

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2019.

(Do Sr. GASTÃO VIEIRA)

Dispõe sobre a oferta de financiamentos e seguros imobiliários a pessoas maiores de sessenta anos, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a oferta de financiamentos e seguros imobiliários a pessoas maiores de sessenta anos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), de que trata a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), disciplinado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 2º Sempre que os potenciais tomadores de crédito ofereçam a suas contrapartes mecanismos de mitigação de risco de crédito por elas considerados suficientes para limitação de sua exposição, a idade daqueles ou a soma da sua idade com o prazo do financiamento a ser contratado não podem obstaculizar a contratação de financiamento imobiliário ou de seguro a ele relativo.

§1º Regulamento poderá definir padrões mínimos para os mecanismos de mitigação de risco de crédito a serem aceitos por instituições financeiras em contratações com pessoas maiores de sessenta anos.

§ 2º Até que seja editado o regulamento a que se refere o parágrafo anterior, as instituições financeiras e seguradoras são livres para conduzir suas próprias análises acerca de sua exposição a risco em operações firmadas com pessoas maiores de sessenta anos, observadas as regras prudenciais vigentes.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

Pessoas maiores de sessenta anos têm encontrado dificuldades para contratar operações de financiamento imobiliário. Atos normativos infralegais, notadamente a Resolução nº 205, de 2009, expedida pelo Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP), autorizam a limitação da oferta de seguros habitacionais a proponentes cuja idade, somada ao prazo de financiamento e eventuais renegociações, seja igual ou superior a oitenta anos e seis meses.

É possível entender por que a idade do tomador de crédito é um fator a ser considerado por instituições financeiras, seguradoras e seus respectivos reguladores para fins de cálculo de exposição a risco. Posto que duro, é necessário admitir a correlação entre idade avançada e risco de não cumprimento de obrigações.

Contudo, também é preciso ter presente que a expectativa de vida não é o único elemento a influenciar a exposição de instituições financeiras e seguradoras que contratem com maiores de sessenta anos. Tais entidades podem valer-se de uma série de mecanismos de mitigação de risco de crédito que as resguardem em tais operações firmadas.

As garantias reais são um dos exemplos mais típicos dessa possibilidade. Nas operações de financiamento imobiliário, em caso de inadimplência, imóveis dados em garantia, inclusive o próprio bem financiado, podem ser liquidados para satisfazer o crédito da instituição financeira ou da seguradora.

Diz-se que as garantias são mitigadoras, e não neutralizadoras, de risco, porque o valor obtido com a sua execução pode ser insuficiente para cobrir a dívida contratada. Para ficar em alguns exemplos: o preço dos imóveis pode variar, sua venda pode levar muito tempo e eventual execução judicial gera despesas para os agentes de mercado.

O fato é que o poder de mitigação de risco de diversos instrumentos legais (a exemplo de garantias pessoais e reais, seguros, derivativos) pode variar. Um imóvel localizado em uma cidade com mercado

imobiliário relativamente líquido, cujo valor seja o dobro do da dívida contratada, é uma garantia muito mais firme do que um imóvel de difícil negociação e com valor igual ao da dívida.

Nas hipóteses em que aqueles mecanismos sejam muito efetivos, i.e., reduzam significativamente a exposição de instituições financeiras e seguradoras em operações com maiores de sessenta anos, não faz sentido considerar a idade do tomador de crédito como um obstáculo absoluto à contratação de financiamentos.

Os mecanismos de mitigação de risco influenciam a exposição das instituições financeiras e seguradoras, de maneira que uma operação que inicialmente não lhes interessaria, se considerado apenas o perfil do tomador de crédito, pode ser atrativa quando conte com mecanismos de mitigação poderosos.

A presente proposição busca dar às instituições financeiras e seguradoras segurança jurídica para que conduzam análises sobre cada operação com pessoas maiores de sessenta anos, levando em consideração não apenas a sua idade, mas também outros fatores que possam influenciar cálculos sobre probabilidade de inadimplência.

Sala das Sessões, em de de 2019.

Deputado GASTÃO VIEIRA