

Visão do Direito



Guilherme Veiga

Advogado, especialista em direito constitucional internacional pela Università di Pisa/Unipi, Itália (2019). Mestre em direito pela Universidade Católica de Pernambuco. Doutorando em direito constitucional pelo Ceub/Brasília.

Como o seguro habitacional fortalece o Sistema Financeiro da Habitação?

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi criado para viabilizar moradias para a população de baixa renda, promovendo a erradicação de habitações precárias. Para garantir a qualidade dessas construções, o governo estabeleceu um modelo de accountability, no qual a fiscalização é transferida para seguradoras que assumem a responsabilidade por vícios construtivos, protegendo os agentes financeiros e os mutuários.

A obrigatoriedade do Seguro Habitacional no SFH garante a estabilidade do sistema e o desenvolvimento de um plano habitacional. Essa proteção assegura que os mutuários de baixíssima renda não fiquem desamparados diante de problemas construtivos, impedindo que percam suas moradias. Sem essa segurança,

muitas famílias ficariam sujeitas a viver em imóveis condenados ou poderiam perder seus lares devido a vícios construtivos progressivos.

Os bancos que financiam os imóveis também se beneficiam, pois o seguro reduz o risco de inadimplência quando o mutuário fica inválido, falece ou o imóvel desmorona em decorrência de vícios na construção ou causas externas. Isso torna os financiamentos habitacionais mais seguros e viáveis. Sem a cobertura securitária, os bancos poderiam enfrentar elevados prejuízos em casos de colapso estrutural das construções, comprometendo a segurança do próprio sistema de financiamento habitacional.

Ao transferir a fiscalização das construções para as seguradoras, o governo também se protege de impactos negativos. Se os

vícios construtivos fossem de responsabilidade exclusiva do poder público, haveria um alto custo para o erário e um desincentivo à melhoria da qualidade das obras. O modelo atual, ao responsabilizar seguradoras e construtoras, incentiva melhores práticas na construção civil, garantindo padrões mais elevados de fiscalização e execução das obras financiadas pelo SFH.

Outro mecanismo essencial de controle é o cadastro negativo para construtoras que falham em atender aos padrões de qualidade. Esse sistema impede que empresas com histórico de problemas continuem operando dentro do SFH, fortalecendo a segurança do setor e evitando novos sinistros. Além disso, o direito de regresso das seguradoras contra as construtoras é um elemento fundamental

para a preservação do equilíbrio financeiro do sistema. Quando a seguradora indeniza os mutuários, ela pode buscar ressarcimento diretamente das construtoras responsáveis pelos danos, criando um ciclo de responsabilidade que desestimula práticas construtivas negligentes.

Caso não houvesse esse sistema de accountability, as consequências seriam severas. O governo veria sua política habitacional ameaçada, os agentes financeiros assumiriam riscos elevados e os mutuários ficariam desprotegidos. O seguro habitacional do SFH é, portanto, um instrumento fundamental para garantir a segurança e a estabilidade do sistema de habitação social, protegendo todas as partes envolvidas e assegurando que as moradias sejam de qualidade e acessíveis a quem mais precisa.

Visão do Direito



Gerson Coelho da Silva

Do Benício Advogados Associados, pós-graduado em processual civil pela EPD e pós-graduando em direito público pela PUC/MG



Eduardo Fiorucci Vieira

Superintendente jurídico do Banco BMG, formado pela Fadis e especializado pelo Insper

Ações infundadas contra o SCR do Banco Central sobrecarregam os tribunais brasileiros

O Sistema de Informações de Crédito do Banco Central (SCR) foi instituído originalmente pelo Conselho Monetário Nacional com a denominação de Central de Risco de Crédito (CRC), por meio da Resolução 2.390/1997. Posteriormente, foi regulamentado pela Resolução 4.571/2017 e, atualmente, pela Resolução 5.037, de 29/09/2022, editada pelo Conselho Monetário Nacional e administrada pelo Banco Central.

O principal objetivo do SCR é registrar informações cuja gestão é feita pelo Bacen, funcionando, portanto, como um banco de dados que reúne informações de crédito disponibilizadas pelas instituições financeiras. Ele é alimentado periodicamente por essas instituições, fornecendo informações necessárias para a fiscalização e o desenvolvimento da política monetária do país. Seu principal mecanismo é a supervisão bancária, permitindo o acompanhamento das instituições financeiras para a prevenção de eventuais crises econômicas.

Dessa forma, pode-se dizer que o SCR é

um banco de dados alimentado pelas instituições financeiras, por meio da coleta de informações sobre as operações concedidas. Sua função é coletar e compartilhar informações entre as instituições participantes do Sistema Financeiro Nacional, contando com respaldo legal da Lei Complementar 105/01, da Resolução 2.724/00 e da Resolução 5.037/22 do Conselho Monetário Nacional.

Contudo, esse sistema de informações é frequentemente confundido com um cadastro restritivo de crédito. É importante ressaltar que o Sistema de Informações de Crédito do Banco Central (SCR) difere dos órgãos de proteção ao crédito em que os CPFs das pessoas inadimplentes são apontados de forma difusa. No SCR/Bacen, as informações são apenas anotadas e reunidas com a finalidade de monitoramento do mercado financeiro pelo poder público.

Atualmente, observa-se um aumento de demandas infundadas no Judiciário, nas quais se pleiteiam indenizações sob o argumento de que o registro de informações no SCR

gera dano moral por se tratar de uma restrição de crédito, combinado com pedidos de obrigação de fazer para remoção do registro da dívida desse sistema. No entanto, essa estratégia tem sobrecarregado o Judiciário com ações sem fundamento, ignorando o fato de que o SCR não afeta diretamente o crédito do consumidor.

Um exemplo disso ocorreu em decisão proferida pelo juiz de direito Marcelo Lopes de Jesus, da Vara Cível de Senador Canedo/GO, nos autos do processo 5098006-54.2024.8.09.0174. O magistrado considerou que o SCR é um sistema de uso exclusivo das instituições financeiras e não configura restrição pública de crédito, não ensejando, portanto, a ocorrência de dano moral.

É necessário, portanto, esclarecer que a negativação consiste na inclusão de partes interessadas ou empresas em cadastros públicos de inadimplência, administrados por órgãos de proteção ao crédito, como Serasa, SPC e Boa Vista, quando há dívidas vencidas e não pagas. Esse processo difere completamente do SCR/Bacen, que tem apenas caráter

informativo, registrando operações de crédito existentes (como empréstimos e financiamentos), limites de crédito concedidos aos clientes, operações a vencer (como faturas e parcelas de empréstimo ainda não vencidas) e operações já vencidas (como dívidas em atraso).

Ressalte-se que a anotação no sistema configura o exercício regular e obrigatório de um direito, pois a inclusão dos débitos e das dívidas a vencer deve ser informada ao Banco Central do Brasil pelas instituições financeiras, conforme previsto nos artigos 3º e 4º, caput, da Resolução CMN nº 5.037/2022.

Dessa forma, é fundamental compreender a natureza informativa e não restritiva do Sistema de Informações de Crédito do Banco Central (SCR), bem como a obrigatoriedade das instituições financeiras de repassar periodicamente essas informações ao Banco Central. O elevado volume de litígios infundados não apenas causa danos significativos aos cofres públicos e prolonga indevidamente a tramitação dos processos, mas também compromete a celeridade e a eficiência do sistema de Justiça.