

PARECER Nº , DE 2009

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO,
JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de
Lei do Senado nº 158, de 2008, que *dispõe sobre
o seguro no arrendamento residencial e
imobiliário especial e dá outras providências.*

RELATOR: Senador **GILVAM BORGES**

I – RELATÓRIO

Vem a esta Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), para apreciação, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 158, de 2008, de iniciativa da Senadora SERYS SLHESSARENKO, que trata do seguro no arrendamento residencial e imobiliário especial e dá outras providências.

O objetivo do PLS é obrigar as instituições financeiras que operem com crédito imobiliário e com a captação de depósitos à vista a oferecerem facultativamente aos contratantes dos Programas de Arrendamento Residencial (PAR) e de Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra seguro destinado à cobertura de suas prestações, conforme se depreende de seu art. 1º. Além disso, o PLS estabelece que, em caso de falecimento do arrendatário, a cobertura do seguro contratado corresponderá ao total das prestações vincendas, desde que, na data do óbito, não haja inadimplência contratual; determina que em caso de desemprego do arrendatário, o seguro cobrirá, no máximo, seis parcelas vincendas, desde que o contratante esteja adimplente; e também estabelece que o seguro deverá abranger contratos do Programa de Liquidação Incentivada promovidos pela Empresa Gestora de Ativos (EMGEA). O art. 2º trata da cláusula de vigência.

A matéria foi distribuída à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania e, posteriormente, à Comissão de Assuntos Econômicos, cabendo a esta última a decisão terminativa.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

II – ANÁLISE

O PLS analisado versa sobre matéria de competência da União, conforme os incisos I e VII do art. 22 da Constituição Federal, compreendida entre as atribuições do Congresso Nacional, conforme o *caput* do art. 48 da Constituição, não figurando o tema objeto da proposição entre aqueles reservados à iniciativa privativa do Presidente da República, conforme estabelece o art. 61 da Carta Magna.

O Programa de Arrendamento Residencial e o Programa de Arrendamento Imobiliário Especial com Opção de Compra são disciplinados nas Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e 10.150, de 21 de dezembro de 2000, respectivamente.

São alternativas criadas pelo Governo Federal para o acesso à moradia, que se somam às operações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

O Programa de Arrendamento Residencial é voltado para o atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, concentrada nas capitais e regiões metropolitanas definidas para o Programa e nos municípios com população urbana superior a cem mil habitantes, mediante a aquisição de imóveis destinados a essa finalidade pela Caixa Econômica Federal (CEF).

Para dar suporte à execução do Programa, foi criado o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), cujo patrimônio inicial foi composto de recursos não onerosos, oriundos de fundos e programas em extinção e de recursos onerosos, provenientes de empréstimo obtido junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

É importante ressaltar que o atendimento ao público alvo, a operacionalização da seleção, contratação, cobrança e substituição dos arrendatários, e a administração dos imóveis e dos condomínios, quando for o caso, no âmbito do PAR, são executadas por administradoras de imóveis contratadas.

Nesse programa, é obrigatória a contratação pelo arrendatário de seguro de vida para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente (MIP). A contratação desse seguro garante, em caso de sinistro, a continuidade do pagamento pela seguradora das taxas de arrendamento, mensalmente, e do saldo residual, se for o caso, de forma a permitir à família do arrendatário a permanência no imóvel até completar o prazo contratado e o pagamento de eventual valor residual. O prêmio do seguro MIP deve ser pago mensalmente junto com a taxa de arrendamento.

A seu turno, a Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, em seu art. 38, autoriza as instituições financeiras captadoras de depósitos à vista e que operem crédito imobiliário a promoverem arrendamento imobiliário especial com opção de compra dos imóveis que tenham arrematado, adjudicado ou recebido em dação em pagamento por força de financiamentos habitacionais por elas concedidos. O arrendamento pode ser contratado com o ex-proprietário, com o ocupante a qualquer título ou com terceiros.

O arrendamento residencial e o arrendamento imobiliário especial com opção de compra são operações em que o arrendatário se compromete a pagar ao arrendador, mensalmente e por prazo determinado, contraprestações pela ocupação do imóvel, com direito ao exercício de opção de compra no final do prazo contratado.

Os contratos de arrendamento devem prever, entre outras cláusulas, o valor da prestação mensal do arrendamento, os critérios e periodicidade para sua atualização, os prazos do arrendamento, o direito de opção de compra e o preço de compra ou o critério para a fixação desse valor.

Vale frisar que no *caput* do art. 1º do PLS não fica claro se a nobre Senadora propõe acrescentar outro tipo de seguro ou substituir o

seguro já existente, pago pelo arrendatário, pois menciona apenas que é facultativa a contratação do seguro destinado à cobertura de suas prestações.

Em todo caso, entendemos que, se fosse adequada, a contratação do seguro deveria ser obrigatória, a exemplo do que prevê a legislação vigente em relação aos contratos abrangidos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), e não opcional, como estabelece a proposição. Dessa forma, seria aplicável aos contratos de reestruturação de dívidas perante a EMGEA. No entanto, acreditamos que, ao prever que a oferta do seguro se estenderá aos contratos do Programa de Liquidação Incentivada promovidos pela Empresa Gestora de Ativos (EMGEA), o projeto refere-se aos casos de transferência ou reestruturação da dívida, tendo em vista que, caso haja liquidação da dívida, não há razão para contratação do seguro.

Cumpre-nos destacar que a proposta tem um aspecto aparentemente vantajoso para o arrendatário, em virtude de facultar a contratação de seguro que cubra, em caso de desemprego, até seis parcelas vincendas. Porém, registramos alguns aspectos que revelam outros obstáculos para a aprovação da proposta, além dos já comentados.

As apólices utilizadas pelos credores no atual seguro MIP possuem a característica de apólice em grupo, ficando o custo distribuído entre todos os seus participantes, diminuindo assim os custos individuais, sendo que nas negociações referentes às condições de cobertura, além dos valores dos prêmios, é considerado o volume de operações passíveis de averbação.

No caso da contratação da cobertura para o desemprego, o arrendatário terá que negociar o preço individual com a companhia seguradora e o seu poder de negociação poderá não ser suficiente para garantir um preço adequado, pois os seguros oferecidos para a habitação possuem característica de seguro de grupo.

Além disso, o arrendatário ficará exposto aos riscos de mercado e às variações de preços, a exemplo do que ocorre atualmente com os clientes do seguro saúde, sem falar do possível desconhecimento das legislações específicas para defender seus interesses.

Destacamos que nos casos em que ocorrer sinistro com inadimplência e o seguro não tenha sido contratado, não haverá cobertura da companhia seguradora e o risco será de responsabilidade do arrendatário. Na forma atual, o agente financeiro é o responsável pelo pagamento dos prêmios de seguro à companhia seguradora, independentemente da situação de adimplência, assegurando a cobertura securitária.

Na forma proposta pelo PLS, se houver a contratação do seguro, tanto individualmente quanto coletivamente, haverá uma majoração dos prêmios de seguro para o proponente, que pode torná-lo inviável, dada a dificuldade para avaliar os possíveis riscos envolvidos ao longo do arrendamento.

Outra questão fundamental que deve ser considerada é que esta camada da população apresenta um percentual alto de trabalhadores com renda informal, dificultando o controle e o enquadramento na proposta que beneficia os arrendatários desempregados.

Eventual aprovação da matéria acarretaria uma majoração do prêmio de seguro, que somado à taxa do arrendamento, pode inviabilizar o Programa de Arrendamento Residencial. Essa majoração, com conseqüente aumento do encargo mensal, torna-se inoportuna, diante da finalidade do produto que tem como alvo o público de renda baixa.

III – VOTO

Diante do exposto, o voto é pela rejeição do PLS nº 158, de 2008.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator