Medida-Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001, acrescentada da expressão “(N.R.)” ao seu final.



EMENDA Nº 2 - CAE

Substitua-se a expressão “a cobertura relativa aos riscos de morte e invalidez permanente” por “a cobertura relativa aos riscos de morte, de invalidez permanente e de danos ao imóvel, assegurando valores nunca inferiores ao do saldo devedor do financiamento observado na data de aniversário do contrato” na redação proposta pelo art. 1º do PLS nº 24, de 2006, para o art. 2º da Medida-Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001.

EMENDA Nº 3 - CAE

Acrescente-se o seguinte parágrafo único ao art. 2º da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001, nos termos da redação dada pelo art. 1º do Projeto de Lei do Senado nº 24, de 2006:

*Parágrafo único.* O mutuário poderá trocar anualmente de seguradora, por quantas vezes quiser durante a vigência do contrato de financiamento habitacional, desde que atenda aos requisitos mínimos previstos no *caput*.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator