



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

CARTA-CIRCULAR Nº 1.873

[Documento normativo revogado pela Carta Circular nº 2.823, de 13/11/1998.](#)

Em decorrência do disposto na Resolução nº 1.520, de 21.09.88 e das Circulares nº 1.281, de 19.01.88 e 1.361, de 30.09.88, ficam alteradas as seções 11-7-2, 11-9-5, 11-9-8, 16-7-2 e 16-9-5 do Manual de Normas e Instruções (MNI).

2. Em conseqüência, encontram-se anexas as folhas necessárias à atualização do referido Manual.

Brasília (DF), 21 de dezembro de 1988

DEPARTAMENTO DE ORGANIZAÇÃO E AUTORIZAÇÕES BANCÁRIAS

Carlos Corrêa Assi

CHEFE

Este texto não substitui o publicado no DOU e no Sisbacen



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11

CAPÍTULO: Normas Operacionais - 7

SEÇÃO : Operações Ativas - 2

- 1 - As caixas econômicas podem realizar suas operações ativas atualizadas pela variação do valor nominal das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN) ou pela variação da OTN Fiscal divulgada pela Secretaria da Receita Federal, observados os prazos mínimos regulamentares fixados. (Res. 1.433-II)
- 2 - É vedada a contratação de operações ativas e passivas vinculadas aos rendimentos das Letras do Banco Central (LBC), exceto o disposto no MNI 11-9-13-6 e as operações de assistência financeira prestadas pelo Banco Central. (Res. 1.422-VII)
- 3 - Os recursos captados, pelas caixas econômicas, em depósitos de poupança têm o seguinte (\*) direcionamento básico: (Res. 1.520-I)
  - a) os seguintes percentuais em encaixe obrigatório no Banco Central: (Res. 1.520-I-a)
    - I - 10% (dez por cento), para os depósitos de poupança captados nos Estados do Acre, Alagoas, Amazonas, Bahia, Ceará, Maranhão, Pará, Paraíba, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Norte, Rondônia, Sergipe e Territórios Federais;
    - II - 15% (quinze por cento), para os depósitos captados nas demais Unidades da Federação;
  - b) os seguintes percentuais, no mínimo, em financiamentos habitacionais; (Res. 1.520-I-b)
    - I - 70% (setenta por cento), para os depósitos captados nos Estados do Acre, Amazonas, Bahia, Ceará, Maranhão, Pará, Paraíba, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Norte, Rondônia, Sergipe e Territórios Federais;
    - II - 65% (sessenta e cinco por cento), para os depósitos captados nas demais Unidades da Federação;
  - c) recursos remanescentes em disponibilidades financeiras e em operações de faixa livre relacionadas no item 5. (Res. 1.520-I-c)
- 4 - Devem ser observados os seguintes percentuais, no mínimo, em aplicações habitacionais, nas (\*) captações de depósitos em caderneta-pecúlio: (Res. 1.520-II)
  - a) 68% (sessenta e oito por cento), para os depósitos captados nos Estados do Acre, Alagoas, Amazonas, Bahia, Ceará, Maranhão, Pará, Paraíba, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Norte, Rondônia, Sergipe e Territórios Federais; e (Res. 1.520-II-a)
  - b) 65% (sessenta e cinco por cento), para os depósitos captados nas demais Unidades da Federação. (Res. 1.520-II-b)
- 5 - Podem compor as operações de faixa livre, de que trata a alínea "c" do item 3, as (\*) seguintes modalidades operacionais: (Circ. 1.278-4)
  - a) financiamentos habitacionais não contemplados pelo Sistema Financeiro da Habitação; (Circ. 1.278-4-a)
  - b) financiamento de capital de giro a empresas produtoras e distribuidoras de materiais de construção, mediante contratos de abertura de crédito; (Circ. 1.278-4-b)
  - c) financiamento de capital de giro a empresas incorporadoras, mediante contratos de abertura de crédito garantidos por caução de notas promissórias emitidas por terceiros a favor da financiada, vinculadas a imóvel concluído, individualizado, entregue aos adquirentes e com ônus hipotecário liquidado; (Circ. 1.278-4-c)
  - d) aquisição de títulos de dívida pública federal, estadual e municipal, e de Letras do Banco Central do Brasil (LBC); (Circ. 1.278-4-d)
  - e) aquisição de direitos creditórios de outras instituições financeiras, exceto créditos relacionados a operações com pessoas físicas; (Circ. 1.278-4-e)
  - f) arrendamento mercantil de bens imóveis, celebrados com o próprio vendedor do bem, na forma de regulamentação vigente; (Circ. 1.278-4-f)
  - g) aquisição de direitos creditórios de contratos de arrendamento mercantil; (Circ. 1.278-4-g)
  - h) depósitos interfinanceiros, na forma das normas vigentes; (Circ. 1.278-4-h)



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11

2

CAPÍTULO: Normas Operacionais - 7

SEÇÃO : Operações Ativas - 2

- 
- 1) empréstimos hipotecários, assim entendida a abertura de crédito garantida por hipoteca de imóveis; (Circ. 1.278-4-1)
  - 2) aquisição de letras hipotecárias de emissão de outros agentes financeiros; (Circ. 1.278-4-2)
  - 3) depósitos voluntários no Banco Central, na forma da regulamentação vigente. (Circ. 1.278-4-1)
- 6 - Nas operações de financiamento para aquisição de bens duráveis, as caixas econômicas devem (\*) observar os seguintes prazos máximos, a contar da data de aquisição do bem: (Res. 1.094-VI; Res. 1.422-VI; Cta.-Circ. 1.873)
- a) quando atualizadas pela variação da OTN fiscal, divulgada pela Secretaria da Receita Federal, e remuneradas a taxas livremente pactuadas: (Res. 1.422-VI-a)
    - I - 36 (trinta e seis) meses, quando se tratar de máquinas e equipamentos, ônibus, caminhões, tratores, aviões e barcos de pesca - estes quando adquiridos por pescadores profissionais, associações ou cooperativas de pescadores, ou empresas de pesca - novos e de produção nacional; (Res. 1.422-VI-a-1)
    - II - 24 (vinte e quatro) meses, no caso dos bens referidos no inciso anterior, quando usados; (Res. 1.422-VI-a-2)
    - III - 24 (vinte e quatro) meses, quando se tratar de automóveis, motocicletas e motonetas novos; (Res. 1.422-VI-a-3)
    - IV - 18 (dezoito) meses, no caso de automóveis usados; (Res. 1.422-VI-a-4)
    - V - 9 (nove) meses, no caso dos demais bens de produção nacional; (Res. 1.422-VI-a-5)
  - b) quando remuneradas a taxas prefixadas, 9 (nove) meses. (Res. 1.422-VI-b)



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11

CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9

SEÇÃO : Crédito Imobiliário - 5

- 
- 1 - As caixas econômicas integram o Sistema Financeiro da Habitação e, independentemente da origem dos recursos, suas operações de crédito destinadas à produção, comercialização ou aquisição de habitações regem-se pelas normas daquele Sistema. (Res. 386-III)
  - 2 - As operações de crédito vinculadas à realização de empreendimentos imobiliários sem fins residenciais obedecem às seguintes condições: (Res. 386-IV)
    - a) o valor da operação, enquanto empréstimo à produção, é limitado a um máximo equivalente aos custos diretos de realização do empreendimento, exclusivas parcelas atribuíveis ao custo do terreno; (Res. 386-IV-a)
    - b) o valor da operação referente ao financiamento para comercialização do empreendimento ou de cada uma de suas unidades é limitado a um máximo equivalente a 70% (setenta por cento) do menor dos valores de avaliação ou de venda; (Res. 386-IV-b)
    - c) os prazos dos financiamentos à comercialização do empreendimento ou de cada uma de suas unidades são limitados a um máximo de 10 (dez) anos; (Res. 386-IV-c)
    - d) a garantia deve ser, obrigatoriamente, a hipoteca em primeiro grau do imóvel objeto da operação e prazo limitado ao da realização das obras, acrescido de até 6 (seis) meses; (Res. 386-V-a)
    - e) os títulos ou direitos recebidos pelo devedor hipotecante em razão da promessa de venda ou alienação por qualquer forma do empreendimento ou de cada uma de suas unidades devem ser depositados na caixa econômica credora hipotecária; (Res. 386-V-b)
    - f) a caixa econômica credora hipotecária deve utilizar os recursos arrecadados em razão dos títulos ou direitos mencionados na alínea anterior na amortização do débito do devedor hipotecante até a sua integral liquidação, liberando, a partir de então, os títulos ou os direitos remanescentes representativos da parcela do preço não financiada. (Res. 386-V-b)

(\*)



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11  
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9  
SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

- 1 - Os recursos captados em depósitos de poupança pelas caixas econômicas devem ter, no (\*) mínimo, os seguintes percentuais, direcionados para financiamentos habitacionais: (Res. 1.520-I)
  - a) 70% (setenta por cento), para os depósitos captados nos Estados do Acre, Alagoas, Amazonas, Bahia, Ceará, Maranhão, Pará, Paraíba, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Norte, Rondônia, Sergipe e Territórios Federais; (Res. 1.520-I-b)
  - b) 65% (sessenta e cinco por cento), para os depósitos captados nas demais Unidades de Federação; (Res. 1.520-I-b)
  - c) recursos remanescentes em disponibilidades financeiras e em operações de faixa livre de que trata o MNI 11-7-2-5. (Res. 1.520-I-c)
- 2 - Devem ser observados os seguintes percentuais, no mínimo, em aplicações habitacionais, nos (\*) depósitos captados em caderneta-pecúlio: (Res. 1.520-II)
  - a) 68% (sessenta e oito por cento), para os depósitos captados nos Estados do Acre, Alagoas, Amazonas, Bahia, Ceará, Maranhão, Pará, Paraíba, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Norte, Rondônia, Sergipe e Territórios Federais; e (Res. 1.520-II-a)
  - b) 65% (sessenta e cinco por cento), para os depósitos captados nas demais Unidades de Federação. (Res. 1.520-II-b)
- 3 - A aplicação dos recursos na forma do item 1 observará a seguinte diversificação: (Res. (\*) 1.446-II)
  - a) 20% (vinte por cento) em financiamentos habitacionais, a taxas de mercado, conforme disposto nos itens 22 e 23; (Res. 1.446-II-a)
  - b) 10% (dez por cento), no mínimo, em operações de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) com valor de até 2.500 (duas mil e quinhentas) Obrigações do Tesouro Nacional (OTN), observado o disposto no item 6; (Res. 1.446-II-b)
  - c) recursos remanescentes em operações de financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) com valores superiores a 2.500 (duas mil e quinhentas) OTN e até 5.000 (cinco mil) OTN, observado o disposto no item 7. (Res. 1.446-II-c)
- 4 - As caixas econômicas devem observar as seguintes condições para os financiamentos a que se refere a alínea "b" do item 3: (Res. 1.446-VII)
  - a) cobertura obrigatória do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS); (Res. 1.446-VII-a)
  - b) contratação no Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional; (Res. 1.446-VII-b)
  - c) remuneração efetiva máxima, compreendendo juros, comissões e outros encargos, limitada à taxa anual equivalente à capitalização mensal das taxas anuais máximas fixadas no item 10; (Res. 1.446-VII-c)
  - d) inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro de Habitação (SFH); (Res. 1.446-VII-d)
  - e) limite máximo do preço de venda do imóvel financiado de 10.000 (dez mil) OTN. (Res. 1.446-VII-e)
- 5 - Para os financiamentos a que se refere a alínea "c" do item 3, as caixas econômicas devem (\*) observar as seguintes condições: (Res. 1.446-VIII)
  - a) sem cobertura do FCVS, sendo eventual saldo devedor, ao final dos prazos ajustados, de responsabilidade do mutuário, devendo tais fatos, obrigatoriamente, constar de cláusula do respectivo contrato; (Res. 1.446-VIII-a)
  - b) renegociação, entre as partes, de eventual saldo devedor existente ao término do prazo ajustado, mediante novo financiamento, com prazo de até 50% (cinquenta por cento) daquele pactuado no contrato inicial; (Res. 1.446-VIII-b)
  - c) contratação no Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, admitida a opção expressa do mutuário por outra modalidade de reajuste de prestações; (Res. 1.446-VIII-c)



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11  
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9  
SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

2

- d) remuneração efetiva máxima, compreendendo juros, comissões e outros encargos, limitada à taxa anual equivalente à capitalização mensal das taxas anuais máximas fixadas no item 10; (Res. 1.446-VIII-d)
- e) inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), independentemente de opção pela equivalência salarial; (Res. 1.446-VIII-a)
- f) limite máximo do preço de venda do imóvel financiado de 10.000 (dez mil) OTN. (Res. 1.446-VIII-f)
- 6 - No percentual a que se refere a alínea "b" do item 3 estão incluídos os depósitos no Fundo (\*) de Apoio à Produção de Habitações para a População de Baixa Renda (FAHBRRE) e no Fundo de Estabilização (FESTA). (Res. 1.446-IV)
- 7 - No percentual a que se refere a alínea "c" do item 3 estão incluídos os créditos junto ao (\*) Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e outros créditos vinculados a financiamentos habitacionais. (Res. 1.446-V)
- 8 - As contribuições ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e ao Fundo de (\*) Assistência Habitacional (FUNDHAB) e os custos de seguros não estão incluídos nas taxas máximas a que se referem a alínea "c" do item 4, a alínea "d" do item 5 e o item 19. (Res. 1.446-X)
- 9 - No cálculo dos encargos mensais dos financiamentos habitacionais pelo Sistema Financeiro (\*) de Habitação (SFH), será acrescido à remuneração mensal de que trata a alínea "c" do item 4 e a alínea "d" do item 5, o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), caso tenha havido opção do mutuário pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional. (Res. 1.446-XI)
- 10 - Os percentuais previstos nos itens 1 e 3 serão calculados com base na média aritmética (\*) simples dos saldos de depósitos de poupança existentes em final de mês, durante os últimos 6 (seis) meses, devidamente corrigidos, até o último mês, pelos mesmos índices de atualização desses depósitos. (Res. 1.446-III)
- 11 - Os financiamentos e refinanciamentos habitacionais no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) serão realizados com observância das seguintes condições: (Res. 1.446-XII)
- a) as taxas máximas de juros aplicáveis aos financiamentos aos mutuários finais serão obtidas de acordo com o quadro abaixo, desprezando-se a decimal a partir da segunda casa: (Res. 1.446-XII-a)

VALOR DO FINANCIAMENTO (VF) EM OTN	TAXA DE JUROS (% a.a.)
até 300	0
de 301 a 900	$\frac{VF}{150} - 2$
de 901 a 1.800	$(\frac{VF}{900} \times 3,5) + 0,5$
de 1.801 a 2.500	$\frac{VF + 3.450}{700}$
de 2.501 a 5.000	$\frac{VF}{1.250} + 6,5$

- b) na aplicação dos recursos às taxas estipuladas na alínea anterior não poderá ser obtida rentabilidade média inferior ao custo de remuneração dos recursos; (Res. 1.446-XII-b)
- c) os prazos máximos para amortização dos financiamentos aos mutuários finais serão obtidos segundo o quadro abaixo e, caso inferiores, deverão ser em número inteiro de anos: (Res. 1.446-XII-c)

Carta-Circular nº 1.873, de 21.12.88 - At. MNI nº 1.091

segue



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11  
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9  
SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

3

VALOR DO FINANCIAMENTO EM OTN	PRAZO MÁXIMO (ANOS)
até 2.500	25
de 2.501 a 2.750	24
de 2.751 a 3.000	23
de 3.001 a 3.250	22
de 3.251 a 3.500	21
de 3.501 a 5.000	20

d) a concessão de financiamento encontra-se vinculada à comprovação de que o primeiro encargo mensal, incluindo amortização, juros, prêmios de seguros e taxas, não representará percentual, da renda familiar bruta do mutuário final, superior ao obtido de acordo com o quadro a seguir, nos quais será considerada apenas a primeira casa decimal, com arredondamento: (Res. 1.446-XII-d)

VALOR DO FINANCIAMENTO (VF) EM OTN	PERCENTUAL DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL
até 300	45
de 301 a 900	$\frac{VF}{60} + 10$
de 901 a 1.800	$\frac{VF}{180} + 20$
de 1.801 a 3.500	$\frac{VF}{340} + 8.400$
de 3.501 a 5.000	35

e) as operações com lastro em recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) não poderão exceder 2.500 (duas mil e quinhentas) OTN por unidade habitacional. (Res. 1.446-XII-e)

12 - A concessão de financiamento para comercialização de imóveis a mutuários finais, nas condições definidas para o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), pode ter por objeto unidades habitacionais com as seguintes características: (Res. 1.446-XIII)

- com até 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se"; (Res. 1.446-XIII-a)
- com mais de 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se", que não tenham sido objeto de ocupação ou de negociação; (Res. 1.446-XIII-b)
- imóveis usados. (Res. 1.446-XIII-c)

13 - Os financiamentos para aquisição de imóveis usados ficam limitados a montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos que, obrigatoriamente, a caixa econômica deve destinar a aplicações do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). (Res. 1.446-XIV)

14 - O limite de 25% (vinte e cinco por cento) a que se refere o item anterior fica elevado temporariamente, até 31.12.88, para 40% (quarenta por cento). (Res. 1.446-XV)

15 - Os saldos das operações de financiamento imobiliário, de que trata esta seção, têm cláusula de atualização vinculada aos índices de atualização dos depósitos de poupança. (Res. 1.446-XVI)



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11  
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9  
SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

- 16 - A atualização dos saldos de que trata o item anterior é efetuada na mesma data e com a periodicidade que for estipulada contratualmente para o pagamento das prestações. (Res. 1.446-XVII)
- 17 - É facultada a utilização dos índices de atualização de depósitos de poupança nas operações (\*) de financiamento classificadas na faixa livre, mencionadas na alínea "c" do item 1. (Res. 1.446-XVIII)
- 18 - Na alienação de imóveis financiados nas condições do Sistema Financeiro de Habitação (\*) (SFH), as caixas econômicas podem enquadrar no referido Sistema o contrato celebrado com o novo mutuário, nas condições fixadas na alínea "n" do item 24. (Res. 1.446-XIX)
- 19 - Os financiamentos aos construtores para produção de imóveis têm remuneração efetiva máxima de 13% (treze por cento) ao ano, se o imóvel em construção, ou a ser construído, for composto de unidades habitacionais cujos preços para a venda ao comprador ou mutuário final se limitarem ao valor de 10.000 (dez mil) OTN. (Res. 1.446-IX)
- 20 - É permitida a utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) nos financiamentos habitacionais concedidos por entidades de previdência privada a seus associados, na forma que vier a ser disciplinada pelo Banco Central e pela Caixa Econômica Federal. (Res. 1.446-XX)
- 21 - Os créditos dos agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) junto ao Fundo de Garantia de Líquidar de Depósitos e Letras Imobiliárias (FGDLI), por absorção de contas de poupança, são deduzidos dos saldos de recursos captados para efeito de cálculo do encaixe obrigatório e dos limites de que trata esta seção. (Res. 1.446-XXI)
- 22 - Os recursos de que trata a alínea "a" do item 3 serão aplicados em financiamentos (\*) habitacionais para: (Circ. 1.278-2)
- a) aquisição ou construção de imóveis não contemplados com financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH); (Circ. 1.278-2-a)
  - b) reforma ou ampliação de imóveis habitacionais; (Circ. 1.278-2-b)
  - c) aquisição, construção ou reforma de imóveis habitacionais com garantia de outro imóvel do próprio mutuário; (Circ. 1.278-2-c)
  - d) aquisição, vinculada a empreendimentos habitacionais, de equipamentos destinados a infra-estrutura urbana. (Circ. 1.278-2-d)
- 23 - Os financiamentos de que trata o item anterior são realizados nas seguintes condições: (Circ. 1.278-3)
- a) com garantia hipotecária; (Circ. 1.278-3-a)
  - b) não terão cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS); (Circ. 1.278-3-b)
  - c) com encargos financeiros convencionados entre as partes contratantes; (Circ. 1.278-3-c)
  - d) com contribuição ao Fundo de Assistência Habitacional (FUNDAHAB). (Circ. 1.278-3-d)
- 24 - Os financiamentos habitacionais concedidos pela caixa econômica no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), devem obedecer às seguintes condições: (Circ. 1.278-1)
- a) somente podem ser concedidos a pretendentes que não detenham, em qualquer parte do País, outro financiamento nas condições estabelecidas para o referido Sistema; (Circ. 1.278-1-a)
  - b) não podem ser concedidos a pretendentes que forem proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial no local de domicílio, assim entendido o lugar onde a pessoa estabelece ou pretende estabelecer residência com ânimo definitivo; (Circ. 1.278-1-b)

Carta-Circular nº 1.873, de 21.12.88 - At. MNI nº 1.091

segue



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11  
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9  
SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

5

- c) não se aplica o disposto nas alíneas "a" e "b" se constar, no contrato referente à nova aquisição, em caráter penal, a previsão de que a não alienação do imóvel residencial anterior, no prazo máximo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, implicará o descumprimento do contrato, com o conseqüente vencimento antecipado da dívida e, também, a não cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) - se for o caso - e dos seguros relativos à segunda aquisição, cabendo à caixa exigir o fiel cumprimento de tal cláusula contratual; (Circ. 1.278-1-c)
- d) o valor unitário dos financiamentos, compreendendo principal, taxas e seguros, nas condições do item 3, alíneas "b" e "c", não pode ser superior a 5.000 (cinco mil) Obrigações do Tesouro Nacional (OTN), nem exceder 90% (noventa por cento) do valor de avaliação ou do preço de compra e venda do imóvel, o que for menor; (Circ. 1.278-1-d)
- e) nas operações de crédito que vinculem empresários e construtores como tomadores de empréstimos é admitido o financiamento de até 100% (cem por cento) do custo direto de construção, desde que seja observado o limite de 5.000 (cinco mil) OTN por unidade habitacional; (Circ. 1.278-1-e)
- f) é admitido o financiamento individual para a construção de habitação em lote próprio urbanizado de até 100% (cem por cento) do custo direto de construção, observado o teto de 5.000 (cinco mil) OTN, desde que o valor de avaliação do terreno mais o custo de construção não ultrapasse 10.000 (dez mil) OTN; (Circ. 1.278-1-f)
- g) nos casos de financiamentos realizados com participação de Agentes Promotores sem finalidade de lucro, é admitido o financiamento, ao mutuário final de valor equivalente a até 100% (cem por cento) do investimento habitacional, observados os limites estabelecidos em normas específicas; (Circ. 1.278-1-g)
- h) o percentual de contribuição ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) é devido: (Circ. 1.278-1-h)
- I - mensalmente pelos mutuários com contratos regidos pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional e com cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), calculado à base de 3% (três por cento) do valor da prestação de amortização e juros, acrescido do Coeficiente de Equiparação Salarial (CES); (Circ. 1.278-1-h-I)
  - II - trimestralmente pelas caixas econômicas, calculado à base de 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) do valor do saldo dos financiamentos concedidos aos mutuários no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH); (Circ. 1.278-1-h-II)
- i) o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES) utilizado para fins de cálculo da prestação mensal do financiamento é de 1,15 (um inteiro e quinze centésimos) o qual incide, inclusive, no prêmio mensal dos seguros previstos na Apólice de Seguro Habitacional; (Circ. 1.278-1-i)
- j) a contratação de novos financiamentos, nas condições estabelecidas para o Sistema (\*) Financeiro da Habitação (SFH), somente pode ser efetuada mediante contratos que prevêm a equivalência salarial plena, ressalvada a opção prevista na alínea "c" do item 5, e com sistema de amortização pela "tabela price"; (Circ. 1.278-1-j)
- l) nos financiamentos habitacionais, a amortização decorrente do pagamento de prestações deve ser subtraída do saldo devedor do financiamento depois de sua atualização monetária, ainda que os dois eventos ocorram na mesma data; (Circ. 1.278-1-l)
- m) os seguros referentes ao imóvel e ao mutuário têm sua inclusão na Apólice de Seguro (\*) Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) somente nas operações a que se referem as alíneas "b" e "c" do item 3; (Circ. 1.278-1-m)
- n) as transferências de contratos de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são efetuadas mediante a concessão de novo financiamento ao adquirente, nas condições estabelecidas para o referido Sistema, mantendo-se a classificação de origem (novo ou usado), se: (Circ. 1.278-1-n)
- I - não houver desembolso adicional de recursos, podendo, nesse caso, o valor exceder a 5.000 (cinco mil) OTN; ou (Circ. 1.278-1-n-I)
  - II - ocorrer desembolso adicional de recursos se o financiamento se mantiver no limite de 5.000 (cinco mil) OTN; (Circ. 1.278-1-n-II)



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11  
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9  
SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

6

- o) os imóveis habitacionais financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), quando recebidos em depósito em pagamento, adjudicados ou arrematados pela caixa econômica, pode ser objeto de financiamento integral ao novo mutuário, observadas, as demais condições do referido Sistema, recebendo tratamento idêntico aos casos de transferência aludidos na alínea anterior; (Circ. 1.278-1-o)
- p) os financiamentos já concedidos ao amparo do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e (\*) não regidos pelas disposições constantes dos normativos baixados pelo Conselho Monetário Nacional e por este Banco Central, continuam computados nas operações do referido Sistema, para fins de apuração do limite de direcionamento de que tratam as alíneas "b" e "c" do item 3. (Circ. 1.278-1-p)
- 25 - As caixas econômicas estão autorizadas a computar nos limites dos financiamentos (\*) habitacionais os valores comprometidos para desembolso futuro, desde que decorrentes de contratos firmados para a construção de novas unidades. (Circ. 1.361-1)
- 26 - Podem ser computados, em cada posição, os desembolsos programados para os próximos 6 (\*) (seis) meses, desde que já efetuada a liberação da primeira parcela para o tomador dos recursos, devendo ser considerados na faixa em que se enquadrarem as unidades objeto do contrato. (Circ. 1.361-2)
- 27 - O limite máximo para financiamentos realizados no âmbito do Subprograma de Refinanciamento ou Financiamento do Consumidor de Material de Construção (RECON) é de 5.000 (cinco mil) OTM. (Circ. 1.278-8)
- 28 - As caixas econômicas, na qualidade de agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), podem concluir as negociações que estavam sendo desenvolvidas até 31.07.87, inclusive para fins de cobertura ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCV), desde que verificada uma das seguintes hipóteses: (Res. 1.446-XXII; Circ. 1.278-7)
- a) proposta de financiamento formalizada junto a caixa econômica; (Circ. 1.278-7-a)
  - b) promessa de compra e venda de unidades habitacionais celebradas por empresários construtores, vinculada a empréstimo realizado por instituição do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em que esteja assegurada aos compradores a obtenção de financiamento de parcelas do custo de aquisição respectivo; (Circ. 1.278-7-b)
  - c) contratos de financiamento à produção devidamente firmados. (Circ. 1.278-7-c)
- 29 - As prestações mensais dos contratos de financiamento firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que estejam vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, são reajustadas nas seguintes bases: (Res. 1.368-1)
- a) pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) que serviu de base ao aumento salarial nas respectivas datas-bases das diversas categorias profissionais, acrescida do coeficiente de ganho real de salários, deduzidos os resíduos salariais de que trata o § 4o. do artigo 8o. do Decreto-lei n. 2.335, de 12.06.87, ainda não pagos até a respectiva data-base; (Res. 1.368-1-a; Circ. 1.225-1-a)
  - b) pela aplicação do mesmo índice de reajuste automático de salário previsto no caput do artigo 8o. do Decreto-lei n. 2.335, de 12.06.87, para a categoria profissional do mutuário, sempre que ocorrer, no caso de contratos regidos pelas cláusulas de equivalência salarial plena; (Res. 1.368-1-b)
  - c) pela aplicação do mesmo índice de reajuste automático de salários previsto no § 4o. do artigo 8o. do Decreto-lei n. 2.335, de 12.06.87, para a categoria profissional do mutuário, enquanto este ocorrer, no caso de contratos regidos pelas cláusulas de equivalência salarial plena; (Res. 1.368-1-c)
  - d) o reajuste da prestação em função da primeira data-base da categoria profissional do mutuário, após a assinatura do contrato, é efetuado como definido na alínea "a", deduzidas as antecipações salariais já repassadas à respectiva categoria no mesmo período; (Circ. 1.331-1-a)
  - e) o reajuste previsto na alínea anterior tem como limite máximo a variação acumulada dos índices que atualizaram o saldo devedor no período compreendido entre a assinatura do contrato e o mês de reajuste da prestação, deduzida dos índices de reajuste automático já aplicados e acrescida do coeficiente de ganho real de salários; (Circ. 1.331-1-b)

Carta-Circular nº 1.873, de 21.12.88 - At. MNI nº 1.091

segue



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11  
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9  
SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

- f) os reajustes de prestações efetuados a partir de 01.03.87, em função da primeira data-base da categoria profissional do mutuário, após a assinatura do contrato, que tenha resultado em valor superior ao que seria apurado na forma destas instruções, devem ser revistos. As diferenças constatadas, corrigidas pelos índices de atualização dos depósitos de poupança, serão, a critério das caixas econômicas, devolvidas em espécie aos mutuários ou utilizadas na quitação de prestações imediatamente subsequentes; (Circ. 1.331-1-c)
- g) a solicitação para alteração de data-base em razão de mudança da categoria profissional do adquirente ou de seu local de trabalho pode ser feita a qualquer tempo, sendo que a nova situação prevalece a partir do próximo dissídio anual da categoria profissional anterior e o primeiro reajuste na nova categoria é calculado na forma das alíneas "d" e "e"; (Circ. 1.331-1-d)
- h) somente os contratos que tiverem deduzidas, no reajuste da data-base anterior, parcelas dos resíduos salariais de que trata o § 4o. do art. 8o. do Decreto-lei n. 2.335, de 12.06.87, devem ter referidos percentuais computados na próxima data-base. (Circ. 1.331-1-e)
- 30 - Os reajustes aplicados na forma das alíneas "b" e "c" do item anterior são deduzidos por ocasião do reajuste contratual de que trata a alínea "a" do mesmo item. (Res. 1.368-II)
- 31 - Aos mutuários cujos aumentos salariais forem inferiores ao previsto na alínea "a" do item (\*) 29 e aos não beneficiados com índice de reajustamento automático de salário, são resguardados os direitos de obter reajustes das prestações mensais em consonância com o efetivo aumento salarial de sua categoria. Para esse efeito, deve o mutuário efetuar a devida comprovação perante a caixa econômica. (Res. 1.368-III; Circ. 1.225-1-b)
- 32 - O percentual de ganho real de salário aplicável aos reajustes das prestações mensais dos financiamentos habitacionais vinculados ao Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, relativamente às data-bases a partir de junho de 1988 é mantido em 3% (três por cento). (Res. 1.494-I)
- 33 - As prestações mensais dos contratos cujos reajustes estejam vinculados à variação do salário mínimo, passam a ser efetuadas em função da variação do salário mínimo de referência. (Circ. 1.225-2)
- 34 - As prestações mensais, cujos reajustes estejam contratualmente vinculados à Unidade Padrão de Capital (UPC), ao valor nominal das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN) ou ao salário mínimo de referência são atualizadas nos meses contratualmente previstos. (Res. 1.368-V)
- 35 - Conscante o disposto no art. 8o. do Decreto n. 92.492, de 25.03.86, os mutuários cujos contratos, celebrados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) até 21.09.84, ainda não assegurem o direito ao reajustamento pela equivalência salarial por categoria profissional, podem optar, somente no mês seguinte ao do reajuste de sua prestação e não retroagindo os seus benefícios aos reajustes anteriores, pela adoção das regras do Decreto-lei n. 2.164, de 19.09.84, na modalidade de equivalência salarial plena, não se admitindo a aplicação das disposições da C.GF.Circular n. 565, de 30.10.85, do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH). (Res. 1.368-VI; Cts.-Circ. 1.777)
- 36 - As prestações em atraso do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) serão atualizadas com base no mesmo índice aplicável para a correção dos saldos das contas de poupança, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento. (Res. 1.276-I)
- 37 - Além da atualização de que trata o item anterior, poderão ser cobrados juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. (Res. 1.276-II)
- 38 - É assegurado aos compradores finais de unidades residenciais financiadas com recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que liquidarem antecipadamente o saldo devedor de seus contratos, desconto de 25% (vinte e cinco por cento) no valor do saldo devedor contábil, atualizado com base nos mesmos índices de atualização monetária aplicados aos depósitos de poupança. (Res. 1.448-I)
- 39 - O desconto estabelecido na forma do item anterior aplicar-se-á somente aos contratos que satisfaçam as seguintes condições: (Res. 1.448-II)

Carta-Circular nº 1.873, de 21.12.88 - At. MNI nº 1.091

segue



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11  
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9  
SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

- a) tenham cláusula de cobertura, pelo Fundo de Compensações de Variações Salariais (FCVS), dos eventuais saldos devedores residuais ao término dos contratos; e (Res. 1.448-II-a)
- b) tenham sido firmados até 28.02.86. (Res. 1.448-II-b)
- 40 - Nas liquidações antecipadas efetuadas na forma dos itens precedentes continua facultada a utilização dos recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), na forma de regulamentação vigente. (Res. 1.448-III)
- 41 - A transferência de saldos devedores de contratos de financiamento de unidades residenciais adequados nas condições do item 39, dar-se-á mediante a concessão de novo financiamento ao comprador, obedecidas as condições vigentes, com as exceções previstas no item 44, ficando assegurado o desconto previsto no item 38. (Res. 1.448-IV)
- 42 - Alternativamente ao estabelecido no item 38, pode ser concedido, ao novo mutuário, (\*) desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor das prestações, no caso de transferência de saldos devedores de contratos de que trata o item 41. (Res. 1.448-V)
- 43 - Nos casos de transferência com desembolso adicional de recursos, aplicar-se-á o desconto estabelecido no item anterior somente sobre a parcela das prestações relativa ao saldo devedor transferido. (Res. 1.448-VI)
- 44 - Na concessão dos financiamentos habitacionais mencionados nos itens 41, 43 e 50, ficam as (\*) caixas econômicas dispensadas da observância das seguintes exigências: (Res. 1.448-VII)
- a) valor máximo de financiamento de 5.000 (cinco mil) OTN, quando não houver desembolso adicional de recursos; (Res. 1.448-VII-a)
- b) limite máximo do preço de venda do imóvel financiado de até 10.000 (dez mil) OTN; (Res. 1.448-VII-b)
- c) localização do imóvel no domicílio do comprador; (Res. 1.448-VII-c)
- d) contribuição ao FUNDHAB; e (Res. 1.448-VII-d)
- e) somente um financiamento nas condições do SFH. (Res. 1.448-VII-e)
- 45 - Os financiamentos concedidos na forma do item 41 não mantidos na mesma classificação de (\*) origem (novos ou usados). (Res. 1.448-VIII)
- 46 - O Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) é responsável pela cobertura (\*) financeira de 50% (cinquenta por cento) do desconto concedido na forma dos itens 38 e 42, sendo os demais 50% (cinquenta por cento) de responsabilidade exclusiva da caixa econômica. (Res. 1.448-IX)
- 47 - A parcela de desconto, referido no item 42, de responsabilidade da caixa econômica, é (\*) calculada mediante redução na taxa de juros efetiva do contrato, de tal forma que a prestação inicial, exclusiva o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), a contribuição para o FCVS e os prêmios de seguros, fique reduzida em 12,5% (doze e meio por cento). (Res. 1.448-X)
- 48 - A parcela do desconto, calculada na forma do item anterior, de responsabilidade do FCVS é paga a caixa econômica em 60 (sessenta) meses, contados da data de liquidação antecipada ou do encerramento do contrato, corrigida mensalmente pelo mesmo índice de atualização das cadernetas de poupança, fazendo jus a caixa econômica à mesma remuneração do contrato de financiamento. (Res. 1.448-XI)
- 49 - Na hipótese de a caixa econômica conceder desconto em contratos celebrados com recursos (\*) de repasses do extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), a Caixa Econômica Federal concederá, relativamente aos saldos dos recursos repassados, desconto idêntico à caixa econômica, de forma a manter o equilíbrio financeiro dos mesmos, aplicando-se neste caso o disposto nos itens 46 e 48. (Res. 1.448-XII)
- 50 - A caixa econômica pode liberar recursos adicionais com lastro em hipoteca de imóvel (\*) financiado pelo SFH, mediante a concessão de novo financiamento e a liquidação do saldo devedor existente, asseguradas as condições previstas nos itens 46 e 48, bem como observado o disposto no item 39. (Res. 1.448-XIII)

Carta-Circular nº 1.873, de 21.12.88 - At. MNI nº 1.091

segue



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11

9

CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9

SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

---

51 - A parcela de responsabilidade do PCVS referente aos descontos concedidos na forma da (\*) regulamentação anterior a 05.01.88, é ressarcida na forma do item 48. (Res. 1.448-XIV)



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : BANCOS COMERCIAIS - 16

CAPÍTULO: Normas Operacionais - 7

SEÇÃO : Operações Ativas - 2

- 1 - O banco comercial, para fazer aplicações, deve: (Res. 469)
  - a) nas operações de crédito, observar os princípios de seletividade, garantia, liquidez e diversificação de riscos; (Res. 469)
  - b) observar os limites operacionais e as normas específicas de cada tipo de operação; (Res. 469)
  - c) cumprir as exigências relativas a credenciamentos, habilitação ou autorização. (Res. 469)
- 2 - Constituem infração às normas de boa gestão e de boa técnica bancária: (Res. 469)
  - a) abrir crédito em conta corrente a descoberto, isto é, sem garantia suficiente; (Res. 469)
  - b) admitir saques a descoberto em contas de empréstimos, assim conceituados os excessos sobre o limite contratual; (Res. 469)
  - c) conceder empréstimos ou financiamentos a firmas ou pessoas: (Res. 469)
    - I - responsáveis por operações de curso anormal; (Res. 469)
    - II - emitentes de cheques sem a necessária provisão de fundos; (Res. 469)
    - III - que tenham dado prejuízo ao banco; (Res. 469)
    - IV - sem ficha de cadastro atualizada e satisfatória; (Res. 469)
  - d) preponderância de financiamento a um mesmo setor de atividade econômica; (Res. 469)
  - e) reformas de operações de crédito pelo valor integral, ou mesmo reformas parciais em número excessivo e de forma sistemática; (Res. 469)
  - f) a renovação de empréstimos com a incorporação de juros e encargos de transação anterior, ressalvados os casos de composição de créditos periclitantes; (Res. 469)
  - g) que seus 10 (dez) maiores devedores - considerado cada grupo econômico como um devedor - respondam, em conjunto, por mais de 30% (trinta por cento) do total das operações de crédito do banco. (Cta.-Circ. 997)
- 3 - O banco comercial privado deve aplicar, de preferência, não menos de 50% (cinquenta por cento) dos depósitos do público que recolher, na respectiva Unidade Federada ou Território. (Lei 4.595-art.29)
- 4 - O Conselho Monetário Nacional pode, em casos especiais, admitir que o percentual referido no item anterior seja aplicado em cada Estado ou Território, isoladamente ou por grupos de Estados e Territórios componentes da mesma região geo-econômica. (Lei 4.595-art.29-§ 1o.)
- 5 - O banco comercial deve destinar a pessoas físicas brasileiras e empresas controladas por capitais privados nacionais pelo menos 70% (setenta por cento) do valor global de suas operações de crédito, registradas nos balanços e nos balancetes mensais. (Res. 656-I)
- 6 - Não será considerado, para efeito do cômputo do limite mínimo fixado no item anterior, o montante que exceder ao registrado em 31.12.80 na rubrica OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS EXTERNOS; excluídos os acréscimos decorrentes de variação cambial, proveniente de novas operações captadas no exterior com base na Resolução n. 63, de 21.08.67. (Res. 656-II)
- 7 - Considera-se empresa controlada por capitais privados nacionais aquela em que a maioria do capital social com direito a voto pertença: (Res. 469)
  - a) a pessoas físicas brasileiras residentes e domiciliadas no País; e/ou (Res. 469)
  - b) a pessoas jurídicas cuja maioria de capital votante pertença também, direta ou indiretamente, a pessoas físicas brasileiras residentes e domiciliadas no País. (Res. 469)
- 8 - Para efeito do contido na alínea "a" do item anterior, as pessoas físicas estrangeiras que (\*) residam e trabalhem no Brasil e apresentem condições de estabilidade, caracterizada pela fixação permanente, com vínculo de família e patrimônio constituído, equiparam-se às pessoas físicas brasileiras. (Cta.-Circ. 1.194)

Carta-Circular nº 1.873, de 21.12.88 - At. MNI nº 1.091

 segue



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : BANCOS COMERCIAIS - 16

2

CAPÍTULO: Normas Operacionais - 7

SEÇÃO : Operações Ativas - 2

- 
- 9 - Nas firmas cujo capital esteja em maioria representado por ações ao portador, a nacionalidade dos acionistas é apurada pela identificação, na última assembleia, sem prejuízo de outras comprovações. (Res. 469)
  - 10 - Deve o banco comercial munir-se de elementos hábeis, que comprovem as condições de que tratam os itens 7 e 8 e, com base nos balanços e nos balancetes mensais de março, junho, setembro e dezembro, deve preencher mapa contendo a relação dos 20 (vinte) maiores devedores do banco, por grupo econômico, e a distribuição percentual das aplicações globais destinadas a empresas controladas por capitais privados nacionais e as destinadas a pessoas estrangeiras ou estatais. (Res. 469)
  - 11 - O mapa de que trata o item anterior deve ser remetido ao Banco Central/Departamento de Operações Bancárias, dentro dos 20 (vinte) dias subsequentes à data do balanço ou balancete em que se baseou. (Res. 469)
  - 12 - A adaptação ao disposto no item 5 deve ser feita progressivamente em função do acréscimo das aplicações do banco comercial, sendo que, pelo menos 80% (oitenta por cento) do referido acréscimo deve ser destinado às operações enquadradas no limite mínimo ali previsto. (Res. 656-III)
  - 13 - Para que se obtenha uniformidade na contabilização das aplicações, deve o banco comercial classificar os empréstimos pela atividade predominante do beneficiário, apurada com base nos elementos cadastrais. (Res. 469)
  - 14 - O banco comercial pode realizar operações ativas atualizadas com a variação do valor nominal das Obrigações do Tesouro Nacional (OTN) ou pela variação da OTN Fiscal divulgada pela Secretaria da Receita Federal, observados os prazos mínimos regulamentares fixados. (Res. 1.433-II)
  - 15 - É vedada a contratação de operações ativas vinculadas aos rendimentos das Letras do Banco Central (LBC), exceto o disposto no MNI 16-9-13-12 e as operações de assistência financeira prestadas pelo Banco Central. (Res. 1.422-VII)
  - 16 - As operações incentivadas regem-se pela regulamentação específica, sendo vedadas quaisquer práticas que impliquem ultrapassagem dos respectivos limites máximos de remuneração, as quais podem ser consideradas faltas graves pelo Banco Central para os efeitos do art. 44 da Lei n. 4.595, de 31.12.64. (Res. 1.064-III)
  - 17 - Nas operações de financiamento para aquisição de bens duráveis, o banco comercial deve (\*) observar os seguintes prazos máximos, a contar da data da aquisição do bem: (Res. 1.094-VI; Res. 1.422-VI; Cta.-Circ. 1.873 )
    - a) quando atualizadas pela variação do valor da OTN Fiscal divulgada pela Secretaria da Receita Federal e remuneradas a taxas livremente pactuadas: (Res. 1.422-VI-a)
      - I - 36 (trinta e seis) meses, quando se tratar de máquinas e equipamentos, ô nibus, caminhões, tratores, aviões e barcos de pesca - estes quando adquiridos por pescadores profissionais, associações ou cooperativas de pescadores, ou empresas de pesca - novos e de produção nacional; (Res. 1.422-VI-a-1)
      - II - 24 (vinte e quatro) meses, no caso dos bens referidos no inciso anterior, quando usados; (Res. 1.422-VI-a-2)
      - III - 24 (vinte e quatro) meses, quando se tratar de automóveis, motocicletas e motonetas novos; (Res. 1.422-VI-a-3)
      - IV - 18 (dezoito) meses, no caso de automóveis usados; (Res. 1.422-VI-a-4)
      - V - 9 (nove) meses, no caso dos demais bens de produção nacional; (Res. 1.422-VI-a-5)
    - b) quando remuneradas a taxas prefixadas, 9 (nove) meses. (Res. 1.422-VI-b)
  - 18 - O banco comercial, nos financiamentos de saldos devedores de usuários de cartões de crédito restritos a determinados estabelecimentos comerciais, deve exigir, do usuário do cartão, amortização de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das faturas mensais. (Res. 1.094-VIII; Res. 1.434-I)
- 

Carta-Circular nº 1.873, de 21.12.88 - At. MNI nº 1.091

segue



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : BANCOS COMERCIAIS - 16

CAPÍTULO : Normas Operacionais - 7

SEÇÃO : Operações Ativas - 2

3

- 19 - São vedadas ao banco comercial as seguintes operações: (Lei 4.595/64-art. 34)
- a) conceder empréstimos ou adiantamentos: (Lei 4.595/64-art. 34)
    - I - a seus diretores e membros dos conselhos consultivo, administrativo, fiscal e semelhantes, bem como aos respectivos cônjuges; (Lei 4.595-art. 34-I)
    - II - aos parentes até o 2o. (segundo) grau das pessoas a que se refere o inciso anterior; (Lei 4.595-art.34-II)
    - III - às pessoas físicas ou jurídicas que participem com mais de 10% (dez por cento) do capital do banco comercial, salvo autorização específica do Banco Central, em cada caso, quando se tratar de operações lastreadas por efeitos comerciais, resultantes de transações de compra e venda ou penhor de mercadorias, em limites que forem fixados, pelo Conselho Monetário Nacional, em caráter geral; (Lei 4.595-art.34-III)
    - IV - às pessoas jurídicas de cujo capital o banco participe com mais de 10% (dez por cento); (Lei 4.595-art.34-IV)
    - V - às pessoas jurídicas de cujo capital participem, com mais de 10% (dez por cento), quaisquer diretores ou administradores do banco, bem como seus cônjuges ou parentes até o 2o. (segundo) grau; (Lei 4.595-art.34-V)
    - VI - a empresas de cujos capitais participem, preponderantemente ou ponderavelmente, pessoas, firmas, grupos ou "holdings" com semelhante influência no capital do banco comercial, salvo a negociação de duplicatas e em montante nunca superior a 0,5% (meio por cento) do total do subgrupo "Operações de Crédito"; (Circ.30-IV-a)
    - VII - a empresas cuja diretoria seja, no todo ou em parte, a mesma do banco comercial, ressalvada a hipótese de negociação de duplicatas, até o limite de 0,5% (meio por cento) do total do subgrupo "Operações de Crédito"; (Circ.30-IV-b)
    - VIII - a terceiros, por desconto de duplicatas, notas promissórias rurais ou outros títulos de crédito emitidos e endossados por firmas de cujo capital participem, com mais de 10% (dez por cento), diretores ou administradores do banco comercial, seus cônjuges ou parentes até o 2o. (segundo) grau; (Cta.-Circ.1.093)
    - IX - vinculados, sob qualquer forma, ao pagamento ou custeio de viagens ou passagens internacionais e gastos correlatos; (Res. 469)
    - X - a cooperativas de crédito, salvo as de crédito rural; (Res. 469)
  - b) aplicar ou promover a colocação, no exterior, de recursos coletados no País; (Circ. 24)
  - c) emitir debêntures e partes beneficiárias; (Lei 4.595-art.35-I)
  - d) adquirir imóveis não destinados ao próprio uso, salvo os recebidos em liquidação de empréstimos de difícil ou duvidosa solução, caso em que deve vendê-los no prazo de 1 (um) ano, a contar do recebimento, prorrogável até 2 (duas) vezes, a critério do Banco Central; (Lei 4.595-art.35-II)
  - e) manter aplicações em imóveis de uso próprio que, somadas ao seu ativo em instalações, excedam o valor de seu capital realizado e reservas; (Lei 4.595-art.36)
  - f) realizar operações de crédito com instituições financeiras bancárias; (Lei 4.595-art.40-IV)
  - g) realizar "operações triangulares", assim caracterizadas aquelas que impliquem na aceitação de depósitos, à vista ou a prazo, mediante compromisso de efetuar empréstimos a pessoas, físicas ou jurídicas, ligadas ou não à instituição financeira. (Cta.-Circ.325)
- 20 - Não se incluem entre as operações vedadas de que trata o item anterior: (Dec.-lei 1.248/72-art. 9o.)
- a) os empréstimos ou adiantamentos, previamente autorizados pelo Banco Central, a empresa comercial exportadora de cujo capital participem, com mais de 10% (dez por cento), o banco comercial ou quaisquer de seus administradores, bem como seus cônjuges e respectivos parentes até o 2o. (segundo) grau, desde que a empresa preencha os seguintes requisitos: (Dec.-lei 1.248-art.9o.)





# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : BANCOS COMERCIAIS - 16

CAPÍTULO: Normas Operacionais - 7

SEÇÃO : Operações Ativas - 2

- I - possua registro especial na Carteira de Comércio Exterior do Banco do Brasil S.A. (CACEX) e na Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda, de acordo com as normas aprovadas pelo Ministro da Fazenda; (Dec.-Lei 1.248-art.2o.-I)
  - II - seja constituída sob a forma de sociedade por ações, devendo ser nominativas as ações com direito a voto; (Dec.-Lei 1.248-art.2o.-II)
  - III - atenda as disposições fixadas pelo Conselho Monetário Nacional sobre capital mínimo; (Dec.-Lei 1.248-art.2o.-III)
  - b) os empréstimos ou adiantamentos concedidos às pessoas jurídicas de que participem membros dos Conselhos Fiscal e Consultivo, seus cônjuges ou parentes até o 2o. (segundo) grau; (Res. 469)
  - c) as operações deferidas a empresas nas condições mencionadas nos incisos VI e VII da alínea "a" do item anterior sob as seguintes formas, desde que os créditos concedidos a cada empresa não ultrapassem o limite de 0,5% (meio por cento) do total do subgrupo "Operações de Crédito" do banco comercial; (Cta.-Circ. 1.093)
    - I - repasse de recursos internos e externos, adiantamentos sobre contratos de câmbio e financiamento de produtos manufaturados destinados à exportação; (Cta.-Circ. 1.093)
    - II - empréstimos em geral, não representativos da negociação de duplicatas, exclusivamente no caso de empresa que não emita tal tipo de título; (Cta.-Circ. 1.093)
  - d) os empréstimos, financiamentos, repasses de recursos e prestação de garantias concedidos a sociedades de arrendamento mercantil coligadas ou interdependentes, bem como operações de aquisição de direitos creditórios com coobrigação de cedentes, observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (Res. 980 - 19)
    - I - os encargos devem ser os normalmente cobrados em operações da espécie realizadas com terceiros; (Res. 980 - 19-a)
    - II - tais operações não podem representar mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do banco comercial, nem ultrapassar 10% (dez por cento) do total de suas aplicações; (Res. 980 - 19-b)
  - e) cessões e aquisições de crédito, com instituições financeiras, na forma do disposto no MNI 16-7-12; (Res. 1.004-I; Res. 1.017-I)
  - f) as operações realizadas pelos bancos oficiais com os Estados que participam do seu capital social, desde que autorizados, em cada caso, pelo Banco Central; (Res. 346-IV)
  - g) os empréstimos ou adiantamentos concedidos pelos bancos comerciais públicos a pessoas jurídicas de cujo capital participe, respeitado o disposto na alínea "f" do item anterior. (Lei 4.595-art.34-§ 2o.)
- 21 - Para efeito dos impedimentos legais ou regulamentares, "representante legal" de banco comercial estrangeiro se equipara a diretor da instituição financeira nacional. (Res. 469)
- 22 - Os impedimentos legais e regulamentares, no que diz respeito a empréstimos e adiantamentos, estendem-se também aos membros suplentes, considerado que as vedações são decorrentes da eleição para membro suplente, e não do eventual exercício efetivo das funções. (Res. 469)
- 23 - Os empréstimos ou adiantamentos concedidos aos diretores, membros de conselhos, seus cônjuges ou parentes até 2o. (segundo) grau, antes da posse devem ser liquidados, impreterivelmente, nos vencimentos. (Lei 4.595/64-art. 34 § 1o.)
- 24 - Ao banco comercial é facultada a aquisição de títulos de renda fixa, observado o disposto no MNI 16-9-1-2. (Res. 453-VI)
- 25 - O banco comercial deve instituir registros especiais, em que se relacionem os nomes das pessoas físicas e jurídicas impedidas de operar com o banco, tendo em vista as vedações legais sobre empréstimos e adiantamentos. (Circ. 2-1)
- 26 - Os registros de que trata o item anterior devem ser organizados e mantidos rigorosamente em dia, contemplando: (Circ. 2-2)

Carta-Circular nº 1.873, de 21.12.88 - At. MNI nº 1.091



segue



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : BANCOS COMERCIAIS - 16

5

CAPÍTULO: Normas Operacionais - 7

SEÇÃO : Operações Ativas - 2

- 
- a) registro de pessoas físicas, relacionando, em ordem alfabética, os nomes, com indicação de parentesco e respectivo grau: (Circ. 2-2-I)
- I - diretores e membros de conselhos administrativo, consultivo, fiscal, técnico e semelhantes; (Circ. 2-2-I-a)
  - II - cônjuges das pessoas enumeradas no inciso anterior; (Circ. 2-2-I-b)
  - III - parentes até o 2o. (segundo) grau, das pessoas de que tratam os incisos I e II; (Circ. 2-2-I-c)
  - IV - participantes do capital do banco com mais de 10% (dez por cento); (Circ. 2-2-I-d)
- b) registro de pessoas jurídicas indicando, em ordem alfabética, nome, forma jurídica, sede, capital e administradores das pessoas jurídicas: (Circ. 2-2-II)
- I - participantes do capital do banco com mais de 10% (dez por cento); (Circ. 2-2-II-a)
  - II - de cujo capital o banco participe com mais de 10% (dez por cento); (Circ. 2-2-II-b)
  - III - de cujo capital participem, com mais de 10% (dez por cento) diretores e administradores do banco comercial, respectivos cônjuges e parentes até o 2o. (segundo) grau. (Circ. 2-2-II-c)
- 27 - É vedado ao banco comercial adquirir títulos de crédito emitidos por instituições financeiras ou que tenham a coobrigação delas, ressalvadas as modalidades de aquisição desses títulos previstas expressamente na regulamentação vigente. (Res. 986-III)
- 28 - Além do disposto nesta seção, o banco comercial deve observar, com relação às suas aplicações, o contingenciamento do crédito de que trata o capítulo 4-14. (Cta.-Circ. 1.545)
- 29 - É facultado ao banco comercial cobrar de seus devedores por dia de atraso no pagamento ou na liquidação de seus débitos, além de juros de mora na forma da legislação em vigor, "comissão de permanência", que será calculada às mesmas taxas pactuadas no contrato original ou à taxa de mercado do dia do pagamento. (Res. 1.129-I)
- 30 - Além dos encargos previstos no item anterior, não será permitida a cobrança de quaisquer outras quantias compensatórias pelo atraso no pagamento dos débitos vencidos. (Res. 1.129-II)
- 31 - Quando se tratar de operação contratada até 27.02.86, a "comissão de permanência", será cobrada: (Res. 1.129-III)
- a) nas operações com cláusula de correção monetária ou de variação cambial - nas mesmas bases do contrato original ou à taxa de mercado do dia do pagamento; (Res. 1.129-III-a)
  - b) nas operações com encargos prefixados e vencidas até 27.02.86 - até aquela data, nas mesmas bases pactuadas no contrato original ou a taxa de mercado praticada naquela data, quando se aplicará o disposto no artigo 4o. do Decreto-lei n. 2.284/86, e de 28.02.86 até o seu pagamento ou liquidação, com base na taxa de mercado do dia do pagamento; (Res. 1.129-III-b)
  - c) nas operações com encargos prefixados e vencidos após 27.02.86 - com base na taxa de mercado do dia do pagamento. (Res. 1.129-III-c)
-



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : BANCOS COMERCIAIS - 16  
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9  
SEÇÃO : Crédito Imobiliário - 5

---

- 1 - O banco comercial pode praticar operações de empréstimos vinculadas à realização de empreendimentos imobiliários sem fins residenciais, observadas as seguintes condições: (Res. 386-IV)
  - a) o valor da operação, enquanto empréstimo à produção, é limitado a um máximo equivalente aos custos diretos da realização do empreendimento, exclusive parcelas atribuíveis ao custo do terreno; (Res. 386-IV-a)
  - b) o valor da operação referente ao financiamento para comercialização do empreendimento ou de cada uma de suas unidades é limitado a um máximo equivalente a 70% (setenta por cento) do menor dos valores de avaliação ou de venda; (Res. 386-IV-b)
  - c) os prazos dos financiamentos à comercialização do empreendimento ou de cada uma de suas unidades são limitados a um máximo de 10 (dez) anos; (Res. 386-IV-c)
  - d) a garantia deve ser, obrigatoriamente, a hipoteca em primeiro grau do imóvel objeto da operação e prazo limitado ao da realização das obras, acrescido de até 6 (seis) meses; (Res. 386-V-a)
  - e) os títulos ou os direitos, recebidos pelo devedor hipotecante em razão da promessa de venda ou alienação por qualquer forma do empreendimento ou de cada uma de suas unidades, devem ser depositados no banco credor hipotecário; (Res. 386-V-b)
  - f) o banco credor hipotecário deve utilizar os recursos arrecadados em razão dos títulos ou direitos mencionados na alínea anterior na amortização do débito do devedor hipotecante até a sua integral liquidação, liberando, a partir de então, os títulos ou os direitos remanescentes representativos da parcela do preço não financiada. (Res. 386-V-b)
- 2 - É vedada ao banco comercial a realização de operações de crédito vinculadas, por qualquer forma, à: (Res. 386-I)
  - a) aquisição de terrenos que não se destinem a uso próprio; (Res. 386-I-a)
  - b) execução de empreendimentos ou unidades habitacionais, exceto se se tratar de repasse (\*) de recursos, no caso de o banco estar atuando como agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). (Res. 386-I-b)
- 3 - O banco comercial não pode prestar fianças ou quaisquer outras garantias vinculadas, por qualquer forma, à aquisição de terrenos que não se destinem a uso próprio ou que se destinem à execução de empreendimentos ou unidades habitacionais. (Res. 386-I) (\*)
- 4 - O banco comercial não integrante do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode realizar (\*) operações de financiamento de capital de giro com lastro em títulos resultantes de comercialização de imóveis habitacionais, mediante desconto ou garantia de: (Circ. 1.281-1)
  - a) títulos em geral resultantes da comercialização de imóveis sem vínculo com o SFH; (Circ. 1.281-1-a)
  - b) títulos resultantes da parcela não financiada de unidades residenciais vendidas com financiamento do SFH. (Circ. 1.281-1-b)
- 5 - Nas operações de financiamento de capital de giro não se admitem como garantia terrenos (\*) que não sejam de uso próprio da empresa beneficiária do crédito. (Circ. 1.281-2)
- 6 - Excluem-se das vedações previstas nesta seção a aquisição, o endosso e o recebimento em caução de cédulas hipotecárias decorrentes de hipotecas vinculadas a operações de crédito do Sistema Financeiro da Habitação. (Res. 1.020-1)