



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.825, 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.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-4405/2016.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 14 de maio de 2019.

Deputado GASTÃO VIEIRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA.

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I **DA COORDENAÇÃO DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS E DA INICIATIVA PRIVADA**

Art. 1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Art. 2º O Governo Federal intervirá no setor habitacional por intermédio:

I - do Banco Nacional da Habitação;
 II - do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo;
 III - das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

.....

.....

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I **DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

Seção I **Da finalidade**

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

Seção II **Das entidades**

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

.....

.....

RESOLUÇÃO SUSEP Nº 205, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2009

Dispõe sobre o seguro habitacional e dá outras providências.

A SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP, no uso da atribuição que lhe confere o art. 34, inciso XI, do Decreto nº 60.459, de 13 de março de 1967, e considerando o que consta do Processo CNSP nº 1/2009, na origem, e Processo SUSEP nº

15414.002808/2008-01, torna público que o Superintendente da SUSEP, ad referendum do CONSELHO NACIONAL DE SEGUROS PRIVADOS - CNSP, nos termos do art. 5º, § 1º do seu Regimento Interno aprovado pela Resolução CNSP nº 111, de 2004, com fulcro no disposto no art. 32 do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, resolve:

Art. 1º Aprovar as disposições constantes desta Resolução e de seu anexo.

Art. 2º O Seguro Habitacional tem por objetivo a quitação de dívida do segurado correspondente ao saldo devedor vincendo na data do sinistro relativa a financiamento para aquisição ou construção de imóvel, em geral, e/ou a reposição do imóvel, na ocorrência de sinistro coberto, nos termos desta Resolução.

Parágrafo único. O seguro de que trata o caput poderá, na forma da legislação vigente, ser operado por sociedades seguradoras autorizadas a operar seguros de pessoas ou por sociedades seguradoras autorizadas a operar seguros de danos, observadas as disposições desta Resolução e demais normativos do CNSP e da SUSEP.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
