



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 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) 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):

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

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

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
DISPONÍVEL	454	397	-12,56%	EXIGÍVEL OPERACIONAL	2.064.485	2.211.134	7,10%
				Contribuição Patronal a Devolver	1.927.416	2.061.302	6,95%
REALIZÁVEL	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%	EXIGÍVEL CONTINGENCIAL	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%	PROVISÕES MATEMÁTICAS	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%	RESULTADOS REALIZADOS	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%	FUNDOS	362.318	377.015	4,06%
PERMANENTE	3.054	3.200	4,78%	Fundo Cobertura Anti-Seleção de Riscos	233.886	235.731	0,79%
TOTAL DO ATIVO	6.969.310	7.211.830	3,48%	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%
				TOTAL DO PASSIVO	6.969.310	7.211.830	3,48%