

BNH NÃO!

**Fique com a lei e diga não ao BNH
Só aceite a verdadeira equivalencia
salarial.**

Wagner Siqueira
Presidente da Federação Nacional dos
Adminitradores de Empresas

NOTA DO AUTOR

FIQUE COM A LEI E DIGA NÃO AO BNH representa um trabalho de pesquisa que se transformou neste pequeno livro, contribuição de dois órgãos de classe que tenho a honra de presidir - a Federação Nacional dos Administradores de Empresas e o Sindicato dos Técnicos de Administração do Rio de Janeiro -, não apenas para os seus associados, mas para informar todas as classes trabalhadoras quanto ao Sistema Financeiro da Habitação, que diz respeito à grande parcela da população brasileira.

Uma contribuição voltada para assegurar direitos legítimos de nada menos que 4 milhões de mutuários, assalariados, os quais, com muito esforço, conseguiram adquirir sua casa própria, patrimônio também de suas famílias, e que, neste momento, encontram-se ameaçados por investidas absolutamente ilegais - e antissociais - do BNH. Investidas capazes de tornar, a curtíssimo prazo, insuportáveis os pagamentos das prestações, e assim impossibilitando que a meta de cada um possuir seu teto possa se concretizar.

Isso porque aumentar as prestações mensais, como pretende de fato o BNH, inspirado na política do ex-ministro Delfim Neto, além dos reajustes salariais, e acima das leis, dentro de poucos meses iria gerar, é óbvio, gigantesca inadimplência, acompanhada de ações de despejo, abrindo o processo de uma verdadeira convulsão social.

O sistema de reajustes é regido atualmente pelos decretos-leis 2164 de 19 de setembro de 1984 e 2240 de 31 de janeiro de 85. Decretos-leis são leis e, portanto, não podem ser alterados por resoluções do BNH. Resoluções, diga-se de passagem, baixadas pelo presidente do Banco, José Maria Aragão, um técnico do setor, mas inspiradas no fundo pela insensibilidade do ministro da Urbanização e Meio Ambiente, Flávio Peixoto. Um ministro que, acintosamente, desrespeitando os mutuários e o próprio país, desafiou os que adquiriram casa própria a vendê-las se por elas não pudesse pagar aquilo que, ilegalmente, deseja impor e cobrar. Esqueceu um princípio fundamental de Direito: de nenhum ato ilegal pode resultar qualquer efeito legítimo.

O BNH quer reajustar as prestações acima da equivalência salarial determinada em lei e, não satisfeito, quer forçar a que os mutuários concordem em alterar seus aumentos de anuais para semestrais. Esquece-se, e aí novo erro clamoroso, do Código Civil, que, no artigo 1092, que trata dos contratos bilaterais, impede mudanças unilaterais em quaisquer contratos. Ainda por cima, procura iludir os mutuários com a apresentação de falsas vantagens. Vantagens apenas na aparência, pois na prática o reajuste semestral, em menos de dois anos, matematicamente, pela velocidade maior do cálculo dos montantes, representará um peso muito maior para todos. Perguntam os leitores aos proprietários de imóveis que os

alugam, se desejam que os inquilinos paguem reajustes anuais ou semestrais. A resposta, claro, será uma só.

Nós desejamos demonstrar neste livro e informar corretamente a todos de seus próprios direitos, colocando luz clara no cipoal de resoluções obscuras do BNH. E o fazemos através de um confronto objetivo e concreto entre as leis em plena vigor e as ilegais e ilegítimas medidas do Banco Nacional que deveria ser da Habitação. O BNH foi criado para agregar um fator social à comercialização de imóveis para que todos tenham casa própria. Se sua ação não for voltada para fornecer e garantir direitos sociais, para que BNH?

Colocamos nosso trabalho ao alcance de todos os mutuários e assalariados do país. Nossa posição com base na equivalência salarial está, inclusive, referendada pelo Tribunal Federal de Recursos, que a tem mantido invariavelmente em suas decisões. No correr das páginas publicadas, os leitores encontrarão os textos integrais dos decretos-leis que asseguram a equivalência e das resoluções do BNH que procuram desrespeitar a legislação. Todos vão ver como é simples argumentar contra a pressão indevida do banco, e, se necessário, como alguns já estão fazendo, pagar as prestações reajustadas na Justiça. Basta a cada um juntar seus contracheques dos meses de seus reajustes, de um ano e outro, ver qual o acréscimo percentual real de seus salários no período, e exigir do agente financeiro, ou através da Justiça, que seja absolutamente idêntico o reajuste da prestação de sua casa própria.

Esperamos, entretanto, que o presidente José Sarney leia este livro. E, como nós e todos os brasileiros mutuários, no episódio dos acréscimos ilegais, diga também não ao BNH e fique com a lei. E o faça antes de novas questões judiciais e de uma explosão social que comprometerá por igual o seu governo e o nosso país.

Wagner Siqueira

A CORREÇÃO E AS CONTRADIÇÕES

Para se compreender bem o problema causado hoje pelo BNH, vale a pena examinar o surgimento do instituto da correção monetária na compra de imóveis e as contradições ocorridas ao longo de 21 anos, de 64, quando o Banco Nacional da Habitação foi criado, aos dias atuais. O BNH foi criado pela lei 4380 de 21 de agosto de 64, diploma bastante amplo e inovador no campo habitacional voltado para garantir um fluxo positivo de construções, ao contrário de antiga-mente, quando muitos edifícios ficavam eternamente incompletos no meio do caminho. Ao mesmo tempo, o acesso à casa própria para aqueles que não a possuíam. O objetivo era também o de progressivamente acabar com a locação de imóveis, pois esta é uma atividade sem efeitos econômicos, na medida em que não emprega mão-de-obra e, portanto, não reproduz investimentos no contexto econômico-social. Num país de inflação alta, como o Brasil, sem correção monetária, as aplicações de capital na área da habitação não se multiplicariam na escala desejada, dentro de seus objetivos sociais, imposta pelo aumento da população. Como a média brasileira é de 5 pessoas por residência, a cada 5 pessoas que nascem deve corresponder uma nova unidade habitacional. Esse era o princípio básico.

Os recursos destinados à construção civil partem de duas fontes: a captação espontânea da poupança particular (cadernetas) e dos depósitos feitos pelas empresas à conta do Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço. Sem correção monetária, no passado, com inflação alta, as prestações acabavam sendo muito pequenas e, assim, não se verificava o refluxo de investimentos de porte para a construção de cada vez maior oferta de casas e apartamentos. Por isso, o parágrafo 19 do artigo 5º da lei 4380 implantou a correção monetária para os financiamentos de casa própria, com base nos, índices fornecidos pelo antigo Conselho Nacional de Economia, que não mais existe. E o parágrafo 3º do mesmo artigo determinava que cada reajuste (anual) entrava em vigor sempre 60 dias após a alteração do salário-mínimo. Como se observa concretamente, o sistema de reajustes era marcado por um caráter inegavelmente social, inclusive porque no parágrafo 29 do artigo 21, a lei 4380 estabelecia que o então Ministério do Trabalho e da Previdência Social - desdobrado em 1975 - aplicaria obrigatoriamente por ano 20 por cento dos recursos dos Institutos de Previdência, os atuais INPS, INAMPS e lapas, em depósitos junto ao BNH. Claro que para reforçar o capital de giro do órgão que, pela lei deve ser, de crédito social. Este dispositivo, creu, infelizmente não foi cumprido até hoje. E, como tantas leis neste país, ficaram tudo por isso mesmo. O sentido inegável do parágrafo 59 do artigo 21 era o de fornecer recursos para evitar que fossem cobrados reajustes capazes de sufocar os mutuários, pois como todos sabem a receita da Previdência Social vem da contribuição de empregados e empregadores. O legislador, no caso, levou em

conta, de forma velada, porém concreta, o fato de os custos das construções subirem mais do que os salários, que na época regulavam o reajuste das prestações, uma vez que os índices do Conselho Nacional de Economia acompanhavam as oscilações salariais.

A 30 de agosto de 1966, o ex-presidente Castelo Branco baixou o decreto-lei 19, obrigando a adoção de cláusula de correção monetária nas operações do Sistema Financeiro da Habitação. O objetivo do decreto-lei 19/66 foi o de separar os financiamentos de imóveis para a classe média dos financiamentos para os grupos de renda mais baixa. Tanto assim que no artigo 19 determinava a correção com base nas oscilações anuais das ORTNS para os financiamentos acima de 75 salários mínimos. E no parágrafo 19 do mesmo artigo o reajuste com base no próprio salário mínimo para os financiamentos até 75 salários mínimos. O governo começava a reconhecer, tacitamente, a existência de duas moedas no país: uma econômica, a Obrigaçāo Reajustável do Tesouro Nacional, outra salarial, no caso o próprio salário mínimo. Se não fosse isso, para quê estabelecer a diferença?

A COMPRESSÃO DELFINIANA

Em março de 67, o presidente Costa e Silva assumiu o governo e, infelizmente para os assalariados, o professor Delfim Neto foi nomeado ministro da Fazenda. Colocando em prática uma política de compressão salarial, o ministro Delfim Neto limitava drasticamente os reajustes dos vencimentos dos trabalhadores, o mesmo não ocorrendo, como se sabe, em relação aos empresários e aos preços em geral. Como as ORTNS regiam os reajustes da casa própria para a classe média a níveis muito superiores aos reajustes salariais, o cerco econômico-social começou a se fazer sentir, acompanhado de um terrível processo de submersão e subversão dos valores do trabalho humano. A classe média, em grande parte, começou a não poder pagar as prestações da casa própria. E os grupos de baixa renda também não, porque embora o reajuste das prestações acompanhasse o salário mínimo, os preços da alimentação, principalmente, dos transportes, dos remédios, das tarifas de serviços públicos, eram muito superiores.

O presidente Costa e Silva, acometido por um derrame cerebral, ficou impossibilitado de governar, e, em setembro, o general Médici assumiu a presidência da República. Um numeroso grupo de mutuários conseguiu avistar-se com ele, um mês após sua posse, como os jornais da época publicaram com destaque, expondo o problema que os afligia. Médici, então, determinou ao BNH que passasse a adotar a fórmula da equivalência salarial. O que foi feito em novembro, quando o BNH aprovou a resolução 36/69. No item 2.5 dessa resolução foi textualmente estabelecido que todas as prestações - e não apenas os menores - fossem reajustados na mesma razão entre o valor do maior salário mínimo vigente no

país e o imediatamente anterior. E, acentuando também o caráter social da medida, a resolução 36/69 estabelecia, tacitamente, que as diferenças porventura verificadas, logo entre o preço pago pelos mutuários e o assumido pelo BNH, seriam cobertas pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais, criado pela resolução 25/67, do Conselho de Administração do BNH. Ficava novamente assinalado o caráter social do programa.

FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS

O que é o Fundo de Compensação de Variações Salariais? Ele está definido na resolução 1/77, de 27 de abril, que revigorou o Plano de Equivalência Salarial, mas também tacitamente, permitiu a adoção do Plano de Correção Monetária. A diferença aparente é que o Plano de Equivalência Salarial destinava-se aos mutuários finais, quer dizer, todos os compradores de casa própria - é o que se entende. E o Plano de Correção às empresas construtoras que, não sendo mutuários finais, vendem as unidades imobiliárias. Claro que todos os mutuários optaram, mesmo porque tal direito lhes era garantido, pelo Plano de Equivalência Salarial. Além do mais, porque, no item 2.3, os mutuários poderiam livremente escolher uma entre cinco opções para os períodos anuais de reajuste: fevereiro, maio, agosto, novembro, ou 60 dias depois do aumento do salário mínimo. A resolução 1/77 definiu o que é o Fundo de Compensação de Variações Salariais.

Está dito literalmente no item 2.4.3: os mutuários contribuirão para o FCVS - com até 0,5 por cento, do valor do financiamento, podendo esse valor ser pago à vista ou acrescido ao saldo devedor, à opção do financiado.

Logo, todos os mutuários já estão pagando, sem o saber, para a formação desse Fundo, pois inevitavelmente tal percentual foi embutido na dívida total e portanto, nas prestações mensais automaticamente corrigidas. O FCVS, pago pelos próprios mutuários, é mais uma prova a marcar a presença do fato social nas transações de casa própria financiadas pelo BNH. Se assim não fosse, ele não existiria. Ele, portanto, assegura um direito claro.

O direito de que as regras do jogo não sejam alteradas para prejudicá-los, Eles, os mutuários, na verdade inofismável, já estão pagando a diferença que agora o BNH lhes pretende cobrar indevidamente.

VOLTA A COMPRESSÃO SALARIAL DELFINIANA

Em março de 79, o general João Figueiredo assume a presidência da República. Poucos meses depois, vem o desastre: Delfim Neto, então ministro da Agricultura, com o apoio de Andreazza, derruba Mário Henrique Simonsen, e assume o Ministério do Planejamento. E começa a colocar em prática uma nova e odiosa política de compressão salarial. Ela arrasa os assalariados, reduz a receita da Previdência Social, e também, em consequência, diminui a receita do BNH, pois tanto a Previdência quanto o Banco dependem do desempenho da folha salarial. Os salários, contidos, subiam fantasticamente menos que os preços. A inflação ganha patamares jamais vistos, ultrapassa os 200 por cento ao ano, e o nível de emprego desce abruptamente vários pontos. Nem por isso a inflação e o resultado, como seria lógico prever, e foi previsto, só não identificado pelo presidente Figueiredo, foi uma inadimplência generalizada. Para conter o fenômeno negro que sufocava a sociedade brasileira, o governo viu-se obrigado, primeiro no decreto-lei 2045, meses depois rejeitado pelo Congresso, e logo a seguir no decreto-lei 3 2065, de 26 de outubro de 83, a estabelecer no parágrafo 51º do artigo 23 deste segundo decreto-lei que "excepcionalmente, no período de 1 de julho de 83 a 30 de junho de 85, as prestações dos mutuários que tenham feito opção (claro que todos optaram) serão reajustadas na base de 80 por cento da variação do maior salário mínimo".

EQUIVALÊNCIA SALARIAL CONSOLIDADA NOS DECRETOS-LEIS 2164 e 2240

Mas tal medida prevista no decreto-lei 2065 não foi suficiente para conter a inadimplência. Pois na ânsia fracassada de equilibrar as finanças públicas e pagar as contas externas à base da redução salarial, o governo Figueiredo foi contendo os vencimentos da classe média em limites que não ultrapassavam a dois terços, por semestre, do Índice Nacional de Preços ao Consumidor. O desemprego também foi aumentando. Cada mutuário desempregado era menos um a pagar as prestações da casa própria. A classe média foi perdendo a capacidade também de pagar pela diminuição de seus salários. Pressionado pelo próprio BNH, cujo presidente na época era Nélson da Mata, o governo baixa o decreto-lei 2164, de setembro de 84. Nesse decreto-lei, cria os bônus; que, se não revigorados, não desaparecer a partir de setembro próximo, acarretando assim um acréscimo médio entre 15 a 20 por cento nas prestações, e garante no artigo 91º a equivalência salarial, inclusive por categoria profissional. No artigo 101º assegura o direito de periodicidade anual para o reajuste das prestações.

Vamos primeiro, transcrever os artigos 9 e 10, para melhor definição de nossa tese, antes das transcrições integrais dos próprios decretos-leis 2164 e 2240, para total percepção da matéria por parte de todos os leitores, assalariados e mutuários do BNH.

Artigo 9 - Os contratos para aquisição de moradia própria, através do SFH, estabelecerão que, a partir do ano de 1985, o reajuste das prestações neles previsto corresponderá ao mesmo percentual e periodicidade do aumento salarial da categoria profissional a que pertencer o adquirente.

Nota do autor: não pode haver nada mais claro do que isso.

Artigo 10 - O critério de obtenção dos índices de aumento das prestações previsto no artigo anterior, aos contratos firmados até a data da publicação deste decreto-lei, mantida, a critério do adquirente, a periodicidade do reajustamento das prestações estabelecidas em seu contrato.

Nota do autor: texto igualmente claro, que não deixa dúvidas quanto ao direito à manutenção do reajuste anual pela equivalência salarial.

Alguns pontos do decreto-lei 2164 merecem observação. O artigo 5º, estabelecendo que nos orçamentos da União de 85 a 94, haverá dotação anual de 200 bilhões de cruzeiros, corrigidas pelas ORTNS, para atender às despesas decorrentes (e, consequentes) da equivalência salarial, o que transfere, portanto, qualquer custo adicional dos mutuários para o poder público, e o item primeiro do artigo 6º. Este dispositivo cria um adicional de 3 por cento sobre os contratos de financiamento, mas - prestem atenção - apenas para os contratos firmados a partir da data da publicação do decreto-lei, ou seja, 19 de setembro de 84. Mais claro impossível.

DECRETO-LEI 2164

Transcrevemos, a seguir, a íntegra do decreto-lei 2164:

LEGISLAÇÃO

DECRETO-LEI N.º 2.164 - QE 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 artigo 55, item li, 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 tenha 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 vincendas, a partir da data da apresentação do requerimento de regularização dos seus débitos, observado o disposto no artigo 39.

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 contrato;
- 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 Unidade Padrão de Capital – UPC do referido Banco.

Art. 3º Os débitos decorrentes de contratos de aquisição de moradia própria celebrados no âmbito do SFH, existentes na data da publicação 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 em atraso previstas neste artigo.

§ 2º Não poderão ser objeto de incorporação, para os efeitos deste Decreto-Lei, os encargos em atraso relativos a prestações que se vencerem a partir da data da sua publicação.

§ 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. 4º Os saldos devedores residuais existentes ao término dos contratos para aquisição de moradia própria serão resgatados pelo BNH da seguinte forma:

I – os resíduos dos saldos devedores decorrentes de contratos firmados até a data da publicação deste Decreto-Lei serão resgatados aos Agentes Financeiros em prestações mensais, com juros calculados à taxa contratual em prazo de até 4(quatro) anos; e

II – os resíduos dos saldos devedores decorrentes de contratos formados a partir da data da publicação deste Decreto-Lei serão resgatados aos Agentes Financeiros de uma só vez, ao término do prazo contratual.

Art. 5º O Poder Executivo, para tender às despesas decorrentes da aplicação deste Decreto-Lei, fará consignar, nas Propostas de Orçamento da União relativas aos exercícios de 1985-1994, dotação anual de Cr\$ 200.000.000,00, (duzentos bilhões de

cruzeiros), em valores constantes de julho de 1984, atualizados monetariamente com base na variação estimada do valor nominal da Obrigaçāo 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 19.

Art. 6º Os encargos financeiros decorrentes da aplicação do disposto no artigo 49 serão atendidos pelo BNH através dos Fundos específicos por ele administrados e constituídos, entre outros, com recursos provenientes:

I - de Contribuição dos adquirentes de moradia própria, que venham a celebrar contratos a partir da data da publicação deste Decreto-Lei, limitadas a 3% (três por cento) do valor da prestação mensal e paga juntamente com ela;

II - de contribuição trimestral dos Agentes Financeiros do SFH, limitada a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) incidentes sobre o saldo dos financiamentos imobiliários concedidos as adquirentes de moradia própria, existentes no último dia do trimestre; e

III - do saldo da dotação orçamentária que exceder às responsabilidades a que se refere o § 2º do artigo anterior.

§ 1º As contribuições previstas neste artigo, relativas à Caixa Econômica Federal - CEF será por ela retidas e levadas a crédito de seus Fundos próprios, mantidos para cobertura dos encargos decorrentes da aplicação deste Decreto-Lei.

§ 2º O BNH recolherá à CEF, anualmente, a parcela dos recursos referidos no inciso III deste artigo, proporcional ao saldo dos financiamentos habitacionais por ela concedidos através de sua Carteira de Habitação, excluídos os contratados no Plano de Correção Monetária do BNH, em relação ao saldo dos financiamentos da mesma espécie, relativos ao SFH.

§ 3º As contribuições previstas nos incisos I e 11 deste artigo corresponderão, até 1986, aos percentuais neles mencionados, podendo, a partir de 1987, ser ajustados, a

cada 2 (dois) anos, pelo BNH, com base nas responsabilidades potenciais dos Fundos específicos por ele administrados, respeitados os limites máximos estabelecidos nos citados incisos,

Art. 7º Caberá à Caixa Econômica Federal - CEF administrar diretamente os seguintes recursos do Fundo de Assistência Habitacional - FUNDHAB, criado pelo Poder Executivo, recebidos a partir da data da publicação deste Decreto-Lei e referentes aos financiamentos concedidos através de sua Carteira de Habitação:

I - arrecadações mensais do Seguro de Crédito do Adquirente, da Apólice de Seguro Habitacional, relativas aos contratos firmados até 31 de janeiro de 1984, excluídos os casos de contratos de adquirentes de moradia própria para os quais exista cobertura do seguro de crédito;

II - contribuições dos vendedores, pessoas físicas ou jurídicas, de imóveis, objeto de financiamento a mutuário final.

Art. 8º Além dos recursos de que tratam o artigo anterior e o § 2º do artigo 6º, a CEF destinará aos seus Fundos próprios, mantidos para cobertura dos encargos decorrentes da aplicação deste Decreto-Lei, parcela correspondente a 30% (trinta por cento) do seu lucro anual.

Art. 9º Os contratos para aquisição de moradia própria, através do SFH, estabelecerão que, a partir do ano de 1985, o reajuste das prestações neles previsto corresponderá ao mesmo percentual e periodicidade do aumento de salário da categoria profissional a que pertencer o adquirente.

§ 1º Não será considerada, para efeito de reajuste das prestações, a parcela do percentual do aumento salarial da categoria profissional que exceder, em 7 (sete) pontos percentuais, à variação do UPC em igual período.

§ 2º O reajuste da prestação ocorrerá no mês subsequente à data da vigência do aumento salarial decorrente de lei, acordo ou convenção coletivos de trabalho ou sentença normativa da categoria profissional do adquirente de moradia própria ou, nos casos de aposentados, de pensionistas e de servidores públicos ativos e inativos, no mês subsequente à data da correção nominal de seus proventos, pensões e vencimentos ou salários, respectivamente.

§ 3º Sempre que da lei, do acordo ou convenção coletivos de trabalho ou da sentença normativa não resultar percentual único de aumento dos salários para uma mesma categoria profissional, caberá ao BNH estabelecer o critério de reajustamento das prestações aplicáveis ao caso, respeitados os limites superior e inferior dos respectivos reajustes.

§ 4º Os adquirentes de moradia próprias que não pertencerem à categoria profissional específica, bem como os classificados como autônomos, profissionais liberais e comissionistas, com contratos firmados a partir de 19 de janeiro de 1985, terão suas prestações reajustadas na mesma proporção da variação do salário mínimo respeitado o limite previsto no § 1º deste artigo.

§ 5º Os adquirentes de moradia própria aposentados, pensionistas ou servidores públicos inativos e ativos não sujeitos ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT terão as suas prestações reajustadas com base nos critérios estabelecidos neste artigo, a partir de 19 de janeiro de 1985.

§ 6º A alteração da categoria profissional ou a mudança de local de trabalho acarretará a adaptação dos critérios de reajuste das prestações previstos no contrato à nova situação do adquirente, que será prévia e obrigatoriamente por este comunicada ao Agente Financeiro.

§ 7º Não comunicada ao Agente Financeiro à alteração da categoria profissional ou a mudança do seu local de trabalho, em até 30 (trinta) dias após o evento, o adquirente sujeitar-se-á à obrigação de repor a diferença resultante da variação não considerada em relação ao critério de reajuste que deveria ter sido efetivamente aplicado, corrigida monetariamente com base na variação da UPC e acrescida de juros de mora pactuados contratualmente.

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 estabelecidas 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 Registro de Móveis e de Títulos e Documentos, as ações (e rações) 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 expedido pelo BNH, exercer a opção de reajuste parcial das prestações com base em 80% (oitenta por cento) do salário mínimo conjugado ou não com a mudança do sistema de amortização, inclusive com efeito

retroativo à data do último reajuste.

Art. 12 A partir do início de vigência do critério de equivalência salarial previsto no artigo 9º, sempre que a época de reajuste da prestação, estabelecida em contrato, não recair em 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 da referida alteração.

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.

João Figueiredo
Presidente da República

Emane Galvãas
Mário David Andreatta
Antônio Delfim Netto

DECRETO-LEI 2240 REFORÇA O DECRETO-LEI 2164

O decreto-lei 2240 consolida totalmente o decreto-lei 2164, como se constata, permite a incorporação das prestações em atraso ao saldo devedor dos mutuários (artigo 3º) e, no que se refere à equivalência salarial, a reforça, mudando o parágrafo 2º do artigo 9º do DECRETO-LEI 2164. Este parágrafo diz textualmente o seguinte:

O reajuste da prestação ocorrerá no segundo mês subsequente à data da vigência do aumento salarial decorrente de lei, acordo ou convenção coletivos de trabalho ou sentença normativa da categoria profissional do adquirente de moradia própria ou, nos casos dos aposentados, de pensionistas Q de servidores públicos ativos e inativos, no segundo mês subsequente à data da correção nominal de seus proventos, pensões e vencimentos ou salários, respectivamente. E, ainda fortalecendo mais a equivalência, determina nos seus artigos 2º e 3º que os poderes públicos e os empregadores de modo geral fornecerão aos servidores e empregados à identificação de suas categorias profissionais. Evidentemente para evitar dúvidas e garantir - é mais que claro - o próprio direito à equivalência salarial.

Transcrevemos, agora, na íntegra, o decreto-lei 2240:

ATOS DO PODER EXECUTIVO

DECRETO-LEI N° 2.240 DE 31 DE JANEIRO DE 1985

Dá nova redação aos art.: 3º, 7º, § 2º do art. 9º e art. 12 do Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, e dá outras providências.

O Presidente da República, no uso da atribuição que lhe confere o art. 55, inciso II, da Constituição, decreta:

Art. 1º Ficam alterados os art. 3º e 7º, o § 2º do art. 9º e o art. 12 do Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º Os débitos em atraso decorrentes de contrato de aquisição de moradia própria celebrados no âmbito do SFH, 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.

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 arrecadado 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 FUNBHAB, a partir do mês de fevereiro de 1984, dos vendedores, pessoas físicas ou jurídicas, de imóvel 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.....

§ 1º.....

§ 2º o reajuste da prestação ocorrerá no segundo mês subsequente à data da vigência do aumento salarial decorrente de lei, acordo ou convenção coletivos de trabalho ou sentença normativa da categoria profissional do adquirente de moradia própria ou, nos casos dos aposentados, de pensionistas e de servidores públicos ativos e inativos, no segundo mês subsequente à data da correção nominal de seus proventos, pensões e vencimentos ou salários, respectivamente.

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.....”

Art. 2º Os órgãos e empresas vinculados aos Poderes Executivo, legislativo e Judiciário fornecerão ao BNH ou a quem por este for autorizado, na forma que vier a

serem regulamentadas pelo Poder Executivo Federal, as informações relativas a aumentos salariais, necessárias à aplicação do disposto no Decreto-lei nº 2.164, de 19 de setembro de 1984.

Art. 3º Os empregadores fornecerão a seus empregados, quando por estes solicitadas, as informações necessárias à identificação de suas respectivas categorias profissionais, conforme regulamentação do BNH, sujeitando-se, aqueles que não cumprirem com o disposto neste artigo, a responder pelos prejuízos que causarem aos interessados na sua obtenção.

Art. 4º O Banco Nacional da Habitação - BNH baixará as normas complementares para a implementação do disposto neste Decreto-lei.

ANEXO

MEC – UNIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA

(Ministério, integrante da Presidência da República, Órgão Autônomo ou Autarquia federal).

TABELA PERMANENTE

GRUPO: PESQUISA CIENTIFICA E TECNOLÓGICA – PCT – 200

(denominação e código do Grupo)

Art. 1º do decreto nº 90.881, de 21 de janeiro de 1985.

Nº de empregos

Incluídos no novo Plano a serem providos	Código	Denominação	Classe
--	--------	-------------	--------

PESQUISADOR EM TECNOLOGIA E CIENCIAS

PCT-204 Especial	-
PCT-204 Pesquisador	-
PCT-204 Pesquisador Associado	B
PCT-204 Pesquisador Associado	A
PCT-204 Pesquisador Assistente	B
PCT-204 Pesquisador Assistente	A

Art. 59 Este Decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 31 de janeiro de 1985; 164º da Independência e 97º da República.

*João Figueiredo
Maílson Ferreira da Nóbrega
Maria David Andreazza
Delfim Netto*

AS RESOLUÇÕES ILEGAIS, ABSURDAS E ILEGÍTIMAS DO BNH

Enquanto a legislação assegura, como vimos de forma irretorquível o direito dos mutuários à equivalência salarial, o BNH, através de suas resoluções 46/85 e 47/85, de 25 e 28 de junho, respectivamente, desrespeita a lei e tenta implantar um sistema que representa um verdadeiro acinte, não só aos mutuários, mas ao próprio país. Não vale a pena sobre estas resoluções tecer maiores comentários, pois sendo ilegais evidentemente são inaplicáveis. São resquícios de uma época autoritária que nem isso ousou como observamos ao longo de toda nossa pesquisa, e produtos de uma insofismável e rematada incompetência para gerir a administração pública, que deve estar voltada para o público e para o respeito às leis. Sem lei, não há civilização. E com as resoluções 46 e 47 do BNH, o ministro Flávio Peixoto e o presidente do Banco, José Maria Aragão, ficam em posição simplesmente ridícula.

Vale a pena, no entanto, acentuar dois pontos que os arrasam e desqualificam completamente: 1) para as prestações anuais querem estabelecer um reajuste geral de 246,3 por cento, enquanto o salário mínimo subiu em torno de 200 por cento e os salários da classe média subiram 163 por cento; 2) relativamente aos reajustes semestrais tentam impor reajuste de 112 por cento, enquanto o reajuste de março foi de 89 por cento, o dos servidores públicos, em julho, onde se verificam 80 por cento dos reajustes das prestações, foi também de 89 por cento, e o dos de mais trabalhadores, também em julho, foi de apenas 80,9 por cento.

Como se verifica, o critério do BNH, estabelecido pelo ministro da Urbanização, representa um desastre total. Para eles próprios, em particular, e para o governo, se o mantiver, de modo geral.

Encerramos nosso trabalho transcrevendo integralmente as duas vergonhosas resoluções do Banco Nacional da Habilitação, que deveria ser – e pela lei é – uma das grandes agências de desenvolvimento social do país. Os decretos-leis 2164 e 2240 estabelecem que o Banco Nacional da Habitação, através de resoluções complementarão suas medidas. O BNH fez o contrário: através das resoluções 46 e 47, como se comprova, alterou a própria lei do país.

RESOLUÇÃO 46

RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO - RC – Nº 46/85

Dispõe sobre a aplicação de Índice especial nos reajustamentos de prestações no ano de 1985 e dá outras providências.

NOTA INTRODUTÓRIA

1º Consciente das dificuldades dos mutuários do SFH em saldar seus compromissos com o pagamento da casa própria, o Governo estabeleceu que o reajuste das

prestações, em 1985, para o período de 12 (doze) meses, será de apenas 112% (cento e doze por cento), o que representa somente 50% (cinquenta por cento) da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC utilizada para os aumentos salariais de maio de 1985.

2º Considerando-se os últimos doze meses (agosto de 1984 a julho de 1985), o reajuste da prestação com base na correção monetária integral (variação da UPC) será de 246,3%, e com base no salário-mínimo será de 242%, enquanto a opção ora oferecida representa, para o mutuário, um reajuste de apenas 112%, no mesmo período de 12 (doze) meses.

3º O Governo, através do Novo Plano de Equivalência Salarial, atende a outra grande aspiração dos mutuários: a garantia de que os reajustes das prestações da casa própria nunca mais serão maiores que os aumentos salariais.

4º Os 112% e o Novo Plano de Equivalência Salarial propiciará expressiva redução dos níveis atuais de comprometimento de renda familiar, mantendo estes níveis estáveis até o final do prazo contratual, podendo, inclusive, ser ainda menores, nos casos em que ocorram ganhos significativos de salários em relação à correção monetária.

5º As novas medidas, mediante requerimento dos mutuários, beneficiam a todos com contratos firmados até 30 de junho de 1985, inclusive os adquirentes com financiamento pelo Plano de Correção Monetária - PCM, para aquisição ou construção de moradia própria.

6º Os mutuários em atraso também poderão se beneficiar destas vantagens desde que liquidem o débito pendente ou regularizem sua situação junto ao Agente Financeiro.

7º Fica ainda assegurado ao adquirente que, após a aplicação dos 112% em 1985, sua prestação só será reajustada, no mínimo, a partir do 6º (sexta) mês, podendo, em alguns casos, ser corrigida somente 11 (onze) meses depois.

8º As alterações contratuais decorrentes da aplicação dessas medidas não implicarão quaisquer despesas adicionais para os mutuários, uma vez que estão dispensadas às averbações nos Registros de Imóveis e registros ou arquivamentos nos Cartórios de Títulos e Documentos.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, no uso das respectivas atribuições estatutárias e conforme consta da ata de sua 218º Reunião Ordinária, realizada aos 25 de junho de 1985, CONSIDERANDO as razões constantes da Nota Introdutória a presente Resolução;

CONSIDERANDO a decisão do Excelentíssimo Senhor Presidente da República de aplicar, em 1985, reajuste equivalente a 112% a.a. (cento e doze por

cento ao ano) nas prestações dos contratos de financiamento para aquisição de moradia própria através do SFH, que passarem a ser reajustadas com base nos percentuais de aumentos salariais dos adquirentes e com a mesma frequência destes,

CONSIDERANDO as disposições contidas nos Decretos-leis nº 2.164, de 19 de setembro de 1984, e nº 2.240, de 31 de janeiro de 1985;

RESOLVE:

1 - Os adquirentes com financiamento contratado no Sistema Financeiro da Habitação até 30 de junho de 1985 poderão optar pela aplicação, aos reajustamentos das prestações e dos acessórios, no ano de 1985, de reajuste equivalente a 112% a.a. (cento e doze por cento ao ano), desde que, simultaneamente, optem pela equivalência plena, observadas inclusive as disposições previstas nesta Resolução.

1.1 - Nos casos de reajustamento anual, em qualquer dos meses de 1985, o reajuste será efetuado mediante a aplicação do coeficiente 2,12 (dois inteiros e doze centésimos).

1.2 - Havendo dois reajustamentos semestrais em 1985, o segundo reajuste será efetuado, com base em índice a ser estabelecido pela Diretoria do BNH, de modo a assegurar ao adquirente benefício correspondente ao previsto no *caput* deste item.

1.3 - Quando o adquirente já tiver exercido opção pela equivalência salarial por categoria profissional, o reajuste será efetuado mediante aplicação dos seguintes coeficientes:

a - 2,12 (dois inteiros e doze centésimos), para os casos de opção pela equivalência parcial, em substituição ao reajustamento anual previsto contratualmente antes da opção referida neste subitem;

b - a ser estabelecido pela Diretoria do BNH, para os casos da equivalência plena, aplicável, automaticamente, de modo a assegurar ao adquirente benefício correspondente ao previsto no *caput* deste item.

1.3.1 - Nos casos previstos na alínea *a* do subitem 1.3, será anulada a opção anterior, implementando-se a equivalência salarial por categoria profissional em função da nova opção exercida.

1.4- Nos casos de contratos firmados a partir de 1º de novembro de 1984, na equivalência salarial por categoria profissional, aplicar-se-á, automaticamente, reajuste com base em índice a ser estabelecido pela Diretoria do BNH, de modo à

assegurar ao adquirente benefício correspondente ao previsto no *caput* deste item.

1.5 - Com vistas ao exercício das opções de que trata este item, os adquirentes deverão apresentar requerimento específico, aos seus Agentes Financeiros, observados o disposto no item 4, nos seguintes prazos:

a - até o dia 31 de julho de 1985, nos casos de reajustes compreendidos no período de 1º de janeiro de 1985 a 30 de setembro de 1985;

b - até 31 de julho de 1985, independentemente do mês de aplicação do reajuste, se o adquirente tiver seu contrato regido pela equivalência parcial definida na regulamentação em vigor; e.

c - no mínimo, 60 (sessenta) dias antes do vencimento da prestação relativa ao mês em que será aplicado o reajuste, nos demais casos.

2 - Os adquirentes, pessoas físicas, com financiamento contratado no Plano de Correção Monetária - PCM, para aquisição ou construção de moradia própria, através do SFH, poderão optar pelo Plano de Equivalência Salarial por categoria profissional com efeito retroativo a março de 1985, fazendo jus à aplicação do reajuste previsto no subitem 1.4 desta Resolução, desde que o prazo restante do financiamento, a partir daquele mês, não seja inferior a 5 (cinco) anos.

2.1 - Com vistas ao exercício da opção de que trata este item, os adquirentes deverão apresentar requerimento específico, aos Agentes Financeiros, até o dia 31 de julho de 1985.

3 - As eventuais diferenças entre o valor bruto dos encargos pagos pelo adquirente e o valor bruto dos encargos devidos na forma da opção feita, corrigidas monetariamente com base na variação da UPC, a partir da data de pagamento de cada encargo, constituirão crédito do adquirente junto ao Agente Financeiro.

4 - O adquirente inadimplente somente poderá fazer as opções de que trata esta Resolução se liquidar o débito pendente, ou se requerer a sua regularização através de aditivo contratual, adotando uma das seguintes alternativas:

A - incorporação do débito pendente ao saldo devedor do financiamento, com elevação proporcional do valor da prestação devida pelo adquirente; ou

b - incorporação do débito pendente ao saldo devedor do financiamento, com dilatação do prazo residual de retorno pelo número de meses necessário para que não ocorra elevação do valor da prestação devida pelo adquirente,

observado o limite de 30 (trinta) anos, contados a partir da data de constituição da respectiva hipoteca.

5 - Até 30 de junho de 1986, nos contratos que preveem reajustes com base na equivalência salarial por categoria profissional, os reajustamentos das prestações e dos acessórios serão efetuados mediante a aplicação de percentual igual à variação do INPC correspondente ao número de meses a que se referirem aqueles reajustamentos, observados os limites de que tratam os subitens 6.3 da RC nº 36/85 e 8.3 da RC nº 37/85, com a nova redação dada pelo item 7 da presente Resolução, ressalvados os casos de aplicação do reajuste previsto no item 1.

5.1 - Fica assegurada ao adquirente, mediante solicitação por escrito acompanhada da competente comprovação indispensável ao acerto, a retificação do reajuste aplicado, se este ultrapassar, na hipótese da equivalência plena, o último aumento salarial de sua categoria profissional, na mesma proporção do número de meses a que se referir aquele reajuste. A solicitação deverá ser apresentada até 60 (sessenta) dias após o reajuste da prestação.

6 - O subitem 4.4 da RC nº 36/85 passa a ter a seguinte redação, com acréscimo do subitem 4.4.1:

"4.4 - Quando o primeiro aumento salarial de que trata o subitem 4.1 desta Resolução ocorrer até o 3º (terceiro) mês posterior àquele em que tiver sido aplicado o último reajuste pré-estabelecido contratualmente, o primeiro reajuste com aplicação da equivalência salarial por categoria profissional se dará em função do aumento subsequente.

4.4.1 - O disposto neste subitem não se aplica aos contratos regidos pela equivalência plena cujos mutuários tenham aumentos salariais com periodicidade superior a seis (seis) meses."

7 – Os subitens 6.3 da RC nº 36/85 e 8.3 a RC nº 37/85 passam a vigorar com a seguinte redação:

“Não será considerada”, para efeito dos reajustamentos da prestação, dos acessórios e a razão da progressão, a parcela do percentual proporcional mensal do aumento salarial da categoria profissional do adquirente que exceder a variação proporcional mensal do valor da unidade-padrão de capital do BNH – UPC, em igual período da variação salarial, acrescida de 0,5 (cinco décimos) pontos percentuais.”

8 - O prazo para substituição de devedor sem desembolso adicional de recursos, na forma prevista nos itens 9 da RC nº 36/85 e 11 da RC nº 37/85, fica prorrogado de 30 de junho de 1985 para 31 de dezembro de 1985.

9 - Nas situações em que houver opção pelo disposto no item 1 desta Resolução, não se aplica o desconto de 8% (oito por cento) previsto no subitem 3.2 da RC nº 36/85.

10 - Estão dispensadas de averbação no Registro de Imóveis e de registro ou arquivamento nos Cartórios de Títulos e Documentos as alterações contratuais decorrentes da aplicação das disposições desta Resolução.

11 - A Diretoria do BNH baixará as normas complementares a presente Resolução e decidirá sobre os casos omissos.

12 - A presente Resolução entrará em vigor em 1º de julho de 1985, revogadas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 1985.

José Maria Aragão
Presidente

RESOLUÇÃO 47

RESOLUÇÃO DA DIRETORIA- RD – Nº 47/85

Regulamenta a RC nº 46/85 e aprova as cláusulas-padrão que deverão integrar os contratos de financiamento no Plano de Equivalência Salarial e os termos de opção pela equivalência salarial por categoria profissional

A DIRETORIA DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, no uso das respectivas atribuições estatutárias e conforme consta da ata de sua 163^a Reunião Extraordinária, realizada aos 28 de junho de 1985,

CONSIDERANDO as disposições da Resolução do Conselho de Administração - RC – nº 46/85, de 25 de junho de 1985,

RESOLVE:

1 - Os adquirentes com financiamento contratado no Sistema Financeiro da Habitação até 30 de junho de 1985 poderão optar pela aplicação, aos reajustamentos das prestações, dos acessórios, e da razão da progressão, no ano de 1985, de reajuste equivalente a 112% a.a. (cento e doze por cento ao ano), desde que, simultaneamente, optem pela equivalência plena definida na regulamentação em vigor, observadas inclusive as disposições previstas neste item.

1.1 - Para os contratos cujos adquirentes optarem, a partir de 1º de julho de 1985, pela equivalência plena, em conformidade com esta Resolução, os reajustamentos observarão as disposições deste subitem.

1.1.1 - Nos casos de reajustamento anual, em qualquer dos meses de 1985, o reajuste será efetuado mediante a aplicação do coeficiente 2,12 (dois inteiros e doze centésimos).

1.1.2 - No caso de reajustamentos semestrais, o reajuste que recair no segundo semestre de 1985 será efetuado mediante aplicação de coeficiente que assegure reajuste equivalente a 112% a.a. (cento e doze por cento ao ano), como segue:

a - 1,15 (um inteiro e quinze centésimos), quando tiver sido aplicado reajuste com base na UPC, em janeiro de 1985;

b - 1,11 (um inteiro e onze centésimos), quando tiver sido aplicado reajuste com base na UPC, em abril de 1985;

c - 1,35 (um inteiro e trinta e cinco centésimos), quando tiver sido aplicado reajuste correspondente a 80% (oitenta por cento) da variação do salário-mínimo, no 1º (primeiro) semestre de 1985;

d - 1,23 (um inteiro e vinte e três centésimos), quando tiver sido aplicado reajuste correspondente à variação integral do salário-mínimo, no 1º (primeiro) semestre de 1985; e

e - 1,31 (um inteiro e trinta e um centésimos), quando tiver sido aplicado reajuste correspondente a 80% (oitenta por cento) da variação do valor do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, em janeiro de 1985.

1.2 - Para os contratos cujos adquirentes já tiverem optado pela equivalência salarial por categoria profissional até 30 de junho de 1985 os reajustamentos observarão as disposições deste subitem.

1.2.1 - Quando o adquirente tiver optado pela equivalência parcial definida na regulamentação em vigor, será efetuado o reajustamento anual de 1985, previsto contratualmente antes da referida opção, mediante aplicação do coeficiente 2,12 (dois inteiros e doze centésimos).

1.2.1.1 - Neste caso, a opção feita na forma desta Resolução, pela equivalência plena, anulará a opção anterior pela equivalência parcial.

1.2.2 - Quando o adquirente já tiver optado pela equivalência plena, aplicar-se-ão, automaticamente, nos reajustamentos de 1985, coeficientes que assegurem reajuste equivalente a 112% a.a. (cento e doze por cento ao ano), na forma da Tabela anexa a esta Resolução (Anexo 1).

1.2.2.1 - O benefício correspondente ao reajuste de 112% não poderá ser aplicado por um período acumulado superior a 12 (doze) meses.

1.3 - Nos casos de contratos firmados a partir de 1º de novembro de 1984, na equivalência salarial por categoria profissional, aplicar-se-ão, automaticamente, nos reajustamentos de 1985, coeficientes que assegurem reajuste equivalente a 112% a.a. (cento e doze por cento ao ano), na forma da Tabela anexa a esta Resolução (Anexo I).

1.4 - Os reajustamentos efetuados, automaticamente, na forma prevista nos subitens 1.2.2 e 1.3 desta Resolução, substituirão aqueles ajustados contratualmente, para todos os fins de direito.

1.5 - Com vistas ao exercício das opções de que trata este item, os adquirentes deverão apresentar requerimento específico, aos seus Agentes Financeiros, observado o disposto no item 4, nos seguintes prazos:

a - até o dia 31 de julho de 1985, nos casos de reajustes compreendidos no período de 1º de janeiro de 1985 a 30 de setembro de 1985; ..

b - até o dia 31 de julho de 1985, independentemente do mês de aplicação do reajuste, se o adquirente tiver seu contrato regido pela equivalência parcial definida na regulamentação em vigor; e

c - no mínimo, 60 (sessenta) dias antes do vencimento da prestação relativa ao mês em que será aplicado o reajuste, nos demais casos.

1.6 - Nos casos de mutuários que vierem a optar pela equivalência salarial nos termos desta Resolução, o primeiro reajustamento pela equivalência salarial por categoria profissional somente será aplicado em função do primeiro aumento salarial da categoria profissional do adquirente que ocorrer após a aplicação do reajustamento, com base em 112%, decorrente da opção, observadas as disposições do item 6 desta Resolução.

1.7 - A opção anulada na forma prevista no subitem 1.2.1.1 não implica o cancelamento da opção pelo benefício correspondente ao reajuste parcial de 80% (oitenta por cento) da variação do salário-mínimo, quando tiver sido exercidas simultaneamente por força das disposições do subitem 16.1 da RC nº 19/84.

2 - Os adquirentes, pessoas físicas, com financiamento contratado no Plano de Correção Monetária - PCM, para aquisição ou construção de moradia própria, poderão optar pela adoção do Plano de Equivalência Salarial por categoria profissional, de que trata a RD nº 42/85, com efeito retroativo a março de 1985 fazendo jus à aplicação automática dos Índices de reajuste previstos no subitem 1.3 desta Resolução, desde que o prazo restante do financiamento, a partir daquele mês, não seja inferior a 5 (cinco) anos.

2.1 - O Plano de Equivalência Salarial por categoria profissional será adotado mediante aplicação de todas as normas a ele inerentes, inclusive das cláusulas-padrão de que trata o Anexo" desta Resolução.

2.2 - Salvo ajuste entre as partes, na adoção do Plano de Equivalência Salarial por categoria profissional deverá ser mantidos o prazo de amortização, a

taxa de juros e o sistema de amortização, previstos contratualmente, os quais, juntamente com o saldo devedor, apurado no mês de março de 1985, servirão de base para o cálculo dos encargos mensais devidos a partir de abril de 1985.

2.3 - Com vistas ao exercício da opção de que trata este item, os adquirentes deverão apresentar requerimento específico, aos Agentes Financeiros, até o dia 31 de julho de 1985.

2.4 - Para os contratos firmados a partir de abril e até junho de 1985 a opção de que trata este item terá efeito retroativo à data da assinatura do contrato,

3 - As eventuais diferenças entre o valor bruto dos encargos pagos pelo adquirente e o valor bruto dos encargos devidos na forma da opção feita, corrigidas monetariamente com base na variação da UPC, a partir da data de pagamento de cada encargo e até a data da efetiva devolução ao adquirente, constituirão crédito deste junto ao Agente Financeiro.

4 - O adquirente inadimplente somente poderá fazer as opções de que trata esta Resolução se liquidar o débito pendente, ou se requerer a sua regularização através de aditivo contratual, adotando uma das seguintes alternativas:

a - incorporação do débito pendente ao saldo devedor do financiamento, com elevação proporcional do valor da prestação devida pelo adquirente; ou

b - incorporação do débito pendente ao saldo devedor do financiamento, com dilatação do prazo residual de retorno pelo número de meses necessário para que não ocorra elevação do valor da prestação devida pelo adquirente, observado o limite de 30 (trinta) anos, contados a partir da data de constituição da respectiva hipoteca.

4.1 - A incorporação de que trata este item abrange os encargos vencidos até a data da assinatura do respectivo instrumento de alteração contratual e poderá ser processada até o 6º (sexto) mês posterior àquele em que o adquirente tiver apresentado o respectivo requerimento ao Agente Financeiro.

4.1.1 - Se o Agente Financeiro optar pela postergação do processamento da incorporação fará consignar, no respectivo instrumento de alteração contratual, os seguintes dados:

a - valor, em cruzeiros, do montante do débito pendente, na data da assinatura do

instrumento de alteração contratual, que será objeto da incorporação sem qualquer acréscimo;

b - a data em que será processada a incorporação; e

c - a data de vencimento do primeiro encargo com os efeitos da incorporação, quando o adquirente adotar a alternativa de que trata a alínea *a* do *caput* deste item.

4.2 - O adquirente inadimplente, que tiver seu financiamento regido pela equivalência plena, somente fará jus à aplicação automática do coeficiente correspondente a 112% a.a. (cento e doze por cento ao ano) se, até 31 de julho de 1985, liquidar o débito pendente ou requerer sua regularização, na forma deste item.

5 - Até 30 de junho de 1986, nos contratos que preveem reajustes com base na equivalência salarial por categoria profissional, os reajustamentos das prestações, dos acessórios e da razão da progressão serão efetuados mediante a aplicação de índice transitório correspondente à razão entre os valores do INPC relativos ao 4º (quarto) mês anterior ao reajuste a aplicar e ao 4º (quarto) mês anterior ao último reajuste aplicado ou à assinatura do contrato de financiamento.

5.1 - Na aplicação do índice transitório definido neste item, deverá ser observado, como limite, o percentual de variação da UPC, no período a que corresponder à variação do INPC utilizada para o reajustamento, acrescido de 0,5 (cinco décimos) pontos percentuais multiplicados pelo número de meses compreendidos no referido período.

5.2 - O índice transitório de que trata este item serão também utilizados nos reajustamentos do segundo semestre de 1985 em que seja aplicável reajuste calculado segundo os critérios da equivalência salarial por categoria profissional.

5.3 - Fica assegurada ao adquirente, mediante solicitação por escrito, acompanhada da competente comprovação indispensável ao acerto, à retificação do reajustamento aplicado na forma deste item, se o mesmo ultrapassar, na hipótese da equivalência plena, o último aumento salarial de sua categoria profissional, na mesma proporção do número de meses a que se referir aquele reajustamento.

5.3.1 - A solicitação deverá ser feita ao Agente Financeiro até 60 (sessenta) dias após a data em que tiver sido aplicado o respectivo reajustamento.

6 - O subitem 4.3 da RD nº 41/85 passa a ter a seguinte redação, com acréscimo do subitem 4.3.1:

"4.3 - Quando o primeiro aumento salarial de que trata o subitem 4.1 desta Resolução ocorrer até o 3º (terceiro) mês posterior àquele em que tiver sido aplicado o último reajustamento pré-estabelecido contratualmente, o primeiro reajustamento com aplicação da equivalência salarial por categoria profissional se dará em função do aumento salarial subsequente.

4.3.1 - O disposto neste subitem não se aplica aos contratos regidos pela equivalência plena cujos mutuários tenham aumentos salariais com periodicidade superior a 6 (seis) meses.”.

7 - Os subitens 7.2 da RD nº 41/85 e 8.2 da RS nº 42/85 passam a vigorar com a seguinte redação:

"Não será considerada, para efeito dos reajustamentos da prestação, dos acessórios e da razão da progressão, a parcela do percentual do aumento salarial da categoria profissional do adquirente que exceder o limite (L) a seguir definido:

$$L = (U + 0,5) \cdot M$$

Onde:

U = percentual que expressa à relação entre a variação do valor da UPC no período a que corresponder o aumento salarial da categoria profissional do adquirente e o número de meses a que corresponder a referida variação da UPC; e

M = número de meses contidos no período a que corresponder o aumento salarial da categoria profissional do adquirente, incluído o mês deste aumento e excluídos o mês do aumento anterior”.

8 - O prazo para substituição de devedor sem desembolso adicional de recursos, estabelecido no *caput* dos itens 12 da RD nº 41/85 e 12 da RD nº 42/85, fica prorrogado de 30 de junho de 1985 para 31 de dezembro de 1985.

9 - Nas situações em que houver opção pelo disposto no item 1 desta Resolução, não se aplica o desconto de 8% (oito por cento) previsto no subitem 3.2 da RD 41/85.

10 - O subitem 7.1 da RD nº 42/85 passa a vigorar com a seguinte redação, ressalvadas as disposições estabelecidas no item 5 desta Resolução:

"7.1 - O primeiro reajustamento será realizado mediante a aplicação do índice (I) a seguir definido:

$$I = \frac{N}{M} \cdot \frac{S}{100} + 1$$

Onde:

N = número de meses contados do mês da assinatura do contrato, exclusive, até o mês do primeiro reajustamento, inclusive;

M = número de meses contados do mês do aumento salarial anterior, exclusive, até o mês do aumento salarial que serve de base para o primeiro reajustamento, inclusive; e

S = percentual do aumento salarial que serve de base para o primeiro reajustamento, observado o limite previsto no subitem 8.2 desta Resolução”.

11 - A efetivação das alterações contratuais decorrentes da aplicação do disposto nesta Resolução não poderá ser condicionada a quaisquer outras modificações do contrato de financiamento que, entretanto, poderão ser pactuadas, quando firmado requerimento específico pelo adquirente.

12 - Ficam aprovadas as cláusulas-padrão que constituem os Anexos II a V desta Resolução, que deverão integrar os contratos de financiamento no Plano de Equivalência Salarial e os Termos Aditivos de opção pela equivalência salarial por categoria profissional, firmados a partir do início de vigência desta Resolução.

13 - Estão dispensadas de averbação no Registro de Imóveis e de registro ou arquivamento nos Cartórios de Títulos e Documentos as alterações contratuais decorrentes da aplicação das disposições desta Resolução.

14 - Fica delegada à DIRPE e à DIPLA, cada uma no âmbito de sua atuação, competência para baixarem as normas complementares a presente Resolução.

15 - A presente Resolução entrará em vigor em 1º de julho de 1985, revogadas as disposições em contrário.

José Maria Aragão
Presidente

ANEXO I

TABELA DE PERCENTUAIS DE REAJUSTE DE PRESTAÇÃO APLICÁVEIS AOS CASOS PREVISTOS NOS SUBITENS 1.2.2 E 1.3 DA RD N° 47/85

n	Percentual de Reajuste da Prestação
1	6,46
2	13,34
3	20,66
4	28,46
5	36,76
6	45,60
7	55,01
8	65,01
9	75,69
10	87,04
11	99,13
12	112,00

Na Tabela acima, "n" representa o seguinte:

a - para os mutuários que optaram pela equivalência plena (subitem 1.2.2): número de meses contados do mês da assinatura do contrato ou do último reajustamento, exclusive, até o mês do reajuste a aplicar em 1985, inclusive; e

b - para os mutuários com contratos firmados a partir de 1º de novembro de 1984, com reajuste pela equivalência plena (subitem 1.3): número de meses contados a partir do segundo mês subsequente ao da assinatura do contrato ou do mês do último reajustamento, exclusive, até o mês do reajuste a aplicar em 1985, inclusive.

Nota Explicativa: Os valores desta Tabela foram obtidos com base na fórmula $[(\sqrt[12]{2,12^n} - 1) \cdot 100]$, com 2 (duas) casas decimais, desprezando-se as demais.

ILUSÃO E REALIDADE

Como se pode facilmente constatar, os textos do BNH, além de ilegais, são profundamente herméticos sinuosos e confusos. Neles nada existe de claro. Alguém, em seu juízo perfeito, pode assinar um compromisso que não seja claro? Evidente

que não. Textos como os do BNH têm como objetivo promover a ilusão. Mas nós, trabalhadores, preferimos a realidade. Pois basta ver e seguinte: só o fato de a redação ser das mais complexas desvenda a intenção de seus autores em desrespeitar os decretos-leis 2164 e 2240, que são de uma clareza cristalina.

Adm. Wagner Siqueira
Presidente da Federação Nacional dos
Administradores de Empresas