



BANCO CENTRAL DO BRASIL

CARTA-CIRCULAR N° 1.844

[Documento normativo revogado pela Carta-Circular 2.823, de 13/11/1998.](#)

Em decorrência da divulgação da Resolução n° 1.494, de 29.06.88, e da Circular n° 1.331, de 13.07.88, fica alterado o item 29 e incluídas as alíneas “d” a “h” no item 26 da seção 11-9-8 do Manual de Normas e Instruções (MNI).

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

Brasília (DF), 14 de outubro de 1988

DEPARTAMENTO DE ORGANIZAÇÃO E 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: Operações Ativas e Passivas - 9
SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

5

(*)

- 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 4, 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 2; (Circ. 1.278-1-m)
- n) as transferências de contratos de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) não 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)
- o) os imóveis habitacionais financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), quando recebidos em dação 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 2. (Circ. 1.278-1-p)
- 24 - 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) OTN. (Circ. 1.278-8)



BANCO CENTRAL DO BRASIL

TÍTULO : CAIXAS ECONÔMICAS - 11

6

CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas - 9

SEÇÃO : Financiamentos Habitacionais - 8

- 25 - 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 (FCVS), 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)
- 26 - 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-I)
- a) pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) que serviu de base ao aumento salarial nas respectivas data-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-I-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-I-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-I-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)
 - 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 da 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 diesdício 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)
- 27 - 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)



BANCO CENTRAL DO BRASIL

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

7

- 28 - Aos mutuários cujos aumentos salariais forem inferiores ao previsto na alínea "a" do item 26 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)
- 29 - 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 datas-base a partir de junho de 1988 é mantido em 3% (três por cento). (Res. 1.494-I)
- 30 - 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)
- 31 - 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)
- 32 - Consoante o disposto no art. 8º do Decreto n. 92.492, de 25.03.86, os mutuários cujos contratos, celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da 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.GP.Circular n. 565, de 30.10.85, do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH). (Res. 1.368-VI; Cta.-Circ. 1.777)
- 33 - As prestações em atraso do Sistema Financeiro da 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)
- 34 - 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)
- 35 - É assegurado aos compradores finais de unidades residenciais financiadas com recursos do Sistema Financeiro da 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)
- 36 - O desconto estabelecido na forma do item anterior aplicar-se-á somente aos contratos que satisfaçam as seguintes condições: (Res. 1.448-II)
- 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)
- 37 - 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)
- 38 - A transferência de saldos devedores de contratos de financiamento de unidades residenciais enquadrados nas condições do item 36, dar-se-á mediante a concessão de novo financiamento ao comprador, obedecidas as condições vigentes, com as exceções previstas no item 41, ficando assegurado o desconto previsto no item 35. (Res. 1.448-IV)
- 39 - Alternativamente ao estabelecido no item 35, 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 38. (Res. 1.448-V)

Carta-Circular nº 1.844, de 14.10.88 - At. MNI nº 1.083

segue



BANCO CENTRAL DO BRASIL

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

8

-
- 40 - 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)
- 41 - Na concessão dos financiamentos habitacionais mencionados nos itens 35, 40 e 47, 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)
- 42 - Os financiamentos concedidos na forma do item 38 não mantidos na mesma classificação de origem (novos ou usados). (Res. 1.448-VIII)
- 43 - O Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) é responsável pela cobertura financeira de 50% (cinqüenta por cento) do desconto concedido na forma dos itens 35 e 39, sendo os demais 50% (cinqüenta por cento) de responsabilidade exclusiva da caixa econômica. (Res. 1.448-IX)
- 44 - A parcela de desconto, referido no item 39, de responsabilidade da caixa econômica, é calculada mediante redução na taxa de juros efetiva do contrato, de tal forma que a prestação inicial, exclusive 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)
- 45 - 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)
- 46 - Na hipótese de a caixa econômica conceder desconto em contratos celebrados com recursos de repasses do extinto Banco Nacional da 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 43 e 45. (Res. 1.448-XII)
- 47 - 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 43 e 45, bem como observado o disposto no item 36. (Res. 1.448-XIII)
- 48 - A parcela de responsabilidade do FCVS referente aos descontos concedidos na forma da regulamentação anterior a 05.01.88, é ressarcida na forma do item 45. (Res. 1.448-XIV)

Carta-Circular nº 1.844, de 14.10.88 - At. MNI nº 1.083