



PARECER N° , DE 2006

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o PLS n° 24, de 2006, que *altera a Medida Provisória n° 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) n° 24, de 2006, de autoria do Senador PAULO PAIM, que *altera a Medida Provisória n° 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 n° 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 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 N° 24 de 2006
Fls. 10



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, alguns aspectos deste PLS que podem ser aprimorados. O primeiro refere-se à previsão de cobertura contra danos físicos ao imóvel. Nos contratos em que o imóvel financiado é a principal garantia dada ao agente financeiro, a cobertura contra danos físicos é importante para assegurar ao credor o ressarcimento do saldo devedor em caso de destruição do imóvel financiado. 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

Comissão de Assuntos Econômicos

PLS Nº 24 de 2006

Fls. 11



tenha interesse em contratar seguro contra danos ao imóvel. Também com o intuito de reduzir os riscos de crédito da operação, introduzi dispositivo que obriga cobertura equivalente ao valor do saldo devedor ou do imóvel, o que for menor. Isso porque, independentemente do valor do imóvel, o que interessa para o agente financeiro é ter o saldo devedor recuperado. Entretanto, em alguns contratos, o reajuste da prestação não acompanhou a evolução do saldo devedor, de forma que a dívida chega a ser maior do que o valor do imóvel. Nesse caso, não há como obrigar uma empresa seguradora a oferecer cobertura superior ao valor do imóvel.

Para garantir maior segurança aos mutuários e ao agente financeiro, acrescentei parágrafo estabelecendo que a empresa seguradora deverá ter autorização para operar no mercado de seguros de vida e de danos físicos ao imóvel. Também foi importante estabelecer que o beneficiário do seguro deve ser o agente financeiro.

Outra alteração introduzida foi obrigar o mutuário a informar ao agente financeiro sobre sua situação de adimplência junto à companhia seguradora. Nos contratos atuais, o mais comum é o mutuário pagar o prêmio do seguro junto com a prestação, de forma que o agente financeiro tem total controle sobre sua situação de adimplência. Com as modificações propostas, é importante que o agente financeiro saiba se o imóvel que financiou está segurado ou não. Contudo, tomei o cuidado de proteger o mutuário, obrigando os agentes financeiros a tornarem o fluxo de informações o menos custoso e incômodo possível.

Com o objetivo de evitar que o imóvel fique sem nenhum tipo de cobertura em caso de falência da empresa seguradora, acrescentei dispositivo autorizando o agente financeiro a contratar novo seguro para o imóvel nessa situação.

Para tornar o projeto mais efetivo, é importante permitir que o mutuário possa trocar de empresa seguradora a qualquer momento durante a vigência do contrato. Essa previsão deve ser feita por dois motivos: em primeiro lugar, porque, ao longo do tempo, a empresa que segurou 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.



Por fim, por entender que a aprovação desta Lei deverá trazer alterações significativas no mercado de financiamento imobiliário e nas empresas seguradoras, julguei prudente estabelecer sua vigência somente após decorrido um ano da data de publicação.

III – VOTO

Diante do exposto, concluímos pela aprovação do PLS nº 24, de 2006, nos termos do seguinte substitutivo:

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 24 (SUBSTITUTIVO), DE 2006

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).

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Dê-se ao art. 2º da Medida Provisória nº 2.187-43, de 24 de agosto de 2001, a seguinte redação:

“**Art. 2º** Nos financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), será facultado ao mutuário contratar livremente a companhia seguradora.

§ 1º O seguro deve, obrigatoriamente, prever cobertura relativa aos riscos de morte e de invalidez permanente, com valor de cobertura igual ao do saldo devedor do financiamento.

§ 2º A critério do agente financeiro, o mutuário pode ser obrigado a contratar cobertura por danos físicos ao imóvel, com valor de cobertura igual ao menor dos seguintes valores:

- a) valor do imóvel financiado;

Comissão de Assuntos Econômicos

PLS Nº 24 de 2006

Fls. 13



b) valor do saldo devedor.

§ 3º A companhia seguradora deverá ter autorização para operar nos mercados de seguros que oferecem cobertura relativa aos riscos descritos nos §§ 1º e 2º.

§ 4º Os seguros previstos nos §§ 1º e 2º deverão ter o agente financeiro como beneficiário prioritário em caso de indenização.

§ 5º O mutuário, caso opte por contratar empresa seguradora diferente da sugerida pelo agente financeiro, deverá comprovar ao agente financeiro a contratação de seguro nos termos previstos nesta Lei, bem como sua situação de adimplência em relação ao pagamento dos prêmios do seguro.

§ 6º O agente financeiro deve colocar à disposição do mutuário todos os meios necessários para que ele faça as comprovações de que trata o §5º de forma conveniente, prática e pouco onerosa, incluindo a utilização de meios eletrônicos.

§ 7º Se for necessária a ida do mutuário à agência do agente financeiro para realizar as comprovações de que trata o §5º, o tempo gasto dentro da agência não poderá ser superior a vinte minutos.

§ 8º Em caso de falência da empresa seguradora escolhida pelo mutuário, fica o agente financeiro autorizado a contratar novo seguro para as coberturas previstas nos §§ 1º e 2º, não podendo ser o prêmio superior ao cobrado pelo mercado.

§ 9º 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 nesta Lei. (NR)''

Art. 2º Esta Lei entra em vigor um ano após a sua publicação.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator