
DELPHOS INFORMA

ANO 4 - Nº 17 - AGOSTO/98

DIVULGAÇÃO DA CIRCULAR Nº 147, DE 17 DE AGOSTO DE 1998

Ementa: Dispõe sobre as instruções necessárias à apuração e pagamento das indenizações relativas às responsabilidades remanescentes do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, observadas as condições de cobertura previstas na Apólice específica, na Circular PRESI 034/73, do antigo Instituto de Resseguros do Brasil - IRB, nas normas complementares editadas pelo extinto BNH, especialmente a RD 03/84, e dá outras providências.

Nota: Caso V.Sas. tenham interesse por maiores esclarecimentos quanto a este assunto, a DELPHOS coloca-se à sua inteira disposição, através de seus profissionais localizados em sua Matriz e nas suas Sucursais.

INTEIRO TEOR DA CIRCULAR

ÁREA DE GESTÃO DE FUNDOS Circular nº 147, de 17 de agosto de 1998

Dispõe sobre as instruções necessárias à apuração e pagamento das indenizações relativas às responsabilidades remanescentes do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, observadas as condições de cobertura previstas na Apólice específica, na Circular PRESI 034/73, do antigo Instituto de Resseguros do Brasil - IRB, nas normas complementares editadas pelo extinto BNH, especialmente a RD 03/84, e dá outras providências.

A Caixa Econômica Federal - CAIXA, na qualidade de sucessora do extinto BNH, no uso da sua atribuição de gerir as obrigações remanescentes do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, conforme Decreto-Lei 2.291, de 21 de novembro de 1986, baixa a presente Circular:

1- OFICIALIZAÇÃO DO PEDIDO DE HABILITAÇÃO À COBERTURA DO SEGURO DE CRÉDITO DO ADQUIRENTE DO SFH

1.1- Caracterizado o sinistro amparado pelas condições previstas na Apólice específica, na Circular PRESI 034/73, do antigo Instituto de Resseguros do Brasil - IRB, nas normas específicas editadas pelo extinto BNH, em vigor nesta data, especialmente a RD 03/84, definidas as receitas auferidas com o imóvel, as despesas incorridas, e efetuada a revenda do imóvel para fins da realização da garantia (RG), o agente financeiro deverá oficializar o pedido de habilitação à cobertura do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH no prazo prescricional de até 1 (um) ano, contado a partir da data da realização da garantia.

1.2- Juntamente com o pedido de habilitação à cobertura do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, deverá ser apresentada a seguinte documentação:

- a) Aviso de Sinistro de Crédito do Adquirente - ASCA;
- b) contrato inicial de financiamento, eventuais instrumentos de alterações contratuais havidas até a ocorrência do sinistro e comparação da averbação junto ao Seguro de Crédito;
- c) Ficha Sócio-Econômica e comprovação de renda do ex-mutuário por ocasião da concessão de financiamento;
- d) instrumento comprobatório da incapacidade de pagamento do ex-mutuário;
- e) laudo de avaliação, elaborado pela CAIXA, consignado o valor mínimo de revenda para fins da realização da garantia, com validade por 180 (cento e oitenta) dias a contar da sua realização;
- f) instrumento contratual referente à revenda do imóvel para fins de comprovação da realização da garantia;
- g) planilha com o saldo devedor evoluído até a data da última prestação paga pelo ex-mutuário;
- h) demonstrativo de capitalização do saldo devedor, observados os critérios de cálculo estabelecidos por esta Circular;
- i) demonstrativo de capitalização das receitas auferidas com o imóvel e das despesas incorridas, observados os critérios de cálculos estabelecidos por esta Circular;
- j) documentos comprobatórios das receitas auferidas com o imóvel e das despesas incorridas, estas últimas no caso da não opção pela prerrogativa prevista no subitem 2.2.2 desta Circular;
- l) demonstrativo de liberação de parcelas, para os casos de contratos de construção.

2- APURAÇÃO DA PERDA LÍQUIDA DEFINITIVA – PLD E DETERMINAÇÃO DA INDENIZAÇÃO DO SEGUROS DE CRÉDITO DO ADQUIRENTE DO SFH:

2.1- São elementos essenciais ao processo de apuração da Perda Líquida Definitiva – PLD:

- a) O valor da revenda do imóvel para fins da realização da garantia (RG), expresso em moeda corrente;
- b) O valor do saldo devedor, existente na data de pagamento da última prestação pelo ex-mutuário (SD), expresso em moeda corrente;
- c) O valor das receitas auferidas com o imóvel (R) o valor das despesas incorridas (D), ambos expressos em moeda corrente.

2.1.1- No caso de múltiplas hipotecas gravada sobre o mesmo imóvel, o saldo devedor deve se referir a cada uma das hipotecas individualmente, porém, as receitas auferidas com o imóvel e as despesas incorridas, devem ser tratadas no seu conjunto.

2.2- Para a definição da base de cálculo necessária à apuração da Perda Líquida Definitiva-PLD, os valores referentes ao saldo devedor, às receitas auferidas com o imóvel e às despesas incorridas, todos expressos em moeda corrente, devem ser atualizados, tendo por referência os índices aplicados aos depósitos das cadernetas de poupança, com data base no dia 1º de cada mês ou trimestre, e capitalizados à taxa nominal anual de juros do contrato de financiamento objeto de coberturas pelo Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, com base no mês de 30 dias, mediante o seguinte critério:

2.2.1- Para o saldo devedor (SD) referente, quando for o caso, a cada hipoteca:

- a) Atualização, no período compreendido entre a data do seu reajustamento imediatamente anterior ao pagamento da última prestação pelo ex-mutuário, inclusive, e a data da realização da garantia, exclusive, "pro-rata-die";
- b) capitalização, no período compreendido entre a data de pagamento da última prestação pelo ex-mutuário, exclusive, e a data da realização da garantia, inclusive, "pro-rata-die", período este limitado a 240 (duzentos e quarenta) dias.

2.2.2- Para as receitas auferidas com o imóvel (R) e as despesas incorridas (D):

- a) Atualização, no período compreendido entre a data de cada fato gerador, inclusive, e a data da realização da garantia, exclusive, "pro-rata-die";

b) capitalização, no período compreendido entre a data de cada fasto gerador, exclusive, e a data da realização da garantia, inclusive, "pro-rata-die", período este limitado a 240 (duzentos e quarenta) dias.

2.2.3- As receitas auferidas com o imóvel e as despesas incorridas consideradas para apuração da PLD devem ser aquelas ocorridas até a data da realização da garantia.

2.2.4- Alternativamente à comprovação do valor individualizado de cada despesas incorrida, o agente procederá optar, por um percentual fixo sobre o valor do saldo devedor atualizado e capitalizado, expresso em moeda corrente, na data da realização da garantia, observada a seguinte discriminação:

- a) Execução judicial: percentual de 11% (onze por cento)
- b) Execução extrajudicial: percentual de 9% (nove por cento)
- c) Dação em pagamento: percentual de 5% (cinco por cento)

d) RD 61/71 do Extinto BNH: percentual definido mediante estudo técnico elaborado pela Caixa, a partir de documentos de comprovação apresentados pelo agente financeiro.

2.2.4.1- No caso de múltiplas hipotecas gravadas sobre o mesmo imóvel, o percentual deve incidir sobre a soma dos saldos devedores atualizados e capitalizados referente a cada hipoteca, na data da realização da garantia.

2.2.5- Para fins da realização da garantia (RG), a revenda do imóvel deve ser efetivada com observância no valor mínimo previsto em laudo de avaliação elaborado pela CAIXA, cujo prazo de validade é aquele constante na alínea "e", do subitem 1.2 desta Circular.

2.3- O valor da Perda Líquida Definitiva - PLD, expressa em moeda corrente, será apurada na data da realização da garantia, de acordo com a seguinte expressão:

$PLD = [(SDC + DC) - (RC + RG)]$ onde:

"PLD": corresponde ao valor da Perda Líquida Definitiva, na data da realização da garantia.

"SDC": valor do saldo devedor utilizado para o cálculo da PLD, expresso em moeda corrente, na data da realização da garantia.

"DC" e "RC": valor das receitas auferidas com o imóvel e o valor das despesas incorridas utilizadas para o cálculo da PLD, expressos em moeda corrente, na data da realização da garantia.

"RG": Valor da Realização da Garantia utilizada para o cálculo da PLD.

2.3.2- No caso de múltiplas hipotecas, o saldo devedor utilizado para o cálculo da PLD corresponde à soma de todos os saldos devedores atualizados e capitalizados referente a cada hipoteca, na data da realização da garantia.

2.4- O valor da indenização do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, expresso em moeda corrente, corresponde a 90% (noventa por cento) do valor da Perda Líquida Definitiva (PLD), sendo obtido mediante a seguinte expressão matemática:

$VI = PLD \times 0,9$ onde:

"VI": corresponde ao valor da indenização, expressa em moeda corrente, na data da realização da garantia.

2.5- O valor da indenização (VI) constitui-se no principal (P) que servirá de base para o pagamento da indenização do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH ao agente financeiro, a ser calculado consoante critérios estabelecidos pelo item 3 desta Circular.

3- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO DO SEGURO DE CRÉDITO DO ADQUIRENTE DO SFH:

3.1- O valor de pagamento da indenização do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH é composto pelo principal (P), pela atualização monetária (AM) e pelos juros (J).

3.1.1- O principal (P) corresponde ao valor da indenização ao valor da indenização do Seguro de Crédito, expresso em moeda corrente, na data da realização da garantia, obedecido o critério "pró-rata-die".

3.1.2- A atualização monetária (AM) é obtida em função da incidência, sobre o valor do principal (P), índices aplicados aos depósitos das cadernetas de poupança, com data base no dia 1º de cada mês ou trimestre acumulado entre a

data da realização da garantia e a data do efetivo pagamento da indenização, "pró-rata-die".

3.1.3- Os juros (J) são obtidos em função da incidência, sobre o valor do principal atualizado (P+AM) do rateio de capitalização, calculados à taxa nominal de juros do contrato de financiamento objeto de cobertura pelo Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, com base no mês de 30 dias, relativo ao período compreendido entre a data da realização da garantia e a data do efetivo pagamento da indenização, "pró-rata-die".

4- APRESENTAÇÃO DE RECURSO PELO AGENTE FINANCEIRO JUNTO À CAIXA QUANTO A DETERMINAÇÃO DO VALOR REFERENTE AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO DO SEGUREO DE CRÉDITO DO ADQUIRENTE DO SFH:

4.1- No prazo prescricional de 1 (hum) ano previsto na Apólice de Seguro Habitacional, contado a partir de publicação desta Circular no Diário Oficial da União, será facultado ao agente financeiro apresentar recurso junto à CAIXA, quanto à determinação do valor referente a pagamentos de indenização do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, apenas nos quais não foram considerados os efeitos da diferença de atualização monetária em consequência dos Decretos nºs 93.598, de 24 de novembro de 1986, e 94.548 de 02 de junho de 1987.

4.2- Não serão acatados, como recursos, os casos em que:

a) a determinação da indenização e o seu pagamento tenham sido realizados até 28 de fevereiro de 1986;

b) a determinação da indenização tenha se dado até 28 de fevereiro de 1986 e o seu pagamento tenha sido realizado entre 01 de março de 1986 e 24 de novembro de 1986;

c) a análise da habitação tenha gerado a negativa de cobertura com os efeitos da prescrição administrativa (preclusão).

4.3- Os recursos apresentados deverão estar devidamente fundamentados, fazendo-se acompanhar dos respectivos demonstrativos de cálculos, dos comprovantes de pagamentos realizados e da discriminação das eventuais diferenças pretendidas.

4.4- Para fins da obtenção do valor da diferença para acerto do pagamento da indenização devem ser adotados os seguintes procedimentos:

4.4.1- O valor da indenização original, se determinado com inobservância às disposições contidas no Decreto nº 93.598, de 24 de novembro de 1986, e no Decreto nº 94.548, de 02 de junho de 1987, terá as suas parcelas de composição recalculadas, em moeda corrente, de acordo com as normas de apuração vigentes à época, respeitando-se o indexador utilizado em cada caso, aplicando-se, sobre o valor assim encontrado, o coeficiente resultante da divisão entre a evolução dos índices, "pró-rata", aplicados às cadernetas de poupança com data-base no dia 1º de cada mês ou trimestre e a variação, no mesmo período, do valor nominal dos indexadores utilizados, considerando o deflator utilizado em cada caso.

4.4.2- O novo valor de indenização assim obtido deverá ser:

a) Atualizado, tendo por referência os índices aplicados às cadernetas de poupança, com data-base no dia 1º do mês da determinação da indenização, inclusive, e o dia 1º do mês em que foi realizado anteriormente o seu efetivo pagamento, exclusive, "pró-rata-die";

b) capitalizado, à taxa nominal anual de juros do contrato de financiamento objeto de cobertura pelo Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, com base no mês de 30 dias, desde o dia 1º do mês da determinação da indenização, exclusive, e o dia 1º do mês em que foi realizado o pagamento objeto do recurso, inclusive, "pró-rata-die".

4.4.3- O valor base da diferença para acerto do pagamento de indenização será o resultado do batimento entre o valor obtido nas alíneas "a" e "b" do subitem 4.4.2 desta Circular e o valor efetivamente pago anteriormente a título de ressarcimento e objeto do recurso posicionado no mês da sua realização, podendo ser positivo ou negativo.

4.4.3.1- Na hipótese em que o pagamento anterior da indenização foi realizado parceladamente, o valor de cada parcela paga será utilizado como amortização parcial do valor obtido nas alíneas "a" e "b" do subitem 4.4.2 desta Circular, sendo o valor base da diferença para acerto do pagamento de indenização, o resultado final decorrente das sucessivas amortizações parciais.

4.4.4- Na hipótese em que houve manifestação formal do agente financeiro em receber uma indenização inferior àquela que seria devidas à época, a mesma condicionada será aplicada ao valor obtido nas alíneas "a" e "b" do subitem 4.4.2

desta Circular, considerando os efeitos deste normativo para fins de cálculo de eventual diferença.

4.5- Para determinação do valor final correspondente ao acerto do pagamento de indenização do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, o valor base da diferença para acerto do pagamento de indenização será:

a) Atualizado, tendo por referência os índices aplicados às cadernetas de poupança, com data-base no dia 1º de cada mês ou trimestre, no período compreendido entre o dia 1º do mês da sua determinação, inclusive, e o dia da efetivação do pagamento do acerto da diferença, exclusive, "pró-rata-die";

b) capitalizado à taxa nominal anual de juros do contrato de financiamento objeto de cobertura pelo Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, com base no mês de 30 dias, desde o dia 1º do mês da sua determinação exclusive, e o dia da efetivação do pagamento do acerto da diferença, inclusive, "pró-rata-die".

4.5.1- O valor base da diferença para acerto, atualizado e capitalizado, constitui-se no valor para pagamento final do acerto da diferença de indenização.

4.5.2- Para fins de pagamento final do acerto da diferença de indenização, o crédito do agente financeiro, se houver, será aquele resultante da compensação entre o universo de diferenças de indenização positivas e o universo de diferenças de indenização negativas, caso estas últimas existam.

4.5.3- Em havendo crédito a favor do agente financeiro, preliminarmente à sua liberação, serão observadas as disposições constantes nos itens 9 e 10 desta Circular.

4.5.4- A critério do agente financeiro, os recursos eventualmente apresentados a partir de 16 de janeiro de 1998, data da publicação da Circular CAIXA 121 no Diário Oficial da União, poderão ser devolvidos visando uma nova apresentação com os procedimentos adequados às disposições contidas nesta Circular.

5- PERDA DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS CONTRATUAIS:

5.1- A perda de capitalização de juros contratuais é uma penalidade atribuída em razão do descumprimento, pelo agente financeiro, dos prazos regulamentares estabelecidos por esta Circular, referindo-se ao período em atraso.

5.2- O valor correspondente à perda de capitalização de juros contratuais será deduzida, quando aplicável do valor de pagamento da indenização do Seguro de Crédito do Adquirente ou do valor relativo ao acerto da diferença de pagamento de indenização, na data da sua efetivação.

6- SITUAÇÕES QUE DÃO ENSEJO À APLICAÇÃO DA PERDA DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS CONTRATUAIS:

6.1- A oficialização do pedido de habilitação à cobertura do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, ocorrida a partir do último dia útil do mês subsequente ao da realização da garantia.

6.2- O atendimento à solicitação de documentos ou de informações complementares necessárias ao processo de apuração da PLD ocorrido a partir do último dia útil do mês subsequente à data da recepção formal da solicitação por parte do agente financeiro.

6.3- O atendimento à solicitação de documentos ou de informações complementares para apreciação de recursos decorrentes da faculdade prevista pelo item 4 desta Circular, ocorrido a partir do último dia útil do mês subsequente à data da recepção formal da solicitação por parte do agente financeiro.

7- SITUAÇÕES QUE DÃO ENSEJO À NEGATIVA DE COBERTURA SECURITÁRIA PELO SEGURO DE CRÉDITO DO ADQUIRENTE DO SFH:

7.1- A inobservância pelo agente financeiro das regras previstas na Apólice do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, na Circular PRESI 034/73 do IRB, nas normas complementares editadas pelo extinto BNH, especialmente a RD 03/84.

7.2- a apresentação do pedido de habilitação à cobertura do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, em data superior ao prazo prescricional de até 1 (hum) ano, contado a partir da data da realização da garantia.

7.3- O atendimento à solicitação de documentos ou de informações complementares necessárias ao processo de análise da habilitação à cobertura do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, ocorrido em data superior ao prazo prescricional de 1(hum) ano, contado da data da realização da garantia.

7.4- O atendimento às solicitação de documentos ou de informações complementares necessárias à apreciação de recursos amparada pelo item 4 desta Circular ocorrido em data superior ao prazo prescricional de 1(hum) ano a partir da data de recepção formal da primeira solicitação pelo agente financeiro.

7.5- A revenda do imóvel, para fins da realização da garantia, ocorrida sem o prévio laudo de avaliação da CAIXA ou realizada após o vencimento do prazo de validade previsto na alínea "e" do subitem 1.2 desta Circular.

8- DIA DE PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO DO SEGURO DE CRÉDITO DO ADQUIRENTE DO SFH EM CADA MÊS:

8.1- Fica estabelecido o dia 20 de cada mês ou o dia útil imediatamente anterior, para o pagamento da indenização do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH, estando esse pagamento condicionado à disponibilidade de recursos financeiros.

9- PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO DO SEGURO DE CRÉDITO DO ADQUIRENTE DO SFH A AGENTE FINANCEIRO INADIMPLENTE COM O SEGURO HABITACIONAL COMPREENSIVO, OU COM O FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS OU COM OUTROS FUNDOS E OPERAÇÕES GERIDAS PELA CAIXA:

9.1- Nos casos em que o agente financeiro esteja inadimplente para com o Seguro habitacional Compreensivo do SFH, ou para com o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS ou para com outros fundos e operações geridos pela CAIXA, o valor referente ao pagamento da sua indenização ou acerto da diferença de pagamento de indenização do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH depositado em conta bloqueada sob caução em agência da CAIXA.

9.2- O valor depositado ficará sob a supervisão da Área de Gestão de Fundos, até a regularização do seu débito ou, com a sua anuência para utilização desse pagamento em encontro de contas.

10- AGENTE FINANCEIRO CUJO VALOR DE PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO DO SEGURO DE CRÉDITO DO ADQUIRENTE DO SFH ESTEJA VINCULADO CONTRATUALMENTE PARA A REGULARIZAÇÃO DE SITUAÇÃO FINANCEIRA JUNTO À CAIXA:

10.1- Nos casos em que o agente financeiro tenha firmado instrumento contratual vinculando o valor de pagamento da indenização do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH à regularização de situação financeira junto à CAIXA, o valor do crédito a que tem direito será destinado ao abatimento da dívida ou das dívidas objeto do contrato.

11- DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES:

11.1- As disposições desta Circular são extensivas aos casos:

a) Em que a habilitação à cobertura do Seguro de Crédito do Adquirente do SFH tenha sido efetivada a partir de 16 de janeiro de 1998, data da publicação da Circular CAIXA 121 no Diário Oficial da União.

b) enquadrados nas condições da RD 61/71, cuja análise da cobertura securitária e o pagamento da indenização do Seguro de Crédito ainda estejam em curso, respeitando-se, contudo, as normas regulamentares editadas pelo extinto

BNH relativas ao enquadramento, a definição das despesas compulsórias e das despesas incorridas, as regras para determinação da PLD e as penalidades decorrentes do atraso na apresentação do pedido de habilitação.

11.2- Os pagamentos de indenização do Seguro de Crédito do Adquirente realizados a partir de 126 de janeiro de 12998, data da publicação da Circular CAIXA 121 no Diário oficial da União terão os seus valores revistos.

11.3- Os casos enquadrados nas condições da RD 61/71 cujo valor da indenização foi determinado com inobservância nas disposições contidas no Decreto 93.598, de 24 de novembro de 1986, e no Decreto 94.548, de 02 de

junho de 1987, no que tange à atualização monetária, terão seus cálculos revistos, aplicando-se o critério constante do subitem 4.4 e 4.5 desta Circular.

12- A Área de Gestão de Fundos da CAIXA editará as orientações complementares a esta Circular, apenas naquilo que for necessário.

13- Esta Circular entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, e a Circular 121/98 da CAIXA, de 15 de janeiro de 1998.

JOSÉ LOPES COELHO
DIRETOR DA ÁREA