



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.706-A, DE 2014 **(Do Sr. Eduardo Sciarra)**

Regulamenta a operação das Companhias de Habitação ou órgãos assemelhados, esclarecendo e consolidando procedimentos operacionais a serem empregados de modo a viabilizar a atuação desses agentes no Sistema Financeiro da Habitação; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. JUNJI ABE).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO;
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD) E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

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

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei regulamenta a operação das Companhias de Habitação ou órgãos assemelhados, esclarecendo e consolidando princípios operacionais a serem empregados de modo a garantir viabilidade da atuação desses agentes no Sistema Financeiro de Habitação – SFH, no tocante:

I – ao reconhecimento dos ativos dessas companhias oriundos de saldos devedores de contratos de créditos celebrados junto ao Banco Nacional de Habitação – BNH;

II – às condições de recuperação dos prêmios e das contraprestações devidos pelos agentes financeiros relativamente aos contratos de financiamento averbados na extinta Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro de Habitação – ASH/SFH;

III – à atualização monetária dos financiamentos lastreados pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

IV – a condições excepcionalizadas para composição de planos de financiamento concedidos por essas companhias.

SEÇÃO I

Dos Saldos Residuais.

Art. 2º Os saldos residuais dos contratos de operações de crédito celebrados pelos Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas empresas vinculadas junto ao Banco Nacional de Habitação – BNH e à Caixa Econômica Federal, por intermédio de Companhias de Habitação ou órgãos assemelhados controlados por Estados, Distrito Federal ou Municípios – estando aí inclusos aqueles cujos direitos creditórios foram adquiridos pela União para refinanciamento de que trata a Lei nº 8.727, de 05 de novembro de 1993 – serão pagos em parcelas mensais e consecutivas, ocorrendo o pagamento da última parcela em 01 de janeiro do trigésimo ano subsequente ao da publicação desta lei.

§1º Para obtenção da nova prestação mensal, deverá ser observado o prazo limite estabelecido no *caput*, a taxa de juros de 3,08 por cento ao ano até o último dia de 2027 e 4,50 por cento ao ano a partir do primeiro dia de 2028, o sistema *price* de amortização e atualização monetária trimestral da prestação e do saldo devedor, empregando nessa atualização a TR – Taxa Referencial.

§2º Os saldos residuais mencionados neste artigo são os que remanesceram ou remanescerem, após o vencimento da última prestação contratual, segundo as condições

em vigor e anteriores a estas aqui normatizadas, e que ainda estejam sob a responsabilidade direta ou indireta dos Estados, Distrito Federal, Municípios e suas empresas vinculadas.

Art. 3º A Caixa Econômica Federal, na qualidade de operadora do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, terá o prazo de 180 dias para reconhecer saldos residuais remanescentes das operações de que trata esta lei, apresentando neste prazo cronograma de pagamentos segundo as diretrizes estabelecidas no artigo 2º.

Art. 4º Fica a União autorizada a reconhecer como líquidos e certos os créditos apurados referentes aos contratos com cobertura do FCVS apresentados pelos agentes financeiros que estiverem indicados no Relatório M3026, emitido pela Caixa, na condição de administradora do FCVS, com Reconhecimento de Crédito Validado – RCV auditado até 31 de março de 2014, sem a necessidade de nova verificação documental, desde que estes estejam vinculados, por garantia, a operações feitas pelo agente financeiro segundo os preceitos a que se refere o art. 5º, inciso I, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e sua regulamentação.

Art. 5º O art. 18 da Lei nº 8.727, de 5 de novembro de 1993, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18. Fica o Banco do Brasil S.A. designado agente financeiro da União para o fim de celebração, acompanhamento e controle dos contratos de refinanciamento de que trata esta lei, fazendo jus à remuneração de 0,01% ao ano, calculada sobre os saldos devedores atualizados, a ser paga mensalmente pelo devedor.”

SEÇÃO II

Da Recuperação dos Prêmios e das Contraprestações.

Art. 6º Fica a União autorizada a definir parâmetros e condições de recuperação dos prêmios e das contraprestações devidos pelos agentes financeiros relativamente aos contratos de financiamento averbados na extinta ASH/SFH e com cobertura do FCVS, nas condições previstas nesta Lei.

Art. 7º Na apuração do valor da dívida vencida para liquidação ou negociação a partir da publicação desta Lei, a multa decendial, incidente sobre o pagamento em atraso dos prêmios de seguro dos contratos de financiamentos habitacionais até 1º de novembro de 1993, fica limitada a 50% (cinquenta por cento) do valor do principal atualizado, e os juros moratórios calculados à taxa de 5% ao ano.

Art. 8º A partir da vigência desta Lei, as novas operações de parcelamento de débitos, autorizados pela Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, abrangerão a totalidade dos valores dos prêmios e das contraprestações devidos pelos agentes financeiros e a totalidade dos valores das indenizações retidas, ambos até a última competência antes da publicação desta Lei.

SEÇÃO III

Da Atualização Monetária dos Financiamentos Lastreados pelo FGTS.

Art. 9º Os agentes financeiros do SFH, nos saldos devedores dos financiamentos lastreados em recursos do FGTS, aplicarão atualização monetária igual à das contas vinculadas do referido Fundo.

Art. 10. A Caixa Econômica Federal, na condição de Administradora do FCVS será responsável pela apuração de saldos residuais, e demais valores, de responsabilidade desse Fundo resultantes da aplicação do art. 9º.

SEÇÃO IV

Das Condições de Comercialização.

Art. 11. Fica a União autorizada a convalidar os Planos de Venda que encerram condições excepcionalizadas concedidas pela Caixa Econômica Federal às Companhias Habitacionais e Órgãos Assemelhados, respeitados os limites máximos fixados no subitem 3.4.5.3, Módulo III do Roteiro de Análise afeto ao Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS.

Art. 12. As Companhias de Habitação e os Órgãos Assemelhados formalizarão pedido de reabertura de análise, à Caixa Econômica Federal, na condição de administradora do FCVS, para os contratos que, anteriormente a esta Lei, tiveram a cobertura do FCVS negada.

Art. 13. A Caixa Econômica Federal, na condição de administradora do FCVS, fica a autorizada promover, junto as Companhias Habitacionais e Órgãos Assemelhados, Planos de Venda em condições excepcionalizadas, a serem estabelecidas em regulamentação específica.

Parágrafo Único. Até que a regulamentação específica de que trata o caput seja publicada, serão seguidos os parâmetros estabelecidos no subitem 3.4.5.3, Módulo III do Roteiro de Análise afeto ao Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O mercado imobiliário brasileiro ainda se encontra muito aquém de seu potencial. Apesar de o déficit habitacional ser ainda muito elevado, o volume de crédito imobiliário no Brasil, quando comparado ao PIB, se encontra abaixo de nossos pares, como Chile e México, e não se compara ao dinamismo apresentado pelo setor nas economias maduras.

As Cohabs formam uma importante rede de agentes, capazes de expandir a capilaridade do sistema e de descentralizar as decisões de investimento, atendendo assim, de modo mais efetivo, as necessidades de nossos cidadãos na busca de sua moradia.

Com isso em mente, apresento o presente projeto de lei, que corrige aspectos técnicos do sistema já existente e que, se implementado, dará novo fôlego a essa rede de agentes do Sistema Financeiro Habitacional.

No sentido de fomentar o debate sobre o tema, apresento nos parágrafos seguintes as justificativas para cada um dos pontos apresentados nessa proposição.

SEÇÃO I - Dos Saldos Residuais.

A Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, dentre outras disposições, alterou a forma e o prazo de pagamento dos créditos das Companhias de Habitação (COHABs e Órgãos Assemelhados, controladas por Estados e Municípios), junto ao Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS, de 5 anos, em espécie, para até 30 anos, na forma de títulos CVS de emissão do Tesouro Nacional, sem contudo dar o mesmo tratamento ao passivo dos Estados, Distrito Federal, Municípios e suas respectivas empresas vinculadas, cujas dívidas foram tratadas nos termos da lei federal 8.727/93 e de demais dispositivos infralegais.

Assim sendo, a cada término de prazo dos contratos, os agentes financeiros e os Estados e Municípios pagam suas obrigações junto ao FGTS e à União, em espécie e em até 60 meses, o saldo devedor que somente lhes será ressarcido pelo FCVS no prazo de 30 anos e em títulos da dívida pública federal (CVS).

Essa prática é injusta por exaurir os recursos desses entes federados, num momento de grandes dificuldades enfrentadas pelos Tesouros Estaduais e Municipais. O descasamento de fluxo de caixa atinge até mesmo a oferta das contrapartidas em Programas de elevado interesse social, a exemplo do PAC, Minha Casa Minha Vida.

Desse modo, a presente propositura tem o objetivo de reequilibrar nesse aspecto, a relação entre ativo e o passivo dos Estados, Distrito Federal, Municípios e suas respectivas empresas vinculadas.

Outro ponto relevante a se regulamentar trata do processo de reconhecimento dos créditos hora em discussão. No início das comercializações efetuadas no âmbito do SFH não existiam os recursos tecnológicos atuais e até meados da década de 90, as minutas de contratos eram datilografadas e os sistemas informatizados de crédito imobiliário precários, esse ambiente levou ao extravio de documentos básicos dos contratos de promessa de compra e venda, hoje necessários ao reconhecimento dos créditos, legítimos e já anteriormente auditados, gerados nas operações imobiliárias prestadas pelas COHABs.

Cabe considerar ainda, a morosidade e os custos para a referida reanálise, incluindo contratos já auditados, o custo estimado unitário está em torno de R\$ 248,00 para cada contrato reanalisado. Apenas em 2011, segundo Relatório de Gestão do FCVS, os custos administrativos para o processo chegaram à monta de R\$ 70.605.631,67. Considerando a atual, com a capacidade operacional da Administradora, o prazo de revisão da análise pode chegar até 30 anos, impossibilitando que no decorrer de todo este período os agentes financeiros venham a efetivar as novações, quitando as suas dívidas com o FGTS.

Dessa forma, no art. 4º dessa proposição, apresentamos uma ação mediadora, em que se preservam os interesses do Agente Financeiro, o resguardo do FGTS, e a economicidade do processo, retirando da massa amostral os contratos já homologados pela Administradora do FCVS, validados pelo Agente Financeiro –RCV e auditados.

SEÇÃO II - Da Recuperação dos Prêmios e das Contraprestações.

No âmbito do seguro habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – SH/SFH, quanto à dívida contraída pelos agentes financeiros no período compreendido entre a vigência da Resolução de Diretoria (RD) n.º 18/77, do extinto BNH, e a edição da Resolução do Conselho Nacional de Seguros Privados – CNSP n.º 02, de 28 de outubro de 1993, vigia, como consequência da inadimplência, a aplicação da chamada “multa decendial”, que consistia na sujeição do agente financeiro ao pagamento da multa de 2% (dois por cento), por decêndio ou fração de atraso, sobre o prêmio devido, sem prejuízo da correção monetária cabível (cláusula 17, item 17.2).

Após a edição da Resolução CNSP nº 02/93, nos termos do artigo 10, extinguindo a multa suprarreferida, estabeleceu que o atraso no pagamento dos prêmios por parte do agente financeiro, implicaria na atualização dos valores devidos, com base diária, mediante a aplicação dos mesmos critérios utilizados nas operações do SFH, acrescidas de mora correspondente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante atualizado.

A Resolução n.º 314/2012, também do CCFCVS, dispõe no § 2.º do artigo 2.º que na operacionalização da cobertura direta concedida pelo FCVS aos contratos de financiamento habitacional averbados na apólice do SH/SFH, atualmente denominado FCVS/Garantia, para fins de administração na CAIXA será regida por normas gerais, normas específicas e manual de procedimentos operacionais a serem aprovados pelo CCFCVS, sendo que, até a substituição normativa prevista, a administradora do FCVS observará as Condições e as Normas e Rotinas integrantes da Circular SUSEP n.º 111, vigente desde 03 de dezembro de

1999 (neste ponto, destacamos que a edição das Resoluções CCFCVS n.º 349 e 358, ambas do ano de 2013, em nada alteraram a disposição legal citada).

Convém ressaltar que, na apuração do valor da dívida dos agentes financeiros junto ao extinto Seguro Habitacional, atualmente denominado FCVS/Garantia, para eventual liquidação ou negociação, tem-se que a aplicação dos encargos pelo atraso no pagamento do prêmio ou contraprestação, tais como a multa decendial e, posteriormente, a incidências dos juros de mora no percentual de 1% (um por cento) sobre o prêmio devido, por mês ou fração de atraso, não permite que os primeiros disponham de condições de renegociar suas dívidas, visto o elevado custo financeiro da operação.

Nesse contexto, considerando tais dificuldades, e de modo a reduzir a inadimplência e dar condições para que os agentes financeiros optem pelo parcelamento da dívida, propondo, portanto, uma ação mediadora, em que sejam preservados os interesses dos Agentes Financeiros e o resguardo do FCVS.

SEÇÃO III – Da Atualização Monetária dos Financiamentos Lastreados pelo FGTS.

Imediatamente após a extinção do Banco Nacional da Habitação – BNH, em 21 de novembro de 1986, o Conselho Monetário Nacional – CMN (na qualidade então adquirida de órgão central do SFH) veio disciplinar o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e caixas econômicas.

Na Resolução Nº 1.221, de 24 de novembro de 1996, do Banco Central do Brasil, o CMN determinou que 60% desses recursos deveriam ser aplicados em financiamentos habitacionais e que os respectivos contratos teriam cláusula de atualização monetária vinculada ao rendimento das Letras do Banco Central, efetuada na mesma data e com a periodicidade que for estipulada para o pagamento das prestações. É o que se conhece, no âmbito do SFH, por critério “data-a-data”.

À época estava em vigor a Lei nº 5.107, de 15 de setembro de 1966 que criara o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e dera outras providências, entre as quais a estabelecida em seu artigo 13º, com o seguinte teor:

Art. 13. As aplicações do Fundo serão feitas diretamente pelo BNH ou pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, ou ainda pelos estabelecimentos bancários para esse fim credenciados como seus agentes financeiros segundo normas fixadas pelo BNH e aprovadas pelo Conselho Monetário Nacional, em operações que preencham os seguintes requisitos:

I - garantia real;

II - correção monetária igual à das contas vinculadas mencionadas no art. 2º, desta Lei;

III - rentabilidade superior ao custo do dinheiro depositado, inclusive os juros.

(...)

Essa Lei foi revogada pela Lei nº 7.839, de 12 de outubro de 1989, que a sucedeu e, que, por sua vez, foi substituída pela Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, a qual está em vigor.

Em todos esses textos legais, permanece a determinação no sentido de que a correção monetária das aplicações dos recursos do FGTS seja igual à das contas vinculadas. Não poderia mesmo ser de outra forma, já que se trata de patrimônio dos trabalhadores, cuja garantia deve ser preservada. A principal aplicação dos recursos do FGTS é a prestação de financiamentos imobiliários, notadamente para o segmento habitacional dito de interesse social.

Temos então a seguinte situação: de um lado, o CMN disciplina a atualização monetária das aplicações em financiamentos habitacionais com recursos da poupança e, de outro lado, uma lei ordinária disciplina a atualização monetária das aplicações dos recursos do FGTS.

Na ocasião, esses critérios praticamente se equivaliam, já que o valor do índice de atualização era, em qualquer mês, o mesmo para as duas origens de recursos. O que variava

era apenas o dia do mês a ser considerado para sua aplicação. Enquanto as aplicações originárias da poupança eram atualizadas no dia de vencimento das prestações, aquelas originárias do FGTS eram atualizadas sempre no dia 10, independentemente do dia de vencimento das prestações.

Posteriormente, a Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, veio instituir procedimentos a serem observados com relação à remuneração das cadernetas de poupança e aos financiamentos concedidos com seus recursos pelas sociedades de poupança e empréstimo, sociedades de crédito imobiliário e caixas econômicas.

A partir dessa Lei, a remuneração da poupança passou ter índices variáveis (as Taxas Referenciais, ou TR), dependendo do dia da aplicação. E esse instrumento legal determinou que os saldos devedores dos financiamentos nele referidos (originários da poupança) concedidos após a vigência da Medida Provisória que lhe deu origem, devem ser reajustados pela variação da TR do dia de assinatura do respectivo contrato (art. 18, §2º).

A Lei 8.177, de 1º de março de 1991, não se refere em nenhum momento a contratos de financiamento lastreados em recursos do FGTS. Ao contrário, sempre que se refere a financiamentos habitacionais, esclarece que se tratam daqueles com recursos da poupança. Porém, como passaram a existir 31 índices diferentes por mês, houve necessidade de que a Lei 8.177 elegeesse um deles para as correção das contas vinculadas do FGTS, elegendo-se a TR do dia 1º de cada mês. Consequentemente, esse é também o índice a ser utilizado nas aplicações dos recursos desse Fundo.

Há desta forma um ponto a se esclarecer na legislação, já que a Caixa Econômica Federal – conforme expresso pela GENAF e pela SUFUS, em ofício nº 072/2004 dirigido à Associação Brasileira de Cohabs – entendeu que o índice aplicável a financiamentos com recursos provenientes da caderneta de poupança é extensivo aos financiamentos com recursos do FGTS, pois estaria amparado pelos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei 8.177. Na verdade, esses parágrafos se referem às “operações ativas e passivas dos fundos vinculados ao SFH” (§ 3º) e

às “obrigações do Fundo de Compensação de Variações Salariais” (§ 4º, extinto na ADIN 493).

A tal entendimento resulta em um forte fator de desequilíbrio financeiro para as COHABS, uma vez que a variação acumulada entre janeiro de 1991 e julho de 2002 para a TR do dia 30 é 15 % inferior à variação da TR do dia 1º no mesmo período. Como o vencimento das prestações devidas pelos promitentes compradores de COHABS e ÓRGÃOS ASSEMELHADOS ocorrem massivamente nos dias 30, é lícito admitir-se que os seus prejuízos tendem para o citado percentual.

A comparação dos saldos devedores evoluídos de uma e de outra maneira, demonstra que o efeito é ainda mais danoso, pois os juros são calculados sobre valores diferenciados e vão sendo incorporados aos respectivos saldos que são reajustados pelos índices distintos. Dependendo da data do contrato, da taxa de juros e da data-base do adquirente, as diferenças serão ainda extremamente maiores. Mas ainda que assim não o fossem, nada justifica que a administradora do FCVS imponha aos agentes procedimentos ao arrepio da legislação.

É para esclarecer este ponto da legislação e para permitir a continuidade de prestação de serviço de financiamento habitacional pelas COHABS, fomentando assim a competição nesse setor tão relevante de nossa economia, que ofereço a presente proposição.

SEÇÃO IV – Das Condições de Comercialização.

A Caixa Econômica Federal tem, dentre outras, a atribuição de Administrar o Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS e integra o Conselho Curador desse fundo.

Nessa condição, a Caixa tem negado a responsabilidade do FCVS sobre os saldos residuais dos contratos de financiamento firmados pelas Companhias Habitacionais e Órgãos Assemelhados, com seus promitentes compradores, cujos Planos de Comercialização a eles vinculados, encerram condições especiais.

As operações de financiamento habitacional, quando originadas no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, se submetem às condições expressas nos respectivos Planos de Comercialização que, por sua vez, foram autorizados pelo Banco Nacional da Habitação – BNH até sua extinção, ou por sua sucessora Caixa Econômica Federal.

O Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS – MNPO e o Roteiro de Análise – RA a ele vinculado, editados por Resolução do CC do FCVS, tratam a questão das condições especiais da seguinte forma, in verbis:

“MNPO DOCUMENTAÇÃO BÁSICA, COMPLEMENTAR E ADICIONAL – ENCAMINHAMENTO E ANÁLISE

10.2 Documentação complementar

Documentos necessários à comprovação de ocorrências casuais, específicas, previsíveis e excepcionalidades permitidas por legislação específica ou por autorização dos órgãos competentes:

.....

j) procuração outorgada pelo Banco Nacional da Habitação – BNH ou outros documentos comprobatórios de condições excepcionais de contratação, previstos no Roteiro de Análise.

RA Módulo III

Condições especiais de contratação

3.4.5.3 Planilha de Rateio, Plano de Venda e Plano/Planilha de Comercialização.”

As COHAB eram fiscalizadas pelo BNH, que regulava desde o seu funcionamento até a concessão de financiamentos a seus mutuários finais, operações estas que, obrigatoriamente, tinham suas condições de retorno aprovadas por aquele Banco.

Assim, o FCVS aceita estes documentos em comprovação às excepcionalizações concedidas pelo BNH ao Agente Financeiro, no que concerne às condições de retorno dos

financiamentos a seus mutuários finais, limitado ao prazo máximo de 360 meses e a taxa de juros máxima de 11,3865%, mesmo que o documento não conste o protocolo do BNH.

As condições de retorno da dívida, autorizadas e excepcionalizadas pelo BNH, constantes do “Plano de Venda ou Plano/Planilha de Comercialização”, dizem respeito à primeira contratação envolvendo a COHAB ou órgão assemelhado e o mutuário final.

A Administradora do FCVS tem utilizado como argumento para sustentar a negativa de responsabilidade do FCVS, que a Caixa Econômica Federal não é órgão competente para autorizar condições especiais nos Planos de Comercialização.

Sala das Sessões, 11 de junho de 2014.

Deputado Eduardo Sciarra
PSD/PR

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 8.036, DE 11 DE MAIO DE 1990

Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....

Art. 5º Ao Conselho Curador do FGTS compete:

I - estabelecer as diretrizes e os programas de alocação de todos os recursos do FGTS, de acordo com os critérios definidos nesta lei, em consonância com a política nacional de desenvolvimento urbano e as políticas setoriais de habitação popular, saneamento básico e infra-estrutura urbana estabelecidas pelo Governo Federal;

II - acompanhar e avaliar a gestão econômica e financeira dos recursos, bem como os ganhos sociais e o desempenho dos programas aprovados;

III - apreciar e aprovar os programas anuais e plurianuais do FGTS;

IV - pronunciar-se sobre as contas do FGTS, antes do seu encaminhamento aos órgãos de controle interno para os fins legais;

V - adotar as providências cabíveis para a correção de atos e fatos do Ministério da Ação Social e da Caixa Econômica Federal, que prejudiquem o desempenho e o cumprimento das finalidades no que concerne aos recursos do FGTS;

VI - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, relativas ao FGTS, nas matérias de sua competência;

VII - aprovar seu regimento interno;

VIII - fixar as normas e valores de remuneração do agente operador e dos agentes financeiros;

IX - fixar critérios para parcelamento de recolhimentos em atraso;

X - fixar critério e valor de remuneração para o exercício da fiscalização;

XI - divulgar, no Diário Oficial da União, todas as decisões proferidas pelo Conselho, bem como as contas do FGTS e os respectivos pareceres emitidos.

XII - fixar critérios e condições para compensação entre créditos do empregador, decorrentes de depósitos relativos a trabalhadores não optantes, com contratos extintos, e débitos resultantes de competências em atraso, inclusive aqueles que forem objeto de composição de dívida com o FGTS. ([Inciso acrescido pela Lei nº 9.711, de 20/11/1998](#))

XIII - em relação ao Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FI-FGTS:

a) aprovar a política de investimento do FI-FGTS, por proposta do Comitê de Investimento;

b) decidir sobre o reinvestimento ou distribuição dos resultados positivos aos cotistas do FI-FGTS, em cada exercício;

c) definir a forma de deliberação, de funcionamento e a composição do Comitê de Investimento;

d) estabelecer o valor da remuneração da Caixa Econômica Federal pela administração e gestão do FI-FGTS, inclusive a taxa de risco;

e) definir a exposição máxima de risco dos investimentos do FI-FGTS;

f) estabelecer o limite máximo de participação dos recursos do FI-FGTS por setor, por empreendimento e por classe de ativo, observados os requisitos técnicos aplicáveis;

g) estabelecer o prazo mínimo de resgate das cotas e de retorno dos recursos à conta vinculada, observado o disposto no § 19 do art. 20 desta Lei;

h) aprovar o regulamento do FI-FGTS, elaborado pela Caixa Econômica Federal;

e

i) autorizar a integralização de cotas do FI-FGTS pelos trabalhadores, estabelecendo previamente os limites globais e individuais, parâmetros e condições de aplicação e resgate. (Inciso acrescido pela Lei nº 11.491, de 20/6/2007)

Art. 6º Ao Ministério da Ação Social, na qualidade de gestor da aplicação do FGTS, compete:

I - praticar todos os atos necessários à gestão da aplicação do Fundo, de acordo com as diretrizes e programas estabelecidos pelo Conselho Curador;

II - expedir atos normativos relativos à alocação dos recursos para implementação dos programas aprovados pelo Conselho Curador;

III - elaborar orçamentos anuais e planos plurianuais de aplicação dos recursos, discriminando-os por Unidade da Federação, submetendo-os até 31 de julho ao Conselho Curador do Fundo;

IV - acompanhar a execução dos programas de habitação popular, saneamento básico e infra-estrutura urbana, decorrentes de aplicação de recursos do FGTS, implementados pela CEF;

V - submeter à apreciação do Conselho Curador as contas do FGTS;

VI - subsidiar o Conselho Curador com estudos técnicos necessários ao aprimoramento operacional dos programas de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana;

VII - definir as metas a serem alcançadas nos programas de habitação popular, saneamento básico e infraestrutura urbana.

.....

Art. 31. O Poder Executivo expedirá o Regulamento desta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua promulgação.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 7.839, de 12 de outubro de 1989, e as demais disposições em contrário.

Brasília, 11 de maio de 1990; 169º da Independência e 102º da República.

FERNANDO COLLOR
Zélia M. Cardoso de Mello
Antonio Magri
Margarida Procópio

.....

.....

LEI Nº 8.727, DE 5 DE NOVEMBRO DE 1993

Estabelece diretrizes para a consolidação e o reescalonamento, pela União, de dívidas internas das administrações direta e indireta dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....

Art. 18. Fica o Banco do Brasil S.A. designado agente financeiro da União para o fim de celebração, acompanhamento e controle dos contratos de refinanciamento de que trata esta lei, fazendo jus à remuneração de 0,10% ao ano, calculada sobre os saldos devedores atualizados, a ser paga mensalmente pelo devedor.

Art. 19. Até que sejam assinados os contratos de refinanciamento, desde que não seja ultrapassado o prazo do art. 15, os créditos das instituições financeiras públicas que estejam vencidos, relativos a financiamentos passíveis de serem refinanciados nos termos desta Lei, poderão não ser considerados como inadimplência para fins de contabilização pela respectiva instituição.

.....

.....

LEI Nº 12.409, DE 25 DE MAIO DE 2011

Autoriza o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, a assumir, na forma disciplinada em ato do Conselho Curador do Fundo de Compensação de Variações Salariais - CCFCVS, direitos e obrigações do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação - SH/SFH; oferecer cobertura direta a contratos de financiamento habitacional averbados na Apólice do SH/SFH; autoriza o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte - DNIT a utilizar recursos federais em apoio à transferência definitiva do domínio da malha rodoviária federal para os Estados; altera o Anexo do Plano Nacional de Viação aprovado pela Lei nº 5.917, de 10 de setembro de 1973, e as Leis nºs 12.249, de 11 de junho de 2010, 11.887, de 24 de dezembro de 2008, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, e 11.314, de 3 de julho de 2006; revoga a Medida Provisória nº 523, de 20 de janeiro de 2011; e dá outras providências.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

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

Art. 1º Fica o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS autorizado, na forma disciplinada em ato do Conselho Curador do Fundo de Compensação de Variações Salariais - CCFCVS, a:

I - assumir os direitos e obrigações do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação - SH/SFH, que contava com garantia de equilíbrio permanente e em âmbito nacional do Fundo em 31 de dezembro de 2009;

II - oferecer cobertura direta aos contratos de financiamento habitacional averbados na extinta Apólice do SH/SFH; e

III - remunerar a Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do FCVS, pelas atribuições decorrentes do disposto neste artigo.

Parágrafo único. A cobertura direta de que trata o inciso II do *caput* poderá cobrir:

I - o saldo devedor de financiamento habitacional, em caso de morte ou invalidez permanente do mutuário; e

II - as despesas relacionadas à cobertura de danos físicos ao imóvel e à responsabilidade civil do construtor.

Art. 1º-A Compete à Caixa Econômica Federal - CEF representar judicial e extrajudicialmente os interesses do FCVS.

.....

.....

LEI Nº 10.150, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2000

Dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidade do Fundo de Compensação de Variação Salariais - FCVS; altera o Decreto-Lei nº 2.406, de 5 de janeiro de 1988, e as Leis nºs 8.004, 8.100 e 8.692, de 14 de março de 1990, 5 de dezembro de 1990, e 28 de julho de 1993, respectivamente; e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As dívidas do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, junto às instituições financiadoras, relativas a saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, poderão ser objeto de novação, a ser celebrada entre cada credor e a União, nos termos desta Lei.

§ 1º Para os efeitos desta Lei consideram-se:

I - dívida caracterizada vencida, a originária de contratos encerrados, por decurso de prazo, transferências com desconto ou por liquidação antecipada, de financiamento habitacional com cobertura do FCVS, estando a responsabilidade do Fundo definida e expirado o prazo para quitação de parcelas mensais ou do saldo;

II - dívida caracterizada vincenda, a originária de contratos encerrados, por decurso de prazo, transferências com desconto ou por liquidação antecipada, de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, nos quais a responsabilidade do Fundo está definida, mas o prazo para quitação das parcelas mensais ainda não chegou a seu termo;

III - dívida não caracterizada, a originária de contratos de financiamentos habitacionais com cobertura do FCVS, em relação aos quais ainda não foi definida a responsabilidade do Fundo.

§ 2º A novação objeto deste artigo obedecerá às seguintes condições:

I - prazo máximo de trinta anos, contados a partir de 1º de janeiro de 1997, com carência de oito anos para os juros e de doze anos para o principal;

II - remuneração equivalente à Taxa Referencial - TR ou ao índice que a suceder na atualização dos saldos depósitos de poupança, acrescida:

a) de juros à taxa efetiva de três vírgula doze por cento ao ano para as operações realizadas com recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS;

b) de juros de seis vírgula dezessete por cento ao ano, correspondente à taxa efetiva de juros aplicada aos depósitos de poupança, para as demais operações;

III - registro sob a forma escritural em sistema centralizado de liquidação e de custódia.

§ 3º As dívidas do FVCS referidas neste artigo são as derivadas de contratos de financiamentos habitacionais que tenham cobertura do FVCS e em relação aos quais havido, quando devida, contribuição ao Fundo.

§ 4º As dívidas referidas no parágrafo anterior poderão ser objeto de novação ainda que os respectivos créditos tenham sido transferidos a terceiros.

§ 5º Independentemente da data em que for realizada a novação, a partir de 1º de janeiro de 1997, a remuneração de todos os saldos residuais de responsabilidade do FVCS será realizada observando-se os créditos estabelecidos no inciso II do 2º deste artigo.

§ 6º A novação das dívidas do FVCS de que trata esta Lei far-se-á, anual ou semestralmente, a partir de 1º de janeiro de 1997, de acordo com cronograma a ser estabelecido em portaria do Ministro de Estado da Fazenda.

§ 7º As instituições credoras do FVCS que optarem pela novação prevista nesta Lei deverão manifestar à Caixa Econômica Federal - CEF a sua adesão às condições de novação estabelecidas neste artigo. ([Parágrafo com redação dada pela Medida Provisória nº 2.181-45, de 24/8/2001](#))

§ 8º A adesão a que se refere o § 7º deste artigo incluirá, obrigatoriamente, os créditos não caracterizados, que serão objeto de novação, à medida em que se tornarem caracterizados, nos termos desta Lei.

Art. 2º Os saldos residuais de responsabilidade do FVCS, decorrentes das liquidações antecipadas previstas nos §§ 1º, 2º e 3º, em contratos firmados com mutuários finais do SFH, poderão ser novados antecipadamente pela União, nos termos desta Lei, e equiparadas às dívidas caracterizadas vencidas, de que trata o inciso I do § 1º do artigo anterior, independentemente da restrição imposta pelo § 8º do art. 1º.

.....

.....

LEI Nº 5.107, DE 13 DE SETEMBRO DE 1966

**Revogada pela Lei 7.839, de 12 de outubro de 1989*

Cria o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que sanciono a seguinte Lei, aprovada pelo CONGRESSO NACIONAL, nos termos do artigo 5º, do Ato Institucional nº 2, de 27 de outubro de 1965:

.....

Art. 13. As aplicações do Fundo serão feitas diretamente pelo BNH ou pelos demais órgãos integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ou ainda pelos estabelecimentos bancários para esse fim credenciados como seus agentes financeiros segundo normas fixadas pelo BNH e aprovadas pelo Conselho Monetário Nacional, em operações que preencham os seguintes requisitos:

I - garantia real;

II - correção monetária igual à das contas vinculadas mencionadas no art. 2º, desta Lei;

III - rentabilidade superior ao curso do dinheiro depositado, inclusive os juros.

§ 1º O programa de aplicações será feito baseado em orçamento trimestral, semestral ou anual, de acordo com as normas de que trata este artigo.

§ 2º Os excedente em relação à previsão orçamentária serão aplicados em Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional ou em títulos que satisfaçam os requisitos de manutenção do poder aquisitivo da moeda.

§ 3º No Programa de aplicações serão incluídas previsões do BNH para execução do programa habitacional.

§ 4º Aos agentes financeiros será creditada, a título de taxa de administração, percentagem não superior a 1% (um por cento) dos depósitos efetuados, a qual será fixada anualmente, para cada região do País pelo Conselho Monetário Nacional, por proposta do BNH.

Art. 14. O BNH restituirá ao Fundo, acrescido dos juros e da correção monetária, o montante das aplicações de que trata o art. 13.

.....

LEI Nº 7.839, DE 12 DE OUTUBRO DE 1989

**Revogada pela Lei 8.036, de 11 de maio de 1990*

Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS no exercício do cargo de PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

Art. 1º O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, instituído pela Lei nº 5.107, de 13 de setembro de 1966, passa a reger-se por esta Lei.

Art. 2º O FGTS é constituído pelos saldos das contas vinculadas a que se refere esta Lei e outros recursos a ele incorporados, devendo ser aplicados com a atualização monetária e juros, de modo a assegurar a cobertura de suas obrigações.

§ 1º Constituem recursos incorporados ao FGTS, nos termos de caput deste artigo:

a) eventuais saldos apurados nos termos do art. 10, § 4º;

b) dotações orçamentárias específicas.

§ 2º As contas vinculadas em nome dos trabalhadores são absolutamente impenhoráveis.

.....

LEI Nº 8.177 DE 1 DE MARÇO DE 1991

Estabelece Regras para a Desindexação da Economia, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,

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

.....

Art. 18. Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados até 24 de novembro de 1986, por entidades integrantes dos Sistemas Financeiros de Habitação e do Saneamento (SFH e SFS), com cláusula de atualização monetária pela variação da UPC, da OTN, do Salário Mínimo ou do Salário Mínimo de Referência, passam a partir de fevereiro de 1991, a ser atualizados pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança com data de aniversário no dia primeiro, mantidas a periodicidade e as taxas de juros estabelecidas contratualmente.

§ 1º Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados no período de 25 de novembro de 1986 a 31 de janeiro de 1991, pelas entidades mencionadas neste artigo, com recursos de depósitos de poupança, passam, a partir de fevereiro de 1991, a ser atualizados mensalmente pela taxa aplicável à remuneração básica dos Depósitos de Poupança, com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos.

§ 2º Os contratos celebrados a partir da vigência da medida provisória que deu origem a esta Lei pelas entidades mencionadas neste artigo, com recursos de Depósitos de Poupança, terão cláusula de atualização pela remuneração básica aplicável aos Depósitos de Poupança, com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos.

§ 3º O disposto neste artigo aplica-se igualmente às operações ativas e passivas dos fundos vinculados ao SFH, ressalvado o disposto no parágrafo seguinte.

§ 4º O disposto no § 1º deste artigo aplica-se às Letras Hipotecárias emitidas e aos depósitos efetuados a qualquer título, com recursos oriundos dos Depósitos de Poupança, pelas entidades mencionadas neste artigo, junto ao Banco Central do Brasil; e às obrigações do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

§ 5º As instituições financeiras detentoras de Carteira de Crédito Imobiliário ficam autorizadas a emitir letras hipotecárias, adotando-se, para efeito de remuneração básica, os índices abaixo relacionados, obedecendo o previsto na Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988:

I - Índice de Remuneração da Poupança;

II - Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

III - Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

IV - Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 2.181-45, de 24/8/2001\)](#)

§ 6º As letras hipotecárias emitidas com base em índice de preços terão prazo mínimo de sessenta meses. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 2.181-45, de 24/8/2001\)](#)

§ 7º As instituições financeiras a que se refere o § 5º deverão determinar no ato da emissão da letra hipotecária um único índice de atualização, sendo vedada cláusula de opção. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 2.181-45, de 24/8/2001\)](#)

Art. 18-A. Os contratos celebrados a partir de 13 setembro de 2006 pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Sistema Financeiro do Saneamento - SFS, com recursos de Depósitos de Poupança, poderão ter cláusula de atualização pela remuneração básica aplicável aos Depósitos de Poupança com data de aniversário no dia de assinatura dos respectivos contratos, vedada a utilização de outros indexadores.

Parágrafo único. Na hipótese da celebração de contrato sem a cláusula de atualização mencionada no caput deste artigo, ao valor máximo da taxa efetiva de juros de que trata o art. 25 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, poderá ser acrescido, no máximo, o percentual referente à remuneração básica aplicável aos Depósitos de Poupança, anualizado conforme metodologia a ser estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional. (Artigo acrescido pela Lei nº 11.434, de 28/12/2006)

.....

.....

RD Nº 18/77

Aprova as Condições Especiais e Particulares do seguro Compreensivo Especial.

A DIRETORIA DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, em reunião realizada a 18 de agosto de 1977, usando das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 20 do Estatuto aprovado pelo Decreto nº 72.512, de 23 de julho de 1973, e

CONSIDERANDO o disposto no art. 8º e no inciso VII do art. 18 da Lei nº 4.380/64,

R E S O L V E:

1. Aprovar as Condições Especiais e Particulares do Seguro Compreensivo Especial integrante da Apólice Habitacional, em anexo, com vigência a partir de 1º de julho de 1977.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1977

MAURÍCIO SCHULMAN
Presidente

ANEXO

CONDIÇÕES ESPECIAIS

CONDIÇÕES ESPECIAIS RELATIVAS AO SEGURO COMPREENSIVO ESPECIAL,
INTEGRANTE DA APÓLICE HABITACIONAL, EMITIDA PELA (Seguradora Líder),
ESTIPULADA PELO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO EM FAVOR DOS
AGENTES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO E DE SEUS MUTUÁRIOS.

Cláusula 1a –
DOS SEGURADOS

Os Segurados são as pessoas expressamente mencionadas como tais nas
Condições Particulares.

CLÁUSULA 2a –
DOS FINANCIADORES

Para efeito destas Condições, definem-se como Financiadores os Agentes que
compõem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as pessoas físicas ou jurídicas
cessionárias de créditos originados nesse Sistema.

.....
.....

RESOLUÇÃO CNSP Nº 2/93

O PRESIDENTE DO CONSELHO NACIONAL DE SEGUROS PRIVADOS – CNSP,
usando da atribuição que lhe confere o art. 33, § 5º, do Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro
de 1966, com a redação que lhe foi dada pelo art. 2º da Lei nº 8.127, de 20 novembro de 1990,
e considerando a proposta apresentada pela Comissão para Avaliação do Seguro Habitacional
– COSEHA, instituída pela Resolução CNSP nº 024, de 17 de dezembro de 1987, com a
alteração dada pela Resolução CNSP nº 07, de 21 de agosto de 1991, bem como o que consta
do Processo CNSP nº 023/87, de 03 de novembro de 1987,

RESOLVE:

“ad referendum” do Conselho Nacional de Seguros Privados:

Art. 1º Ficam aprovadas as normas reguladoras da organização e funcionamento do Seguro
Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, na forma das disposições desta
Resolução.

Art. 2º O equilíbrio das operações do seguro habitacional do SFH, previsto no inciso I do art.
2º do Decreto-lei nº 2.406, de 05 de janeiro de 1988, com a redação dada pela Lei nº 7.682, de
02 de dezembro de 1988, será garantido, em âmbito nacional, pelo Fundo de Compensação de
Variações Salariais – FCVS.

.....
.....

RESOLUÇÃO Nº 314, DE 3 DE JULHO DE 2012

**Tornada sem Efeito pela Resolução 318/2012/CCFCVS/STN/MF*

O CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - CCFCVS, com base no inciso I do § 1º do artigo 27 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, nos incisos II, III e XII do artigo 1º do Regulamento anexo ao Decreto nº 4.378, de 16 de setembro de 2002, e considerando o disposto no artigo 1º da Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, em sua 84ª reunião ordinária, de 3 de julho de 2012, resolve:

Art. 1º Esta resolução dispõe sobre:

a) a operacionalização das coberturas de morte e invalidez permanente - MIP, danos físicos nos imóveis - DFI e responsabilidade civil do construtor - RCC a partir de janeiro de 2010, face o disposto na Medida Provisória nº 478, de 29 de dezembro de 2009, na Medida Provisória nº 513, de 26 de novembro de 2010, e na Lei nº 12.409/2011; e

b) as competências dos Agentes Financeiros, das Seguradoras, da Superintendência de Seguros Privados - SUSEP e da Caixa Econômica Federal, na qualidade de Administradora do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, com a transferência das operações das Seguradoras à Administradora do FCVS e com a operacionalização das coberturas de MIP, DFI e RCC.

Art. 2º A cobertura direta concedida pelo FCVS aos contratos de financiamento habitacional averbados na Apólice do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação - SH/SFH, doravante denominada FCVS Garantia para fins de administração na CAIXA, será regida por normas gerais, normas específicas e manual de procedimentos operacionais, a serem aprovados por este Conselho Curador.

§ 1º A cobertura direta a que se refere o caput abrangerá o saldo devedor do financiamento habitacional, em caso de morte ou invalidez permanente do garantido, os desembolsos relacionados a danos físicos no imóvel e os desembolsos relacionados à responsabilidade civil do construtor, e deverá ser requerida pelo interessado junto ao Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

§ 2º Na operacionalização da referida cobertura, a Administradora do FCVS observará as Condições e as Normas e Rotinas integrantes da Circular nº 111, de 3 de dezembro de 1999, da SUSEP, substituindo-as pelas normas e pelo manual referidos no caput, à medida que estes entrarem em vigor.

Art. 3º Compete à Administradora do FCVS, conforme normatizado pelo Conselho Curador do FCVS - CCFCVS:

I. emitir, reemitir e receber dos Agentes Financeiros as contraprestações mensalmente faturadas, bem como prêmios de competências anteriores a janeiro de 2010;

II. analisar as solicitações de pagamentos decorrentes da garantia prestada pelo FCVS nas ocorrências de sinistros e de eventos de MIP, DFI e RCC, relativamente aos contratos de financiamento averbados até 31 de dezembro de 2009 na Apólice do SH/SFH, efetuando os pagamentos cabíveis;

III. formalizar parcelamento de dívidas dos Agentes Financeiros relativas a prêmios e contraprestações em atraso e receber a arrecadação correspondente, observando as normas aplicáveis;

IV. aplicar os recursos financeiros, conforme capítulo IV do Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS - MNPO/ FCVS;

V. efetuar os controles operacional e financeiro do FCVS Garantia, bem como manter atualizado o cadastro de contratos de financiamento habitacional que estavam averbados na extinta Apólice do SH/SFH, e o cadastro de pagamentos de despesas e indenizações decorrentes da garantia prestada pelo FCVS nas ocorrências de sinistros e eventos de MIP, DFI e RCC;

VI. atualizar o Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT com:

a) as informações recebidas das Seguradoras de acordo com o inciso IV da alínea "b" do artigo 5º desta resolução; e

b) os eventos de MIP, DFI e RCC avisados e que tenham sido pagos, negados ou que estejam pendentes, a partir de 1º de janeiro de 2010;

VII. contratar empresa especializada para fornecer sistema de processamento de dados necessário ao controle referido no inciso V ou desenvolvê-lo;

VIII. atestar, a partir do exercício de 2010, o valor dos débitos de instituições financiadoras do SFH perante o FCVS Garantia, para fins de observância ao previsto na alínea "c" do inciso II do artigo 3º da Lei nº 10.150, 21 de dezembro de 2000;

IX. emitir Termo de Negativa de Cobertura - TNC, nos eventos de DFI, para os quais o Laudo de Vistoria Inicial - LVI indicar o vício de construção como fator gerador do evento no caso de imóveis com mais de cinco anos de "habite-se" na data da ocorrência;

X. realizar vistorias técnicas de engenharia, inclusive as solicitadas pela SUSEP, em imóveis com eventos de DFI que, em 31 de dezembro de 2009, contavam com a cobertura da extinta Apólice do SH/SFH;

XI. colaborar com as Seguradoras, quando solicitada, no fornecimento das informações disponíveis em suas bases de dados que possam subsidiar a defesa do SH/SFH em ações judiciais, visando preservar o interesse do FCVS, em relação às quais não houve o acatamento da substituição processual da Seguradora pela Administradora do FCVS; e

XII. apurar e pagar as remunerações devidas aos entes envolvidos na operação do extinto SH/SFH e do FCVS Garantia.

CIRCULAR Nº 111, DE 3 DE DEZEMBRO DE 1999

Dispõe sobre as condições Especiais, particulares e as Normas de Rotinas para a Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e dá outras providências.

O Superintendente da Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, na forma do art. 36, alíneas "b", "c" e "h", do Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo item 2, alínea "c", da Instrução SUSEP nº 1, de 20 de

março de 1997, e considerando o que consta no Processo SUSEP nº 10.005610/99-11, de 9 de novembro de 1999, resolve:

Art. 1º Aprovar as Condições Especiais, Particulares e as Normas e Rotinas para a Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, na forma dos Anexos que integram esta Circular.

.....

.....

RESOLUÇÃO Nº 349, DE 25 DE JUNHO DE 2013

O CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - CCFCVS, considerando o disposto na Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, no artigo 2º da Resolução CCFCVS nº 314, de 3 de julho de 2012, e nos incisos II e III do artigo 1º do Regulamento anexo ao Decreto nº 4.378, de 16 de setembro de 2002, em sua 88ª reunião realizada em 25 de junho de 2013, resolve:

Art. 1º Esta Resolução estabelece, na forma do anexo, os seguintes normativos do FCVS Garantia:

- a) as Normas Gerais; e
- b) as Normas Específicas para a garantia dos eventos de Danos Físicos nos Imóveis - DFI.

Parágrafo único. A Caixa Econômica Federal, na qualidade de Administradora do FCVS, deverá divulgar as referidas normas em seu sítio na internet.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

MARCUS PEREIRA AUCÉLIO

ANEXO I

FCVS GARANTIA

NORMAS GERAIS

CAPÍTULO I - DA GARANTIA

1.1 Os contratos de financiamento celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, que contavam com a cobertura da extinta Apólice do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação - ASH/SFH em 31 de dezembro de 2009, são garantidos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS em relação ao pagamento:

- a) dos prejuízos decorrentes de danos físicos no imóvel - DFI;
- b) do saldo devedor de financiamento habitacional, em caso de morte ou invalidez permanente - MIP do garantido; e

c) dos prejuízos causados a terceiros associados à responsabilidade civil do construtor- RCC.

1.2 A cobertura direta pela garantia concedida pelo FCVS, de que trata o item 1.1, será denominada FCVS Garantia para fins de administração na CAIXA.

1.3 Os contratos de que trata o item 1.1 são aqueles firmados no âmbito do SFH, independentemente de contarem com CAPÍTULO de previsão de cobertura concedida pelo FCVS.

.....

.....

RESOLUÇÃO Nº 358, DE 3 DE OUTUBRO DE 2013

O CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - CCFCVS, considerando o disposto na Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, no artigo 2º da Resolução CCFCVS nº 314, de 3 de julho de 2012, e nos incisos II e III do artigo 1º do Regulamento anexo ao Decreto nº 4.378, de 16 de setembro de 2002, em sua 89ª reunião realizada em 3 de outubro de 2013, resolve,

Art. 1º Esta Resolução estabelece, na forma do anexo, as Normas Específicas para a cobertura dos eventos de Morte e Invalidez Permanente - MIP pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS, conforme disposto no artigo 1º da Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011.

Parágrafo único. A Caixa Econômica Federal, na qualidade de Administradora do FCVS, deverá divulgar as referidas normas em seu sítio na internet.

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

MARCUS PEREIRA AUCÉLIO
Presidente do Conselho

ANEXO

REGULAMENTO DO FCVS GARANTIA

NORMAS ESPECÍFICAS PARA OS EVENTOS DE MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE - MIP

CAPÍTULO I – DOS GARANTIDOS

1.1 As pessoas físicas:

a) detentoras de financiamento habitacional do SFH que tenham firmado contrato até 31 de dezembro de 2009, averbado na extinta Apólice do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação - ASH/SFH ou no FCVS Garantia, para aquisição ou construção de casa própria, de lote urbanizado ou de imóveis destinados a abrigar serviços comunitários;

b) promitentes compradores de lotes urbanizados, de imóveis residenciais ou destinados a abrigar serviços comunitários, desde que no instrumento de promessa conste o Agente como interveniente garantidor da concessão do financiamento previsto nos programas do SFH;

c) locatárias ou ocupantes com opção de compra de imóveis residenciais ou destinados a abrigar serviços comunitários, de propriedade do Agente;

d) cessionárias ou sub-rogatórias de financiamento de lotes urbanizados, para aquisição de imóveis residenciais ou destinados a abrigar serviços comunitários, desde que, do instrumento de cessão ou de sub-rogação, conste a anuência expressa do Agente.

1.2 Não são Garantidos:

a) as pessoas físicas, detentoras de financiamento do SFH, que tenham firmado contrato após 31 de dezembro de 2009;

b) os componentes da renda familiar, não financiados;

c) as pessoas físicas, vinculadas ao Agente, na qualidade de fiadores ou garantidores, ainda que solidários, das obrigações assumidas por terceiros;

d) os cessionários de direitos sem anuência expressa do Agente, formalizada em instrumento de sub-rogação de dívida.

.....

RESOLUÇÃO Nº 1.221, DE 24 DE NOVEMBRO DE 1986

Documento normativo revogado pela Resolução 1361, de 30/07/1987, a partir de 31/07/1987

O BANCO CENTRAL DO BRASIL, na forma do art. 9º da Lei nº 4.595, de 31.12.64, torna público que o CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL, em sessão realizada nesta data, tendo em vista o disposto no art. 7º, do Decreto-lei nº 2.291, de 21.11.86, R E S O L V E U:

I - Os recursos captados em depósitos de poupança pelas sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e caixas econômicas terão o seguinte direcionamento básico:

a) 20% (vinte por cento) em encaixe compulsório no Banco Central, conforme o disposto na Resolução nº 1.220, de 24.11.86;

b) 60% (sessenta por cento) em financiamentos habitacionais;

c) 20% (vinte por cento) em disponibilidades financeiras e em operações da faixa livre, conforme regulamentação do Banco Central.

II - A aplicação dos recursos na forma da alínea "b" do item anterior obedecerá o seguinte disciplinamento:

a) mínimo de 50% (cinquenta por cento) dos recursos captados em operações do Sistema Financeiro da Habitação, incluídos os depósitos no Fundo de Apoio à Produção de Habitações para a População de Baixa Renda (FAHBRE), no Fundo de Estabilização (FESTA), os créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e outros créditos vinculados

a financiamentos habitacionais;

b) recursos remanescentes em financiamentos habitacionais a taxas de mercado, conforme regulamentação do Banco Central.

III - As operações de financiamento imobiliário, de que trata esta Resolução, terão cláusula de atualização vinculada ao rendimento das Letras do Banco Central.

IV - A atualização de que trata o item anterior será efetuada na mesma data e com periodicidade que for estipulada contratualmente para o pagamento das prestações.

V - Além da atualização mencionada nos itens anteriores,

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em análise, de autoria do ilustre Deputado Eduardo Sciarra, regulamenta a operação das companhias de habitação – COHABS – ou órgãos assemelhados, com relação ao reconhecimento dos ativos oriundos de saldos devedores de contratos de crédito junto ao Banco Nacional da Habitação – BNH; às condições de recuperação dos prêmios e das contraprestações devidas pelos contratos de financiamento averbados na extinta Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – ASH/SFH; à atualização monetária dos financiamentos lastreados pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e às condições excepcionalizadas para composição de planos de financiamento concedidos por essas companhias.

O projeto estabelece que os saldos residuais dos contratos de operação de crédito celebrados pelas Cohabs junto ao Banco Nacional da Habitação e à Caixa Econômica Federal sejam pagos em parcelas mensais, pelo prazo de trinta anos, com taxa de juros de 3,08% a.a. até o ano de 2027 e 4,50 % a.a. a partir de 2028, utilizando-se o sistema *price* para o cálculo da prestação e a Taxa Referencial – TR – para a atualização monetária.

Também autoriza a União a reconhecer, como líquidos e certos, os créditos apurados referentes aos contratos com cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, com Reconhecimento de Crédito Validado auditado até 31 de março de 2014, sem necessidade de nova verificação documental.

O PL modifica o art. 18 da Lei nº 8.727/93 para reduzir de 0,10% para 0,01% a.a., a remuneração do Banco do Brasil S.A., na condição de

agente financeiro da União, para administração dos contratos de refinanciamento celebrados com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios.

A proposta autoriza a União a definir parâmetros e condições de recuperação dos prêmios e das contraprestações devidos pelos agentes financeiros, relativamente aos contratos de financiamento averbados na extinta Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – ASH/SFH e com cobertura do FCVS. Além disso, define que a multa decendial incidente sobre o pagamento em atraso dos prêmios de seguro dos contratos de financiamentos habitacionais até 1º de novembro de 1993, fique limitada a 50% do valor do principal atualizado, sendo os juros moratórios correspondentes de 5% a.a. Igualmente, determina que os novos parcelamentos de débitos junto ao FCVS abranjam a totalidade dos valores dos prêmios, das contraprestações devidas e das indenizações retidas.

Estabelece, também, que os agentes financeiros do SFH apliquem, aos saldos devedores do FGTS, atualização monetária igual a das contas vinculadas do Fundo, sendo responsabilidade da CAIXA a apuração de eventuais saldos residuais.

Por fim, autoriza a CAIXA, na condição de administradora do FCVS, a promover planos de vendas em condições excepcionalizadas junto às Cohabs e órgãos Assemelhados, a serem estabelecidas em regulamentação específica. Autoriza ainda a União a convalidar esses Planos de Venda, respeitados os limites fixados no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Em primeiro lugar, gostaríamos de enaltecer a sensibilidade do Deputado Eduardo Sciarra, pois a proposição em análise demonstra a preocupação do nobre Colega com a situação financeira das companhias de habitação – Cohabs, que se justifica pela importante presença dessas entidades na dinâmica do mercado imobiliário voltado para a construção de moradias para as classes de renda mais baixa.

De fato, o projeto regulamenta a operação das Cohabs com relação aos saldos devedores de contratos de crédito junto ao extinto BNH, às condições de recuperação dos prêmios do Seguro, à atualização monetária dos financiamentos lastreados pelo FGTS e às condições excepcionadas para composição de planos de financiamento concedidos por essas companhias.

Em razão da indiscutível importância do projeto, o exame dessa questão envolve vários aspectos, competindo a esta Comissão, no entanto, analisar o impacto da medida na dinâmica do mercado habitacional.

Entre outras questões, quer nos parecer que há realmente um descompasso considerável em relação ao longo prazo estabelecido para que as Cohabs sejam ressarcidas pelo FCVS e o curto prazo oferecido para a quitação das suas dívidas com a União e com o FGTS, referente aos contratos imobiliários. Essa situação tem exaurido os recursos desses agentes financeiros, com impacto direto na oferta de moradia, inclusive no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Além dessa questão fundamental, há outras demandas bastante razoáveis neste projeto, como aquela que autoriza a União a reconhecer as dívidas do FCVS com as Cohabs desde que já tenham sido auditadas, procedimento necessário para acelerar e baratear o processo de habilitação para o recebimento dos valores devidos pelo FCVS a essas entidades. Outra pendência que o projeto tenta resolver é a habilitação ao FCVS dos financiamentos concedidos em condições especiais, uma vez que essas operações foram autorizadas pelo BNH, mas a CAIXA, como sucessora na administração do FCVS, tem negado o ressarcimento, o que consideramos absolutamente injustificável.

Também consideramos importante a autorização dada pelo projeto para que a União defina parâmetros para a recuperação dos prêmios e das contraprestações dos agentes financeiros junto ao seguro habitacional, de modo a reduzir a inadimplência e permitir a opção pelo parcelamento da dívida dessas entidades.

Por fim, o projeto prevê que os agentes financeiros apliquem nos saldos devedores dos financiamentos com recursos do FGTS a atualização monetária igual à das contas vinculadas do referido Fundo. Essa mudança se justifica, pelo fato de que hoje há um forte desequilíbrio financeiro, em razão do

descompasso entre a atualização monetária aplicada ao saldo devedor dos financiamentos dos mutuários com os agentes financeiros e destes com o FGTS.

Dessa forma, entendemos que a proposição em exame é oportuna e de mérito indiscutível, uma vez que tenta equacionar várias questões que dificultam a ação das companhias de habitação e órgãos assemelhados na concessão e recuperação dos créditos destinados à habitação popular.

Em que pese a nossa total concordância com o mérito da matéria, é preciso ressaltar que os detalhes relativos ao impacto financeiro do projeto, deverão ser debatidos com mais propriedade no foro regimentalmente adequado desta Casa, qual seja, a Comissão de Finanças e Tributação, que deverá, na sequência, apreciar a proposição em exame.

Diante do exposto, no que cabe a esta comissão regimentalmente analisar, nosso voto é pela APROVAÇÃO, quanto ao mérito, do Projeto de Lei n.º 7.706, de 2014.

Sala da Comissão, em 26 de novembro de 2014.

Deputado JUNJI ABE
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.706/14, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Junji Abe.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Mauro Lopes - Presidente; Alberto Filho e Roberto Britto - Vice-Presidentes; Flaviano Melo, Helcio Silva, Júnior Coimbra, Leopoldo Meyer, Paulo Foletto, Bruna Furlan, João Carlos Bacelar e Junji Abe.

Sala da Comissão, em 10 de dezembro de 2014.

Deputado MAURO LOPES
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
