



CONGRESSO NACIONAL

ETIQUETA

APRESENTAÇÃO DE EMENDAS

Data 09/12/2014	proposição Medida Provisória nº 661/2014
----------------------------------	---

autor Dep. Osmar Serraglio – PMDB/PRR	Nº do prontuário
--	-------------------------

1 Supressiva 2. substitutiva 3. modificativa 4. X aditiva 5. Subs. global

Página	Artigo	Parágrafo	Inciso	Alínea
---------------	---------------	------------------	---------------	---------------

TEXTO / JUSTIFICAÇÃO

Inclua-se, onde couber, na Medida Provisória nº 661, de 2014, os seguintes artigos:

Art. 1º 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. 2º 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.

Justificação

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



CD/14631.67176-77

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 neles 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 elegesse um deles para as correções 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.

PARLAMENTAR

Dep. Osmar Serraglio – PMDB/PR



CD/14631.67176-77