



## CONSELHO FACILITA QUITAÇÃO E ACERTOS NA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

*Mutuários poderão receber bônus que variam entre 15% e 38% para amortizar, renovar ou liquidar contratos*

A decisão da Centrus de rever os contratos da carteira própria de financiamentos imobiliários é uma medida bastante corajosa. Na avaliação do Diretor de Benefícios da Fundação, José Renato Corrêa de Lima, a carteira é frágil do ponto de vista do investidor, e representava uma dívida de difícil pagamento, para os três mil mutuários: R\$ 294 milhões.

José Renato, explica que um dos maiores problemas está no fato de a carteira envolver diversas modalidades, com diferentes combinações de taxas de juros, índices de atualização de saldo devedor e de prestações e de prazos.

Segundo o Diretor de Benefícios, a Centrus pretende simplificar os procedimentos operacionais, adotando um padrão de contrato único, além de incentivar a mudança para um índice de correção mais adequado.

“Queremos criar condições para facilitar o pagamento da dívida por parte dos mutuários, sem descuidar da integridade dos investimentos



DECISÃO DO CONSELHO FACILITA PAGAMENTO DAS DÍVIDAS IMOBILIÁRIAS E PODE REDUZIR PRESTAÇÕES

da Fundação. Os recursos devem ter liquidez e rentabilidade, para pagar as aposentadorias e pensões”, afirma ele, acrescentando que 90% dos contratos é de servidores do Banco Central (RJU), aposentados ou na ativa.

A idéia é conceder ao mutuário um bônus de reestruturação que reduz o valor da dívida de 15% a 38%, definidos em função do desequilíbrio entre o índice de correção das prestações e o de correção do saldo devedor.

“As maiores defasagens estão nos contratos baseados nos regulamentos de 1993, quando, provavel-

mente, os reajustes salariais ficaram aquém dos índices de atualização do saldo devedor, provocando uma bola de neve. O mínimo de 15% se refere à manutenção de incentivo para renovações, que existia antes”, informa José Renato.

O bônus funciona como incentivo para a liquidação ou a renovação dos contratos, em novas bases financeiras. “Por isso escolhemos como indexador a TR (que corrige a Caderneta de Poupança e as contas do FGTS, e a maioria dos financiamentos disponíveis). A TR é menos sujeita aos efeitos das variações do dólar, da inflação e das crises externas”, esclarece.

Segundo o Diretor de Benefícios, como a meta atuarial da Centrus é IPCA + 6% ao ano, houve necessidade de promover a equivalência da aplicação, e chegou-se ao índice de TR + 12% ao ano, que não trará prejuízos à instituição.

### VARIAÇÃO DOS ÍNDICES DE PREÇOS

Exercícios	IPC-A	IGP-M	INPC	TR
2000	5,97	9,95	5,27	2,10
2001	7,67	10,37	9,44	2,29
2002	12,53	25,30	14,74	2,80
2003	9,30	8,69	10,38	4,65
2004	7,60	12,42	6,13	1,82

# TIRE SUAS DÚVIDAS

## O que é a novação?

É a celebração de nova escritura de financiamento do imóvel, aplicando-se o Bônus de Reestruturação para reduzir o valor da dívida. Tem direito a ela todos os mutuários da carteira própria da Centrus cujo contrato de financiamento imobiliário estivesse em vigor em 15.03.2005. Os mutuários não são obrigados a fazer a adesão, e neste caso manterão as prestações e o saldo devedor calculados pelas regras do contrato em vigor.

## Qual sua vantagem?

A opção pela novação traz muitas vantagens, tanto nas correções das prestações e do saldo devedor, como na geração de saldo residual, no prazo e no valor das prestações. E, é lógico, o Bônus.

## Há um prazo para a liquidação antecipada com o bônus?

Por enquanto não. Quando isso for definido haverá divulgação.

## Quais as condições do novo financiamento?

O indexador será alterado para a Taxa Referencial de Juros – TR e a taxa de juros passará a ser de 12% ao ano.

## Como é calculado o valor da nova prestação?

Depois de descontado o Bônus do saldo devedor atualizado, a nova prestação será calculada com base nos juros devidos mensalmente, acrescidos da parcela de amortização e da taxa de quitação por morte. As prestações serão iguais ao longo de cada período de 12 meses, corrigidas anualmente pela TR. O valor da nova prestação não pode ser superior ao valor da margem consignável de 30%.



## Como fica o prazo?

O prazo para pagamento do novo valor da dívida poderá ser redefinido para até 180 meses, desde que a soma da idade do mutuário com o novo prazo não ultrapasse 80 anos.

## A Fração Patrimonial pode liquidar ou amortizar a dívida?

Sim. O pedido deve ser formulado à Centrus dentro das regras em vigor.

## É possível receber o bônus com prestação em atraso?

Sim. Mas os débitos em atraso devem ser regularizados no momento da liquidação ou até o dia da escritura, no caso de novação. Se o Mutuário não tiver os recursos necessários para pagar toda a dívida vencida, poderá incorporar parte dela ao saldo devedor.

## Quem tem ação contra a Fundação pode optar pela Novação?

Sim, desde que previamente seja homologada a desistência de eventual ação relacionada com o contrato de financiamento imobiliário.

## Como saber em que regulamento e versão o mutuário se insere?

Para contratos não alterados, o regulamento e a versão são baseados na data da escritura. No caso de alteração contratual (repactuação, substituição de garantia hipotecária e transferência de saldo de financiamento imobiliário entre participantes) é considerada a data da assinatura do último contrato.

## Como é apurado o valor do saldo para liquidação?

Ele é atualizado entre a data da última correção e a da liquidação aplicando a TR + Juros + TQM (Taxa de Quitação por Morte) na modalidade pro rata die.

## O aumento dos juros para 12% acarreta aumento da prestação?

Prestações muito descasadas do saldo devedor podem ficar maiores do que as atuais, mesmo com a aplicação do Bônus. Mas como os prazos de pagamento podem ser dilatados, em alguns casos o valor poderá ser ajustado. No decorrer do tempo as prestações não aumentarão muito, pois os reajustes pela TR representam o menor índice do mercado.

## E o resíduo no final do contrato?

Como será adotado um único indexador para as prestações e para o saldo devedor, não será gerado saldo residual.

## Expediente

Este informativo é uma publicação da Fundação Banco Central de Previdência Privada – Centrus.  
**Distribuição gratuita.**

End: Edifício Corporate Financial Center – SCN – Q. 02 – Bloco A – 8º e 9º andares – CEP 70712-900 – Brasília – DF  
Contatos: fone (061) 329-1414 e 0300 789-1014  
e-mail: jornalcentrus@centrus.org.br  
Home page: www.centrus.org.br

**Realização:** CDN - Companhia de Notícias – **Redação e Edição:** Cláudio Tourinho e Rosa Pecorelli, **Arte e ilustrações:** Rafael Ziegelmaier, **Fotos:** Divulgação, **Jornalista responsável:** Gerson Penha MTb 96811

• Conselho Deliberativo:  
Presidente: Ernesto Albrecht - Membros: Antônio Caetano Filho, Dimas Luis Rodrigues da Costa, José Carlos da Costa, Vicente Fialkoski. Secretário-Executivo: Wagner de Lima Oliveira  
• Conselho Fiscal  
Presidente: Mateus Areal - Membros: Eduardo de Lima Rocha e Cornélio Farias Pimentel.  
• Diretoria-Executiva:  
Diretor-Presidente: Pedro Alvim Junior - Diretores: José Renato Corrêa de Lima, Plínio Eurípedes de Castro, Ricardo Monteiro de Castro Melo.

# PARCERIA COM A CAIXA PERMITE UTILIZAÇÃO DO FGTS

Uma das boas novidades da reestruturação da carteira imobiliária da Centrus é a possibilidade do mutuário utilizar seu FGTS, ou o do cônjuge, para liquidar sua dívida.

Para isso a Fundação negociou uma parceria com a Caixa Econômica Federal, maior agente financeiro do sistema e operador do FGTS. No momento, os técnicos da Centrus estão fazendo um levantamento dos interessados.

“Esta avaliação vai reduzir os custos operacionais da parceria

com a Caixa Econômica”, informa o Diretor de Benefícios da Fundação, José Renato Corrêa de Lima, explicando que a Caixa deverá treinar funcionários para atender os mutuários da Centrus.

A maioria desses mutuários se encontra no Distrito Federal (cerca de 1.400), no Rio de Janeiro (cerca de 550) e em São Paulo (cerca de 300). Segundo José Renato, a Fundação também montará uma estrutura em cada lugar onde houver interesse em renovar o contrato ou liquidar a dívida, independente



da utilização do FGTS.

“Vamos organizar uma agenda de acordo com o número de pessoas que se manifestarem, e enviaremos funcionários a esses locais”, afirma o diretor.

## *Eles já se beneficiaram das novas regras*

Um grande número de mutuários da Centrus já começou a se beneficiar das novas regras para liquidação ou renovação dos contratos de financiamento imobiliário.

O primeiro passo, antes de decidir sua opção, é entrar no site da Fundação ([www.centrus.org.br](http://www.centrus.org.br)) e simular os valores a partir de seus dados. Os três casos abaixo mostram como a mudança pode ser vantajosa.

### **Caso 1 – Liquidação**

(7ª versão – regulamento de 1993) – O mutuário devia R\$ 133.498,00, recebeu bônus de 34% e quitou os R\$ 88.108,00 restantes.

### **Caso 2 – Liquidação**

(1ª versão – regulamento de 1993) – O mutuário devia R\$ 96.044,00, recebeu bônus de 38% e

quitou os R\$ 59.547,00 restantes.

### **Caso 3 – Novação**

(6ª versão – regulamento de 1993) – O mutuário devia R\$ 247.829,87, recebeu bônus de 15% e optou pela reestruturação do contrato, com prazo de 180 meses e prestações de R\$ 2.445,68. A última prestação paga antes do plano foi de R\$ 3.320,33.

## CONHEÇA SEUS DIREITOS

### II - RENOVAÇÃO DE CONTRATO

Para simular a renovação do contrato e verificar sua situação, o mutuário – mesmo aquele desvinculado da Fundação – deverá seguir os seguintes passos no site da Centrus ([www.centrus.org.br](http://www.centrus.org.br)):

1. Clicar em Serviço Exclusivo aos Participantes;
2. Digitar a matrícula;

3. Digitar a senha;
4. Clicar em entrar;
5. Clicar na opção SEF – Simulação Novação Contratual (para visualizar o bônus e o saldo para liquidação antecipada);
6. Clicar na opção Novação Contratual (para visualizar a simulação).

## *Seu Espaço*

### CAFÉ COM CENTRUS EM SALVADOR

*Dando continuidade à programação de comemorações do 25º aniversário da Fundação Centrus, realiza-se em Salvador, no dia 20 de maio, a próxima reunião do Café com Centrus.*

*O primeiro encontro nacional foi realizado com sucesso em Recife, e seu objetivo foi intensificar o relacionamento entre dirigentes e participantes.*

*Os próximos eventos vão acontecer em Porto Alegre, Curitiba, Belém, Fortaleza e Belo Horizonte. Ainda em maio o Comitê de Comunicação se reúne em Brasília.*

### MANDE SUGESTÕES

*Se você quer participar dos Comitês de Comunicação, fazer críticas, ou mesmo enviar suas sugestões, não deixe de entrar em contato com a equipe do Jornal Centrus através do endereço eletrônico:*

[jornalcentrus@centrus.org.br](mailto:jornalcentrus@centrus.org.br)

# SUPERÁVIT TÉCNICO DO MÊS DE FEVEREIRO ALCANÇA UM RECORDE HISTÓRICO

O resultado obtido superou os números do mês de julho de 2004, antes da adoção de mudanças promovidas pela Fundação Centrus em favor dos participantes

Em apenas seis meses a Centrus se recuperou do impacto negativo provocado pelas mudanças na tabela biométrica – que se tornou mais conservadora – e pela redução de 50% no valor das contribuições.

O balancete do mês de fevereiro de 2005 registrou um superávit técnico acumulado de R\$ 1,737 bilhão, valor que corresponde, aproximadamente, a 68,46% das obrigações da instituição, e que significa um recorde histórico.

Para se ter uma idéia, a revisão do plano de benefício e a adoção da tábua AT-2000 provocou, em agosto

de 2004, o aumento de R\$ 516 milhões nas provisões da Centrus. Como consequência, o superávit acumulado sofreu o mesmo impacto na ocasião.

Apesar do fluxo negativo de caixa – com saídas de recursos da ordem de R\$ 49,3 milhões por mês, ou R\$ 640,3 milhões anuais – a Fundação conseguiu manter uma linha ascendente de resultados nos índices de rentabilidade, atingindo o maior superávit de sua história.

Conheça a política de investimentos no portal: [www.centrus.org.br](http://www.centrus.org.br)

R\$ 1,737 bilhão  
de superávit técnico

Valor correspondente a

68,46%

das obrigações da instituição

<i>Balancete Gerencial</i>							
<i>Ativo</i>	<i>Comparativo Mensal</i>			<i>Passivo</i>	<i>(em R\$ mil)</i>		
DISCRIMINAÇÃO	31.01.2005	28.02.2005	VARIAÇÃO	DISCRIMINAÇÃO	31.01.2005	28.02.2005	VARIAÇÃO
<b>DISPONÍVEL</b>	454	397	-12,56%	<b>EXIGÍVEL OPERACIONAL</b>	2.064.485	2.211.134	7,10%
				Contribuição Patronal a Devolver	1.927.416	2.061.302	6,95%
<b>REALIZÁVEL</b>	6.965.802	7.208.233	3,48%	Contribuição Pessoal a Devolver	131.685	142.168	7,96%
Contribuições Conveniadas com o Patrocinador	936.625	944.007	0,79%	Outras exigibilidades	5.384	7.664	42,35%
Notas do Tesouro Nacional	834.943	843.442	1,02%	<b>EXIGÍVEL CONTINGENCIAL</b>	516.765	350.473	-32,18%
Letras Financeiras do Tesouro Nacional	1.195.924	1.211.124	1,27%	Contingência Fiscal	516.765	350.473	-32,18%
Certificados/Recibos Dep. Bancários - CDB/RDB	31.133	31.508	1,20%	<b>PROVISÕES MATEMÁTICAS</b>	2.532.119	2.536.599	0,18%
Fundo de Investimento Financeiro	328.327	306.475	-6,66%	Benefícios Concedidos	2.514.066	2.518.403	0,17%
Ações	2.877.668	3.098.569	7,68%	Benefícios a Conceder	18.053	18.196	0,79%
Quotas de Fundos de Ações	76.470	78.700	2,92%	<b>RESULTADOS REALIZADOS</b>	1.493.623	1.736.609	16,27%
Imóveis	334.358	333.395	-0,29%	SUPERÁVIT TÉCNICO ACUMULADO	1.493.623	1.736.609	16,27%
Empréstimos	15.057	15.266	1,39%	Reserva de Contingência	633.030	634.150	0,18%
Financiamentos	323.140	324.035	0,28%	Reserva para Revisão de Planos	860.593	1.102.460	28,10%
Outros	12.157	21.712	78,60%	<b>FUNDOS</b>	362.318	377.015	4,06%
<b>PERMANENTE</b>	3.054	3.200	4,78%	Fundo Cobertura Anti-Seleção de Riscos	233.886	235.731	0,79%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>6.969.310</b>	<b>7.211.830</b>	<b>3,48%</b>	Fundo Administrativo Previdencial	123.903	136.738	10,36%
				Fundo de Reserva de Garantia	3.382	3.394	0,35%
				Fundo Cob. Resíduo Saldo Devedor	1.147	1.151	0,35%
				<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>6.969.310</b>	<b>7.211.830</b>	<b>3,48%</b>