

RESOLUÇÃO CCFGTS Nº 993, DE 11.05.2021

Aprova condições e procedimentos a serem adotados na portabilidade de financiamentos habitacionais concedidos com recursos do FGTS.

O CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO, no uso das atribuições que lhe confere o art. 20, caput, inc. VI, e §§ 2º, 4º, 21 e 23, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990;

Considerando a atribuição delegada ao Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS), no âmbito de sua competência, de expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto no parágrafo único do artigo 31 e nos artigos 33-A a 33-D da Lei nº 9.541, de 20 de novembro de 1997;

Considerando as Resoluções do Conselho Monetário Nacional nº 4.292, de 20 de dezembro de 2013, e nº 4.762, de 27 de novembro de 2019, que dispõem sobre a portabilidade de operações de crédito realizadas com pessoas naturais; e

Considerando a necessidade de definir novos procedimentos para portabilidade do crédito habitacional concedido com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), resolve:

Art. 1º Regulamentar a portabilidade de financiamentos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, efetivada mediante utilização, pelo agente financeiro proponente, de recursos do FGTS ou de recursos do mercado financeiro e de capitais.

§ 1º Para efeitos desta Resolução, considera-se portabilidade a transferência de dívida de financiamento imobiliário concedido com recurso do FGTS, de que trata o art. 33-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, exclusivamente sob a forma de sub-rogação, a pedido do devedor.

§ 2º A portabilidade de financiamento concedido com recursos do FGTS deve ser efetivada pelo agente financeiro proponente, mediante utilização do mesmo canal eletrônico do sistema de registro de ativos e meios de pagamentos definidos nas Resoluções do Conselho Monetário Nacional (CMN) que tratam de portabilidade do crédito imobiliário.

Art. 2º Para os efeitos desta Resolução considera-se o Agente Operador como instituição incumbida de realizar a transferência da operação de crédito baseada em recursos do FGTS entre os agentes financeiros, após a efetivação da operação de portabilidade.

Parágrafo Único. Essa transferência está condicionada à manutenção da taxa de remuneração do funding do Fundo originalmente contratada, facultado ao agente financeiro proponente, a seu critério, reduzir sua própria remuneração.

Art. 3º Ficam definidas as seguintes condições que devem ser observadas para a portabilidade do financiamento com recursos do FGTS:

I - o prazo da operação contratado pelo agente financeiro proponente não pode ser superior ao período remanescente da operação de crédito objeto da portabilidade na data da sub-rogação da dívida.

II - na emissão do documento comprobatório da liquidação entre as Instituições nos termos das Resoluções do CMN, conforme datas e prazos previstos, o agente financeiro credor original deverá encaminhar, no mesmo ato, ao agente financeiro proponente:

a) documento destinado à averbação no competente Cartório de Registro de Imóveis, em ato único, da sub-rogação da dívida e da respectiva garantia sobre o imóvel objeto da operação de crédito portada, em favor da instituição proponente;

b) cópia autenticada da procuração do Agente Operador outorgando poderes ao agente financeiro credor original para requerer ao Oficial de Registro de Imóveis, no caso de

portabilidade, a liberação da garantia dada ao FGTS; e

c) requerimento do agente financeiro credor original ao Oficial do Registro de Imóvel de liberação da garantia dada ao FGTS.

III - em até 4 (quatro) dias úteis contados da data da confirmação da efetivação da portabilidade, o Agente Operador deverá ser comunicado:

a) pelo agente financeiro credor original, sobre a efetivação da portabilidade e da consequente liquidação da dívida do respectivo contrato perante o FGTS; e

b) pelo agente financeiro proponente, da solicitação de recursos do FGTS para lastrear a operação de portabilidade efetivada, se for o caso.

§ 1º Para a comunicação de que trata inciso III do caput deste artigo, o Agente Operador disponibilizará aos agentes financeiros habilitados perante o FGTS rotina para transferência eletrônica de arquivos, que deverá conter os dados necessários para as providências de transferência ou liquidação de dívidas de empréstimos perante o FGTS.

§ 2º O Agente Operador está autorizado a liquidar, perante o FGTS, a dívida referente ao contrato objeto da portabilidade nos seguintes casos:

I - quando não houver manifestação do agente financeiro proponente dentro do prazo mencionado no inciso III do caput deste artigo, referente à atribuição definida na alínea "b" do mesmo inciso; e

II - na hipótese de falta de limite de recursos disponível junto ao Agente Operador na data da comunicação efetivada na forma do inciso III do caput deste artigo, fato decorrente da não verificação pelo agente financeiro proponente dessa disponibilidade antes de solicitar e liquidar a portabilidade da operação.

§ 3º No caso de portabilidade de financiamentos contratados com seguro do Fundo Garantidor de Habitação Popular (FGHAB), o agente financeiro proponente obrigatoriamente deverá obter declaração firmada pelo devedor sobre estar ciente de que:

I - o valor da dívida transferida é resultado do somatório do valor do saldo devedor do financiamento e, se houver, do valor de quitação de dívida perante o FGHAB; e

II - a efetivação da portabilidade implica perda de qualquer direito às coberturas oferecidas pelo FGHAB, que abrangem Morte e Invalidez Permanente (MIP), Danos Físicos do Imóvel (DFI), de Perda de Renda Temporária e de Redução da Capacidade de Pagamento.

Art. 4º Na portabilidade de financiamentos contratados com recursos do FGTS beneficiados com a concessão de descontos e ou, pela utilização da cobertura do FGHAB, por força da legislação em vigor e independentemente do tipo de recurso utilizado pelo agente financeiro proponente, sem prejuízo dos demais dispositivos desta resolução, devem ser cumpridos os seguintes procedimentos:

I - quando for o caso, o mutuário deverá devolver, integralmente, ao agente financeiro credor original, por meio do agente financeiro proponente:

a) os valores calculados pelo agente financeiro credor original, relativos ao desconto concedido ao mutuário na forma da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, para fins de pagamento de parte da aquisição ou construção do imóvel; e

b) o valor do saldo devedor decorrente de utilização da cobertura do FGHAB, conforme previsto no regulamento do Fundo.

II - o agente financeiro credor original deverá promover a devolução ao FGTS:

a) do valor recebido na forma da alínea "a" do inciso I do caput deste artigo; e

b) integralmente, de valores recebidos pelo agente financeiro como remuneração na forma de desconto para fins de redução no valor das prestações.

Parágrafo Único: Para fins do disposto no inciso I do caput deste artigo, o valor correspondente à devolução deverá ser efetivado acrescido ao valor do saldo devedor, para fins de liquidação da portabilidade pelo agente financeiro proponente, na forma do § 2º do art. 1º desta resolução.

Art. 5º Para a liquidação da dívida do respectivo contrato perante o FGTS, o agente financeiro credor original deverá devolver ao Agente Operador os recursos referentes ao valor principal da dívida, acrescidos de atualização monetária, calculada com base no índice de atualização das contas vinculadas do FGTS, no prazo previsto no inciso III do art. 3º desta resolução.

§ 1º Os valores referentes aos descontos porventura apurados, serão recolhidos ao FGTS pelo agente financeiro credor original, na forma estabelecida pelo Agente Operador.

§ 2º Havendo descumprimento do prazo de devolução mencionado no caput deste artigo, além da atualização monetária, deverão ser cobrados do agente financeiro credor original juros remuneratórios à taxa do contrato de empréstimo, calculados pelo critério pro rata die da data do recebimento dos recursos do agente financeiro proponente.

Art. 6º O Agente Operador deverá regulamentar as disposições complementares a esta Resolução no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 7º Revogar a Resolução nº 740, de 19 de março de 2014, a partir da data da regulamentação estabelecida no artigo 6º desta Resolução.

Art. 8º Esta Resolução entra em vigor em 1º de junho de 2021.

ORLANDO CESAR DE SOUZA LIMA
Presidente do Conselho Curador do FGTS

(DOU de 13.05.2021 - págs. 115 e 116 - Seção 1)