



ADRIANA AMORIM FREIRE
Perita Judicial
Contadora CRC RJ 110725/O-6

LAUDO PERICIAL

(REVISÃO SALDO DEVEDOR - SFH)

JUSTIÇA ESTADUAL

16ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DA CAPITAL

PROCESSO: 0160286-17.2018.8.19.0001

AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM

AUTOR: ROBERTO JOSIAS BEJDER GONÇALVES

REÚ: PREVI-RIO - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA

DATA DE ENTREGA DO LAUDO: 06 de setembro de 2020.

SUMÁRIO

I – INTRODUÇÃO	03.
II – OBJETO E FINALIDADE DA PERÍCIA	03.
III – SÍNTESE DA CONTROVÉRSIA	03.
IV – RESPOSTAS AOS QUESITOS	
A) Quesitos do Autor	04.
B) Quesitos do Réu	19.
V – PARECER CONCLUSIVO.....	25.
VI – ENCERRAMENTO	25.

ANEXOS

- 1 - Decreto-Lei nº 2.164, de 19 de Setembro de 1984;
- 2 - Lei nº 8.177, de 1 de Março de 1991;
- 3 - Lei nº 4.380, De 21 de Agosto De 1964;
- 4 - Resolução Nº 1446 BACEN;
5. Histórico da Taxa Referencial – TR;
6. Memória de Cálculo da Taxa Referencial;

I - INTRODUÇÃO

Em prosseguimento ao Processo nº. 0160286-17.2018.8.19.0001 pelo Procedimento Comum vem esta perita, regularmente intimada em 05 de setembro de 2020, através do presente Laudo Pericial Judicial, apresentar, a seguir, à apreciação, suas considerações a respeito do desenvolvimento dos trabalhos e da metodologia empregada, as respostas aos quesitos formulados pelas partes (autor e réu) em contenda e os aspectos julgados relevantes e a conclusão dela resultante.

II – OBJETO E FINALIDADE DA PERÍCIA

O objeto da perícia consistiu das provas documentais apresentadas nos autos pelo Autor e Réu. A finalidade precípua da perícia foi à produção de respostas dos quesitos formulados e análise documental, visando orientar a decisão do juízo quanto aos reclamos das partes, assim como trazer à lide as observações pertinentes e os aspectos e comentários técnicos que, na visão contábil/financeira, possam contribuir para um melhor entendimento das questões a serem resolvidas.

III – SÍNTESE DA CONTROVÉRSIA

Trata-se de Ação de Revisão Contratual de Financiamento Imobiliário pelo Sistema Financeiro de Habitação, cumulada com cobrança indevida com pedido de tutela de urgência, em face da Previ-Rio - Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro, onde o Autor, em síntese, pleiteia a revisão dos contratos com vedação da capitalização mensal de juros e o recálculo das prestações vencidas e vincendas, bem como do saldo o devedor.

IV - RESPOSTAS DOS QUESITOS

OBS: M.M. JUIZ, HÁ FOLHAS FALTANTES NO DOCUMENTO DE CONTRATO/REGISTRO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA (índex 56/63), onde as fls. 58 e 60 e 59 e 51 representam páginas idênticas do Contrato/Escritura.

A - QUESITOS DO AUTOR:

Fls.262/266 dos autos judiciais.

1) Pode o Sr. Perito verificar quais as cláusulas do contrato de mútuo que se referem ao reajuste das prestações e esclarecer se existe outro tipo de indexador além do reajuste salarial?

Resposta: Observa esta informação na cláusula sexta e sétima do contrato de mútuo, ficando ainda claro que é facultado ao interveniente alterar o valor das prestações pela Tabela *Price*, e atualizar a dívida pela variação do IPCA-E ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme demonstrado abaixo:

CLÁUSULA SEXTA: No caso de o (a) MUTUÁRIO (A) deixar de ser servidor (a) público (a) municipal, o fato acarretará a alteração das condições do financiamento, calculando-se o valor das prestações pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), tomando-se como base a posição do ESTADO DA DÍVIDA no dia do seu desligamento, demissão ou exoneração do Município. As prestações serão ainda, atualizadas mensalmente, de acordo com a variação do IPCA-E ou outro índice que vier a substituí-lo, mantidos os juros do CONTRATO inicial e o número de meses restantes do prazo inicialmente contratado.

A dívida ora contratada, compreendendo o SALDO DEVEDOR e a CONTA DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL, será atualizada a cada mês pela variação do IPCA-E ou, caso esse índice venha a ser extinto ou não mais possa ser aplicado, por qualquer outro índice que vier a substituí-lo. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O SALDO DEVEDOR será calculado pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), considerando-se a prestação mensal atualizada pela variação do IPCA-E.

Informações contidas às fls. 58 e 59 dos autos judiciais.

2) O critério de reajuste das prestações pactuadas no contrato prevê o Plano de Equivalência Salarial?

Resposta: O contrato acostado aos autos refere-se expressamente a Conta de Equivalência Salarial. O PES está previsto no Decreto Lei nº 2.161/84 que instituiu incentivo financeiro para os adquirentes de moradia própria através do sistema Financeiro da Habitação – SFH.

3) O PES/CP, regido pelo Decreto Lei nº 2.164/84 estabelece em seus artigos para fins de reajuste das prestações que deve ser observado o índice de aumento salarial da categoria profissional do titular do contrato, excluído os aumentos decorrentes de mérito, promoção, gratificação espontânea ou outros.

Indaga-se: No caso dos Autores, estão sendo observadas rigorosamente estas disposições legais?

Resposta: Cumpre esclarecer esta Perita que o DL 2.164/84 estabelece o seguinte:

“Art. 9º As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP) serão reajustadas no mês seguinte ao em que ocorrer a data-base da categoria profissional do mutuário utilizando-se a variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) apurada nas respectivas datas-base.

§ 1º Nas datas-base o reajuste das prestações contemplará também o percentual relativo ao ganho real de salário.

§ 2º As prestações relativas a contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial Plena serão reajustadas no mês seguinte ao dos reajustes salariais, inclusive os de caráter automático, complementar e compensatórios, e as antecipações a qualquer título.”

Neste sentido, não vislumbrou esta Perita o descumprimento da disposição legal no que tange ao reajuste das prestações do contrato de financiamento habitacional pactuado entre as partes.

4) A DECLARAÇÃO de índices de aumentos salariais tanto do Sindicato como do Empregador nos termos do Decreto Lei 2.164/84 possibilita o fiel cumprimento do Plano de Equivalência Salarial – PES, no que tange a revisão de índices?

Resposta: Sim. Conforme interpretação literal do art. 9, § 2º onde diz que as prestações relativas a contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial Plena serão reajustadas no mês seguinte ao dos reajustes salariais, inclusive os de caráter automático, complementar e compensatórios, e as antecipações a qualquer título.

O referido DL não cita expressamente: Declaração de índices de aumentos salariais do empregador e do Sindicato, e ainda dispõe o seguinte:

“Art. 10 O critério de obtenção dos índices de aumento das prestações previsto no artigo anterior aplica-se, também, mediante a celebração de Termo Aditivo, aos contratos firmados até a data da publicação deste Decreto-lei, mantida, a critério do adquirente, a periodicidade de reajustamento das prestações estabelecida em seu contrato.” (grifo nosso)

Vale ressaltar que anteriormente no PES o número de prestações pactuadas era fixa e o reajustamento vigorava até 60 dias após o aumento do salário mínimo. O valor de prestação é obtido pela multiplicação da prestação de amortização, juros e taxa calculada pela Tabela *Price*.

5) O Agente Financeiro promoveu reajustes acima dos auferidos pela categoria profissional informada no contrato como base para o reajustamento dos encargos mensais?

Resposta: Pela negativa.

6) Pode o Sr. Perito esclarecer se existe no contrato de mútuo trazido aos autos cláusula que pactua a cobrança do C.E.S. – Coeficiente de Equiparação Salarial? Em caso positivo, qual a Lei Federal atinente ao SFH que fundamenta esta cobrança e quando foi regulamentada?

Resposta: Não há cláusula no CONTRATO juntado aos autos (fls. 56/59) que prevê expressamente o “Coeficiente de Equiparação Salarial” – CES, criado pela Lei nº 8.962 de 28/07/1993 e vigorou a partir da sua publicação, pelo que resta ilegal a sua cobrança. O que se observa no contrato em questão é a CONTA DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL, que em tese, não se mostra como sinônimos.

O Coeficiente de Equiparação Salarial, por sua vez, visa corrigir as distorções criadas nos contratos submetidos ao Plano de Equivalência Salarial, entre os reajustes aplicados às prestações e ao saldo devedor objetivando assegurar a quitação do contrato no tempo pactuado.

7) Os aumentos praticados nas prestações por ocasião da introdução do plano Real (URV) no período de Março a Junho de 1.994 correspondem aos mesmos índices fornecidas pelo órgão empregador ou sindicato? Qual o percentual acumulado de aumentos praticados nas prestações contratadas e o apurado nos reajustes da Categoria Profissional?

Resposta: O período de Março a Junho de 1994 não está dentro do período a ser periciado.

8) O saldo devedor e as prestações (a partir do plano Real) de amortização do empréstimo habitacional em apreço estão sendo atualizados de acordo com a variação da Taxa Referencial (TR)? Como se apura o cálculo da Taxa Referencial (TR)? Quais os índices da Taxa Referencial (TR) aplicados ao referido saldo devedor e às prestações de amortização e juros?

Resposta: Não observou a aplicação da Taxa Referencial no cálculo das prestações do contrato. A TR como índice de correção monetária é calculada a partir da TBF – taxa básica financeira, que é um valor médio ponderado das taxas de juros das instituições financeiras (CDB's pré-fixados), apurado pelo Banco Central (conforme anexo 6). O indexador utilizado foi o IPCA-E.

2009	
MÊS	TR
Janeiro	0,1840
Fevereiro	0,0451
Março	0,1438
Abril	0,0454
Maio	0,0449
Junho	0,0656
Julho	0,1051
Agosto	0,0197
Setembro	0,0000
Outubro	0,0000
Novembro	0,0000
Dezembro	0,0533

Dispõe ainda o art. 1º da Lei Nº 8.177, de 1 de Março de 1991, sobre o cálculo da TR (Taxa Referencial) o seguinte, *in verbis*:

“Art. 1º O Banco Central do Brasil divulgará Taxa Referencial (TR), calculada a partir da remuneração mensal média líquida de impostos, dos depósitos a prazo fixo captados nos bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimentos, caixas econômicas, ou dos títulos públicos federais, estaduais e municipais, de acordo com metodologia a ser aprovada pelo Conselho Monetário Nacional, no prazo de sessenta dias, e enviada ao conhecimento do Senado Federal.”

9) Entre INPC e TR, qual destes dois índices melhor representa a inflação ocorrida no período de financiamento sob exame?

Resposta: O Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) é um índice de inflação que mede a variação de preços para o consumidor na economia brasileira instituído pelo Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e muito usado como referência em ajustes salariais. Já a Taxa Referencial (TR) é a taxa de juros de referência utilizada como indicadora para contratos ou ativos financeiros sendo calculada pelo Banco Central do Brasil. O período de financiamento sob exame está compreendido a partir de março de 2009.

INPC (IBGE) 2009	
Data	%
01/2009	0,64
02/2009	0,31
03/2009	0,20
04/2009	0,55
05/2009	0,60
06/2009	0,42
07/2009	0,23
08/2009	0,08
09/2009	0,16
10/2009	0,24
11/2009	0,37
12/2009	0,24

A partir de uma análise comparativa dos índices de TR e INPC observa-se que este última representa a inflação no período em exame.

10) O conceito econômico de correção monetária admite a ocorrência de lucro?

Resposta: O conceito econômico de correção monetária trata-se da adequação da moeda perante a inflação dentro de um período determinado e tem a finalidade de compensar a perda econômica com os reajustes, e não a ocorrência de lucro.

11) O índice TR, estabelecido na Lei nº 8.177/91 como índice de correção monetária, representa a desvalorização do poder aquisitivo da moeda? Há possibilidade de o capital, meramente corrigido pela TR, estar sofrendo valorização superior à inflação? Em caso positivo, seria tal fato correspondente ao conceito de ‘lucro’?

Resposta: Sim. Existe tal possibilidade e para tanto tem correlação ao conceito de lucro, de forma que representa a desvalorização do poder aquisitivo da moeda, de maneira relativa.

12) E no que se refere ao INPC, representa ele a desvalorização do poder aquisitivo da moeda? Há possibilidade de o capital, meramente corrigido pela INPC, estar sofrendo valorização superior à inflação? Em caso positivo, seria tal fato correspondente ao conceito de ‘lucro’?

Resposta: No cálculo da correção deve-se utilizar o índice do INPC, que melhor representa a manutenção do poder aquisitivo da moeda. Há controvérsias doutrinárias quanto ao conceito de “lucro” neste caso.

13) De que forma e qual o índice que vem sendo aplicado à correção monetária do saldo devedor e das prestações?

Resposta: Segundo planilha apresentada aos autos de fls. 88/91 vem sendo aplicado o IPCA-E com valores amortizados em saldo devedor calculado pela Tabela *Price*

14) Sendo a TR taxa remuneratória, sua utilização para correção monetária, combinada com a aplicação de “juros contratuais”, pode configurar situação de anatocismo?

Resposta: Partindo-se do próprio conceito de anatocismo, tem esse que é a cobrança de juros sobre o juro vencido e não pago, que incorporar-se-á ao capital desde o dia do vencimento. Ela é a capitalização dos juros, não admitida legalmente, mesmo que

expressamente convencionada em contrato, salvo em operações regidas por normas especiais. Desta forma poderá ser considerada a situação de anatocismo, o que não foi observado no presente caso.

15) Queira o Sr. Perito esclarecer o tema de que trata a Lei 4.380/64. A citada lei encontra-se nas disposições preliminares do contrato em litígio?

Resposta: Como dispõe o preâmbulo da referida lei, trata-se de “correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.”

Não foi observada a citação a referida Lei no corpo do instrumento contratual de fls. 56/63.

16) Qual a taxa de juros cobrada no contrato firmado entre as partes? Os juros contratuais cobrados dos Autores estão em conformidade com o artigo 6º da Lei 4.380/64? Qual o máximo que poderá ser cobrado dos Autores conforme a citada Lei?

Resposta: Segundo expressamente citado na cláusula oitava do contrato (fls. 59) a taxa de juros pactuada foi de 6% ao ano, incidente sobre o total de financiamento, a vigorar até a integral solução da dívida, que não faz referência à citada Lei.

17) Se o saldo devedor fosse corrigido pelo INPC desde a data da assinatura do contrato, qual seria o valor atual da dívida considerando as amortizações?

Resposta: Cumpre ressaltar que o período periciado esta compreendido entra 10/03/2009 e 10/07/2017, conforme documentos acostados aos autos. Portanto, o valor da dívida considerando as amortizações seria de R\$ 187.134,09, **aplicando-se apenas o índice do INPC.**

Atualização de dívida de R\$82.720,01 para 10 /07 / 2017:
Valor original: R\$82.720,01
Índice de atualização: INPC - Índ. Nac. de Preços ao Consumidor
Taxa de juros: 6,000% ao ano compostos
Valor da dívida atualizada: R\$ 223.637,27
VALOR DOTOTAL DE AMORTIZAÇÃO NO PERÍODO: 36.502,37
VALOR DA DÍVIDA NO PERÍODO: R\$ 187.134,09
Valor atualizado pelo índice INPC - Ind. Nac. de Preços ao Consumidor = 137.606,91
Valor dos juros = 86.030,3634

18) Se o saldo devedor fosse corrigido com base no PES desde a data da assinatura do contrato, conforme ocorre com as prestações, qual seria o valor atual da dívida considerando as amortizações?

Resposta: A cláusula PES /CP é de aplicação restrita ao reajuste das prestações e não rege o reajuste do saldo devedor pelo contrato vinculado aos índices de correção das contas de caderneta de poupança.

19) Pode o Sr. Perito, seguindo rigorosamente o Plano de Equivalência Salarial, efetuar os cálculos do financiamento com a taxa de juros conforme o limite máximo apontado na Lei 4.380 de 21/06/64, SEM a cobrança do CES, obedecendo a carência 3 de 30 ou 60 dias para o repasse, sem a utilização da variação da URV no período compreendido entre março e junho de 1994?

Resposta: O contrato em questão não compreende o período de março e junho de 1994.

20) A alínea “c” do art. 6º da Lei 4.380/64, determina que as amortizações mensais do saldo devedor devem preceder à aplicação dos índices de atualização monetária e de juros sobre esse mesmo saldo devedor. Queira, por conseguinte, elaborar planilhas de evolução do saldo devedor, com as respectivas amortizações operadas pelos Autores, segundo os ditames da alínea “c” do art. 6º da Lei 4.380/64.

Resposta: O disposto neste artigo não cabe ao contrato em questão, com se segue:

“Art. 6º O disposto no artigo anterior somente se aplicará aos contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimo que satisfaçam às seguintes condições:

a) tenham por objeto imóveis construídos, em construção, ou cuja construção, seja simultaneamente contratada, cuja área total de construção, entendida como a que inclua paredes e quotas-partes comuns, quando se tratar de apartamento, de habitação coletiva ou vila, não ultrapasse 100 (cem) metros quadrados;

b) o valor da transação não ultrapasse 200 (duzentas) vezes o maior salário-mínimo vigente no país;

c) ao menos parte do financiamento, ou do preço a ser pago, seja amortizado em prestações mensais sucessivas, de igual valor, antes do reajustamento, que incluam amortizações e juros;”

21) Os valores das prestações estão comprometendo mais de 30% da renda dos mutuários? Qual o máximo permitido para comprometimento da renda dos mutuários em se tratando de contrato regido pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação? Qual a renda pactuada?

Resposta: Sim. Foi fixado em contrato o valor de prestação de 29,23% da remuneração do mutuário. O percentual máximo permitido de comprometimento da renda é de 30%.

22) A taxa de juros foi pactuada para ser aplicada anual ou mensal? Existe no contrato em tela, alguma cláusula esclarecendo que a referida taxa será aplicada mensalmente? Qual a forma correta de aplicação dessa taxa: mensalmente ou anualmente conforme o pactuado?

Resposta: Taxa de juros pactuada foi de 6% ao ano. Não há no contrato cláusula que especifique taxa mensal. Deve-se aplicar a taxa firmada em contrato.

23) Qual a remuneração mensal nominal e efetiva do financiamento habitacional em questão? Queira explicitar qual a razão de existirem dois tipos de taxa de juros (nominal e efetiva) com montantes distintos, bem como qual a razão da taxa de juros “efetiva ser superior à nominal”?

Resposta: O contrato em questão não referencia taxa de juros (nominal e efetiva).

24) A tabela price – como é conhecido o sistema francês de amortização – pode ser definida como o sistema em que, a partir do conceito de juros compostos (juros sobre juros), elabora-se um plano de amortização em parcelas periódicas, iguais e sucessivas?

Resposta: Sim. A tabela “PRICE” consiste em calcular prestações fixas, sendo que o saldo devedor é amortizado aos poucos e os juros são inseridos no valor da parcela. A tabela *Price* apresenta prestações fixas ao longo do período de quitação do bem, em o saldo devedor é amortizado aos poucos, até a quitação do débito.

25) Sendo a forma de aplicação dos juros pela tabela price, por definição, juros compostos (juros sobre juros) e aplicados mensalmente, não está configurado o anatocismo?

Resposta: O anatocismo configura-se quando há a incidência de juros sobre os juros acrescidos ao saldo devedor em razão de não terem sido pagos, são somados ao capital e será a base para o cálculo da nova contabilização de juros.

O sistema francês de amortização ou “Tabela *Price*”, consubstanciada pela prévia atualização e posterior amortização está regulamentada na Resolução nº 1.446/88-BACEN tendo sido chancelada pelo art. 4º, da Lei 8.100/90.

No caso em tela, não houve o anatocismo na cobrança de juros aplicados no presente financiamento.

26) O saldo devedor prevê amortização mensal em decorrência da tabela price? É correta a formação de resíduo decorrente do saldo devedor, onde o financiamento estabelece juros, correção, prazo e incidência da própria tabela price?

Resposta: Quando da aplicação da Tabela *Price* deve haver a amortização mensal do saldo devedor, não sendo a formação de resíduo indicado em decorrência do saldo devedor.

27) É correto afirmar que o Agente Financeiro, ao receber as prestações mensais, em primeiro lugar promove a atualização do saldo devedor e somente depois reduz o valor referente à prestação paga? Tal metodologia mostra-se eficaz na amortização do débito, considerando o prazo de amortização pactuado? Há possibilidade de amortização negativa por esse critério?

Resposta: Sim. O agente financeiro realizou tal prática e utilizou-se do indexador IPCA-E bem como amortizou o saldo devedor. Poderá ocorrer amortização negativa, porém não ocorreu no demonstrativo juntado aos autos.

28) É correto afirmar que, por ocasião do pagamento das prestações mensais, se o valor referente à prestação paga fosse reduzido do saldo devedor antes da correção monetária do mesmo, a amortização alcançada seria maior do que no caso do quesito supra?

Resposta: Sim. Haveria a possibilidade de se encontrar uma amortização a maior.

29) Informe o Sr. Perito qual o índice de atualização monetária, com seus respectivos percentuais mensais, utilizado pelo Agente Financeiro na operação em exame.

Resposta: Segundo o parágrafo primeiro da cláusula quarta, o saldo devedor calculado pelo Sistema Francês de Amortização será atualizado a cada mês pela variação do IPCA-E. Abaixo a tabela dos índices anuais mensais do IPCA-E.

A/M	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ACUMULADO NO ANO
2009	0,40	0,63	0,11	0,36	0,59	0,38	0,22	0,23	0,19	0,18	0,44	0,38	4,18%
2010	0,52	0,94	0,55	0,48	0,63	0,19	(-)0,09	(-)0,05	0,31	0,62	0,86	0,69	5,79%
2011	0,76	0,97	0,60	0,77	0,70	0,23	0,10	0,27	0,53	0,42	0,46	0,56	6,56%
2012	0,65	0,53	0,25	0,43	0,51	0,18	0,33	0,39	0,48	0,65	0,54	0,69	5,78%
2013	0,88	0,68	0,49	0,51	0,46	0,38	0,07	0,16	0,27	0,48	0,57	0,75	5,85%
2014	0,67	0,70	0,73	0,78	0,58	0,47	0,17	0,14	0,39	0,48	0,38	0,79	6,46%
2015	0,89	1,33	1,24	1,07	0,60	0,99	0,59	0,43	0,39	0,66	0,85	1,18	10,71%
2016	0,92	1,42	0,43	0,51	0,86	0,40	0,54	0,45	0,23	0,19	0,26	0,19	6,58%
2017	0,31	0,54	0,15	0,21	0,24	0,16	(-)0,18	0,35	0,11	0,34	0,32	0,35	2,94%
2018	0,39	0,38	0,10	0,21	0,14	1,11	0,64	0,13	0,09	0,58	0,19	(-)0,16	3,86%
2019	0,30	0,34	0,54	0,72	0,35	0,06	0,09	0,08	0,09	0,09	0,14	1,05	3,91%
2020	0,71	0,22	0,02	(-)0,01	(-)0,59%	0,02%	0,30						0,67%
2021													

30) O índice de atualização pactuado foi obedecido na cobrança pelo Agente Financeiro?

Resposta: Foram encontrados distorções nos cálculos dos índices.

31) Em caso negativo, qual o correto?

Resposta: Item da tabela do quesito 29 acima.

32) Neste caso, informar se houve pagamento com índices superiores ao contratado.

Resposta: Sim. Esta perita identificou quais foram os exatos índices utilizados mês a mês pelo Réu.

33) Se positivo, dizer se existiu pagamento a maior.

Resposta: Sim.

34) Assim sendo, os Autores são credores? De quanto?

Resposta: Sim. Apurou-se uma diferença paga a maior na quantia de R\$ 10.290,22 (dez mil, duzentos e noventa reais, vinte e dois centavos).

35) Se devedores, informe o montante do débito, justificando sua resposta à luz do fato de que foram pagas as 240 (duzentas e quarenta) prestações pactuadas.

Resposta: N/A.

36) Qual o período abrangido pela perícia e a posição dos valores apurados?

Resposta: Período de 10 julho de 2009 a julho de 2017.

MEMÓRIA DE CÁCULO		
Valor Nominal		R\$ 82.720,01
Indexador e metodologia de cálculo	IPCA-E (IBGE) - Calculado pelo critério mês cheio.	
Período da correção	Março/2009 a Julho/2017	
Taxa de juros (%)	6 % a.a. compostos	
Período dos juros	10/3/2009 a 10/7/2017	

CÁCULO		
Fator de correção do período	3044 dias	1,661449
Percentual correspondente	3044 dias	66,14%
Valor corrigido para 1/7/2017	(=)	R\$ 137.435,12
Juros(3044 dias-0,00000%)	(+)	R\$ 0,00
Sub Total	(=)	R\$ 137.435,12
Valor total	(=)	R\$ 137.435,12

SALDO APURADO EM 10/07/2017	R\$	137.435,12
(+)VALOR APURADO DE SEG. DE VIDA	R\$	6.561,52
TOTAL:	R\$	143.996,64
(-) VALOR TOTAL DE AMORTIZAÇÃO	R\$	36.502,75
SALDO - AMORTIZAÇÕES	R\$	107.493,89
SALDO DEVEDOR CONF. PLANILHA	R\$	117.784,11
DIFERENÇA APURADA PAGA A MAIOR	R\$	10.290,22

37) No financiamento em questão houve a capitalização de juros vedada pela Súmula 121 do STF?

Resposta: Não houve capitalização. Cabe esclarecer que súmula 121 do STF diz o seguinte: "É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada"

38) Quando foi contratado o mútuo e qual o critério de reajustamento adotado? Como funciona este critério? Qual o critério de atualização do saldo devedor pactuado? Qual a taxa de juros prevista?

Resposta: O contrato de mútuo foi registrado em 27/01/2009 com a primeira prestação para o dia 10/03/2009. Critério de atualização pela variação do IPCA-E. Taxa de juros de 6% a.a..

39) Qual o sistema de amortização pactuado? Ele foi observado? Ele implica sempre e automaticamente anatocismo?

Resposta: Sistema Francês de Amortização (tabela “PRICE”) foi o utilizado no contrato em questão, não sendo necessariamente configurado o “anatocismo.”

40) O reajuste dos encargos e a atualização do saldo devedor observaram o critério pactuado?

Resposta: Sim. O critério está de acordo com o contrato.

41) Em caso negativo, quais distorções encontradas e, observados os critérios pactuados, se os Autores ainda estão em débito com o Réu ou se já quitaram o empréstimo? Em caso de quitação, queira informar se houve pagamento a maior?

Resposta: A perícia foi efetuada com base no período do início do contrato até julho de 2017, não podendo afirmar se hoje ocorrem débitos pendentes.

42) Este tipo de plano prevê ou admite o resíduo ou saldo devedor? Neste caso como é feita sua correção e como deveria ser quitado?

Resposta: Sim, conforme art. 35 da Portaria Previ-Rio nº 704 de 06/11/2007 em verificando a existência de eventuais resíduos ao fim do prazo inicialmente contratado, aplicar-se a o disposto nos arts. 6º, 7º e 8º da Lei nº 3.606/03, *in verbis*:

“Art. 6º Vencido o prazo inicialmente contratado e pagas integralmente as prestações correspondentes, ficarão automaticamente quitados os financiamentos concedidos aos servidores ativos e inativos no âmbito do Programa de Cartas de Crédito do Instituto de Previdência e Assistência do Município do Rio de Janeiro PREVI- RIO.

§ 1º O disposto no caput estende-se aos contratos de mútuo relativos a imóveis residenciais do Instituto alienados a seus segurados e aos financiamentos

assumidos pelos pensionistas do Fundo Especial de Previdência do Município do Rio de Janeiro - FUNPREVI em virtude do óbito do servidor.

§ 2º Em nenhuma hipótese será quitada a dívida de mutuários que:

I - não estejam rigorosamente em dia com as obrigações relativas ao financiamento imobiliário;

II - se encontrem, por qualquer razão, inadimplentes com o sistema municipal de previdência;

III - tenham obtido financiamento fora do programa de cartas de crédito, ressalvado o disposto no parágrafo anterior.

Art. 7º O disposto no artigo anterior não se aplica aos mutuários que tenham perdido, ou que venham a perder, a condição de servidor municipal antes da quitação integral de sua dívida, caso em que permanecerão em vigor as condições originalmente contratadas. Ver tópico (5 documentos)

§ 1º Na hipótese de financiamento concedido com base nas situações de acumulação de cargos ou de composição de renda, havendo perda posterior de uma das matrículas envolvidas na transação, a quitação prevista nesta Lei limitar-se-á ao saldo relativo à matrícula remanescente.

§ 2º É facultado ao mutuário consolidar na matrícula remanescente o total do estado de sua dívida, desde que não haja prestações em atraso e que o valor da prestação resultante não exceda setenta por cento de sua remuneração.

Art. 8º Eventuais resíduos existentes ao término de cada financiamento quitado na forma do artigo anterior serão de responsabilidade do Tesouro Municipal, vedada ao PREVI- RIO a renúncia aos créditos correspondentes.(grifo nosso)

§ 1º Havendo resíduo financeiro após o encerramento do prazo de financiamento, o PREVI- RIO dará imediato conhecimento ao Município do saldo remanescente para que este proceda ao pagamento dos valores devidos no prazo máximo de trinta dias.

§ 2º Para efeito de elaboração da proposta orçamentária do Município, o PREVI- RIO informará, anualmente, à Secretaria Municipal de Fazenda o montante do resíduo previsto para o exercício seguinte.”

43) Se o contrato foi firmado antes da criação da TR, queira verificar se ela foi aplicada na atualização do saldo devedor em detrimento da decisão do Egrégio STF em ADIN.

Resposta: A TR foi instituída pela Medida Provisória nº 294, de 31 de janeiro de 1991 e depois transformada na Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, tendo o contrato sido assinado em 27 de janeiro de 2009.

44) Adotando-se os índices de reajuste do PES/CP para atualização do saldo devedor e das prestações, e excluída a aplicação da TR, queira elaborar planilha de evolução do saldo devedor e das prestações, informando se hoje haveria resíduo a ser pago, fixando a prestação atual, ou em caso de quitação, valor a maior a ser restituído aos Autores.

Resposta: Sistema a ser utilizado conforme pactuação contratual foi a Tabela *Price*.

45) A cláusula sétima da Escritura de Compra e Venda, informa que a dívida contratada, compreendendo o SALDO DEVEDOR e a CONTA DE EQUIVALÊNCIA SALARIAL, será atualizada a cada mês pela variação do IPCA-E ou, caso esse índice venha a ser extinto ou não mais possa ser aplicado, por qualquer outro índice que vier a substituí-lo e o parágrafo primeiro estipula que o SALDO DEVEDOR será calculado pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

45.1 – O índice IPCA-E foi substituído por outro índice? Em caso positivo, qual o índice que o substituiu?

Resposta: Não.

45.2 – Em caso negativo, é aplicável o IPCA-E em contratos de financiamentos? O referido índice onera o contrato de financiamento ou não?

Resposta: Sim, desde que pactuado não onera o financiamento.

B - QUESITOS DO RÉU – PREVI-RIO:

Fls.277/279 dos autos judiciais.

1) Queira o ilustre perito informar qual é a base regulamentar (leis, portarias, resoluções, contratos etc) aplicável ao financiamento imobiliário concedido ao Sr. ROBERTO JOSIAS DEJDER GONÇALVES.

Resposta: Foi concedido ao Autor o SFH - Sistema de Financiamento Habitação, basicamente pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

Também a Portaria Previ-Rio Nº 704 que estabelece os procedimentos a serem adotados na concessão de financiamentos imobiliários, objeto da Resolução Conjunta SMA/PREVI-RIO nº 98/2007.

2) Queira o ilustre perito informar qual o valor do imóvel e qual o valor financiado pelo PREVI-RIO ao Sr. ROBERTO JOSIAS DEJDER GONÇALVES.

Resposta: O valor do imóvel é de R\$ 78.962,58 (setenta e oito mil novecentos e sessenta e dois reais, cinquenta e oito centavos). O valor financiado foi de R\$ 82.720,01 (oitenta e dois mil setecentos e vinte reais, um centavo).

3) Queira o ilustre perito informar qual é o prazo contratado para pagamento do presente financiamento.

Resposta: Prazo inicial de 360 (trezentos e sessenta) meses.

4) Queira o ilustre perito informar se consta na Escritura de Promessa de Compra e Venda o valor da primeira prestação do financiamento.

Resposta: Negativo. O que consta é a **prestação de referência** na quantia de R\$ 539,90 (quinhentos e trinta reais e nove e noventa centavos), conforme cláusula quarta abaixo descrita:

CLÁUSULA QUARTA: O valor da prestação de referência é **R\$539.90**, correspondente a 29,23% da remuneração do MUTUÁRIO sujeita a desconto previdenciário no mês de **DEZEMBRO/2008**, conforme Planilha assinada pelo (a) MUTUÁRIO (A) e constante do Processo de financiamento.

5) Queira o ilustre perito informar qual a data de vencimento da primeira prestação, de acordo com a Escritura de Promessa de Compra e Venda.

Resposta: Data de vencimento da 1ª prestação foi acordada para 10 de março de 2009.

6) Queira o ilustre perito informar como deveriam ser calculadas as demais prestações do financiamento.

Resposta: Calculada, de acordo com a Escritura, do percentual de 29,23% à remuneração do mutuário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor de cada uma das prestações efetivamente devidas será definido pela aplicação do percentual previsto no caput à remuneração do MUTUÁRIO sujeita a desconto previdenciário a cada mês, de forma a que as variações ocorridas, para mais ou para menos, sejam idênticas tanto na remuneração como na prestação.

7) Queira o ilustre perito informar se foi estabelecido obrigatoriamente algum comprometimento de renda para pagamento das prestações e em qual percentual ficou estabelecido.

Resposta: Sim, conforme fls. 60 dos autos e 96 da Escritura, estabeleceu-se o percentual de 29,23% da remuneração do mutuário.

8) Queira o ilustre perito informar se, conforme Escritura de Compra e Venda, o valor das prestações mensais está limitado ao percentual de comprometimento de renda.

Resposta: Enquanto perdurarem as condições inicialmente contratadas (§4º da clausula quarta) não poderá ser modificada, salvo quando deixar de existir os requisitos inicialmente pactuados conforme disposto na clausula sexta.

PARÁGRAFO QUARTO:
Ressalvado o disposto na Cláusula Sexta, o percentual de comprometimento de renda previsto no caput não poderá ser modificado durante o prazo de amortização da dívida ora contratada.

9) Queira o ilustre perito informar como seriam feitos os reajustes no valor das prestações mensais e sua periodicidade.

Resposta: Conforme a alínea f, §2º do art. 32 da Portaria Previ – Rio nº 704/2007 nos reajustes mensais serão apuradas as diferenças – negativas ou positivas – verificadas entre as prestações calculadas na forma prevista no caput (Tabela Price), e as efetivamente pagas pelo segurado, sendo o resultado levado à Conta de Equivalência Salarial (CES), sem incidência de juros adicionais.

10) Queira o ilustre perito informar qual é a taxa de juros estipulada para o financiamento imobiliário constante na Escritura.

Resposta: É de 6% a.a., conforme cláusula oitava:

CLÁUSULA OITAVA: A taxa de juros, incidente sobre o total de financiamento, a vigorar até integral solução da dívida, é de **6,00% (seis por cento)** ao ano.

11) Queira o ilustre perito esclarecer de que forma e calculado o saldo devedor no financiamento em questão.

Resposta: De acordo com a Portaria nº 704 da Previ- Rio, alínea f, § 1º do art. 32, o saldo devedor será calculado pelo sistema francês de amortização (Tabela Price), considerando-se a prestação inicial atualizada pela variação do IPCA-E na forma da alínea “d” in verbis:

“A Dívida do segurado será atualizada monetariamente, com periodicidade anual, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – Especial – IPCA-E, calculado pelo IBGE.”

12) Queira o ilustre perito esclarecer o que é a Conta de Equivalência Salarial (C.E.S) e seu funcionamento conforme estabelecido em contrato.

Resposta: Esta “Conta” são as diferenças negativas e positivas verificadas entre as prestações calculadas pela Tabela Price e as efetivamente pagas pelo segurado.

13) Queira o ilustre perito esclarecer o que é Estado da Dívida e sua forma de apuração.

Resposta: É a soma algébrica do Saldo Devedor com a posição da Conta de Equivalência Salarial apurada pela variação mensal acumulada do IPCA-E, verificada desde o início do exercício até o mês de competência da liquidação ou do índice de atualização em vigor até a data do efetivo pagamento.

14) Queira o ilustre perito informar qual a forma de pagamentos das prestações do financiamento imobiliário.

Resposta: Segundo art. 37 caput da Portaria Previ-Rio 704/2007 o pagamento das prestações, inclusive as taxas previstas, será efetuado em prestações mensais e sucessivas, que serão consignadas diretamente na folha de pagamento do servidor.

15) Queira o ilustre perito informar, de acordo com a Escritura, qual ação deve ser tomada pelo mutuário no caso de não ocorrer a consignação de qualquer prestação em folha de pagamento.

Resposta: De acordo com o contrato/escritura, o mutuário obriga-se a comparecer às dependências do interveniente credor para recolher as prestações devidas, conforme cláusula quinta:

CLÁUSULA QUINTA: A primeira prestação vencer-se-á no dia 10 (DEZ) do mês MARÇO de 2009 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, devendo ser pagas através de consignação em folha de pagamento do (a) MUTUÁRIO (A) no mês de referência, ficando acertado, ainda, que se tal desconto não vier a se efetuar em alguma oportunidade, ainda que em razão da não percepção pelo (a) MUTUÁRIO (A) de remuneração dos cofres públicos municipais, permanente ou temporariamente o (a) MUTUÁRIO (A) obriga-se a comparecer às dependências do INTERVENIENTE-CREDOR, ou onde este indicar, até o dia 10 (dez) do mês subseqüente para recolher as prestações mensais devidas, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de incidência das multas contratuais previstas na Cláusula Décima Segunda.

16) Queira o ilustre perito informar quais são as sanções cabíveis no caso de inadimplência de qualquer das prestações previstas em contrato.

Resposta: Conforme cláusula décima segunda (fls. 59), no caso de descumprimento acarretará a aplicação de multa moratória, juros moratórios, multa contratual e juros compensatórios.

17) Queira o ilustre perito informar como são calculados os valores de mora e multa previstos no contrato.

Resposta: Conforme §1º e §2º da cláusula décima segunda, na falta de pagamento dentro do prazo de vencimento ensejarão a aplicação da multa moratória mensal em 2% sobre os respectivos valores. E sobre o débito resultante da aplicação da multa moratória incidirá 1% ao mês em atraso, corrigidos monetariamente.

18) Queira o ilustre perito informar se, por ocasião do parcelamento compulsório das prestações em atraso, foram realizados corretamente os cálculos de atualização monetária e incidência de juros de mora e multa contratual, de acordo com os termos previstos na escritura e legislação pertinente.

Resposta: Sim. Os cálculos apresentados às fls. 100 dos autos judiciais estão de acordo com o acordo contratual e a legislação pertinente ao presente caso.

19) Queira o ilustre perito informar se a inadimplência de prestações ocasiona algum prejuízo ao agente financiador.

Resposta: Não há documentos nos autos que façam se verificar esta informação nos autos judiciais.

20) Queira o ilustre perito esclarecer se, de acordo com a Escritura de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca ou legislação a que obedece o programa de cartas de crédito a que está vinculado o presente financiamento, cláusula ou artigo que permita haver declaração de vencimento antecipado da dívida com exigência de pagamento integral do débito .

Resposta: Segundo a cláusula nona, o mutuário em dia com as suas obrigações poderá liquidar antecipadamente a dívida ou amortizar parte dela em percentual nunca inferior a 5% do Estado da Dívida (fls. 51).

21) Queira o ilustre perito esclarecer se no presente financiamento houve ocorrência que permitisse a declaração de vencimento antecipado mencionada no quesito anterior.

Resposta: Pela negativa.

22) Queira o ilustre perito esclarecer do que trata a Portaria PREVI-RIO nº 958, de 24 de dezembro de 2016.

Resposta: Trata-se do parcelamento de débitos relativos aos financiamentos imobiliários concedidos pelo PREVI-RIO.

23) Queira o ilustre perito dizer se a Portaria PREVI-RIO nº 958/2016 prevê possibilidade de parcelamento compulsório de prestações do financiamento imobiliário em atraso. Em caso afirmativo, esclarecer em quais circunstâncias.

Resposta: Não. Segundo o Art. 2º o parcelamento poderá ser requerido pelos mutuários do PREVI-RIO, devendo ser formalizado mediante Termo de Parcelamento de Débito.

24) Queira o ilustre perito esclarecer se o parcelamento em questão, realizado em decorrência da existência de inadimplência nas prestações e financiamento imobiliário, foi realizado de forma a obedecer aos termos da Portaria PREVI-RIO nº 958/2016.

Resposta: Sim. Foi obedecida as cláusulas contratuais, bem como os procedimentos administrativos.

25) Queira o ilustre perito dizer qual o valor de cada prestação em atraso, assim como o montante tomado como principal para efetivação do parcelamento, na competência junho/2017.

Resposta: De acordo com as informações acostas as fls. 100, eram devidas 16 prestações no montante principal corrigido na quantia de R\$ 903,31 (novecentos e três reais, e trinta e um centavos) que equivalem a R\$ 14.452,96 (quatorze mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais, noventa e seis centavos), excluído a multa e mora.

26) Queira o ilustre perito informar quais outras considerações ou fatos julgue relevantes para auxiliar na solução da questão.

Resposta: Nada tem esta expert a acrescentar.

V – PARECER CONCLUSIVO

Dada a apreciação da Ação em questão esta Perita vem ressaltar que a quesitação/indagação feita pelas partes em sua maioria levaram ao estudo de aspectos jurídicos relativas as controvérsias a serem dirimidas, que se fez de forma mais habilidosa possível. E, sendo assim, vem esta *i.expert*, tendo apreciado minuciosamente os autos, a fim de auxiliá-lo em sua decisão, de forma mais técnica possível concluir o seguinte:

- ✓ A capitalização de juros não restou configurada inexistindo a prática de “anatocismo”.
- ✓ Foi descontado dos contracheques do Autor valores acima do permitido na legislação, ou seja, valor superior a 30% (trinta por cento), tendo em vista que o parcelamento das parcelas em atraso as onerou em valor superior;
- ✓ Foi encontradas divergências no cálculo da atualização monetária do IPCA-E na quantia de R\$ 10.290,22 (dez mil, duzentos e noventa reais, e vinte e dois centavos), no período periciado;
- ✓ Na aplicação dos juros das parcelas em atraso os valores cobrados à título de ‘mora’ mostra-se extremamente excessivo, o que onera em 100% o valor do principal, ainda tendo sido previsto no contrato, não fica claro qual percentual aplicado na multa moratória.

VI – ENCERRAMENTO

Por fim e nada mais tendo para acrescentar, encerro este trabalho constituído de (22) laudas contendo assinatura digital, com demonstrativos de cálculos e documentos comprobatórios das asserções firmadas ao longo do processo judicial.

Rio de Janeiro, 06 de setembro de 2020.

ADRIANA AMORIM FREIRE

PERITA JUDICIAL
CRJRJ 110725/O-6

ANEXO 1 - DECRETO-LEI Nº 2.164, DE 19 DE SETEMBRO DE 1984.

Institui incentivo financeiro para os adquirentes de moradia própria através do sistema Financeiro da Habitação, a equivalência salarial como critério de reajustamento das prestações e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no art. 55, item II, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º O Banco Nacional da Habitação (BNH) concederá aos adquirentes de moradia própria através do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que estiverem em dia com suas obrigações contratuais, um incentivo financeiro proporcional aos valores das prestações mensais que se vencerem e forem efetivamente pagas no período de 1º de outubro de 1984 a 30 de setembro de 1985.

§ 1º Para os adquirentes com contratos firmados a partir de 1º de janeiro de 1981 e até a data da publicação deste Decreto-lei, o incentivo a que se refere o caput deste artigo corresponderá, em média, a 25% (vinte e cinco por cento) do valor das prestações, desde que não tenham sido beneficiados com reajustes parciais de suas prestações equivalentes a 80% (oitenta por cento) da variação do salário mínimo, correspondendo, nos demais casos, em média, a 15% (quinze por cento).

§ 2º Para os adquirentes com contratos firmados até 31 de dezembro de 1980, o incentivo corresponderá, em média, a 10% (dez por cento), desde que não tenham sido beneficiados com reajustes parciais de suas prestações equivalentes a 80% (oitenta por cento) da variação do salário-mínimo, correspondendo, nos demais casos, em média, a 5% (cinco por cento).

§ 3º Os adquirentes de moradia própria com contratos firmados na vigência deste Decreto-lei farão jus aos bônus que estiverem em vigor a partir do mês seguinte ao da assinatura do contrato e relativos ao incentivo de 15% (quinze por cento), em média, do valor das prestações.

§ 4º O adquirente que estiver em inadimplência fará jus ao incentivo previsto neste artigo em relação às prestações vencidas, a partir da data de apresentação do requerimento de regularização dos seus débitos, observado o disposto no art. 3º.

Art. 2º O incentivo de que trata o artigo anterior será documentado por um bônus que conterá os seguintes requisitos mínimos:

- I - nome do beneficiário;
- II - identificação do contato;
- III - mês de referência da prestação;
- IV - valor do incentivo; e
- V - prazo de validade de utilização.

§ 1º Os bônus serão utilizados pelo adquirente nos prazos neles fixados, para abatimento do valor das prestações a que corresponderem e até 30 (trinta) dias após os vencimentos das mesmas, constituindo, os respectivos valores, crédito do Agente Financeiro junto ao BNH.

§ 2º Os adquirentes com encargos em atraso somente farão jus aos bônus que se vencerem a partir da data de apresentação do requerimento a que se refere o artigo seguinte.

§ 3º Os bônus serão resgatados pelo BNH, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, em parcelas mensais e remunerados aos mesmos juros estipulados nos contratos a que se vincularem, limitados a 7% (sete por cento) ao ano e acrescidos de correção monetária trimestral, de acordo com a variação da Utilidade-Padrão de Capital do referido Banco (UPC).

Art. 3º Os débitos em atraso decorrentes de contrato de aquisição de moradia própria celebrados no âmbito do S.F.H., para os efeitos previstos no art. 1º deste Decreto-lei, poderão ser regularizados mediante incorporação ao respectivo saldo devedor, desde que o adquirente o requeira ao Agente Financeiro.

§ 1º Os Agentes Financeiros terão prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data de apresentação do requerimento dos adquirentes, para formalizarem as incorporações de débitos em atraso previstas neste artigo.

§ 2º Os adquirentes desempregados ou em estado de invalidez temporária poderão igualmente valer-se da faculdade prevista no caput deste artigo, fazendo jus ao incentivo previsto no art. 1º, na forma ali estabelecida.

§ 3º Os adquirentes desempregados ou em estado de invalidez temporária poderão igualmente valer-se da faculdade prevista no caput deste artigo, fazendo jus ao incentivo previsto no artigo 1º, na forma ali estabelecida.

Art 5º O Poder Executivo, para atender às despesas decorrentes da aplicação deste Decreto-lei, fará consignar, nas Propostas de Orçamento da União relativas aos exercícios de 1985 a 1994, dotação anual de Cr\$200.000.000.000,00 (duzentos bilhões de cruzeiros), em valores constantes de julho de 1984, atualizados monetariamente com base na variação estimada do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional (ORTN).

§ 1º Nos exercícios financeiros a que alude este artigo, poderão ser destacados do Fundo de Investimento Social (FINSOCIAL), de conformidade com diretrizes do Presidente da República, recursos correspondentes a 30% (trinta por cento) da dotação mencionada, para atender às despesas decorrentes da aplicação deste Decreto-lei, relativamente aos adquirentes de moradia própria através do SFH com renda de até 3 (três) salários-mínimos.

§ 2º Os recursos alocados na forma deste artigo serão mantidos em conta especial no BNH, sendo seu saldo corrigido monetariamente, com base na variação da UPC, e capitalizado trimestralmente à taxa de juros de 6% (seis por cento) ao ano, para atender às responsabilidades decorrentes do incentivo referido no artigo 1º.

Art. 7º Caberá à Caixa Econômica Federal - CEF administrar diretamente os seguintes recursos do Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB, criado pelo Decreto nº 89.284, de 10 de janeiro de 1984:

I - os prêmios mensais do Seguro de Crédito do Adquirente, da Apólice de Seguro Habitacional, já arrecadados como contribuição ao FUNDHAB, a partir do mês de fevereiro de 1984, referentes aos financiamentos concedidos através de sua Carteira de Habitação, excluídos aqueles originários dos contratos de financiamento para os quais subsista a cobertura do referido seguro.

II - as contribuições ao FUNDHAB, a partir do mês de fevereiro de 1984, dos vendedores, pessoas físicas ou jurídicas, de imóveis objeto de financiamento concedido por sua Carteira de Habitação a mutuário final.

III - o valor equivalente a 30% (trinta por cento) do saldo eventualmente disponível do seguro de crédito, após a liquidação de todas as responsabilidades do referido seguro, mediante adiantamento de recursos, pelo BNH, ajustado em ato específico.

Art. 9º As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP) serão reajustadas no mês seguinte ao em que ocorrer a data-base da categoria profissional do mutuário utilizando-se a variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) apurada nas respectivas datas-base.

§ 1º Nas datas-base o reajuste das prestações contemplará também o percentual relativo ao ganho real de salário.

§ 2º As prestações relativas a contratos vinculados ao Plano de Equivalência Salarial Plena serão reajustadas no mês seguinte ao dos reajustes salariais, inclusive os de caráter automático, complementar e compensatórios, e as antecipações a qualquer título.

§ 3º Fica assegurado ao mutuário o direito de, a qualquer tempo, solicitar alteração da data-base, nos casos de mudança de categoria profissional, sendo que a nova situação prevalecerá a partir do reajuste anual seguinte.

§ 4º O reajuste da prestação em função da primeira data-base ou após a opção pelo PES/CP terá como limite o índice de reajuste aplicado ao saldo devedor relativo ao período decorrido desde a data do evento até o mês do reajuste a ser aplicado à prestação, deduzidas as antecipações já repassadas às prestações.

§ 5º A prestação mensal não excederá a relação prestação/salário verificada na data da assinatura do contrato, podendo ser solicitada a sua revisão a qualquer tempo.

§ 6º Não se aplica o disposto no § 5º às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais coadquirentes, assegurado ao mutuário nesses casos o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 7º Sempre que em virtude da aplicação do PES a prestação for reajustada em percentagem inferior ao da variação integral do IPC acrescida do índice relativo ao ganho real de salário, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações até o limite de que trata o § 5º.

§ 8º Os mutuários cujos contratos, firmados até 28 de fevereiro de 1986, ainda não assegurem o direito de reajustamento das prestações pelo PES/CP, poderão optar por este plano no mês seguinte ao do reajuste contratual da prestação.

§ 9º No caso de opção (§ 8º), o mutuário não terá direito a cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) de eventual saldo devedor residual ao final do contrato, o qual deverá ser renegociado com o agente financeiro.

Art. 10 O critério de obtenção dos índices de aumento das prestações previsto no artigo anterior aplica-se, também, mediante a celebração de Termo Aditivo, aos contratos firmados até a data da publicação deste Decreto-lei, mantida, a critério do adquirente, a periodicidade de reajustamento das prestações estabelecida em seu contrato.

§ 1º A aplicação do disposto no caput deste artigo dependerá de requerimento do adquirente, em até 60 (sessenta) dias antes do mês do primeiro reajuste a ser realizado na conformidade do disposto no artigo anterior.

§ 2º Ficam dispensadas de registro, averbação e arquivamento, nos Cartórios de Registros de Imóveis e de Títulos e Documentos, as alterações contratuais decorrentes da aplicação do presente artigo, que terão, para todos os efeitos de lei, força de escritura pública.

Art. 11 Os adquirentes de moradia própria com contratos que estabeleçam periodicidade de reajuste de prestações semestral ou anual, cujo último reajuste não ultrapasse a dezembro de 1984, poderão, até 30 de novembro deste ano, de acordo com as instruções que vierem a ser expedidas pelo BNH, exercer a opção de reajuste parcial das prestações com base em 80% (oitenta por cento) do salário-mínimo conjugada ou não com a mudança do sistema de amortização, inclusive com efeito retroativo à data do último reajuste.

Art. 12. A partir do início da vigência do critério de equivalência salarial previsto no art. 9º, sempre que a época de reajuste da prestação, estabelecida em contrato, não recair no segundo mês subsequente ao da alteração salarial da categoria profissional do adquirente, o primeiro reajustamento com base no critério instituído por este Decreto-lei será efetuado proporcionalmente ao número de meses transcorridos a partir do último reajuste até a data do reajustamento com base no referido critério.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se, também, às hipóteses de alteração de data-base em razão da mudança da categoria profissional do adquirente ou de seu local de trabalho.

Art. 13 O BNH baixará as normas complementares para o cumprimento do disposto neste Decreto-lei, cabendo-lhe, ainda, fixar o mês de início de vigência do critério de reajuste previsto no caput do seu artigo 9º.

Art. 14 Este Decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ANEXO 2 - 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. 1º O Banco Central do Brasil divulgará Taxa Referencial (TR), calculada a partir da remuneração mensal média líquida de impostos, dos depósitos a prazo fixo captados nos bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimentos, caixas econômicas, ou dos títulos públicos federais, estaduais e municipais, de acordo com metodologia a ser aprovada pelo Conselho Monetário Nacional, no prazo de sessenta dias, e enviada ao conhecimento do Senado Federal.

§ 2º As instituições que venham a ser utilizadas como bancos de referência, dentre elas, necessariamente, as dez maiores do País, classificadas pelo volume de depósitos a prazo fixo, estão obrigadas a fornecer as informações de que trata este artigo, segundo normas estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, sujeitando-se a instituição e seus administradores, no caso de infração às referidas normas, às penas estabelecidas no art. 44 da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.

§ 3º Enquanto não aprovada a metodologia de cálculo de que trata este artigo, o Banco Central do Brasil fixará a TR.

Art. 2º O Banco Central do Brasil divulgará, para cada dia útil, a Taxa Referencial Diária (TRD), correspondendo seu valor diário à distribuição pro rata dia da TR fixada para o mês corrente.

§ 1º Enquanto não divulgada a TR relativa ao mês corrente, o valor da TRD será fixado pelo Banco Central do Brasil com base em estimativa daquela taxa.

§ 2º Divulgada a TR, a fixação da TRD nos dias úteis restantes do mês deve ser realizada de forma tal que a TRD acumulada entre o 1º dia útil do mês e o 1º dia útil do mês subsequente seja igual à TR do mês corrente.

Art. 3º Ficam extintos a partir de 1º de fevereiro de 1991:

I - o BTN Fiscal instituído pela Lei nº 7.799, de 10 de julho de 1989;

II - o Bônus do Tesouro Nacional (BTN) de que trata o art. 5º da Lei nº 7.777, de 19 de junho de 1989, assegurada a liquidação dos títulos em circulação, nos seus respectivos vencimentos;

III - o Maior Valor de Referência (MVR) e as demais unidades de conta assemelhadas que são atualizadas, direta ou indiretamente, por índice de preços.

Parágrafo único. O valor do BTN e do BTN Fiscal destinado à conversão para cruzeiros dos contratos extintos na data de publicação da medida provisória que deu origem a esta lei, assim como para efeitos fiscais, é de Cr\$ 126,8621.

Art. 4º A partir da vigência da medida provisória que deu origem a esta lei, a Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística deixará de calcular o Índice de Reajuste de Valores Fiscais (IRFV) e o Índice da Cesta Básica (ICB), mantido o cálculo do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

Art. 5º A partir de 1º de março de 1991, o valor nominal das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN), emitidas anteriormente a 15 de janeiro de 1989 (art. 6º do Decreto-Lei nº 2.284, de 10

de março de 1986), dos Bônus do Tesouro Nacional (BTN), emitidos até a data de vigência da medida provisória que deu origem a esta lei, das Letras do Tesouro Nacional, de Série Especial (§ 1º do art. 11 do Decreto-Lei nº 2.376, de 25 de novembro de 1987), e dos Títulos da Dívida Agrária (TDA), será atualizado, no primeiro dia de cada mês, por índice calculado com base na TR referente ao mês anterior.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se também aos BTN emitidos anteriormente à vigência da medida provisória que deu origem a esta lei, com cláusula de opção, ficando assegurada, por ocasião do resgate, a alternativa de atualização com base na variação da cotação do dólar norte-americano divulgada pelo Banco Central do Brasil.

§ 2º Os BTN-Série Especial, emitidos em conformidade com o § 2º do art. 9º da Lei nº 8.024, de 12 de abril de 1990, passam a ser atualizados, a partir de 1º de fevereiro de 1991, pela TRD, acrescidos de juros de seis por cento ao ano, ou fração *pro rata*.

§ 3º A partir de 5 de maio de 2000, os Títulos da Dívida Agrária - TDA emitidos para desapropriação terão as seguintes remunerações:

I - três por cento ao ano para indenização de imóvel com área de até setenta módulos fiscais;

II - dois por cento ao ano para indenização de imóvel com área acima de setenta e até cento e cinquenta módulos fiscais; e

III - um por cento ao ano para indenização de imóvel com área acima de cento e cinquenta módulos fiscais.

§ 4º Os TDA emitidos até 4 de maio de 2000 e os a serem emitidos para aquisição por compra e venda de imóveis rurais destinados à implantação de projetos integrantes do Programa Nacional de Reforma Agrária, nos termos das Leis nºs 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e os decorrentes de acordo judicial, em audiência de conciliação, com o objetivo de fixar a prévia e justa indenização, a ser celebrado com a União, bem como com os entes federados, mediante convênio, serão remunerados a seis por cento ao ano.

§ 5º Os TDA a que se referem os §§ 3º e 4º terão remuneração anual ou fração **pro rata**, mantido o seu poder liberatório nos termos da legislação em vigor, podendo, a partir de seu vencimento, ser utilizados na aquisição de ações de empresas estatais incluídas no Programa Nacional de Desestatização.

Art. 6º Para atualização de obrigações com cláusula de correção monetária pela variação do BTN, do BTN Fiscal, das demais unidades no art. 3º e dos índices mencionados no art. 4º, relativas a contratos em geral, exceto aqueles cujo objeto seja a venda de bens para entrega futura, a prestação de serviços contínuos ou futuros e a realização de obras, firmados anteriormente à medida provisória que deu origem a esta lei, deverá ser observado o seguinte:

I - nos contratos que preveem índice substitutivo deverá ser adotado esse índice, exceto nos casos em que esta lei dispuser em contrário;

II - nos contratos em que não houver previsão de índice substitutivo, será utilizada a TR, no caso dos contratos referentes ao BTN ou a unidade corrigida mensalmente, ou a TRD, no caso daqueles referentes ao BTN Fiscal e a unidades corrigidas diariamente.

Parágrafo único. Para atualização, no mês de fevereiro de 1991, dos contratos referentes ao BTN, a unidade de conta com correção mensal ou a índice de preços, deverá ser utilizado índice resultante de composição entre o índice *pro rata*, no período decorrido entre a data de

aniversário do contrato no mês de janeiro de 1991 e o dia 1º de fevereiro de 1991 e a entre 1º de fevereiro de 1991 e o dia de aniversário do contrato no mês de fevereiro.

Art. 7º Os saldos dos cruzados novos transferidos ao Banco Central do Brasil, na forma da Lei nº 8.024, de 12 de abril de 1990, serão remunerados, a partir de 1º de fevereiro de 1991 e até a data da conversão, pela TRD, acrescida de juros de seis por cento ao ano, ou fração pro rata, e serão improrrogavelmente, convertidos em cruzeiros, na forma da Lei nº 8.024, de 12 de abril de 1990.

Art. 8º O art. 5º da Lei nº 7.862, de 30 de outubro de 1989, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º O Banco Central do Brasil e as instituições financeiras a que se refere o § 2º deste artigo recolherão ao Tesouro Nacional, no último dia útil de cada decênio, remuneração incidente sobre os saldos diários dos depósitos da União existentes no decêndio imediatamente anterior.

§ 1º Os saldos de que trata este artigo, a partir de 4 fevereiro de 1991, serão remunerados pela Taxa Referencial Diária (TRD), divulgada pelo Banco Central do Brasil.

§ 2º No caso em que órgãos e entidades da União, em virtude de características operacionais específicas, não possam integrar o sistema de caixa único do Tesouro Nacional, os recursos destinados a atender suas necessidades poderão, excepcionalmente, ser depositados no Banco do Brasil S.A. ou na Caixa Econômica Federal."

Art. 9º A partir de fevereiro de 1991 incidirão juros de mora equivalentes à TRD sobre os débitos de qualquer natureza para com a Fazenda Nacional, com a Seguridade Social, com o Fundo de Participação PIS-Pasep, com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e sobre os passivos de empresas concordatárias, em falência e de instituições em regime de liquidação extrajudicial, intervenção e administração especial temporária.

§ 2º A base de cálculo do imposto de renda incidente sobre os rendimentos produzidos por títulos e aplicações de renda fixa será determinada mediante a exclusão, do rendimento bruto, da parcela correspondente à remuneração pela TRD, verificada no período da aplicação.

Art. 10. A partir da vigência da medida provisória que deu origem a esta lei, é vedado estipular, nos contratos referidos no art. 6º, cláusula de correção monetária com base em índice de preços, quando celebrados com prazo ou período de repactuação inferior a um ano.

Art. 11. É admitida a utilização da Taxa Referencial - TR como base de remuneração de contratos somente quando tenham prazo ou período de repactuação igual ou superior a três meses.

Parágrafo único. O Banco Central do Brasil poderá alterar o prazo mencionado neste artigo, respeitados os contratos firmados.

Art. 12. Em cada período de rendimento, os depósitos de poupança serão remunerados:

I - como remuneração básica, por taxa correspondente à acumulação das TRD, no período transcorrido entre o dia do último crédito de rendimento, inclusive, e o dia do crédito de rendimento, exclusive;

II - como remuneração adicional, por juros de:

a) 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, enquanto a meta da taxa Selic ao ano, definida pelo Banco Central do Brasil, for superior a 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento); ou

b) 70% (setenta por cento) da meta da taxa Selic ao ano, definida pelo Banco Central do Brasil, mensalizada, vigente na data de início do período de rendimento, nos demais casos.

§ 1º A remuneração será calculada sobre o menor saldo apresentado em cada período de rendimento.

§ 2º Para os efeitos do disposto neste artigo, considera-se período de rendimento:

I - para os depósitos de pessoas físicas e entidades sem fins lucrativos, o mês corrido, a partir da data de aniversário da conta de depósito de poupança;

II - para os demais depósitos, o trimestre corrido a partir da data de aniversário da conta de depósito de poupança.

§ 3º A data de aniversário da conta de depósito de poupança será o dia do mês de sua abertura, considerando-se a data de aniversário das contas abertas nos dias 29, 30 e 31 como o dia 1º do mês seguinte.

§ 4º O crédito dos rendimentos será efetuado:

I - mensalmente, na data de aniversário da conta, para os depósitos de pessoa física e de entidades sem fins lucrativos; e

II - trimestralmente, na data de aniversário no último mês do trimestre, para os demais depósitos.

§ 5º O Banco Central do Brasil divulgará as taxas resultantes da aplicação do contido nas alíneas *a* e *b* do inciso II do caput deste artigo.

Art. 13. O disposto no artigo anterior aplica-se ao crédito de rendimento realizado a partir do mês de fevereiro de 1991, inclusive.

Parágrafo único. Para o cálculo do rendimento a ser creditado no mês de fevereiro de 1991 - cadernetas mensais - e nos meses de fevereiro, março e abril - cadernetas trimestrais -, será utilizado um índice composto da variação do BTN Fiscal observado entre a data do último crédito de rendimentos, inclusive, e o dia 1º de fevereiro de 1991, e da TRD, a partir dessa data e até o dia do próximo crédito de rendimentos, exclusive.

Art. 15. Para os contratos já existentes, contendo cláusula expressa de utilização da Unidade Padrão de Capital (UPC) como fator de atualização, esta passa a ser atualizada mediante a aplicação do índice de remuneração básica dos depósitos de poupança com data de aniversário no dia 1º.

Art. 16. O disposto no artigo anterior aplica-se à atualização da UPC a ser realizada em 1º de abril de 1991.

Art. 17. A partir de fevereiro de 1991, os saldos das contas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) passam a ser remunerados pela taxa aplicável à remuneração básica dos depósitos de poupança com data de aniversário no dia 1º, observada a periodicidade mensal para remuneração.

Parágrafo único. As taxas de juros previstas na legislação em vigor do FGTS são mantidas e consideradas como adicionais à remuneração prevista neste artigo.

Art. 18. Os saldos devedores e as prestações dos contratos celebrados até 24 de novembro de 1986 por entidades integrantes dos Sistemas Financeiros da 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 1º, 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.

§ 6º As letras hipotecárias emitidas com base em índice de preços terão prazo mínimo de sessenta meses.

§ 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.

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.

Art. 19. Os contratos celebrados a partir de 1º de fevereiro de 1991, relativos a operações realizadas por empresas construtoras e incorporadoras com adquirentes de imóveis residenciais e comerciais, poderão conter cláusula de remuneração pela taxa básica aplicável aos depósitos de poupança, desde que vinculados a financiamento junto a instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Art. 20. O resultado apurado pela aplicação do critério de cálculo de atualização das operações de que trata o art. 18, lastreadas com recursos de Depósitos de Poupança e da atualização desses depósitos, na forma do disposto no parágrafo único do art. 13 desta lei, será incorporado ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), nos termos das instruções a serem expedidas pelo Banco Central do Brasil.

Art. 21. Os saldos dos contratos de financiamento celebrados até o dia 31 de janeiro de 1991, realizados com recursos dos depósitos de poupança rural, serão atualizados, no mês de fevereiro de 1991, por índice composto:

I - da variação do BTN Fiscal observado entre a data de aniversário ou de assinatura do contrato no mês de janeiro de 1991 e o dia 1º de fevereiro de 1991; e

II - da TRD acumulada entre 1º de fevereiro de 1991 e o dia do aniversário do contrato no mês de fevereiro de 1991.

Parágrafo único. A partir do mês de março de 1991, os saldos dos contratos mencionados neste artigo serão atualizados pela remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos.

Art. 22. Os contratos celebrados a partir de 1º de fevereiro de 1991 com recursos dos depósitos de poupança rural terão cláusulas de atualização pela remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos.

Art. 23. A partir de fevereiro de 1991, as prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do SFH, vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional (PES/CP), serão reajustadas em função da data-base para a respectiva revisão salarial, mediante a aplicação:

I - do índice derivado da taxa de remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança livre no período, observado que:

a) nos contratos firmados até 24 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de poupança com data de aniversário no dia 1º de cada mês;

b) nos contratos firmados a partir de 25 de novembro de 1986, o índice a ser utilizado corresponderá àquele aplicável às contas de depósitos de poupança com data de aniversário no dia da assinatura dos respectivos contratos;

II - do índice correspondente ao percentual relativo ao ganho real de salário.

§ 1º No caso de contratos enquadrados na modalidade plena do PES/CP, far-se-á, a partir do mês de fevereiro de 1991, o reajuste mensal das respectivas prestações, observado o disposto nas alíneas a e b do item I deste artigo.

§ 2º Do percentual de reajuste de que trata o caput deste artigo será deduzido o percentual de reajuste a que se refere o parágrafo anterior.

§ 3º É facultado ao agente financeiro aplicar, em substituição aos percentuais previstos no caput e § 1º deste artigo, o índice de aumento salarial da categoria profissional, quando conhecido.

Art. 24. Aos mutuários com contratos vinculados ao PES/CP, firmados a qualquer tempo, é assegurado que, na aplicação de qualquer reajuste, a participação da prestação mensal na renda atual não excederá a relação prestação/renda verificada na data da assinatura do contrato de financiamento ou da opção pelo PES, desde que efetuem a devida comprovação perante o agente financeiro, podendo ser solicitada essa revisão a qualquer tempo.

§ 1º Respeitada a relação de que trata este artigo, o valor de cada prestação mensal deverá corresponder, no mínimo, ao valor da parcela mensal de juros, calculado à taxa convencionada no contrato.

§ 2º Não se aplica o disposto neste artigo às hipóteses de redução de renda por mudança de emprego ou por alteração na composição da renda familiar em decorrência da exclusão de um ou mais co-adquirentes, assegurado ao mutuário, nesses casos o direito à renegociação da dívida junto ao agente financeiro, visando a restabelecer o comprometimento inicial da renda.

§ 3º Sempre que, em virtude da aplicação do PES/CP, a prestação for reajustada em percentagem inferior àquela referida no art. 23 desta lei, a diferença será incorporada em futuros reajustes de prestações, até o limite de que trata o caput deste artigo.

Art. 26. As operações de crédito rural contratadas junto às instituições financeiras, com recursos oriundos de depósitos à vista e com cláusula de atualização pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), passam a ser atualizadas pela TR, observado o disposto no art. 6º desta lei.

Art. 27. As obrigações contratuais e pecuniárias e os títulos de crédito, inclusive duplicatas, que tenham sido constituídos no período de 1º de setembro de 1990 a 31 de janeiro de 1991, sem cláusula de reajuste ou com cláusula de correção monetária prefixada, serão deflacionados, no dia do vencimento, dividindo-se o montante expresso em cruzeiros pelo fator de deflação a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 1º O fator de deflação será diário e calculado pela multiplicação cumulativa de 1,0116 para cada dia útil, a partir de 1º de fevereiro de 1991.

§ 2º O Banco Central do Brasil poderá alterar e, a partir da data que fixar, tornar constante o fator de deflação de que trata este artigo, desde que, neste caso, seja observado o intervalo mínimo de trinta dias entre a divulgação da alteração e sua efetiva vigência.

§ 3º Não estão sujeitas ao regime de deflação de que trata este artigo as obrigações tributárias, mensalidades escolares, mensalidades de clubes, associações e entidades sem fins lucrativos, despesas condominiais e os pagamentos em geral contra a prestação de serviços de telefonia, esgoto, fornecimento de água, energia elétrica e gás.

Art. 28. As operações realizadas em mercados a termo e de opções das bolsas de valores e de mercadorias e de futuros sujeitam-se ao regime de deflação previsto no artigo anterior, nas seguintes condições:

I - nos contratos a termo, o fator de deflação incidirá na data de vencimento, inclusive no caso de encerramento antecipado;

II - nas operações com opções, o fator de deflação incidirá sobre o preço de exercício na data em que o direito for exercido.

§ 1º O fator de deflação não incide sobre os preços das operações realizadas no mercado à vista ou disponível das bolsas de valores, de mercadorias e de futuros.

§ 2º Os contratos futuros das bolsas de valores, de mercadorias e de futuros deverão ser liquidados, compulsoriamente, no primeiro dia de pregão após a publicação da medida provisória que deu origem a esta lei.

Art. 29. As entidades de previdência privada, as companhias seguradoras e as de capitalização são equiparadas às instituições financeiras e às instituições do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, com relação às suas operações realizadas nos mercados financeiro e de valores mobiliários respectivamente, inclusive em relação ao cumprimento das diretrizes do Conselho Monetário Nacional quanto às suas aplicações para efeito de fiscalização do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários e da aplicação de penalidades previstas nas Leis n.ºs 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não modifica o tratamento tributário definido em lei nem a competência específica, relativamente àquelas entidades, do Ministério do Trabalho e da Previdência Social e da Superintendência de Seguros Privados, que deverão ser comunicadas sobre quaisquer irregularidades constatadas pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários.

Art. 31. Os bancos comerciais, os bancos de desenvolvimento, os bancos múltiplos e as caixas econômicas, com carteira comercial ou de investimento, poderão emitir Títulos de Desenvolvimento Econômico (TDE), para captação de recursos destinados ao financiamento de projetos no âmbito do Programa de Fomento à Competitividade Industrial (PFCI), aos quais terão acesso somente as empresas referidas no inciso II do art. 171 da Constituição Federal.

§ 1º Os TDE terão as seguintes características:

I - prazo: compatível com o cronograma financeiro dos projetos;

II - remuneração: TR;

III - colocação: por intermédio de instituições financeiras e do mercado de capitais, junto a investidores institucionais, pessoas físicas e jurídicas.

§ 2º O Banco Central do Brasil expedirá as instruções necessárias ao cumprimento do disposto neste artigo.

Art. 32. As receitas geradas pelos contratos de financiamentos de projetos aprovados no âmbito do PFCI não constituirão base de cálculo da contribuição para o Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (Pasep) e para o Programa de Integração Social (PIS), bem como para o Fins social.

Parágrafo único. A fiscalização das operações mencionadas neste artigo, inclusive a aplicação de penalidades, será exercida pelo Banco Central do Brasil.

Art. 35. É, também, permitida a utilização dos saldos em cruzados novos, transferidos ao Banco Central do Brasil na forma do art. 9º da Lei nº 8.024, de 12 de abril de 1990, para fins de aquisição, exclusivamente por seus beneficiários, de unidades habitacionais de propriedade de fundações que integrem, por força da lei de sua criação, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), desde que tais recursos estivessem depositados, em 15 de março de 1990, em contas de poupança de titularidade do adquirente.

Parágrafo único. As fundações mencionadas neste artigo aplica-se o disposto no art. 11 da Lei nº 8.024, de 12 de abril de 1990.

Art. 36. No interesse da segurança do abastecimento de produtos agrícolas alimentares e da estabilização dos preços, é o Poder Executivo, por intermédio da Companhia Nacional de Abastecimento, autorizado a realizar operações de compra e venda de estoques de produtos básicos essenciais ao consumo da população, ao abrigo das disposições contidas no Decreto-Lei nº 2.300 de 21 de novembro de 1986, do art. 35 da Lei nº 8.171 de 17 de janeiro de 1991, do art. 3º da Lei nº 8.174, de 30 de janeiro de 1991, demais legislação pertinente a respectiva regulamentação .

Art. 37. O Banco Central do Brasil enviará, trimestralmente, ao Senado Federal demonstrativos financeiros das aplicações em projetos com recursos do Programa de Fomento à Competitividade Industrial (PFCI).

Art. 38. Os saldos das contas do Fundo de Participação PIS/Pasep e as obrigações emitidas pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento (FND) serão reajustados pela TR nas épocas estabelecidas na legislação pertinente.

Juros em débitos trabalhistas

Art. 39. Os débitos trabalhistas de qualquer natureza, quando não satisfeitos pelo empregador nas épocas próprias assim definidas em lei, acordo ou convenção coletiva, sentença normativa ou cláusula contratual sofrerão juros de mora equivalentes à TRD acumulada no período compreendido entre a data de vencimento da obrigação e o seu efetivo pagamento.

§ 1º Aos débitos trabalhistas constantes de condenação pela Justiça do Trabalho ou decorrentes dos acordos feitos em reclamatória trabalhista, quando não cumpridos nas condições homologadas ou constantes do termo de conciliação, serão acrescidos, nos juros de mora previstos no caput, juros de um por cento ao mês, contados do ajuizamento da reclamatória e aplicados *pro rata die*, ainda que não explicitados na sentença ou no termo de conciliação.

§ 2º Na hipótese de a data de vencimento das obrigações de que trata este artigo ser anterior a 1º de fevereiro de 1991, os juros de mora serão calculados pela composição entre a variação acumulada do BTN Fiscal no período compreendido entre a data de vencimento da obrigação e 31 de janeiro de 1991, e a TRD acumulada entre 1º de fevereiro de 1991 e seu efetivo pagamento.

Art. 40. O depósito recursal de que trata o art. 899 da Consolidação das Leis do Trabalho fica limitado a Cr\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros), nos casos de interposição de recurso ordinário, e de Cr\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de cruzeiros), em se tratando de recurso de revista, embargos infringentes e recursos extraordinários, sendo devido a cada novo recurso interposto no decorrer do processo.

§ 1º Em se tratando de condenação imposta em ação rescisória, o depósito recursal terá, como limite máximo, qualquer que seja o recurso, o valor de Cr\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de cruzeiros).

§ 2º A exigência de depósito aplica-se, igualmente, aos embargos, à execução e a qualquer recurso subsequente do devedor.

§ 3º O valor do recurso ordinário, quando interposto em dissídio coletivo, será equivalente ao quádruplo do previsto no caput deste artigo.

§ 4º Os valores previstos neste artigo serão reajustados bimestralmente pela variação acumulada do INPC do IBGE dos dois meses imediatamente anteriores.

Art. 42. O Poder Executivo enviará ao Congresso Nacional, até 31 de março de 1991, projeto de lei dispondo sobre a atualização das demonstrações financeiras das pessoas jurídicas de que trata a Lei nº 7.799, de 10 de julho de 1989, em virtude da extinção do BTN e do BTN Fiscal.

Art. 43. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 44. Revogam-se o Decreto-Lei nº 75, de 21 de novembro de 1966, e demais disposições em contrário.

ANEXO 3 - LEI Nº 4.380, DE 21 DE AGOSTO DE 1964.

Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

CAPÍTULO I - Da Coordenação dos Órgãos Públicos e da Iniciativa Privada

Art. 1º O Governo Federal, através do Ministro de Planejamento, formulará a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Art. 2º O Governo Federal intervirá no setor habitacional por intermédio:

I - do Banco Nacional da Habitação;

II - do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo;

III - das Caixas Econômicas Federais, IPASE, das Caixas Militares, dos órgãos federais de desenvolvimento regional e das sociedades de economia mista.

Art. 3º Os órgãos federais enumerados no artigo anterior exercerão de preferência atividades de coordenação, orientação e assistência técnica e financeira, ficando reservados:

I - aos Estados e Municípios, com a assistência dos órgãos federais, a elaboração e execução de planos diretores, projetos e orçamentos para a solução dos seus problemas habitacionais;

II - à iniciativa privada, a promoção e execução de projetos de construção de habitações segundo as diretrizes urbanísticas locais.

§ 1º Será estimulada a coordenação dos esforços, na mesma área ou local, dos órgãos públicos federais, estaduais e municipais, bem como das iniciativas privadas, de modo que se obtenha a concentração e melhor utilização dos recursos disponíveis.

§ 2º A execução dos projetos somente caberá aos órgãos federais para suprir a falta de iniciativa local, pública ou privada.

Art. 4º Terão prioridade na aplicação dos recursos:

I - a construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitação;

II - os projetos municipais ou estaduais que com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o início imediato da construção de habitações;

III - os projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria;

IV - os projetos da iniciativa privada que contribuam para a solução de problemas habitacionais;

V - a construção de moradia a população rural.

CAPÍTULO II - Da Correção Monetária dos Contratos Imobiliários

Art. 5º Observado o disposto na presente lei, os contratos de vendas ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida toda a vez que o salário mínimo legal for alterado.

§ 1º O reajustamento será baseado em índice geral de preços mensalmente apurado ou adotado pelo Conselho Nacional de Economia que reflita adequadamente as variações no poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 2º O reajustamento contratual será efetuado ... na mesma proporção da variação do índice referido no parágrafo anterior:

a) desde o mês da data do contrato até o mês da entrada em vigor do novo nível de salário-mínimo, no primeiro reajustamento após a data do contrato;

b) entre os meses de duas alterações sucessivas do nível de salário-mínimo nos reajustamentos subseqüentes ao primeiro.

§ 3º Cada reajustamento entrará em vigor após 60 (sessenta) dias da data de vigência da alteração do salário-mínimo que o autorizar e a prestação mensal reajustada vigorará até novo reajustamento.

§ 4º Do contrato constará, obrigatoriamente, na hipótese de adotada a cláusula de reajustamento, a relação original entre a prestação mensal de amortização e juros e o salário-mínimo em vigor na data do contrato.

§ 5º Durante a vigência do contrato, a prestação mensal reajustada não poderá exceder em relação ao salário-mínimo em vigor, a percentagem nele estabelecida.

§ 6º Para o efeito de determinar a data do reajustamento e a percentagem referida no parágrafo anterior, tomar-se-á por base o salário-mínimo da região onde se acha situado o imóvel.

§ 9º O disposto neste artigo, quando o adquirente for servidor público ou autárquico poderá ser aplicado tomando como base a vigência da lei que lhes altere os vencimentos.

Art. 6º O disposto no artigo anterior somente se aplicará aos contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, ou empréstimo que satisfaçam às seguintes condições:

a) tenham por objeto imóveis construídos, em construção, ou cuja construção, seja simultaneamente contratada, cuja área total de construção, entendida como a que inclua paredes e quotas-partes comuns, quando se tratar de apartamento, de habitação coletiva ou vila, não ultrapasse 100 (cem) metros quadrados;

b) o valor da transação não ultrapasse 200 (duzentas) vezes o maior salário-mínimo vigente no país;

c) ao menos parte do financiamento, ou do preço a ser pago, seja amortizado em prestações mensais sucessivas, de igual valor, antes do reajustamento, que incluam amortizações e juros;

d) além das prestações mensais referidas na alínea anterior, quando convencionadas prestações intermediárias, fica vedado o reajustamento das mesmas, e do saldo devedor a elas correspondente;

e) os juros convencionais não excedem de 10% ao ano;

f) se assegure ao devedor, comprador, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário o direito a liquidar antecipadamente a dívida em forma obrigatoriamente prevista no contrato, a qual poderá prever a correção monetária do saldo devedor, de acordo com os índices previstos no § 1º do artigo anterior.

Parágrafo único. As restrições dos incisos a e b não obrigam as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação, cujas aplicações, a este respeito, são regidas pelos artigos 11 e 12.

Art. 7º Após 180 dias da concessão do "habite-se", caracterizando a conclusão da construção, nenhuma unidade residencial pode ser vendida, ou prometida vender ou ceder, com o benefício de pagamentos regidos pelos artigos 5º e 6º desta Lei.

§ 1º Para os efeitos desse artigo equipara-se ao "habite-se" das autoridades municipais a ocupação efetiva da unidade residencial.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica os imóveis já construídos, cuja alienação seja contratada, nos termos dos artigos 5º e 6º, pelos respectivos titulares, desde que êstes incorporem ao capital de Sociedade de Crédito Imobiliário o preço da transação.

§ 3º Aos imóveis de propriedade das pessoas jurídicas de direito público ou de sociedade de economia mista, de que o Poder Público seja majoritário, não se aplica o disposto neste artigo.

§ 4º A restrição deste artigo não se aplicará àquele que, não sendo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário de mais de uma habitação, desejar aliená-la de modo a adquirir outra, na forma dos artigos 5º e 6º desta lei, desde que a aquisição seja de qualquer forma contratada simultaneamente com a alienação.

§ 5º Não se aplicam as restrições deste artigo aos imóveis ocupados há mais de 2 (dois) anos pelo locatário que pretender adquiri-lo mediante financiamento de qualquer dos agentes financeiros do Sistema Financeiro de Habitação, desde que os recursos obtidos pelo locador sejam utilizados na construção de novas habitações, conforme normas regulamentares a serem baixadas pelo Banco Nacional de Habitação ou que permaneçam depositados no Sistema Financeiro de Habitação, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos.

CAPÍTULO III – Do Sistema Financeiro, da Habitação de Interesse Social

SEÇÃO I - Órgãos Componentes do Sistema

Art. 8º O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado.

- I – pelos bancos múltiplos;
- II – pelos bancos comerciais;
- III – pelas caixas econômicas;
- IV – pelas sociedades de crédito imobiliário;
- V – pelas associações de poupança e empréstimo;
- VI – pelas companhias hipotecárias;

VII – pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem, de acordo com o disposto nesta Lei, no financiamento de habitações e obras conexas;

VIII – pelas fundações, cooperativas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria sem finalidade de lucro, que se constituirão de acordo com as diretrizes desta Lei;

IX – pelas caixas militares;

X – pelas entidades abertas de previdência complementar;

XI – pelas companhias securitizadoras de crédito imobiliário; e

XII – por outras instituições que venham a ser consideradas pelo Conselho Monetário Nacional como integrantes do Sistema Financeiro da Habitação.

Parágrafo único. O Conselho da Superintendência da Moeda e do Crédito fixará as normas que regulam as relações entre o sistema financeiro da habitação e o restante do sistema financeiro nacional, especialmente quanto à possibilidade, às condições e aos limites de aplicação de recursos da rede bancária em letras imobiliárias, emitidas, nos termos desta lei, pelo Banco Nacional da Habitação.

SEÇÃO II - Das Aplicações do Sistema Financeiro da Habitação

Art. 9º Todas as aplicações do sistema, terão por objeto, fundamentalmente a aquisição de casa para residência do adquirente, sua família e seus dependentes, vedadas quaisquer aplicações em terrenos não construídos, salvo como parte de operação financeira destinada à construção da mesma.

§ 2º Após 180 dias da concessão do "habite-se", caracterizando a conclusão da construção, nenhuma unidade residencial pode ser objeto de aplicação pelo sistema financeiro da habitação, equiparando-se ao "habite-se" das autoridades municipais a ocupação efetiva da unidade residencial.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior não se aplicará aos imóveis já construídos, que sejam alienados a partir desta lei por seus proprietários ou promitentes compradores por motivo de aquisição de outro imóvel que satisfaça às condições desta lei para ser objeto de aplicação pelo sistema financeiro de habitação.

Art. 10. Todas as aplicações do sistema financeiro da habitação revestirão a forma de créditos reajustáveis de acordo com os artigos 5º e 6º desta Lei.

§ 1º Os financiamentos para aquisição ou construção de habitações e as vendas a prazo de habitações, efetuadas pelas Caixas Econômicas ...(Vetado)... e outras autarquias ...(Vetado)... ou por sociedades de economia mista ...(Vetado)... estabelecerão, obrigatoriamente, o reajustamento do saldo devedor e das prestações de amortização e juros, obedecidas as disposições dos artigos 5º e 6º.

§ 2º As entidades estatais, inclusive as sociedades de economia mista, em que o Poder Público seja majoritário, adotarão, nos seus financiamentos, critérios e classificação dos candidatos aprovados pelo Banco Nacional de Habitação, ouvido o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, e darão, obrigatoriamente, ampla publicidade das inscrições e dos financiamentos concedidos.

§ 3º Os órgãos federais deverão aplicar os recursos por eles arrecadados para o sistema financeiro da habitação, até 50% no Estado de origem dos recursos, redistribuindo o restante

pelas unidades federativas compreendidas em regiões de menor desenvolvimento econômico.

Art. 11. Os recursos destinados ao setor habitacional pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista de que o Poder Público seja majoritário, distribuir-se-ão, permanentemente, da seguinte forma:

I - em habitações de valor unitário inferior a 100 (cem) vezes o maior salário-mínimo mensal, vigente no País, uma percentagem mínima dos recursos a ser fixada, bienalmente, pelo Banco Nacional de Habitação, em função das condições do mercado e das regiões, e por instituição ou tipo de instituição.

II - em habitações de valor unitário compreendido entre 300 (trezentas) e 400 (quatrocentas) vezes o maior salário-mínimo, vigente no País, no máximo, 20% (vinte por cento) dos recursos, vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 400 (quatrocentas) vezes o maior salário-mínimo citado.

§ 1º Dentro do limite de recursos obrigatoriamente aplicados em habitações de valor unitário inferior a 100 (cem) vezes o maior salário-mínimo do País, o Banco Nacional de Habitação fixará, para cada região ou localidade, a percentagem mínima de recursos que devem ser aplicados no financiamento de projetos destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitação.

§ 2º Nas aplicações a que se refere o inciso II, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar 80% (oitenta por cento) do mesmo.

§ 3º Os recursos aplicados ou com aplicação contratada, no setor habitacional, na data da publicação desta Lei, pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista, não serão computadas nas percentagens de aplicação a que se refere este artigo.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos processos das Caixas Econômicas Federais, Caixas Militares e IPASE, já deferidos pelos órgãos e autoridades competentes, na data da publicação desta Lei.

§ 5º Em função das condições de mercado e das regiões, o Banco Nacional de Habitação poderá alterar os critérios de distribuição das aplicações previstas no inciso II deste artigo.

Art. 12. Os recursos aplicados pelas entidades privadas integrantes do sistema financeiro da habitação se distribuirão permanentemente da seguinte forma:

I - no mínimo 60% (sessenta por cento) dos recursos deverão estar aplicados em habitações de valor unitário inferior a 300 (trezentas) vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País;

II - no máximo 20% (vinte por cento) dos recursos poderão estar aplicados em habitações de valor unitário superior a 400 (quatrocentas) vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País;

III - serão vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 500 (quinhentas) vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País.

Parágrafo único. Nas aplicações a que se refere o inciso II, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar de 80% do mesmo.

Art. 13 A partir do 3º ano da aplicação da presente lei, o Banco Nacional da Habitação poderá alterar os critérios de distribuição das aplicações previstas nos artigos anteriores.

SEÇÃO III - Dos Recursos Financeiro da Habitação do Sistema

Art. 15. As entidades integrantes do sistema financeiro da Habitação poderão assegurar reajustamento monetário nas condições previstas no artigo 5º:

I - aos depósitos no sistema que obedeça às normas gerais fixadas pelo Banco Nacional da Habitação cujo prazo não poderá ser inferior a um ano, e que não poderão ser movimentados com cheques;

II - aos financiamentos contraídos no país ou no exterior para a execução de projetos de habitações, desde que observem os limites e as normas gerais estabelecidas pelo Banco Nacional da Habitação;

III - as letras imobiliárias emitidas nos termos desta Lei pelo Banco Nacional da Habitação ou pelas sociedades de crédito imobiliário.

§ 1º Em relação às Caixas Econômicas Federais e a outras entidades do sistema, que não operem exclusivamente no setor habitacional, o reajustamento previsto neste artigo somente poderá ser assegurado aos depósitos e empréstimos das suas carteiras especializadas no setor habitacional.

§ 2º O sistema manterá depósitos especiais de acumulação de poupanças para os pretendentes a financiamento de casa própria, cujos titulares terão preferência na obtenção desses financiamentos, obedecidas as condições gerais estabelecidas pelo Banco Nacional da Habitação.

§ 3º Todos os financiamentos externos e acordos de assistência técnica relacionados com a habitação, dependerão da aprovação prévia do Banco Nacional da Habitação e não poderão estar condicionados à utilização de patentes, licenças e materiais de procedência estrangeira.

Art. 15-A. É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

§ 1º No ato da contratação e sempre que solicitado pelo devedor será apresentado pelo credor, por meio de planilha de cálculo que evidencie de modo claro e preciso, e de fácil entendimento e compreensão, o seguinte conjunto de informações:

I – saldo devedor e prazo remanescente do contrato;

II – taxa de juros contratual, nominal e efetiva, nas periodicidades mensal e anual;

III – valores repassados pela instituição credora às seguradoras, a título de pagamento de prêmio de seguro pelo mutuário, por tipo de seguro;

IV – taxas, custas e demais despesas cobradas juntamente com a prestação, discriminadas uma a uma;

V – somatório dos valores já pagos ou repassados relativos a:

a) juros;

b) amortização;

c) prêmio de seguro por tipo de seguro;

d) taxas, custas e demais despesas, discriminando por tipo;

VI – valor mensal projetado das prestações ainda não pagas, pelo prazo remanescente do contrato, e o respectivo somatório, decompostos em juros e amortizações;

VII – valor devido em multas e demais penalidades contratuais quando houver atraso no pagamento da prestação.

§ 2º No cômputo dos valores de que trata o inciso VI do § 1º, a instituição credora deve desconsiderar os efeitos de eventual previsão contratual de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações.

Art. 15-B. Nas operações de empréstimo ou financiamento realizadas por instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação que prevejam pagamentos por meio de prestações periódicas, os sistemas de amortização do saldo devedor poderão ser livremente pactuados entre as partes.

§ 1º O valor presente do fluxo futuro das prestações, compostas de amortização do principal e juros, geradas pelas operações de que trata o caput, deve ser calculado com a utilização da taxa de juros pactuada no contrato, não podendo resultar em valor diferente ao do empréstimo ou do financiamento concedido.

§ 2º No caso de empréstimos e financiamentos com previsão de atualização monetária do saldo devedor ou das prestações, para fins de apuração do valor presente de que trata o § 1º, não serão considerados os efeitos da referida atualização monetária

§ 3º Nas operações de empréstimo ou financiamento de que dispõe o caput é obrigatório o oferecimento ao mutuário do Sistema de Amortização Constante - SAC e de, no mínimo, outro sistema de amortização que atenda o disposto nos §§ 1º e 2º, entre eles o Sistema de Amortização Crescente - SACRE e o Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

CAPÍTULO IV - Do Banco Nacional da Habitação

Art. 16. Fica criado, vinculado ao Ministério da Fazenda, o Banco Nacional da Habitação (BNH), que terá personalidade jurídica de Direito Público, patrimônio próprio e autonomia administrativa, gozando de imunidade tributária.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação poderá instalar agências em todo o território nacional, mas operará de preferência, usando como agentes e representantes as Caixas Econômicas Federais e Estaduais, os bancos oficiais e de economia mista e as demais entidades integrantes do sistema financeiro da habitação.

§ 2º O Banco Nacional da Habitação poderá utilizar-se da rede bancária comercial nas localidades em que não haja agentes ou representantes das entidades referidas no parágrafo anterior.

Art. 17. O Banco Nacional da Habitação terá por finalidade:

I - orientar, disciplinar e controlar o sistema financeiro da habitação;

II - incentivar a formação de poupanças e sua canalização para o sistema financeiro da habitação;

III - disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado nacional de capitais;

IV - manter serviços de redesconto e de seguro para garantia das aplicações do sistema financeiro da habitação e dos recursos a êle entregues;

V - manter serviços de seguro de vida de renda temporária para os compradores de imóveis objeto de aplicações do sistema;

VI - financiar ou refinanciar a elaboração e execução de projetos promovidos por entidades locais ...(Vetado)... de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos;

VII - refinanciar as operações das sociedades de crédito imobiliário;

VIII - financiar ou refinanciar projetos relativos a ...(Vetado)... instalação e desenvolvimento da indústria ...(Vetado)... de materiais de construção e pesquisas tecnológicas, necessárias à melhoria das condições habitacionais do país ...(Vetado)..

Parágrafo único. O Banco Nacional da Habitação operará exclusivamente como órgão orientador, disciplinador e de assistência financeira, sendo-lhe vedado operar diretamente em financiamento, compra e venda ou construção de habitações, salvo para a venda dos terrenos referidos no artigo 26 ou para realização de bens recebidos em liquidação de garantias.

Art. 18. Compete ao Banco Nacional da Habitação:

I - autorizar e fiscalizar o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário;

II - fixar as condições gerais quanto a limites, prazos, retiradas, juros e seguro obrigatório das contas de depósito no sistema financeiro da habitação;

III - estabelecer as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do Sistema Financeiro da Habitação quanto a garantias, juros, prazos, limites de risco e valores máximos de financiamento e de aquisição dos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação

IV - fixar os limites, em relação ao capital e reservas, dos depósitos recebidos e dos empréstimos tomados pelas Sociedades de Crédito Imobiliário;

V - fixar os limites mínimos de diversificações de aplicações a serem observados pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

VI - fixar os limites de emissão e as condições de colocação, vencimento e juros das Letras Imobiliárias, bem como as condições dos seguros de suas emissões;

VII - fixar as condições e os prêmios dos seguros de depósitos e de aplicações a que serão obrigadas as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

VIII - fixar as condições gerais de operação da sua carteira de redesconto das aplicações do sistema financeiro da habitação;

IX - determinar as condições em que a rede seguradora privada nacional operará nas várias modalidades de seguro previstas na presente lei;

XI - exercer as demais atribuições previstas nesta lei.

Parágrafo único No exercício de suas atribuições, o Banco Nacional da Habitação obedecerá aos limites globais e as condições gerais fixadas pelo Conselho da Superintendência da Moeda e do Crédito, com o objetivo de subordinar o sistema financeiro de habitação à política financeira, monetária e econômica em execução pelo Governo Federal.

Art. 19. O Banco Nacional da Habitação ...(Vetado)... poderá receber depósitos:

a) de entidades governamentais, autárquicas, para estatais e de economia mista;

b) das entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

c) que resultarem de operações realizadas pelo Banco ou que a elas estejam diretamente vinculadas.

Art. 20. Mediante autorização do Ministro da Fazenda, o Banco Nacional da Habitação poderá tomar empréstimos, no país ou no exterior, a fim de obter recursos para a realização das suas finalidades.

§ 1º Os empréstimos internos referidos neste artigo poderão ser corrigidos de acordo com o artigo 5º ou revestir a forma de Letras Imobiliárias.

§ 2º O Ministro da Fazenda poderá dar a garantia do Tesouro Nacional aos empréstimos referidos neste artigo, até um saldo devedor total, em cada momento, de um trilhão de cruzeiros para os empréstimos internos e US\$300 milhões, o equivalente em outras moedas, para os empréstimos em moeda estrangeira.

§ 3º O limite em cruzeiros constante do parágrafo anterior será anualmente reajustado pelos índices referidos no artigo 5º.

Art. 21. O Serviço Social da Indústria (SESI) e o Serviço Social do Comércio (SESC) inclusive os Departamentos Regionais, aplicarão anualmente na aquisição de Letras Imobiliárias de emissão do Banco Nacional da Habitação, a partir do exercício de 1965, 20% (vinte por cento) das receitas compulsórias a eles vinculadas.

§ 2º O Ministro da Fazenda fixará periodicamente a percentagem dos depósitos das Caixas Econômicas Federais, que deverá ser obrigatoriamente aplicada em depósitos no BNH.

Art. 22. Todas as empresas do país que mantenham empregados sujeitos a desconto para Institutos de Aposentadorias e Pensões são obrigadas a contribuir com a percentagem de 1% mensal sobre o montante das suas folhas de pagamento para a constituição do capital do Banco Nacional da Habitação.

§ 1º A cobrança dessa percentagem obedecerá aos dispositivos da legislação vigente sobre as contribuições previdenciárias.

§ 2º Os Institutos de Aposentadoria e Pensões recolherão, mensalmente, ao Banco Nacional da Habitação o produto da arrecadação prevista neste artigo, descontada a taxa correspondente às despesas de administração fixada de comum acordo entre o DNPS e o Banco Nacional da Habitação.

§ 3º O recolhimento a que se refere o presente artigo será devido a partir do segundo mês após a promulgação desta Lei.

§ 4º Na forma a ser estabelecida em regulamento a ser baixado pelo BNH, as empresas abrangidas por este artigo poderão deduzir a importância correspondente a 50% do valor das aplicações que façam em planos de habitação destinados à casa própria de seus empregados, da contribuição prevista neste artigo.

§ 5º Os planos a que se refere o parágrafo anterior dependem de prévia aprovação e execução, controlada pelo BNH, diretamente ou por delegação.

§ 6º Não estão obrigados ao recolhimento da contribuição prevista neste artigo as instituições de educação e de assistência social, amparadas pela Lei nº 3.193, de 4 de julho de 1957, e Lei nº 3.577, de 4 de julho de 1959, bem como pelo Decreto número 1.117, de 1º de junho de 1962.

Art. 23. A construção de prédios residenciais, cujo custo seja superior a 850 vezes o maior salário-mínimo vigente no País, considerado esse custo para cada unidade residencial, seja em prédio individual, seja em edifícios de apartamentos ou vilas, fica sujeita ao pagamento de uma subscrição pelo proprietário, promitente comprador ou promitente cessionário do respectivo terreno, de letras imobiliárias emitidas pelo Banco Nacional de Habitação, com as características do art. 45 desta Lei.

§ 1º O montante dessa subscrição será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da construção, quando esta estiver entre os limites de 850 e 1.150 vezes o maior salário-mínimo vigente no País à época da concessão do respectivo "habite-se" e de 10% (dez por cento) sobre a que exceder de tal limite.

§ 2º As autoridades municipais, antes de concederem o "habite-se" para os prédios residenciais, exigirão do construtor uma declaração do seu custo efetivo e, quando for o caso, do proprietário comprovação de cumprimento do disposto no presente artigo.

§ 3º Só poderão gozar dos benefícios e vantagens previstos na presente Lei os municípios que obedecerem ao disposto neste artigo.

Art. 24. O Banco Nacional da Habitação poderá operar em:

I - prestação de garantia em financiamento obtido, no país ou no exterior, pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação destinados a execução de projetos de habitação de interesse social;

II - carteira de seguro dos créditos resultantes da venda ou construção de habitação a prazo ou de empréstimos para aquisição ou construção de habitações;

III - carteira de seguro dos depósitos nas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

IV - carteira de redesconto para assegurar a liquidez do sistema financeiro da habitação;

V - carteira de seguro de vida de renda temporária dos adquirentes, financiados pelo sistema financeiro da habitação;

VI - carteira de seguro de resgate e pagamento de juros das Letras Imobiliárias emitidas pelas sociedades de crédito imobiliário;

VII - financiamento ou refinanciamento da elaboração ou execução de projetos de construção de conjuntos habitacionais ...(Vetado)... instalação e desenvolvimento da indústria ...(Vetado)... de materiais de construção e pesquisas tecnológicas;

VIII - refinanciamento parcial dos créditos concedidos pelas sociedades de crédito imobiliário.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação somente operará ...(Vetado)... para aplicação dos recursos disponíveis, depois de asseguradas as reservas técnicas necessárias às operações referidas nos incisos I a VI, inclusive.

§ 2º Os recursos disponíveis do Banco Nacional da Habitação serão mantidos em depósito no Banco do Brasil S.A. ...(Vetado).

§ 3º Dos recursos recolhidos ao Banco Nacional da Habitação, serão destinadas anualmente as verbas necessárias ao custeio das atividades do Serviço Federal da Habitação e Urbanismo ...(Vetado).

Art. 25. O capital do Banco Nacional de Habitação pertencerá integralmente à União Federal.

Parágrafo único. O capital inicial do Banco Nacional da Habitação será de Cr\$1 bilhão de cruzeiros.

Art. 26. O Poder Executivo transferirá, dentro de um ano, para o patrimônio do Banco Nacional da Habitação, terrenos de propriedade da União Federal que não sejam necessários aos serviços públicos federais ou que possam ser vendidos, para realizar recursos líquidos destinados ao aumento do Capital do Banco, desde que se prestem à construção de conjuntos residenciais de interesse social.

§ 1º O Banco poderá igualmente receber dos Governos Estaduais, Municipais e particulares ou de entidades de direito privado, estes sob a forma de doações, terras ou terrenos rurais ou urbanos, apropriados para a construção de imóveis.

§ 2º No caso de doações previstas no parágrafo anterior nenhum ônus recairá sobre o doador de terras ou terrenos recebidos pelo Banco.

Art. 27. O Banco Nacional da Habitação será administrado por um Conselho de Administração e uma Diretoria, cujos membros serão nomeados pelo Presidente da República e aprovados pelo Senado Federal.

§ 1º O Conselho de Administração será composto de:

- a) o Presidente do Banco Nacional da Habitação, como seu Presidente, e com voto de qualidade;
- b) de seis a nove Conselheiros, com mandato de 3 anos cada um;
- c) os Diretores do Banco.

§ 2º A Diretoria será composta de:

- a) o Presidente do Banco Nacional da Habitação, demissível *ad nutum*;
- b) o Diretor-Superintendente com mandato de 4 anos;
- c) dois a cinco Diretores com mandato de 4 anos.

Art. 28. Os membros da Diretoria e três dos membros do Conselho de Administração serão escolhidos dentre cidadãos de reconhecida idoneidade moral e comprovada capacidade em assuntos econômico-financeiros, sendo dois outros membros do Conselho de Administração escolhidos dentre os especialistas, respectivamente, em assuntos de saúde pública, de previdência social, e o sexto, o Superintendente do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.

§ 2º Os Conselheiros serão anualmente renovados pelo terço e na composição inicial, 1/3 terá mandato de um ano, 1/3 mandato de dois anos e 1/3 mandato de três anos.

§ 3º Na composição inicial da Diretoria, metade dos diretores terá mandato de dois anos.

Art. 29. Compete ao Conselho de Administração:

- I - organizar e modificar o regimento interno do Banco, que será aprovado por ato do Ministro da Fazenda;
- II - decidir sobre a orientação geral das operações do Banco;
- III - exercer as atribuições normativas do Banco, como órgão da orientação, disciplina e controle do sistema financeiro da habitação;

IV - aprovar os orçamentos de custeio, recursos e aplicações do Banco e as normas gerais a serem observadas nos seus serviços;

V - distribuir os serviços do Banco entre os Diretores, observado o disposto nesta Lei;

VI - criar ou extinguir cargo e funções, fixando os respectivos vencimentos e vantagens, mediante proposta do Diretor-Superintendente, bem como dirimir dúvidas quanto aos direitos, vantagens e deveres dos servidores, podendo ainda baixar o Regulamento do Pessoal do Banco;

VII - examinar e aprovar os balancetes e balanços do Banco, financeiros e patrimoniais;

VIII - escolher substitutos no caso de vaga ou impedimento dos Diretores, até que o Presidente da República o faça em caráter efetivo;

IX - examinar e dar parecer sobre a prestação anual das contas do Banco;

X - deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria.

Art. 30. Compete à Diretoria:

I - decidir sobre todos os assuntos da direção executiva do Banco, de acordo com o seu Regimento Interno;

II - aprovar as operações do Banco, que excedam os limites fixados pelo Regimento Interno para cada Diretor.

Art. 31. Compete ao Presidente do Banco:

I - representar o Banco em suas relações com terceiros em juízo ou fora dele, sem prejuízo do disposto no artigo 29;

II - convocar extraordinariamente o Conselho e a Diretoria, sempre que necessário;

III - enviar ao Tribunal de Contas, até 31 de janeiro de cada ano, as contas dos administradores do Banco relativas ao exercício anterior, para os fins do artigo 77, II, da Constituição;

IV - enviar ao Tribunal de Contas, até 31 de janeiro de cada ano as contas gerais do Banco relativas ao exercício anterior.

Art. 32. Compete ao Diretor-Superintendente:

I - substituir o Presidente nos seus impedimentos ocasionais, sem prejuízo do exercício normal de suas funções;

II - administrar e dirigir os negócios ordinários do Banco decidindo das operações que se contiverem no limite da sua competência, de acordo com o Regimento Interno;

III - outorgar e aceitar escrituras, ou assinar contratos, conjuntamente com o Presidente ou outro Diretor;

IV - designar, conjuntamente com o Presidente, procuradores com poderes especiais, agentes ou representantes do Banco;

V - praticar os atos referentes à administração do pessoal, podendo delegar poderes, salvo quando se tratar de nomeação, promoção ou demissão;

VI - superintender e coordenar os serviços dos diferentes setores do Banco e zelar pelo fiel cumprimento das deliberações do Conselho de Administração e da Diretoria;

VII - prover, interinamente, até que o Presidente da República o faça em caráter efetivo, as vagas dos membros do Conselho de Administração, cuja substituição não esteja prevista no Regulamento do Banco.

Art. 33. Os Diretores referidos no artigo 27, § 2º, alínea c terão as atribuições que forem determinadas no Regimento Interno.

Art. 34. O pessoal contratado pelo Banco será regido pela Consolidação das Leis do Trabalho e legislação complementar e admitido mediante concurso de provas ou de provas e títulos.

§ 1º Poderão ser requisitados pelo Banco servidores dos quadros do serviço público federal, das autarquias federais, ou de sociedades de economia mista, controladas pelo Governo Federal.

CAPÍTULO V - Das Sociedades de Crédito Imobiliário

Art. 35. As Sociedades de crédito imobiliário são instituições de crédito especializado, dependem de autorização do Banco Nacional da Habitação para funcionar, e estão sujeitas a permanente fiscalização do Governo Federal, através do referido Banco e da Superintendência da Moeda e do Crédito.

§ 1º As sociedades de crédito imobiliário se organizarão sob a forma anônima de ações nominativas, observando nos atos de sua constituição todos os dispositivos legais aplicáveis, mas só poderão dar início às suas atividades após publicação, no Diário Oficial da União, da autorização do Banco Nacional da Habitação.

§ 2º As sociedades de crédito imobiliário serão constituídas com o capital mínimo de 100 milhões de cruzeiros em moeda corrente, na forma da legislação que rege as sociedades anônimas, mas a emissão de autorização para funcionar dependerá da integralização mínima de 50%, mediante débito do BNH.

§ 3º O limite mínimo referido no parágrafo anterior será anualmente atualizado, com base nos índices de que trata o artigo 5º, § 1º.

Art. 36. A autorização para funcionar será concedida por tempo indeterminado, enquanto a sociedade observar as disposições legais e regulamentares em vigor.

§ 1º Somente poderão ser membros dos órgãos da administração e do Conselho Fiscal das sociedades de crédito imobiliário, pessoas de reconhecida idoneidade moral e comercial, sendo que dois diretores deverão comprovar capacidade financeira e técnica.

§ 2º Os diretores somente poderão ser investidos nos seus cargos depois da aprovação pelo Banco Nacional da Habitação, à vista das provas exigidas pela SUMOC para investimento de diretores de estabelecimento bancário em geral.

§ 3º A responsabilidade dos administradores de sociedade de crédito imobiliário é a mesma prevista na lei para os diretores de bancos.

§ 4º A expressão "crédito imobiliário", constará obrigatoriamente da denominação das sociedades referidas neste artigo.

§ 5º As sociedades de crédito imobiliário enviarão para publicação até o 10º dia de cada mês, no Diário Oficial do estado onde funcionarem, os balancetes mensais.

Art. 37. Ficarão sujeitos à prévia aprovação do Banco Nacional da Habitação:

- I - as alterações dos estatutos sociais das sociedades de crédito imobiliário;
- II - a abertura de agências ou escritórios das referidas sociedades;
- III - a cessação de operações da matriz ou das dependências das referidas sociedades.

Art. 38. Os pedidos de autorização para funcionamento, alteração estatutária, abertura ou fechamento de agências ou dependências e aprovação de administradores deverão ser decididos pelo Banco Nacional da Habitação, dentro de 120 dias da sua apresentação e das decisões do Banco caberá recurso voluntário para o Ministro da Fazenda.

Parágrafo único. O regulamento discriminará a documentação a ser apresentada, com os requerimentos referidos neste artigo, podendo o Banco Nacional da Habitação fazer as exigências que considerar de interesse para a apreciação do pedido e fixar prazo razoável para o seu atendimento.

Art. 39. As sociedades de crédito imobiliário somente poderão operar em financiamentos para construção, venda ou aquisição de habitações, mediante:

- I - abertura de crédito a favor de empresários que promovam projetos de construção de habitações para venda a prazo;
- II - abertura de crédito para a compra ou construção de casa própria com liquidação a prazo de crédito utilizado;
- III - desconto, mediante cessão de direitos de receber a prazo o preço da construção ou venda de habitações;
- IV - outras modalidades de operações autorizadas pelo Banco Nacional da Habitação.

§ 1º Cada sociedade de crédito imobiliário somente poderá operar com imóveis situados na área geográfica para a qual fôr autorizada a funcionar.

§ 2º As sociedades de crédito imobiliário não poderão operar em compra e venda ou construção de imóveis, salvo para liquidação de bens que tenham recebido em pagamento dos seus créditos ou no caso dos imóveis necessários a instalação de seus serviços.

§ 3º Nas suas operações as sociedades de crédito imobiliário observarão as normas desta lei e as expedidas pelo Banco Nacional da Habitação, com relação aos limites do valor unitário, prazo, condições de pagamento, juros, garantias, seguro, ágio e deságios na colocação de Letras Imobiliárias e diversificação de aplicações.

§ 4º As disponibilidades das sociedades de crédito imobiliário serão mantidas em depósito no Banco Nacional da Habitação, no Banco do Brasil S.A., nos demais bancos oficiais da União e dos Estados e nas Caixas Econômicas ...(Vetado).

Art. 40. As sociedades de crédito imobiliário não poderão:

- a) receber depósitos de terceiros que não sejam proprietários de ações nominativas, a não ser nas condições e nos limites autorizados pelo Banco Nacional da Habitação;
- b) tomar empréstimos em moeda nacional ou estrangeira, a não ser nas condições mínimas de prazo e nos limites máximos, em relação ao capital e reservas, estabelecidos pelo Banco Nacional da Habitação;
- c) emitir Letras Imobiliárias em valor superior aos limites máximos aprovados pelo Banco Nacional da Habitação em relação ao capital e reservas e ao montante dos créditos em carteira;

d) admitir a movimentação de suas contas por meio de cheques contra ela girados ou emitir cheques na forma do Decreto n. 24.777, de 14 de junho de 1934;

e) possuir participação em outras empresas.

§ 1º O Banco Nacional da Habitação fixará o limite de recursos de terceiros que as sociedades poderão receber, até o máximo de 15 vezes os recursos próprios.

§ 2º O Banco Nacional da Habitação fixará também os limites mínimos de prazo dos vencimentos dos recursos de terceiros recebidos pela sociedade em relação aos prazos de suas aplicações.

Art. 41. O Banco Nacional de Habitação e a SUMOC manterão fiscalização permanente e ampla das Sociedades de Crédito Imobiliário podendo para isso, a qualquer tempo, examinar livros de registros, papéis e documentação de qualquer natureza, atos e contratos.

§ 1º As sociedades são obrigadas a prestar toda e qualquer informação que lhes for solicitada pelo Banco Nacional da Habitação ou pela SUMOC.

§ 2º A recusa, a criação de embaraços, a divulgação ou fornecimento de informações falsas sobre as operações e as condições financeiras da sociedade serão punidas na forma da lei.

§ 3º O Banco Nacional da Habitação e a SUMOC manterão sigilo com relação a documentos e informações que as sociedades de crédito imobiliário lhe fornecerem.

Art. 42. As sociedades de crédito imobiliário são obrigadas a observar o plano de contas e as normas de contabilização aprovadas pelo Banco Nacional da Habitação, bem como a divulgar, em seus relatórios semestrais, as informações mínimas exigidas pelo Banco Nacional da Habitação, quanto às suas condições financeiras.

§ 1º As sociedades de crédito imobiliário são obrigadas a enviar ao Banco Nacional de Habitação, até o último dia do mês seguinte, cópia do balancete do mês anterior, do balanço semestral e da demonstração de lucros e perdas, bem como prova de envio para publicação das atas de assembleias gerais, dentro de 30 dias da realização destas.

§ 2º O BNH poderá exigir quando a seu critério, considerar necessário, que Sociedades de Crédito Imobiliário se sujeitem à auditoria externa por empresas especializadas por ele aprovadas.

§ 3º As sociedades de crédito imobiliário mencionarão em sua publicidade os respectivos capitais realizados, suas reservas e o total de recursos mutuados aplicados, constantes de seu último balancete mensal.

CAPÍTULO VII - Do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

Art. 54. A Fundação da Casa Popular, criada pelo Decreto-lei n. 9.218, de 1º de maio de 1946, passa a constituir com o seu patrimônio, revogada a legislação que lhe concerne, o "Serviço Federal de Habitação e Urbanismo", entidade autárquica...(Vetado).

§ 1º O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo será dirigido por um Superintendente..... (Vetado).

§ 2º O Superintendente, de notória competência em matéria de habitação e urbanismo, será nomeado...(Vetado)... pelo Conselho de Administração do Banco Nacional de Habitação.

§ 4º Ficam extintos o Conselho Central, o Conselho Técnico e a Junta de Controle da Fundação da Casa Popular.

§ 5º Os servidores do Serviço Nacional de Habitação e Urbanismo serão admitidos no regime da legislação trabalhista ...

§ 6º - Os servidores da atual Fundação da Casa Popular serão aproveitados no Serviço Nacional de Habitação e Urbanismo ou em outros serviços de igual regime.

Art. 55. O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo terá as seguintes atribuições:

a) promover pesquisas e estudos relativos ao déficit habitacional, aspectos do planejamento físico, técnico e socioeconômico da habitação;

b) promover, coordenar e prestar assistência técnica a programas regionais e municipais de habitação de interesse social, os quais deverão necessariamente ser acompanhados de programas educativos e de desenvolvimento e organização de comunidade;

c) fomentar o desenvolvimento da indústria de construção, através de pesquisas e assistência técnica, estimulando a iniciativa regional e local;

d) incentivar o aproveitamento de mão de obra e dos materiais característicos de cada região;

e) estimular a organização de fundações, cooperativas, mútuas e outras formas associativas em programas habitacionais, propiciando-lhes assistência técnica;

f) incentivar a investigação tecnológica, a formação de técnicos, em qualquer nível, relacionadas com habitação e urbanismo;

g) prestar assistência técnica aos Estados e Municípios na elaboração dos planos diretores, bem como no planejamento da desapropriação por interesse social, de áreas urbanas adequadas a construção de conjuntos habitacionais;

h) promover, em colaboração com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a realização de estatísticas sobre a habitação no país;

i) prestar assistência técnica aos Estados, aos Municípios e às empresas do país para constituição, organização e implantação de entidades de caráter público, de economia mista ou privadas, que terão por objetivo promover a execução de planos habitacionais ou financiá-los, inclusive assisti-los para se candidatarem aos empréstimos do Banco Nacional da Habitação ou das sociedades de crédito imobiliário;

l) prestar assistência técnica na elaboração de planos de emergência, intervindo na normalização de situações provocadas por calamidades públicas;

m) estabelecer normas técnicas para a elaboração de Planos Diretores, de acordo com as peculiaridades das diversas regiões do país;

n) assistir aos municípios na elaboração ou adaptação de seus Planos Diretores às normas técnicas a que se refere o item anterior.

§ 1º Os municípios que não tiverem códigos de obras adaptados às normas técnicas do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo ou que aprovarem projetos e planos habitacionais em desacordo com as mesmas normas, não poderão receber recursos provenientes de entidades governamentais, destinados a programas de habitação e urbanismo.

Art. 56. A organização administrativa do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo será estabelecida em decreto, devendo ser prevista a sua descentralização regional.

CAPÍTULO VIII - Disposições Gerais e Transitórias

Art. 58. Ficam isentos do Imposto de Renda, até 31 de dezembro de 1970, os lucros e rendimentos auferidos pelas pessoas físicas ou jurídicas, resultantes de operações de construção e primeira transação, inclusive alienação e locação, relativos aos prédios residenciais que vierem a ser construídos no Distrito Federal, cujo valor não ultrapasse 60 (sessenta) vezes o salário-mínimo da região.

Parágrafo único. Ficam igualmente isentos os mesmos imóveis, pelo mesmo prazo, dos impostos de transmissão, "*causa mortis*" e "*inter vivos*" relativos à primeira transferência de propriedade.

Art. 59. São isentos de imposto de selo:

a) a emissão, colocação, transferência, cessão, endosso, inscrição ou averbação de letras imobiliárias;

b) os atos e contratos, de qualquer natureza, entre as entidades que integram o sistema financeiro da habitação;

c) os contratos de que participem entidades integrantes do sistema financeiro da habitação, e que tenham por objeto habitações de menos de 50 metros quadrados, não incluídas as partes comuns, se fôr o caso, e de valor inferior a 60 vêzes o maior salário-mínimo legal vigente no país;

d) os contratos de construção, venda, ou promessa de venda a prazo, promessa de cessão e hipoteca, de habitações que satisfaçam aos requisitos da alínea anterior.

Art. 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os processo e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente:

I - o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis;

II - economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios;

III - simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas legais, regulamentares, regimentais ou, ainda, quaisquer normas administrativas ou técnicas e, portanto, comuns a todos os mutuários não figurarão expressamente nas respectivas escrituras.

§ 2º As escrituras, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotam e se comprometem a cumprir as cláusulas, termos e condições a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, *verbum ad verbum*, no respectivo Cartório ou Ofício, mencionado inclusive o número do Livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos mutuários, ao receberem os respectivos traslados de escritura, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato padrão constante das cláusulas, termos e condições referidas no parágrafo 1º deste artigo.

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, obrigatoriamente, para os devidos efeitos legais e jurídicos, receberão, autenticadamente, das pessoas jurídicas mencionadas na presente Lei, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior, tudo de modo a facilitar os competentes registros.

§ 5º Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei.

§ 6º Os contratos de que trata o parágrafo anterior serão obrigatoriamente rubricados por todas as partes em todas as suas folhas.

§ 7º Todos os contratos, públicos ou particulares, serão obrigatoriamente transcritos no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de sua assinatura, devendo tal obrigação figurar como cláusula contratual.

Art. 62. Os oficiais do Registro de Imóveis inscreverão obrigatoriamente, os contratos de promessa de venda, promessa de cessão ou de hipoteca celebrados de acordo com a presente Lei, declarando expressamente que os valores deles constantes são meramente estimativos, estando sujeitos os saldos devedores, assim como as prestações mensais, às correções do valor, determinadas nesta Lei.

§ 1º Mediante simples requerimento, firmado por ambas as partes contratantes, os Oficiais do Registro de Imóveis averbarão, à margem das respectivas inscrições, as correções de valores determinados por esta Lei, com indicação do novo valor do preço ou da dívida e do saldo respectivo, bem como da nova prestação contratual.

§ 2º Se o promitente comprador, promitente cessionário ou mutuário se recusar a assinar o requerimento de averbação das correções verificadas, ficará, não obstante, obrigado ao pagamento da nova prestação, podendo a entidade financiadora, se lhe convier, rescindir o contrato, com notificação prévia no prazo de 90 dias.

Art. 63. Os órgãos da administração federal, centralizada ou descentralizada ficam autorizados a firmar acordos ou convênios com as entidades estaduais e municipais, buscando sempre a plena execução da presente Lei e o máximo de cooperação inter-administrativa.

Art. 64. O Banco Nacional da Habitação poderá promover desapropriações por utilidade pública ou por interesse social.

Art. 65. A partir da data da vigência desta Lei as Carteiras Imobiliárias dos Institutos de Aposentadoria e Pensões não poderão iniciar novas operações imobiliárias e seus segurados passarão a ser atendidos de conformidade com este diploma legal.

§ 1º - Institutos de Aposentadoria e Pensões, as Autarquias em geral, as Fundações efetuarão, no prazo máximo de 12 (doze) meses, a venda de seus conjuntos e unidades residenciais, em consonância com o Sistema Financeiro da Habitação de que trata esta Lei, de acordo com as instruções expedidas, no prazo de 90 (noventa) dias, conjuntamente, pelo Banco Nacional de Habitação e Departamento Nacional da Previdência Social.

§ 2º Os recursos provenientes da alienação de que trata o parágrafo anterior serão aplicados na aquisição ou construção de imóveis destinados à instalação de órgãos do Instituto.

§ 3º Não sendo oportuna a aplicação prevista no parágrafo anterior, os recursos serão aplicados em Letras Imobiliárias, cuja liquidação se fará em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais consecutivas, para a aquisição ou construção de edifícios-sede.

§ 4º - Os órgãos referidos no § 1º deste artigo que possuam unidades residenciais em Brasília, conjuntamente com a Caixa Econômica Federal de Brasília, submeterão à aprovação do Presidente da República, por intermédio do Ministro do Planejamento e Coordenação Econômica, no prazo de 90 (noventa) dias, sugestões e normas, em consonância com o sistema Financeiro da Habitação, referentes à sua alienação.

§ 5º Os órgãos de que trata o parágrafo anterior, celebrarão convênio com a Caixa Econômica Federal de Brasília, incumbindo-a da alienação, aos respectivos ocupantes, dos imóveis residenciais que possuírem no Distrito Federal, devendo o produto da operação constituir fundo rotativo destinado a novos investimentos em construções residenciais em Brasília, assegurado às entidades convenientes rateio financeiro anual, que lhes permita a retirada de valores correspondentes no mínimo, a cinquenta por cento (50%) da renda líquida atual, efetivamente realizada, com a locação de tais imóveis.

§ 6º Os imóveis residenciais que deixarem de ser alienados aos ocupantes, por desinteresse ou impossibilidade legal dos mesmos, serão objeto de aquisição pela União que poderá para resgatá-los, solicitar a abertura de crédito especial, dar em pagamento imóveis não necessários aos seus serviços ou ações de sua propriedade em empresas de economia mista, mantida, nesta hipótese, a situação majoritária da União.

§ 7º A administração dos imóveis adquiridos pela União, na forma do parágrafo anterior, será feita pelo Serviço do Patrimônio da União.

§ 8º Realizadas as operações previstas no parágrafo primeiro, extinguir-se-ão as Carteiras Imobiliárias dos IAPs.

§ 9º Os atuais inquilinos ou ocupantes de imóveis residenciais dos IAPs e, sucessivamente, os seus contribuintes, estes inscritos e classificados de acordo com a legislação vigente, terão preferência no atendimento pelos órgãos estatais integrantes do sistema financeiro da habitação

Art. 66. O Ministro do Planejamento adotará as medidas necessárias para a criação de um Fundo de Assistência Habitacional objetivando o financiamento às populações de renda insuficiente, destinando-lhes recursos próprios.

Art. 67. O Banco Nacional da Habitação e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo deverão publicar mensalmente a relação dos servidores admitidos ao seu serviço, a qualquer título, no mês anterior à publicação.

Art. 68. O Poder Executivo baixará os regulamentos necessários à execução desta Lei, inclusive os relativos à extinção dos órgãos federais que vêm exercendo funções e atividades que possam ser por elas reguladas, podendo incorporar serviços, órgãos e departamentos, dispondo sobre a situação dos respectivos servidores e objetivando o enquadramento dos órgãos federais que integram o sistema financeiro da habitação.

Parágrafo único. Dentro do prazo de noventa (90) dias, o Poder Executivo baixará os atos necessários à adaptação do funcionamento das Caixas Econômicas Federais, Caixas Militares e IPASE aos dispositivos desta Lei.

Art. 69. O contrato de promessa de cessão de direitos relativos a imóveis não loteados, sem cláusula de arrendimento e com emissão de posse, uma vez inscrita no Registro Geral de Imóveis, atribui ao promitente cessionário direito real oponível a terceiro e confere direito a obtenção compulsória da escritura definitiva de cessão, aplicando-se, neste caso, no que couber, o disposto no artigo 16 do Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e no artigo 346 do Código do Processo Civil.

Parágrafo único. O disposto neste artigo se aplica aos contratos em via de execução compulsória, em qualquer instância.

Art. 70. Fica assegurada às Caixas Econômicas Federais, na forma em que o Poder Executivo regulamentar, dentro do prazo previsto no parágrafo único do artigo 68, a exploração da Loteria Federal.

Art. 71. Fica o Poder Executivo autorizado a abrir, pelo Ministério da Fazenda, crédito especial no montante de Cr\$1 bilhão, com vigência durante três anos, destinado à integralização gradativa do capital do Banco Nacional da Habitação.

Art. 72. Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ANEXO 4 - RESOLUÇÃO Nº 1446 BACEN

O BANCO CENTRAL DO BRASIL, na forma do artigo 9º da Lei nº 5.595, de 31.12.64, torna público que o Presidente do Conselho Monetário Nacional por ato de 18.12.87, com base no artigo 2º do Decreto nº 94.301, de 01.05.87, "ad referendum" daquele Conselho, tendo em vista o disposto no artigo 7º do Decreto-Lei nº 2.291, de 21.11.86, e no artigo 2º do Decreto-Lei nº 2.349, de 29.07.87,

RESOLVEU:

I – Estabelecer que 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) 15% (quinze por cento) em encaixe obrigatório no Banco Central, conforme o disposto na regulamentação em vigor;
- b) 65% (sessenta e cinco por cento), no mínimo, em financiamentos habitacionais;
- c) recursos remanescentes em disponibilidades financeiras e em operações de faixa livre, conforme regulamentação do Banco Central.

II – Determinar que a aplicação dos recursos captados, referidos na alínea "b" do item anterior, observará a seguinte diversificação:

- a) até 20% (vinte por cento), em financiamentos habitacionais, a taxas de mercado, conforme regulamentação do Banco Central;
- b) 10% (dez por cento), no mínimo, em operações de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com valor de até 2.500 (duas mil e quinhentas) obrigações do Tesouro Nacional (OTN), observado o disposto no item IV desta Resolução;
- c) recursos remanescentes em operações de financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com valores superiores a 2.500 (duas mil e quinhentas) OTN e até 5.000 (cinco mil) OTN, observado o disposto no item V desta Resolução;

III – Estabelecer que os percentuais previstos nos itens I, alíneas "b" e "c", e II serão calculados com base na média aritmética simples dos saldos de depósitos de poupança existentes em final de mês, durante os últimos 6 (seis) meses, devidamente corrigidos, até o último mês, pelos mesmos índices de atualização desses depósitos.

IV – No percentual a que se refere a alínea "b" do item II estão incluídos os depósitos no Fundo de Apoio à Produção de Habitações para a População de Baixa Renda (FAHBRE) e no Fundo de Estabilização (FESTA).

V – No percentual a que se refere a alínea "c" do item II estão incluídos os créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e outros créditos vinculados a financiamentos habitacionais.

VI – Definir que operações no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação são aquelas enquadradas nas alíneas "b" e "c" do item II e no item XII desta Resolução.

VII – Estabelecer as seguintes condições para os financiamentos a que se refere a alínea "b" do item II:

- a) cobertura obrigatória do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS);
- b) contratação no Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional;

- c) remuneração efetiva máxima, compreendendo juros, comissões e outros encargos, limitada à taxa anual equivalente à capitalização mensal das taxas anuais máximas fixadas no item XII desta Resolução;
- d) inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH);
- e) limite máximo do preço de venda do imóvel financiado de 10.000 (Dez mil) OTN.

VIII – Estipular as seguintes condições para os financiamentos a que se refere a alínea "c" do item II:

- a) sem cobertura do FCVS, sendo eventual saldo devedor, ao final dos prazos ajustados, de responsabilidade do mutuário, devendo tais fatos, obrigatoriamente, constar de cláusulas do respectivo contrato;
- b) renegociação entre as partes, de eventual saldo devedor existente ao término do prazo ajustado, mediante novo financiamento, com prazo de até 50% (cinquenta por cento) daquele pactuado no contrato inicial;
- c) contratação no Plano de Equivalência Salarial por Categoria profissional, admitida a opção expressa do mutuário por outra modalidade de reajuste de prestações;
- d) remuneração efetiva máxima, compreendendo juros, comissões e outros encargos, limitada à taxa anual equivalente à capitalização mensal das taxas anuais máxima fixadas no item XII desta Resolução;
- e) inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), independentemente de opção pela equivalência salarial;
- f) limite máximo do preço de venda do imóvel financiado de 10.000 (dez mil) OTN.

IX – Os Financiamentos aos construtores para produção de imóveis terão remuneração efetiva máxima de 13% a. a. (treze por cento ao ano), se o imóvel em construção, ou a ser construído, for composto de unidades habitacionais cujos preços para venda ao comprador ou mutuário final se limitarem ao valor de 10.000 (dez mil) OTN.

X – As contribuições ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e ao Fundo de Assistência Habitacional (FUNDHAB) e os custos de seguro não estão incluídos nas taxas máximas a que se referem a alínea "c" do item VII, a alínea "d" do item VIII e o item IX desta Resolução.

XI – Estabelecer que, no cálculo dos encargos mensais dos financiamentos habitacionais pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), será acrescido à remuneração mensal de que tratam a alínea "c" do item VII e a alínea "d" do item VIII desta Resolução, o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), caso tenha havido opção do mutuário pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional.

XII – Determinar que os financiamentos e refinanciamentos habitacionais no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), serão realizados com observância das seguintes condições:

- a) as taxas máximas de juros aplicáveis nos financiamentos aos mutuários finais serão obtidas de acordo com o quadro abaixo, desprezando-se a decimal a partir da Segunda casa:

VALOR DO FINANCIAMENTO EM OTN (VF)	TAXA DE JUROS (% a. a.)
Até 300	0
De 301 a 900	$\frac{VF - 2}{150}$
De 901 a 1.800	$\frac{(VF \times 3,5) + 0,5}{900}$

De 1.801 a 2.500	$\frac{VF + 3.450}{700}$
De 2.510 a 5.000	$\frac{VF + 6,5}{1.250}$

- b) na aplicação dos recursos às taxa estipuladas na alínea anterior não poderá ser obtida rentabilidade média inferior ao custo de remuneração dos recursos;
- c) os prazos máximos para amortização dos financiamentos aos mutuários finais serão obtidos segundo o quadro abaixo e, caso inferiores, deverão ser em número inteiro de anos:

VALOR DO FINANCIAMENTO EM OTN	PRAZO MÁXIMO (ANOS)
Até 2.500	25
De 2.501 a 2.750	24
De 2.751 a 3.000	23
De 3.001 a 3.250	22
De 3.251 a 3.500	21
De 3.501 a 5.000	20

- d) a concessão de financiamento encontra-se vinculada à comprovação de que o primeiro encargo mensal, incluindo amortização, juros, prêmios de seguros e taxas, não representará percentual, da renda familiar bruta do mutuário final, superior ao obtido de acordo com o quadro a seguir, nos quais será considerada apenas a primeira casa decimal, com arredondamento:

VALOR DO FINANCIAMENTO (VF) EM OTN	PERCENTUAL DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL
Até 300	15
De 301 a 900	$\frac{VF + 10}{60}$
De 901 a 1.800	$\frac{VF + 20}{180}$
De 1.801 a 3.500	$\frac{VF + 8.400}{340}$
De 3.501 a 5.000	35

- e) as operações com lastro em recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) não poderão exceder 2.500 (duas mil e quinhentas) OTN por unidade habitacional.

XIII – Estabelecer que a concessão de financiamento para comercialização de imóveis a mutuários finais, nas condições definidas para o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), pode Ter por objeto unidades habitacionais com as seguintes características:

- a) com até 180 (cento e oitenta) dias de "habita-se";
- b) com mais de 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se", que não tenham sido de ocupação ou de negociação;
- c) imóveis usados.

XIV – Os financiamentos para aquisição de imóveis usados ficam limitados a montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos que, obrigatoriamente, o agente financeiro deve destinar a aplicação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

XV – O limite de 25% (vinte e cinco por cento) a que se refere o item anterior fica elevado temporariamente, até 31.12.80, para 40% (quarenta por cento).

XVI – Os saldos das operações de financiamento imobiliário, de que trata esta Resolução, terão cláusula de atualização vinculada aos índices de atualização dos depósitos de poupança.

XVII – A atualização dos saldos de que trata o item anterior será efetuada na mesma data e com a periodicidade que for estipulada contratualmente para o pagamento das prestações.

XVIII – Facultar a utilização dos índices de atualização de depósitos de poupança nas operações de financiamento classificadas na faixa livre mencionadas na alínea "c" do item I desta Resolução.

XIX – Na alienação de imóveis financiados nas condições do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), os agentes poderão enquadrar no referido Sistema o contrato com o novo mutuário, na forma que vier a ser disciplinada pelo Banco Central.

XX – Autorizar a utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) nos financiamentos habitacionais concedidos por entidades de previdência privada a seus associados, na forma que vier a ser disciplinada pelo Banco Central e pela Caixa Econômica Federal.

XXI – Os créditos dos Agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) junto ao Fundo de Garantia de Depósitos e Letras imobiliárias (FGDLI), por absorção de contas de poupança, serão deduzidos dos saldos de recursos captados para efeito de cálculo do encaixe obrigatório e dos limites de que trata esta Resolução.

XXII – Admitir a concessão de financiamento, nas condições então vigentes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), inclusive para fins de cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), para as negociações em curso até 31.07.87, obedecidas as normas estabelecidas pelo Banco Central.

XXIII – O Banco Central do Brasil fica autorizado a baixar as normas, a adotar as medidas necessárias à execução do disposto nesta Resolução, bem como a disciplinar as operações de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), inclusive no que diz respeito aos seguintes aspectos:

- a) valor máximo por unidade habitacional;
- b) prazo máximo de financiamento;
- c) preços máximos de venda previstos nesta Resolução;
- d) comprometimento máximo de renda familiar bruta;
- e) regime de amortização empregado;
- f) recolhimento dos recursos não aplicados na forma da alínea "b" do item II desta Resolução.

XXIV – Dar nova redação aos itens II, v e XI da Resolução nº 1.283, de 20.03.87, que disciplina as letras hipotecárias:

"II – A emissão de letras hipotecárias terá por garantia o penhor de cláusulas hipotecárias que estejam vinculadas a financiamentos enquadráveis no Sistema Financeiro da Habitação (SFH)":

" V – A colocação de letras hipotecárias somente poderá ser feita junto a instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central e investidores institucionais, não sendo admitida a concessão de deságio em sua colocação";

"XI – A exigência de aplicação em financiamentos habitacionais no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) poderá ser atendida, em até 30 (trinta por cento), com adequação de letras hipotecárias, de emissão de outro agente, com prazo de vencimento igual ou superior a 5 (cinco) anos".

XXV – Ficam mantidas, no que não conflitarem com a presente Resolução, as demais disposições regulamentares relativas a financiamentos habitacionais.

XXVI – Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas a alínea "c" do item V da Resolução nº 386, de 21.07.76, e as Resoluções nº 1.361, de 30.07.87, e nº 1.385, de 27.08.87.

Brasília (DF), 05 de janeiro, de 1988.

ANEXO 5 – HISTÓRICO DA TAXA REFERENCIAL – TR (Ano de 2007 a 2017)

TR histórica ano a ano

Ano	Taxa Referencial (%)
2007	1,44
2008	1,63
2009	0,71
2010	0,68
2011	1,20
2012	0,28
2013	0,19
2014	0,85
2015	1,79
2016	2,01
2017	0,59

Histórico da Taxa Referencial desde a sua criação – Fonte: Banco Central

ANEXO 6 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA TAXA REFERENCIAL

CÁLCULO DA TAXA REFERENCIAL

$$R = a + b \cdot TBF$$

Onde:

a: é um valor fixo a 1,005;

b: encontrado conhecendo-se o valor da TBF;

TBF: média ponderada de CDB's pré-fixados;

$$TR = 100 \cdot \left[\frac{1 + TBF}{R} - 1 \right]$$