



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 771-A, DE 2007

(Da Sra. Solange Amaral)

Altera a Lei No. 9.514, de 20 de novembro de 1997, que "Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências", para impedir que os idosos de baixa renda sejam discriminados na contratação de seguro habitacional incidente sobre a aquisição da casa própria; tendo parecer da Comissão de Seguridade Social e Família, pela aprovação deste e dos de nºs 772/2007 e 778/2007, apensados, com substitutivo (relator: DEP. DR. NECHAR).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

SEGURIDADE SOCIAL E FAMÍLIA

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD)

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIACÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Projetos apensados: 772/2007 e 778/2007

III – Na Comissão de Seguridade Social e Família:

- Parecer do relator
- 1º substitutivo oferecido pelo relator
- complementação de voto
- 2º substitutivo oferecido pelo relator
- parecer da Comissão
- voto em separado

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. O art. 5º. da Lei No. 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências” passa a vigorar com a seguinte alteração:

Art. 5º.

V – fixação do cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional incidente sobre o valor da prestação a ser paga por contratantes idosos de baixa renda com base no valor médio pago pelo universo conformado por contratantes do SFI.

Justificação

A expansão da população idosa é um fenômeno mundial que incide, também, em relação a esse universo de cidadãos no Brasil.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE -, entre 1991 e 2000 esse contingente habitacional saltou de 10,7 milhões de pessoas para 14,5 milhões, o que implicou um crescimento nominal de 4 milhões de pessoas.

Fenômeno que, em virtude dos avanços da ciência, e mais especificamente da engenharia médica, prosseguirá ao longo dos próximos anos, resultando no aumento da população de idosos, tanto em números absolutos como relativos.

Antecipando-se a essa realidade, o Legislador preocupou-se em salvaguardar essa população, ao elaborar, votar e aprovar a Lei No. 10.471, de 1º. de outubro de 2003 – o Estatuto do Idoso.

Entre seus inúmeros objetivos, o Estatuto do Idoso estabeleceu, em seu capítulo referente à questão habitacional, que as pessoas com idade igual ou superior a 60 anos têm direito a uma cota de unidades habitacionais para atender suas necessidades de moradia.

Esse segmento, no entanto, quando se caracteriza como de baixa renda, enfrenta graves obstáculos para ter acesso a linhas de financiamento para a aquisição de casa própria.

Dificuldades decorrentes da violenta majoração do prêmio do seguro, em virtude da sistemática do cálculo atuarial da apólice, que penaliza as pessoas idosas de baixa renda, tornando inviável o financiamento.

Impõe-se, pois, encaminhar uma solução capaz de proporcionar à população de idosos de baixa renda condições para terem acesso ao Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, por intermédio da modernização da Lei No. 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Com tal objetivo, submeto ao discernimento e sensibilidade dos meus nobres Pares o presente Projeto de Lei, que propõe a fixação, no âmbito do SFI, do cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional incidente sobre o valor das prestações a serem pagas por contratantes idosos de baixa renda com base no valor médio pago pelo universo conformado por contratantes do Sistema de Financiamento Imobiliário.

Providência que, adotada por esta Casa, terá largo alcance social, na medida em que garantirá a esses cidadãos um benefício que garantirá facilidade para que tenham acesso a um bem primordial da cidadania: a casa própria.

Sala das Sessões, em 18 de abril de 2007.

Deputada Solange Amaral.

DEM / RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

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.

.....

CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

.....

Seção III
Do Financiamento Imobiliário

.....

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI.

** § 2º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

.....

.....

LEI Nº 10.741, DE 1º DE OUTUBRO DE 2003

Dispõe sobre o Estatuto do Idoso e dá outras providências.

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º É instituído o Estatuto do Idoso, destinado a regular os direitos assegurados às pessoas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos.

Art. 2º O idoso goza de todos os direitos fundamentais inerentes à pessoa humana, sem prejuízo da proteção integral de que trata esta Lei, assegurando-se-lhe, por lei ou por outros meios, todas as oportunidades e facilidades, para preservação de sua saúde física e mental e seu aperfeiçoamento moral, intelectual, espiritual e social, em condições de liberdade e dignidade.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 772, DE 2007

(Da Sra. Solange Amaral)

Acrescente o Parágrafo único ao art. 9º da Lei No. 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que "Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências", para impedir que os idosos de baixa renda sejam discriminados nas operações de arrendamento residencial.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-771/2007.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º . O Artigo 9º da Lei No. 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passa a vigorar com a seguinte alteração:

Art. 9º

Parágrafo único. Nas operações de arrendamento residencial por idosos de baixa renda, a CEF estabelecerá critério para garantir que o cálculo atuarial do valor da apólice do seguro habitacional incidente sobre o valor da prestação seja calculado com base no valor médio pago pelos arrendatários.

Justificação

A expansão da população idosa no Brasil é um fenômeno que já foi comprovado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Entre 1991 e 2000, esse contingente habitacional saltou de 10,7 milhões de pessoas para 14,5 milhões, o que implicou um crescimento nominal de 4 milhões de pessoas.

Em 1991, de acordo com o IBGE, o peso relativo da população idosa era de 7,3% em relação ao conjunto da população, proporção que se elevou, em 2000, a 8,6%.

Esse fenômeno, em virtude dos avanços da ciência, e mais especificamente da engenharia médica, prosseguirá ao longo dos próximos anos, aumentando a população de idosos, tanto em números absolutos como relativos.

Antevendo essa realidade, o Legislador preocupou-se em salvaguardar essa população, ao elaborar, votar e aprovar a Lei No. 10.471, de 1º de outubro de 2003 - o Estatuto do Idoso.

Entre seus inúmeros objetivos, o Estatuto do Idoso estabeleceu, em seu capítulo referente à questão habitacional, que as pessoas com idade igual ou superior a 60 anos têm direito a uma cota de unidades habitacionais para atender suas necessidades de moradia.

Estipula o Estatuto, em seu Art. 38, Inciso I, a reserva de três (03) por cento das unidades residenciais para atendimento aos idosos.

Evidencia-se, em virtude da expansão da população de idosos, que essa reserva é, hoje, insuficiente para atender as necessidades habitacionais desse segmento populacional.

É indispensável, pois, que o legislador, consciente do fato de que a população de idosos prosseguirá se expandindo, atentar para as carências econômicas e sociais das pessoas com idade igual ou superior a 60 anos.

Esse segmento da população brasileira, em virtude de suas necessidades, enfrentam graves dificuldades para terem acesso a programas habitacionais.

Entraves decorrentes da inadequada oferta de unidades habitacionais, agravados que são pelos custos relativos ao financiamento das habitações.

Tais custos são majorados pela incidência do cálculo atuarial sobre o Seguro Habitacional, que cresce asfixiantemente – tornando inviável o financiamento – à medida em que as pessoas tornam-se idosas.

Com o objetivo de encaminhar uma solução capaz de proporcionar à população de idosos carentes condições mais plausíveis para terem acesso ao Programa de Arrendamento Residencial – PAR, impõe-se patrocinar a modernização da Lei No. 10.188.

Com tal objetivo, submeto ao discernimento e sensibilidade dos meus nobres Pares o presente Projeto de Lei, que propõe fixar, no âmbito do PAR, a cota de 5% para atender a demanda dos idosos e, também, reduzir o peso do Seguro Habitacional, ao fixar que o cálculo atuarial referente idosos será calculado com base na idade média de todos os arrendatários do Programa.

Providências que, adotadas por esta Casa, terão largo alcance social, na medida em que garantirão aos idosos de baixa renda acesso efetivo a um bem primordial da cidadania: a casa própria.

Sala das Sessões, em 18 de abril de 2007.

Deputada Solange Amaral
DEM / RJ

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 10.188, DE 12 DE FEVEREIRO DE 2001

Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.

Faço saber que o Presidente da República adotou a Medida Provisória nº 2.135-24, de 2001, que o Congresso Nacional aprovou, e eu, Antonio Carlos Magalhães, Presidente, para os efeitos do disposto no parágrafo único do art. 62 da Constituição Federal, promulgo a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO II
DO ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

.....

Art. 9º Na hipótese de inadimplemento no arrendamento, findo o prazo da notificação ou interpelação, sem pagamento dos encargos em atraso, fica configurado o esbulho possessório que autoriza o arrendador a propor a competente ação de reintegração de posse.

Art. 10. Aplica-se ao arrendamento residencial, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento mercantil.

.....

.....

LEI Nº 10.471, DE 25 DE JUNHO DE 2002

Confere ao Governador Mário Covas a designação de "Patrono do Turismo Nacional".

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

Art. 1º É conferida ao Governador Mário Covas a designação de "Patrono do Turismo Nacional".

Art. 2º É autorizada a remissão ao epíteto de que trata o art. 1, em seguida ao nome do Governador Mário Covas, no texto de todas as publicações oficiais que a ele se refiram.

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

Brasília, 25 de junho de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Caio Luiz de Carvalho

PROJETO DE LEI N.º 778, DE 2007

(Da Sra. Solange Amaral)

Acrescenta o art. 38-A ao Capítulo IX da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, que "Dispõe sobre o Estatuto do Idoso", para impedir que os idosos de baixa renda sejam discriminados na contratação de seguro habitacional incidente sobre a aquisição da casa própria nos programas habitacionais públicos ou privados.

DESPACHO:

APENSE-SE AO PL-771/2007.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O Capítulo IX da Lei No. 10.741, de 1º de outubro de 2003, que "Dispõe sobre o Estatuto do Idoso", para a vigor com o seguinte acréscimo:

"Art. 38-A. O cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional, incidente sobre o valor da prestação a ser paga por idosos de baixa renda, será calculado com base no valor médio dos contratantes dos programas habitacionais públicos ou privados."

Justificação

O Brasil convive, atualmente, com um déficit habitacional da ordem de 8.000.000 de unidades.

Em virtude dessa realidade, expandem-se, principalmente na periferia das grandes cidades brasileiras, as favelas.

O segmento populacional de baixa renda enfrenta, de há muito, graves obstáculos para ter acesso a financiamentos para a aquisição da casa própria.

Dificuldades decorrentes do fato de que é simplesmente impossível, para quem ganha até cinco salários mínimos, ter acesso a linha de financiamento no âmbito dos programas habitacionais, tanto públicos como privados.

Entraves ainda maiores para ter direito à aquisição da moradia digna são enfrentados pelos idosos de baixa renda.

Entre esses entraves, destaca-se o valor impeditivo do seguro habitacional.

O cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional incidente sobre o valor da prestação a ser paga por pessoas com 60 ou mais anos de idade é extremamente elevado, inviabilizando, assim, o financiamento que garantiria o direito de acesso a um bem fundamental da cidadania: a casa própria.

Enquanto essa situação persistir, cidadãos idosos de baixa renda não poderão adquirir a casa própria financiada, ainda que seus recursos assim permitam.

Com o objetivo de corrigir essa distorção, submeto ao discernimento dos meus nobres Pares o presente Projeto de Lei, de amplo alcance social, que objetiva criar um novo mecanismo, destinado a reduzir o peso do cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional incidente sobre o valor da prestação a ser paga pelos idosos de baixa renda.

Sala das Sessões, em 18 de abril de 2007.

Deputada Solange Amaral

DEM/RJ

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 10.741, DE 1º DE OUTUBRO DE 2003

Dispõe sobre o Estatuto do Idoso e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

TÍTULO II DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS

.....

CAPÍTULO IX DA HABITAÇÃO

.....

Art. 38. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, o idoso goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:

- I - reserva de 3% (três por cento) das unidades residenciais para atendimento aos idosos;
- II - implantação de equipamentos urbanos comunitários voltados ao idoso;
- III - eliminação de barreiras arquitetônicas e urbanísticas, para garantia de acessibilidade ao idoso;
- IV - critérios de financiamento compatíveis com os rendimentos de aposentadoria e pensão.

CAPÍTULO X DO TRANSPORTE

Art. 39. Aos maiores de 65 (sessenta e cinco) anos fica assegurada a gratuidade dos transportes coletivos públicos urbanos e semi-urbanos, exceto nos serviços seletivos e especiais, quando prestados paralelamente aos serviços regulares.

§ 1º Para ter acesso à gratuidade, basta que o idoso apresente qualquer documento pessoal que faça prova de sua idade.

§ 2º Nos veículos de transporte coletivo de que trata este artigo, serão reservados 10% (dez por cento) dos assentos para os idosos, devidamente identificados com a placa de reservado preferencialmente para idosos.

§ 3º No caso das pessoas compreendidas na faixa etária entre 60 (sessenta) e 65 (sessenta e cinco) anos, ficará a critério da legislação local dispor sobre as condições para exercício da gratuidade nos meios de transporte previstos no caput deste artigo.

.....

.....

COMISSÃO DE SEGURIDADE SOCIAL E FAMÍLIA

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe, de autoria da deputada SOLANGE AMARAL, propõe alteração na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”, para determinar que o cálculo

atuarial das apólices do seguro habitacional, dos contratantes do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, no caso de idosos de baixa renda, observe o valor médio do universo de contratantes, de forma a desconsiderar a situação específica desse idoso.

Em apenso, o Projeto de Lei nº 772, de 2007, da Deputada SOLANGE AMARAL, altera a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que “cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências”, para estipular que, no cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional de idosos de baixa renda, a Caixa Econômica Federal deverá estabelecer critério que fixa o valor médio do universo de contratantes, não levando em conta a situação específica do contratante idoso.

Ainda, em apenso, o Projeto de Lei nº 778, de 2007, também de autoria da Deputada SOLANGE AMARAL, acrescenta dispositivo à Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, que “dispõe sobre o Estatuto do Idoso”, para estabelecer que o cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional, no caso de idosos de baixa renda, tenha como base o valor médio dos contratantes dos programas habitacionais públicos ou privados, e não considere a situação específica do contratante idoso.

As proposições foram distribuídas às Comissões de Seguridade Social e Família, de Finanças e Tributação, e de Constituição e Justiça e de Cidadania, estando sujeita à apreciação conclusiva das mesmas.

No prazo regimental, não foram oferecidas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Oportunas e meritórias as proposições sob debate.

Com efeito, as proposições oferecem alterações à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que trata do Sistema de Financiamento Imobiliário; à Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, que cria o Programa de Arrendamento Residencial; e à Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, que institui o Estatuto do Idoso.

As alterações propostas versam sobre a necessidade de reformular a base de cálculo das apólices do seguro habitacional, para considerar a média do universo de contratantes e não a condição específica do contratante idoso de baixa renda.

De fato, tem representado formidável óbice para a expansão do financiamento de moradia para os idosos de baixa renda o elevado valor da prestação do financiamento, por conta de fator importante no cálculo atuarial, qual seja, a expectativa de vida do contratante, o que inviabiliza o acesso dessa significativa parcela da população à moradia própria.

As proposições em tela sugerem que o cálculo atuarial, para estipular o prêmio do seguro a ser pago, passe a considerar a média do universo de contratantes e atribua essa média ao contrato do idoso de baixa renda, de forma a reduzir o valor das prestações a serem pagas por esses cidadãos.

Diante do exposto, as proposições sob comento constituem remarcável subsídio para a solução desse problema, conquanto “data vênia”, em nosso entendimento, os dispositivos a serem alterados sejam outros a saber: no caso da alteração da Lei nº 10.188, de 2001, o parágrafo único deve ser acrescentado ao art. 10 e não ao art. 9º; e, na alteração da Lei nº 10.741, de 2003, ao invés de acrescentar o artigo “38-A” deverá ser incluído inciso V no art. 38.

Isto posto, votamos pela aprovação dos Projetos de Lei nº 771, de 2007; 772, de 2007; e 778, de 2007, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em 07 de maio de 2008.

Deputado DR NECHAR

Relator

1º SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 771, DE 2007
(Apenas os Projetos de Lei nº 772, de 2007 e nº 778, de 2007)

“Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”, para impedir que os idosos

de baixa renda sejam discriminados na contratação de seguro habitacional incidente sobre a aquisição da casa própria.”

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso V:

“Art. 5º

.....

V - fixação do cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional incidente sobre o valor da prestação dos contratantes idosos de baixa renda com base no valor médio pago pelo universo de contratantes do SFI.”(NR)

Art. 2º O art. 10 da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 10.....

Parágrafo único. Nas operações de arrendamento residencial por idosos de baixa renda, a CEF estabelecerá critério segundo o qual o cálculo atuarial do valor da apólice do seguro habitacional incidente sobre o valor da prestação terá como base o valor médio pago pelo universo de arrendatários.”(NR)

Art. 3º O art. 38 da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte inciso V:

“Art. 38.....

.....

V – cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional, incidente sobre o valor da prestação do idoso de baixa renda, terá como base o valor médio pago pelos contratantes dos programas habitacionais públicos ou privados.”(NR)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 07 de maio de 2008.

Deputado DR NECHAR

Relator

Complementação de voto

Após inúmeras consultas com nossos pares nesta Comissão, bem como com representantes dos diversos segmentos do Sistema de Financiamento Imobiliário e com vários grupos de representantes dos idosos, verificamos que pequena alteração do substitutivo pretérito traria maior clareza de interpretação.

A definição do valor do prêmio de seguro a ser pago pelos idosos pelo valor médio do prêmio pago pelos demais arrendatários, além de criar um complicador operacional de difícil tratamento, geraria fator de instabilidade e imprevisibilidade permanente para a definição do valor do seguro dos arrendatários classificados como idosos, visto que a cada mês o valor do prêmio de seguro a ser pago por eles dependeria de nova composição do restante da carteira de arrendatários.

Em observância ao disposto no artigo 38 da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, Estatuto do Idoso, instituímos a obrigatoriedade de não observância do limite de 80 anos resultado da soma da idade do contratante com o prazo de arrendamento para 3% do total de imóveis averbados nas apólices de seguros dos programas de arrendamento residencial.

Isto posto, votamos pela aprovação dos Projetos de Lei nº 771, de 2007; 772, de 2007; e 778, de 2007, na forma do Substitutivo em anexo.

Sala da Comissão, em 09 de dezembro de 2008.

Deputado DR NECHAR

Relator

2º SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 771, DE 2007**(Apenas os Projetos de Lei nº 772, de 2007 e nº 778, de 2007)**

“Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”, para impedir que os idosos de baixa renda sejam discriminados na contratação de seguro habitacional incidente sobre a aquisição da casa própria.”

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso V:

“Art. 5º

.....

V - fixação do cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional incidente sobre o valor da prestação dos contratantes idosos de baixa renda estipulando condições que permitam a não observância do limite máximo de idade para 3%(três por cento) do total de imóveis averbados nas apólices.”(NR)

Art. 2º O art. 10 da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 10.....

Parágrafo único. Nas operações de arrendamento residencial por idosos de baixa renda, a CEF estabelecerá critério segundo o qual o cálculo atuarial do valor da apólice do seguro habitacional incidente sobre o valor da prestação deverá estipular condições que permitam a não observância do limite máximo de idade para 3% (três por cento) do total de imóveis averbados nessas apólices.”(NR)

Art. 3º O art. 38 da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte inciso V:

“Art. 38.....

V – cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional, incidente sobre o valor da prestação do idoso de baixa renda, deverá estipular condições que permitam a não observância do limite máximo de idade para 3% (três por cento) do total de imóveis averbados nessas apólices.”(NR)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 09 de dezembro de 2008.

Deputado DR NECHAR

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Seguridade Social e Família, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente, com Complementação de Voto, o Projeto de Lei nº 771/2007, o PL 772/2007, e o PL 778/2007, apensados, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Dr. Nechar. O Deputado Darcísio Perondi apresentou voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Jofran Frejat - Presidente, Rafael Guerra, Maurício Trindade e Raimundo Gomes de Matos - Vice-Presidentes, Aline Corrêa, Andre Zacharow, Angela Portela, Armando Abílio, Arnaldo Faria de Sá, Chico D'Angelo, Cida Diogo, Darcísio Perondi, Dr. Talmir, Eduardo Barbosa, Geraldo Resende, Henrique Afonso, José Linhares, Mauro Nazif, Nazareno Fonteles, Paulo Rubem Santiago, Ribamar Alves, Rita Camata, Roberto Britto, Ronaldo Caiado, Solange Almeida, Tonha Magalhães, Geraldo Thadeu, Gorete Pereira, Jorge Tadeu Mudalen, Leonardo Vilela, Manato, Simão Sessim e Thelma de Oliveira.

Sala da Comissão, em 17 de dezembro de 2008.

Deputado JOFRAN FREJAT

Presidente

VOTO EM SEPARADO

I - RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei de autoria da deputada SOLANGE AMARAL, que propõe alteração na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”, para determinar que o cálculo atuarial das apólices do seguro habitacional, dos contratantes do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, no caso de idosos de baixa renda, observe o valor médio do universo de contratantes, de forma a desconsiderar a situação específica desse idoso.

As proposições foram distribuídas às Comissões de Seguridade Social e Família, de Finanças e Tributação, e de Constituição e Justiça e de Cidadania, estando sujeita à apreciação conclusiva das mesmas.

No prazo regimental, não foram oferecidas emendas.

É o relatório.

II - VOTO EM SEPARADO

O substitutivo ao Projeto de Lei Nº 771 apresentado pelo Deputado Nechar visa dar um tratamento diferenciado aos idosos de baixa renda, relativamente à adoção da média do universo contratante no cálculo atuarial para a precificação/taxação do seguro habitacional para os idosos de baixa renda.

A partir da premissa citada no parágrafo anterior, o citado substitutivo sugere a inserção de dispositivos nos Art. 5º da Lei Nº 9.514/2007 (tornar diferenciado o custo do seguro habitacional para os idosos de baixa renda), Art. 10 da Lei Nº 10.188/2001 (definir que competirá à Caixa Econômica Federal estabelecer critérios para o cálculo atuarial do seguro habitacional) e Art. 38 da Lei Nº 10.741/2003 (determinar que a metodologia de cálculo seja aplicável aos programas habitacionais público e privado).

Antes de entrarmos em detalhes quanto aos aspectos técnicos que norteiam a atividade de seguro, é importante registrar que o substitutivo, ao

propor - no seu Art. 2º - o acréscimo do Art. 10 da Lei Nº 10.188/2001, têm o vício de estabelecer à Caixa Econômica Federal o poder de regulamentar o modelo para o cálculo atuarial de apólice de seguro habitacional, eis que o Órgão Oficial que legisla sobre seguros é a Superintendência de Seguros Privados (SUSEP).

Após o esclarecido no parágrafo anterior e entrando no mérito acerca da proposta, cabe ressaltar que a proposição atinge, de forma contundente, a iniciativa privada e vai de encontro a uma economia de mercado, eis que cerceia a livre iniciativa e estabelece regras a um mercado de livre concorrência. Destaque-se, portanto, que ao estabelecer, por lei, amarras para a definição de custos de seguros o legislador estará regredindo e voltando à interferência do Estado na iniciativa privada.

Em relação aos aspectos técnicos que norteiam a atividade de seguro em geral, pode-se concluir que o texto do substitutivo proposto é um cerceamento da regra de liberdade de atuação do mercado, pois a atividade de seguros é privada e ao seguro, como definem as boas técnicas atuariais, se devem aplicar as taxas condizentes com os riscos, independentemente de quaisquer critérios sócio-econômico. Por outro lado, é relevante também destacar que, ao se restringir a aplicação de taxas compatíveis com os riscos para os idosos de baixa renda e se utilizando o custo médio do universo contratante nos financiamentos das pessoas idosas de baixa renda, a legislação, além de distorcer um conceito básico do seguro, estará penalizando/onerando os contratantes das faixas etárias mais baixas, eis que o custo da assunção de riscos agravados – representados por pessoas mais idosas - será compensado com o aumento de taxas para os demais contratantes, pois a utilização pura e simples do proposto no substitutivo não permitirá o equilíbrio atuarial entre as receitas e a despesas representadas pelos prêmios recebidos do universo contratante contra os sinistros esperados para a massa segurada.

Além do até aqui exposto, outra demonstração de que o texto do substitutivo vai à contramão do atendimento social de forma ampla, é que o tratamento diferenciado desses idosos aumentará mais a carga de contribuição dos mais jovens, inviabilizando, por seu turno, o acesso destes aos financiamentos. Ou seja, há que se buscar medida que permitam o acesso de todas as pessoas nos programas de financiamentos habitacionais e não construindo barreiras de acessos ao crédito imobiliário para determinado segmento, nestes casos, os mais jovens que assumirão o ônus dos riscos próprios dos mais idosos.

Verifica-se, ainda, que o substitutivo em tela falha ao se basear na ajuda aos idosos mais carentes em todo o universo de contratantes, pois, como a taxa de seguro dessa camada da sociedade será subsidiada pelas taxas aplicáveis aos demais adquirentes de habitação, os mais jovens, mesmo que carente, terão o seguro mais caro, o que é injusto e poderá impedir o acesso dessa parcela de pessoas aos programas de financiamentos habitacionais.

Sem sombra de dúvidas, o Projeto de Lei e seu Substitutivo têm um cunho social importante ao procurar soluções para permitir ou viabilizar o acesso a financiamentos habitacionais para os idosos de baixa renda, ENTRETANTO, acaba por criar outras situações que trarão prejuízo no acesso ao financiamento pelos jovens que acabarão por arcar com o ônus do custo proposto pelo projeto, o mais correto seria que se buscasse uma forma de subsídio público, ou com benefícios fiscais para a iniciativa privada.

Isto posto, votamos pela **REJEIÇÃO** dos Projetos de Lei nº 771, de 2007; 772, de 2007; e 778, de 2007, bem como do Substitutivo.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 2008.

Deputado DARCÍSIO PERONDI

FIM DO DOCUMENTO
