

## **O Seguro Habitacional – Novas Regras.**

**Voltaire Marensi – advogado e professor no DF.**

**Clarissa Marensi – advogada militante em Brasília**

O seguro habitacional, conforme bem o define o art. 2º da Resolução do Conselho Nacional de Seguros Privados nº 205/2009, tem por objeto resguardar a quitação de dívida do segurado, correspondente esta ao saldo devedor vincendo - na data do sinistro - e referente ao financiamento para aquisição ou construção de imóvel, na ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sua origem reside basicamente na necessidade de viabilizar a nossa política habitacional, carreando recursos para a aquisição da casa própria e proporcionando ao agente financeiro maior segurança para a efetivação dos empréstimos do Sistema Financeiro de Habitação e, com isso, reduzindo os riscos inerentes ao repasse de recursos aos mutuários.

Recentemente, com a implementação de novas medidas – notadamente a Medida Provisória nº 478 de 29 de dezembro de 2009, e a Resolução CNSP nº 205/2009 e, ainda, a Resolução nº 3811 do Conselho Monetário Nacional (CMN) - algumas mudanças significativas ocorreram nos normativos atinentes à espécie, dentre os quais dois aspectos podem ser salientados.

Em primeiro lugar, a possibilidade de abertura do mercado para várias seguradoras, pois de acordo com a previsão do art. 14 da lei nº 4.380/64 e art. 20 do Decreto-Lei nº 73/66 tornou-se obrigatório o seguro habitacional, com cobertura para o saldo devedor do empréstimo, em caso de morte ou invalidez permanente do mutuário, bem como para os prejuízos decorrentes de danos materiais ocorridos no imóvel financiado.

Em razão desta exigência legal, porém, foi se tornando muito comum que, na celebração dos contratos de financiamento habitacional, os agentes financeiros fossem impondo aos mutuários um seguro administrado por eles mesmos ou por empresas pertencentes ao seu grupo econômico.

É fato que, embora a aquisição do seguro se constituísse em fator determinante para o financiamento habitacional, a lei não determinava que o seguro devesse ser necessariamente contratado com o próprio mutuante ou seguradora por ele indicada, a realidade do mercado, o poderio econômico, além das pressões veladas e descaradas, tudo isso acabou gerando uma prática

perversa de induzir o mutuário a contratar seguro com quem interessasse ao agente financeiro.

Dessa prática, a polêmica, a discussão, e, de conseqüência, o recurso ao Poder Judiciário, principalmente pelo fato de que referido procedimento caracterizava a denominada "venda casada", expressamente vedada pelo art. 39, I do CDC, que condena qualquer tentativa do fornecedor de se beneficiar de sua superioridade econômica ou técnica para estipular condições desfavoráveis ao consumidor, cerceando-lhe a liberdade de escolha.

Sobre essa prática, passou o Superior Tribunal de Justiça a se manifestar, repetidas vezes, no sentido de que não há óbice para que o mutuário celebre o seguro habitacional com a seguradora que melhor lhe aprouver, desde que a apólice apresente a cobertura exigida pela legislação do SFH. Vale dizer: a contratação é uma exigência para as operações do SFH, mas a escolha da seguradora é uma faculdade do mutuário (Resp 804802/MG, Ministra Nancy Andrighi, DJ de 19/08/2008). No mesmo sentido, podemos citar o Resp 969129/MG, Ministro Luis Felipe Salomão, DJ de 09/12/2009, *in verbis*:

**"E a segunda tese, no sentido de que é necessária a contratação do seguro habitacional no âmbito do SFH. Contudo, não há obrigatoriedade de que o mutuário contrate o referido seguro diretamente com o agente financeiro ou com a seguradora indicada por esta, exigência que configura "venda casada", vedada pelo art. 39, I do CDC."**

Vale lembrar, que com a regulamentação do artigo 79 da lei nº 11.977, que criou o programa habitacional "Minha Casa, Minha Vida", os bancos ficaram obrigados a oferecer três apólices de seguro habitacional ao cliente, uma da seguradora do próprio banco, outra de seguradora independente e, ainda, uma terceira alternativa trazida pelo próprio cliente, de uma seguradora de seu relacionamento. Ampliou-se o mercado para as seguradoras, gerando maior competitividade ao setor e, conseqüentemente, amplas possibilidades de refletir nos preços e na melhor qualidade do serviço prestado ao consumidor.

Além do mais, cabe destacar que o governo extinguiu, por meio da Medida Provisória nº 478/2009, o seguro habitacional garantido pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais, feito nos contratos de financiamento de imóveis no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, garantido pelo Tesouro Nacional. A partir de agora, novos mutuários do SFH só terão apólices de seguro de mercado, para que assim o Tesouro Nacional não precise mais arcar com os prejuízos decorrentes até mesmo de discussões judiciais estaduais, nem arcar com riscos de eventuais fraudes.

De acordo com a mencionada Medida Provisória, as apólices em vigor serão administradas pela Caixa Econômica Federal e as demandas judiciais terão a defesa da Advocacia Geral da União (AGU), passando da Justiça Estadual para a Federal.

Finalmente, outra novidade trazida pela Resolução do Conselho Nacional de Seguros Privados, órgão máximo do setor, é que o prazo de vigência do contrato de seguro, deverá seguir o mesmo prazo do financiamento do imóvel. Além disso, a seguradora não poderá limitar a oferta da cobertura a clientes cuja idade, somada ao prazo de financiamento e eventuais negociações, seja inferior a 80 anos e seis meses. A regra vedou as carências por morte, a não ser quando a causa for suicídio. Isso porque as seguradoras exigiam carência de dois anos para o pagamento de indenização por morte.

É o nosso entendimento, s.m.j.

Brasília, 24 de fevereiro de 2010.