

G. Sistema Financeiro de Habitação - Direito à Quitação do Financiamento Imobiliário – Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 29 de dezembro de 2009.

Ao se adquirir um imóvel de forma parcelada, por meio de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), no mais das vezes existe a obrigatoriedade de o Financiador contratar um *seguro obrigatório*, cujo prêmio é pago junto com as parcelas mensais do financiamento.

Ocorre que, obrigatoriamente, esse contrato de seguro possuirá, no mínimo, uma cláusula que garante ao devedor (Financiado) o direito de ter *quitado o seu imóvel em caso de invalidez permanente ou morte*.

Assim, aquele que apresentar invalidez total e permanente, causada por acidente ou doença, poderá se beneficiar da apólice de seguro contratada, desde que esteja inapto para o trabalho e que a doença determinante da incapacidade tenha sido adquirida após a assinatura do contrato de compra do imóvel, oportunidade em que lhe será quitado o valor correspondente ao que se comprometeu a pagar por meio do financiamento ou, então, até o limite contratado com o seguro.

Frente a isso, destacamos os casos em que a doença renal ocasiona uma incapacidade para o trabalho, exigindo do paciente renal que se aposente por invalidez. Nesse caso, entendemos preenchidos os requisitos necessários à classificação “invalidez”, que possibilita o acesso à garantia da quitação do imóvel financiado.

Por oportuno, ressaltamos que esse direito dependerá, por óbvio, da existência de uma apólice de seguro nesse sentido, bem como de seu conteúdo, não obstante o fato de que a doença renal não pode ser co-existente à data de aquisição do imóvel. Em acréscimo, destacamos que a quitação do financiamento é proporcional à participação da pessoa que falecer ou for declarada inválida, no contrato de financiamento.

Por fim, tendo em vista que cada instituição financiadora possui procedimento próprio, indicamos que os interessados procurem diretamente o local onde contrataram para obter mais informações em como proceder à quitação do imóvel.

G.1. Disposições da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009:

(...)

Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 2009\)](#)

§ 1º Para o cumprimento do disposto no caput, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão: [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 2009\)](#)

I - disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, uma quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no caput; e [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 2009\)](#)

II - aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no caput e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 2009\)](#)

§ 2º Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1º deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros. [\(Redação dada pela Medida Provisória nº 478, de 2009\)](#)

§ 3º Nas operações em que sejam utilizados recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, os agentes financeiros poderão dispensar a contratação de seguro de que trata o caput, nas hipóteses em que os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel estejam garantidos pelos respectivos Fundos. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 478, de 2009\)](#)

§ 4º Nas operações de financiamento na modalidade aquisição de material de construção com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de danos físicos ao imóvel. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 478, de 2009\)](#)

§ 5º Nas operações de financiamento de habitação rural, na modalidade aquisição de material de construção, com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de morte e invalidez permanente do mutuário nos casos em que estes riscos contarem com outra garantia. [\(Incluído pela Medida Provisória nº 478, de 2009\)](#)

(...)