



BANCO CENTRAL DO BRASIL

CARTA-CIRCULAR N° 1.774

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

Em decorrência do disposto nas Resoluções n° 1.443, 1.446 e 1.448, de 05.01.88, e nas Circulares n° 1.225, de 09.09.87, e 1.278, de 05.01.88, ficam alteradas as seções 11-9-6, 11-9-8 e 11-9-17 do Manual de Normas e Instruções (MNI).

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

Brasília (DF), 03 de março de 1988.

DEPARTAMENTO DE ORGANIZAÇÃO E AUTORIZAÇÕES BANCÁRIAS

Martin Wimmer
CHEFE

Este texto não substitui o publicado no Dou e no Sisbacen

TÍTULO: MANUAL DE NORMAS E INSTRUÇÕES
CAPÍTULO: Caixas Econômicas – 11
SEÇÃO: Índice dos Capítulos e Seções

1 e 2 - (a utilizar)

3 – CAPITAL

1 e 2 - (a utilizar)
3 - Aumento de Capital

4 - ADMINISTRAÇÃO

Documentos
1 – Informações sobre Ato de Eleição ou Nomeação

5 - DEPENDÊNCIAS

1 - (a utilizar)
2 - Agencias
3 - Posto Especial de Prestação de Serviços (PEPS)
4 - Caixas Avançados (CAVS)
5 - (a utilizar)
6 - Horário de Funcionamento

6 - (a utilizar)

7 - NORMAS OPERACIONAIS

1 - Disposições Preliminares
2 - Operações Ativas
3 - Créditos em Liquidação
4 a 10 - (a utilizar)
11 - Bens Não de Uso Próprio

8 - (a utilizar)

9 - OPERAÇÕES ATIVAS E PASSIVAS

1 - Arrendamento
2 e 3 - (a utilizar)
4 - Operações com Entidades da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal, Direta ou Indireta
6 - Depósitos de Poupança Vinculada (*)
7 - Depósitos de Poupança - Caderneta-Pecúlio
8 - Financiamentos Habitacionais
9 a 11 - (a utilizar)
12 - Depósitos A Vista
13 - Depósitos a Prazo
14 - Depósitos de Aviso Prévio

Atualização MNI n. 1.059, de 03.03.88.

TÍTULO: MANUAL DE NORMAS E INSTRUÇÕES

CAPÍTULO: Caixas Econômicas – 11

SEÇÃO: Índice dos Capítulos e Seções

15 - Depósitos de Poupança Livre

16 - Emissão, Endosso e Aquisição de Cédulas Hipotecárias

17 - Emissão de Letras Hipotecárias

18 - Programa de Refinanciamento para Capital de Giro a Microempresas, Pequenas e Médias Empresas Comerciais, Industriais e de Prestação de Serviços (PROREB)

Documentos

1 - Contrato de Refinanciamento

2 - Operações de Refinanciamento - MNI 11-9-18

3 - Termo de Tradição

4 - Demonstrativo do Saldo das Operações

10 - OPERAÇÕES ACESSÓRIAS

1 - (a utilizar)

2 - Cobrança

3 - Garantias Bancárias

11 - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

1 - Disposições Preliminares

2 a 5 - (a utilizar)

6 - Arrecadação e Pagamentos para o Sistema Nacional de Previdência e Assistência Social (SINPAS)

Documentos

1 - Convênio para prestação de serviços entre o IAPAS, o INPS e a CEF

12 - ASSISTÊNCIA FINANCEIRA

1 - Empréstimo de Liquidez - Carteira Comercial

2 - Empréstimo de Liquidez - Carteira Imobiliária

Documentos

1 - Contrato de Abertura de Crédito

2 - Empréstimo de Liquidez - Carta-Proposta

3 - Termo de Tradição

4 - Instrumento de Caução

13 - (a utilizar)

14 - ENCAIXE OBRIGATÓRIO SOBRE DEPÓSITOS A VISTA MOVIMENTÁVEIS POR CHEQUE

1 - Normas Gerais

2 - Depósitos Sujeitos ao Encaixe

3 - Cálculo e Ajustamento - Depósitos à Vista Movimentáveis por Cheque

4 - Demonstrativos e Outros Documentos

Documentos

1 - Encaixe Obrigatório - Mapa 1

2 - Relação de Depósitos e Empréstimos em Áreas Incentivadas

3 - Demonstrativo dos Depósitos Totais

4 - Demonstrativo Provisório - Mapa 4

5 - Tabela Progressiva para o Encaixe Obrigatório - áreas Incentivadas

6 - Tabela Progressiva para o Encaixe Obrigatório - áreas não Incentivadas

7 - Calendário para Entrega e Movimentação do Encaixe Obrigatório (1986)

8 - Relação de Praças Seleccionadas

15 - RECOLHIMENTOS ESPECIAIS

1 - Encaixe Obrigatório sobre Depósitos de Poupança

2 - Recolhimento Espacial – Programa de Refinanciamento para Capital de Giro a Microempresas, Pequenas e Médias Empresas Comerciais, Industriais e de Prestação de Serviços (PROREB)

Documentos

1 - Encaixe Obrigatório - Mapa 1

TÍTULO: MANUAL DE NORMAS E INSTRUÇÕES
CAPÍTULO: Caixas Econômicas – 11
SEÇÃO: Índice dos Capítulos e Seções

2 - Encaixe Obrigatório - Mapa 2

16 - NORMAS GERAIS DE CONTABILIDADE E AUDITORIA

1 - Disposições Preliminares
2 - Auditoria Externa
3 - Créditos Imobiliários

17 - INSTRUÇÃO DE PROCESSOS

1 - Disposições Preliminares

TÍTULO: CAIXAS ECONÔMICAS – 11
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas – 9
SEÇÃO: Depósitos de Poupança Vinculada - 6

- 1 - As caixas econômicas ficam autorizadas a acolher depósitos de poupança de pessoas físicas, na modalidade de poupança vinculada, observadas as disposições contidas nesta seção. (1.443-I)
- 2 - Os depósitos de poupança, na modalidade de poupança vinculada, destinam-se à concessão crédito habitacional para aquisição de imóvel novo ou usado, bem como para construção de casa em terreno próprio. (Res. 1.443-II)
- 3 - O crédito habitacional será concedido a titular de poupança vinculada, sob a forma de carta de crédito, dentro dos seguintes níveis mínimos de saldos médios de depósitos: (Res. 1.443-III)

VALOR DO FINANCIAMENTO (EM OTN)	DEPÓSITO NO MÍNIMO COM BASE NO VALOR FINANCIADO
Até 1.500 ONT	10%
de 1.501 a 2.500 OTN	15%
de 2.501 a 3.500 OTN	20%
de 3.501 a 5.000 OTN	25%

- 4 - Fica a critério das partes contratantes estabelecer o valor do depósito inicial, a periodicidade dos depósitos intermediários e o prazo de permanência mínima para que o titular faça jus ao crédito. (Res. 1.443-IV)
- 5 - O prazo de permanência mínima para concessão da carta de crédito, a ser estabelecido na forma do item anterior, não poderá ser inferior a 12 (doze) meses, contados da data do depósito inicial. (Res. 1.443-V)
- 6 - Aplicam-se aos depósitos de poupança vinculada as normas em vigor para os depósitos de poupança livre de pessoas físicas, exceto aquelas que forem específicas dos primeiros. (Res. 1.443-VI)
- 7 - No ato da abertura da conta de poupança vinculada a caixa econômica e o depositante devem firmar contrato específico do qual deverá constar, expressamente, dentre outras, cláusulas que contemplem: (Res. 1.443-VI)
 - a) o valor mínimo dos depósitos a ser alcançado ao fim do período contratado; (Res. 1.443-VII-a)
 - b) o prazo mínimo de depósito; (Res. 1.443-VII-b)
 - c) o prazo máximo para concessão do financiamento de 6 (seis) meses, a contar do término do prazo contratual; (Res. 1.443-VII-c)
 - d) as condições mínimas cadastrais para a concessão do financiamento, que dependerá do atendimento às disposições regulamentares sobre financiamentos habitacionais no Sistema Financeiro da Habitação (SFH); (Res. 1.443-VII-d)
 - e) a garantia de que, ao fim do prazo pactuado, ficará assegurado ao depositante a obtenção de financiamento habitacional no montante avençado e em conformidade com as disposições regulamentares, à época da concessão do financiamento; (Res. 1.443-VII-e)
 - f) a obrigatoriedade de transferência do saldo da conta de poupança vinculada para conta de poupança livre, sem perda de quaisquer rendimentos, no caso de desistência formal do depositante durante o prazo estipulado em contrato. (Res. 1.443-VII-f)
- 8 - Caso o depositante, no prazo fixado no item anterior, não atenda às condições cadastrais preestabelecidas, o saldo dos depósitos será transferido para conta de poupança livre, sem perda de rendimentos, ficando a caixa econômica desobrigada da concessão do financiamento. (Res. 1.443-VIII)

TÍTULO: CAIXAS ECONÔMICAS – 11
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas – 9
SEÇÃO: Depósitos de Poupança Vinculada - 6

9 - Os recursos oriundos da poupança vinculada terão o seguinte tratamento: (Res. 1.443-IX)

a) encaixe obrigatório no Banco Central de 10% (dez por cento), atualizado pelos índices de correção dos depósitos de poupança livre, acrescido de juros de 3% (três por cento) ao ano; (Res. 1.443-IX-a)

b) durante a fase de formação de poupança vinculada os recursos poderão ser aplicados nas modalidades operacionais da faixa livre, sendo ali computados como extralimite daquele segmento; (Ema. 1.443-IX-b)

c) serão remunerados com a taxa de 3% (três por cento) ao ano. (Res. 1.443-IX-c)

10 - Os financiamentos resultantes de contratos de poupança vinculada serão todos classificados como sendo para imóveis novos. (Res. 1.443-X)

11 - As condições do financiamento habitacional serão aquelas vigentes à época da liberação do crédito. (Res. 1.443-XI)

12 - As partes contratantes poderão estabelecer seguro por morte ou invalidez permanente que assegure a integralização dos depósitos restantes ou até a cobertura do financiamento que seria efetuado. (Res. 1.443-XII)

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

1 - Os recursos captados em depósito de poupança pelas caixas econômicas têm o seguinte direcionamento básico: (Res. 1.446-I)

a) 15% (quinze por cento) em encaixe obrigatório no Banco Central, conforme o disposto na regulamentação em vigor; (Res. 1.446-I-a)

b) 65% (sessenta e cinco), no mínimo, em financiamentos habitacionais; (Res. 1.446-I-b)

c) recursos remanescentes e disponibilidades financeiras e em operações de faixa livre de que trata o MNI-11-7-2-4. (Ema. 1.446-I-c)

2 - A aplicação dos recursos na forma da alínea “b” do item anterior observará a seguinte diversificação: (Res. 1.446-II)

a) 20% (vinte por cento) em financiamentos habitacionais, a taxas de mercado, conforme disposto nos itens 21 e 22; (Res. 1.446-II-a)

b) 10% (dez por cento), no mínimo, em operações de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com valor de até 2.500 (duas mil e quinhentas) Obrigações do Tesouro Nacional (OTN), observado o disposto no item 5; (Res. 1.446-II-b)

c) recursos remanescentes em operações de financiamentos do Sistema Financeiro da 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 6. (Res. 1.446-II-c)

3 - As caixas econômicas devem observar as seguintes condições para os financiamentos a que se refere a alínea “b” do item 2: (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 da 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)

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

4 Para os financiamentos a que se refere a alínea “c” do item 2, 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-VII-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)

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-e)

f) limite máximo do preço de venda do imóvel financiado de 10.000 (dez mil) OTN. (Res. 1.446-VIII-f)

5 - No percentual a que se refere a alínea “b” do item 2 estão incluídos os depósitos no Fundo de Apoio à Produção de Habitações para a População de Baixa Renda (FAHBPE) e no Fundo de Estabilização (FESTA). (Res. 1.446-IV)

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

6 – No percentual a que se refere a alínea “c” do item 2 estão incluídos os créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e outros créditos vinculados a financiamentos habitacionais. (Res. 1.446-V)

7 - 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 3, a alínea “d” do item 4 e o item 18. (Res. 1.446-X)

8 - No cálculo dos encargos mensais dos financiamentos habitacionais pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), será acrescido à remuneração mensal de que trata a alínea “c” do item 3 e a alínea “d” do item 4, o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), caso tenha havido opção do mutuário pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional. (Res. 1.446-XI)

9 - Os percentuais previstos nos itens 1, alíneas “b” e “c”, e 2 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)

10 - 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	$\frac{VF-2}{150}$
de 901 a	1.800	$\frac{(VF \times 3,5) + 0,5}{900}$
de 1.801 a	2.500	$\frac{VT + 3.450}{700}$
de 2.501 a	5.000	$\frac{VF + 6,5}{1.250}$

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)

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

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

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

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	$\frac{VF + 10}{60}$
de 901 a 1.800	$\frac{VF + 20}{180}$
de 1.801 a 3.500	$\frac{VF + 8.400}{340}$
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)

11 - 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)

a) com até 180 (cento e oitenta) dias de “habite-se”; (Res. 1.446-XIII-a)

b) 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)

c) imóveis usados. (Res. 1.446-XIII-c)

12 - 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)

13 - 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)

14 - 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)

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

15 - 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)

16 - 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)

17 - Na alienação de imóveis financiados nas condições do Sistema Financeiro da Habitação (SER), as caixas econômicas podem enquadrar no referido Sistema o contrato celebrado com o novo mutuário, nas condições fixadas na alínea “n” do item 23. (Res. 1.446-XIX)

18 - 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)

19 - 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)

20 - Os créditos dos agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) junto ao Fundo de Garantia de Liquidez 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)

21 - Os recursos de que trata a alínea “a” do item 2 serão aplicados em financiamentos habitacionais para: (Circ. 1.278-2)

a) aquisição ou construção de imóveis não contemplados com financiamentos do Sistema Financeiro da 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)

22 - 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 (FUNDEAB). (Circ. 1.278-3-d)

23 - Os financiamentos habitacionais concedidos pela caixa econômica no âmbito do Sistema Financeiro da 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)

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 2, 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)

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

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)

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

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)

1 - 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 (SER); (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 (SER), 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 (SER) 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)

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

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 “o” 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)

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 tina 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. 1.368-1)

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 Ç 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)

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. 1.368-11)

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. Pare esse efeito, deve o mutuário efetuar a devida comprovação perante a caixa econômica. (Res. 1.368-111; Circ. 1.225-1-b)

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

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-bases de março de 1987 a fevereiro de 1988 é mantido em 3% (três por cento). (Res. 1.368-VI)

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), 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, pela adoção das regras do Decreto-lei n. 2.164, de 19.09.84, na modalidade de equivalência salarial plena. (Res. 1.368-VI)

33 - As prestações em atraso do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) serão atualizadas cote 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. 1.276-1)

34 - Além da atualização de que trata o item anterior, poderão ser cobrados juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. (Res. 1.276-11)

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 Baldo devedor contábil, atualizado com base nos mesmos índices de atualização monetária aplicados aos depósitos de poupança. (Res. 1.448-1)

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. 1.448-11-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 da regulamentação vigente. (Res. 1.448-II)

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)

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 38, 40 e 47, ficam as caixas econômicas dispensadas da observância das seguintes exigências: (Res. 1.448-V II)

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 são 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% (cinquenta por cento) do desconto concedido na forma dos itens 35 e 39, sendo os demais 50%, (cinquenta 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)

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

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)

TÍTULO: CAIXAS ECONÔMICAS – 11
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas – 9
SEÇÃO: Emissão de Letras Hipotecárias - 17

1 - As caixas econômicas, por atuarem na concessão de financiamentos com recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) podem emitir letras hipotecárias. (Res. 1.283-1);

2 - A emissão de letras hipotecárias tem por garantia o penhor de cédulas hipotecárias que estejam vinculadas a financiamentos enquadráveis no Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

(Res. 1.446-XXIV)

3 - As letras hipotecárias são remuneradas a taxas de juros livremente pactuadas, aplicadas ao seu valor nominal atualizado com base no índice de correção dos depósitos de poupança.

(Res. 1.283-III)

4 - As letras hipotecárias devem ser emitidas sob a forma nominativa não endossável, podendo ser mantidas sob a forma escritural na instituição emissora. (Res. 1.283-IV)

5 - A colocação de letras hipotecárias somente pode ser feita junto a instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central e investidores institucionais, não sendo admitida a concessão de deságio em sua colocação. (Res. 1.446-XXIV)

6 - Ficam excluídos da base de cálculo do Imposto de Renda na fonte, de que trata o artigo 40. do Decreto-lei n. 2.303, de 21.11.86, os rendimentos produzidos pelos títulos mencionados no item anterior. (Res. 1.283-VI)

7 - Observado o prazo mínimo fixado pelo Banco Central, a letra hipotecária terá prazo de vencimento igual ou inferior ao das cédulas hipotecárias cujo penhor lhe serve de garantia. (Res. 1.283-VII)

8 - O prazo mínimo a ser observado entre as datas de emissão e de resgate das letras hipotecárias será de 1 (um) ano. (Circ. 1.150-2)

9 - As letras hipotecárias pagam seus rendimentos - juros e correção monetária - da seguinte forma: (Res. 1.283-VIII)

a) as emitidas com prazo de vencimento igual ou superior a 5 (cinco) anos pagarão rendimentos com periodicidade mínima trimestral; (Res. 1.283-VIII-a)

b) as emitidas com prazo de vencimento inferior a 5 (cinco) anos pagarão rendimentos com periodicidade mínima semestral. (Res. 1.283-VIII-b)

10 - O controle das emissões de letras hipotecárias far-se-á pelo seu valor presente, não podendo ocorrer, em qualquer momento, saldos emitidos sem lastro em cédulas hipotecárias, tomadas, igualmente, pelo seu valor presente. (Res. 1.283-IX)

TÍTULO: CAIXAS ECONÔMICAS – 11
CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas – 9
SEÇÃO: Emissão de Letras Hipotecárias - 17

11 - Ocorrendo resgates antecipados de cédulas hipotecárias empenhadas, a instituição emissora fica obrigada a substituir essas garantias, em seus registros, por outras da mesma espécie. (Res. 1.283-X)

12 - A exigência de aplicação em financiamentos habitacionais no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) poderá ser atendida, em até 30% (trinta por cento), com aquisição de letras hipotecárias, de emissão de outro agente, com prazo de vencimento igual ou superior a 5 (cinco) anos. (Res. 1.446-XXIV)

13 - As instituições emissoras devem, obrigatoriamente, aplicar os recursos oriundos da colocação das letras hipotecárias em financiamentos habitacionais do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). (Res. 1.283-XII)

14 - É facultado o uso de chancela mecânica nas letras de que trata esta seção. (Res. 1.283-XIII)

15 - Na apuração dos limites operacionais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) adotar-se-á o seguinte procedimento: (Circ. 1.278-9)

a) o saldo das aplicações dos agentes em letras hipotecárias de prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos pode ser computado como financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), até o nível de 30% (trinta por cento) do valor exigido na alínea “c” do item 2 do MNI 11-9 8;

b) o saldo das emissões de letras hipotecárias é subtraído dos financiamentos habitacionais.