



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

CARTA-CIRCULAR Nº. 1.617

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

Em decorrência do disposto nas Resoluções nºs 1.218, 1.220 e 1.221, de 24.11.86, 1.235, 1.236 e 1.241, de 30.12.86, 1.253 e 1.254, de 28.01.87, 1.265, de 26.02.87, e 1.299, de 27.03.87, e nas Circulares nºs 1.098, de 16.12.86, 1.102, de 30.12.86, 1.110, 1.111 e 1.112, de 21.01.87, 1.122, de 30.01.87, 1.135, de 27.02.87, 1.143, de 19.03.87, e 1.154, de 26.03.87, fica instituído o capítulo 27-4 e alterado o capítulo 27-5 do Manual de Normas e Instruções (MNI), os quais passam a vigorar com a redação constante das folhas anexas.

Brasília (DF), 30 de abril de 1987.

DEPARTAMENTO DE NORMAS DO MERCADO DE CAPITAIS  
Gustavo Jorge Laboissière Loyola  
CHEFE

Este texto não substitui o publicado no DOU e no Sisbacen.

# MANUAL DE NORMAS E INSTRUÇÕES

Sociedades de Crédito Imobiliário – 27

## Índice dos Capítulos e Seções

### 1 — CARACTERÍSTICAS E CONSTITUIÇÃO

#### 2 — CAPITAL

1 — Normas Gerais

2 — (a utilizar)

3 — Participação Estrangeira

Documentos

1 — Composição de Capital

#### 3 — ADMINISTRAÇÃO

Documentos

1 — Informações sobre Ato de Eleição ou Nomeação

#### 4 — NORMAS OPERACIONAIS

(\*)

1 — Disposições Gerais

2 — Operações Ativas

3 — Operações Passivas

4 — Encaixe Obrigatório

5 — Assistência Financeira

6 — Horário de Funcionamento

#### 5 — OPERAÇÕES ATIVAS E PASSIVAS

(\*)

1 — Depósitos de Poupança Livre

2 — Depósitos Voluntários

3 — Depósitos no Mercado Interfinanceiro

4 — Financiamentos Habitacionais

5 — Arrendamento Mercantil

6 — Desconto na Liquidação ou Transferência de Saldo Devedor

# MANUAL DE NORMAS E INSTRUÇÕES

Sociedades de Crédito Imobiliário – 27

## Índice dos Capítulos e Seções

### 6 — NORMAS GERAIS DE CONTABILIDADE E AUDITORIA

1 — Disposições Gerais

2 — Auditoria Externa

3 — Livro “Balancetes Diários e Balanços”

### 7 — INSTRUÇÃO DE PROCESSOS

1 — Disposições Preliminares

2 — Autorização para Funcionar

3 — Fusão

4 — Incorporação

5 — Autorização Prévia para Transferência de Controle Acionário

6 — Reforma de Estatuto

7 — Aumento de Capital em Moeda Corrente

8 — Aumento de Capital por Incorporação de Lucros e Reservas

9 — Autorização Prévia para Participação Estrangeira

10 — Eleição de Membros de Órgãos Estatutários

11 — Instalação de Dependência — Posto de Cobrança

12 — Transferência de Dependência

13 — Cancelamento de Dependência

14 — Autorização para Participar de Grupo de Sociedades

#### Documentos

1 — Recibo de Depósito para Constituição ou Aumento de Capital

2 — Lista de Subscrição de Ações — Constituição ou Aumento de Capital

3 — Cadastro de Pessoas Físicas e Jurídicas — Dados Pessoais

1 — Para efeito deste título, as operações da sociedade de crédito imobiliário são grupadas da seguinte forma:

a) passivas — compreendendo as responsabilidades por: (Res. 20-IX-a,e; Res. 980 — Reg. Anexo - art. 18-a; Res. 1.235; Res. 1.236)

I — emissão de letras imobiliárias;

II — depósitos de poupança livre;

III — operações de crédito no País ou no exterior, para execução de projetos habitacionais;

IV — empréstimos contratados diretamente no exterior, com vistas à obtenção de recursos para aquisição de bens destinados a arrendamento;

b) ativas — compreendendo as seguintes operações: (Res. 20-XXII; Res. 980-Reg. Anexo-art. 15-§ 2º)

I — financiamentos para construção, venda ou aquisição de habitações nas condições previstas no art. 30 da Lei n. 4.380, de 21.08.64;

II — arrendamento mercantil de bens imóveis.

2 — As aplicações da sociedade em bens do seu ativo fixo não podem ser superiores a 30% (trinta por cento) do montante do capital realizado e reservas livres. (Res. 20-XXXIII)

3 — Não são consideradas, para os fins de cálculo do limite previsto no item anterior, as inversões em bens decorrentes de operações de arrendamento mercantil. (Res. 980 — Reg. Anexo-art. 31)

4 — É vedado à sociedade adquirir bens imóveis não destinados ao próprio uso, salvo os recebidos em liquidação de empréstimo de difícil ou duvidosa solução, caso em que deve vendê-los dentro do prazo de 1 (um) ano, a contar do recebimento, prorrogável a critério do Banco Central. (Res. 20-XXXIV)

5 — A sociedade não pode outorgar aceite, fiança ou aval. (Circ. 29-VIII)

6 — Na realização de suas operações a sociedade deve adotar o procedimento de comprovação de ocorrência de homonímia, a que se refere o Decreto n. 85.708, de 10.02.81. (Circ. 627)

7 — A sociedade deve comunicar, de imediato, ao Banco Central/Departamento de Cadastro e Informações (DECAD), qualquer alteração: (Circ. 948)

a) no endereço do Centro de Processamento de Dados (CPD) responsável pela execução de seus serviços; (Circ. 948-1 e 4)

b) na localização dos equipamentos com capacidade própria de processamento, instalados em ambiente diferente daquele em que se situe o CPD, estejam ou não a ele ligados; (Circ. 948-2 e 4)

c) no enquadramento do CPD e/ou equipamentos com capacidade própria de processamento, na condição de componente organizacional: (Circ. 948-3-a,b,c e 4)

I — da própria sociedade;

II — de outra instituição, discriminando seu nome;

III — de empresa prestadora de serviços integrante ou não do conglomerado a que pertença a sociedade, discriminando seu nome.

8 — A sociedade pode: (Circ. 79; Res. 238; Res. 1.088)

a) ser credenciada como agente fiduciário pelo Banco Central/Departamento de Organização do Mercado de Capitais (DEORC), nos termos do art. 30 do Decreto-lei n. 70, de 21.11.66, (Circ. 79-VIII-e)

b) realizar operações compromissadas de acordo com as normas contidas no MNI 4-8; (Res. 1.088)

c) observado o disposto no MNI 4-7, credenciar agentes autônomos de investimento. (Res. 238-I)

9 — A sociedade pode realizar operações ativas e passivas a taxas flutuantes (variáveis), reajustáveis em períodos fixos, desde que tais operações tenham prazo igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias, observado ainda que: (Res. 1.143-I e IV; Circ. 1.047-2 e 3)

a) o prazo para o reajustamento das taxas não pode ser inferior a 60 (sessenta) dias; (Res. 1.143-IV-a; Circ. 1.047-2)

b) deve ser utilizada a taxa média de captação por Certificados de Depósitos Bancários (CDB), com prazo de 60 (sessenta) dias, apurada pelo Banco Central e divulgada por entidade por ele credenciada, ou outra taxa referencial de fácil aferição e de conhecimento público. (Res. 1.143-IV-b; Circ. 1.047-3)

10 — É vedado à sociedade estabelecer quaisquer custos adicionais, quando do reajustamento das taxas de que trata o item anterior, excetuados os contratualmente previstos, os quais devem ser aplicados uniformemente a todos os períodos de juros. (Circ. 1.047-4)

1 — A sociedade de crédito imobiliário deve limitar a responsabilidade de cada adquirente de habitação a 1% (um por cento) do montante máximo de sua capacidade para obter recursos de, terceiros. (Res. 20-XXIV)

2 — Em se tratando de financiamento de empreendimentos relativos à construção de habitações para venda, a responsabilidade é considerada pelo valor do crédito fornecido ao empresário, dividido pelo número de unidades com alienação já contratada. (Res. 20-XXIV-a)

3 — No caso de financiamentos a favor de empresários para a construção de conjuntos de habitações para venda futura, o limite de que trata o item 1 pode ser elevado a 20% (vinte por cento) por cliente, desde que sejam outorgadas garantias adicionais julgadas suficientes pela entidade financiadora. (Res. 20-XXIV-b)

4 — As operações ativas da sociedade devem ser garantidas por direitos reais transferíveis a terceiros, sem prejuízo de outras garantias, a critério das partes contratantes. (Res. 20-XXV)

5 — A sociedade somente pode ter financiamentos contratados que somem, em conjunto, valor não superior à sua capacidade de obtenção de recursos de terceiros. (Res. 20-XXVI)

6 — É vedado à sociedade conceder empréstimos ou adiantamentos: (Lei 4.595/64 — art. 34)

a) a seus diretores e membros dos conselhos consultivo ou administrativo, fiscais e semelhantes, bem como aos respectivos cônjuges; (Lei 4.595/64 — art. 34-I)

b) aos parentes, até o 2º (segundo) grau, das pessoas a que se refere a alínea anterior; (Lei 4.595/64 — art. 34-II)

c) às pessoas físicas ou jurídicas que participem do capital da sociedade com mais de 10% (dez por cento); (Res. 4.595/64 — art. 34-III)

d) às pessoas jurídicas de cujo capital a sociedade participe, com mais de 10% (dez por cento); (Lei 4.595/64 — art. 34-IV)

e) às pessoas jurídicas de cujo capital participem, com mais de 10% (dez por cento), quaisquer dos diretores ou administradores, bem como seus cônjuges e respectivos parentes, até o 2º (segundo) grau; (Lei 4.595/64 — art. 34-V)

f) a empresas de cujos capitais participem, preponderantemente ou ponderavelmente, pessoas, firmas, grupos ou “holdings” com semelhante influência no capital da sociedade; (Circ. 30-4-a)

g) a empresas cuja diretoria seja, no todo ou em parte, a mesma da sociedade. (Circ. 30-4-b)

7 — A sociedade deve instituir registros especiais, em que se relacionem os nomes das pessoas físicas e jurídicas com as quais esteja impedida de operar, tendo em vista as vedações contidas nas alíneas “a” a “e” do item anterior. (Circ. 2-1)

8 — Os registros de que trata o item anterior devem ser organizados e mantidos rigorosamente em dia, contemplando: (Circ. 2-2)

a) pessoas físicas, relacionando, em ordem alfabética, os nomes, com indicação do parentesco e respectivo grau: (Circ. 2-2-I-a,b,c,d)

I — dos diretores e membros de conselho administrativo, consultivo, fiscal, técnico e semelhantes;

II — dos cônjuges das pessoas enumeradas no inciso anterior;

III — dos parentes, até o 2º (segundo) grau, das pessoas de que tratem os incisos I e II;

IV — dos participantes do capital da sociedade com mais de 10% (dez por cento);

b) pessoas jurídicas, relacionando, em ordem alfabética, os nomes, com indicação da forma jurídica, da localização da sede, do capital e dos administradores: (Circ. 2-2-II-a,b,c)

I — dos participantes do capital da sociedade, com mais de 10% (dez por cento);

II — das empresas de cujo capital a sociedade participe com mais de 10% (dez por cento);

III — das empresas de cujo capital participem, com mais de 10% (dez por cento), diretores e administradores da sociedade, respectivos cônjuges e parentes até o 2º (segundo) grau.

9 — As operações de crédito praticadas pela sociedade e vinculadas à realização de empreendimentos imobiliários sem fins residenciais devem obedecer 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, 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 da avaliação ou da venda; (Res. 386-IV-b)

c) os 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)

10 — Nas operações de crédito a que se refere o item anterior devem ser observadas as seguintes normas: (Res. 386-V)

a) devem ter por garantia, obrigatoriamente, a hipoteca em primeiro grau do imóvel objeto da operação e o prazo limitado ao da realização das obras, acrescido de até 6 (seis) meses; (Res. 386-V-a)

b) 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 na sociedade credora hipotecária, que deve utilizar os recursos arrecadados 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)

c) a sociedade não pode realizar operações de empréstimo com garantia de notas promissórias ou de quaisquer outros títulos vinculados ou relacionados à promessa de venda ou alienação por qualquer forma de imóvel enquanto não concluído, individualizado e entregue aos adquirentes e liquidado o débito hipotecário referido na alínea anterior. (Res. 386-V-c)

11 — A sociedade pode receber, como garantia de operações de financiamento, caução de direitos decorrentes de alienação ou promessa de alienação de imóveis, construídos ou não, que sejam objeto de ações de desapropriação, desde que: (Res. 506-I)

a) tenham sido registrados a promessa de compra e venda e, quando for o caso, o memorial descritivo de incorporação; (Res. 506-I-a)

b) tais direitos se relacionem com imóveis incluídos em planos de urbanização e que se destinem a empreendimentos habitacionais ou obras conexas; (Res. 506-I-b)

c) as ações de desapropriação estejam devidamente registradas no Registro de Imóveis competente, nos termos do artigo 167, item I, inciso 21, da Lei n. 6.015, de 31.12.73; (Res. 506-I-c)

d) o órgão público expropriante tenha sido imitado na posse do imóvel, comprovada mediante auto de imissão de posse, lavrado na ação competente e devidamente averbado no Registro de Imóveis. (Res. 506-I-d)

12 — Tratando-se de financiamento a ser concedido à pessoa do promissário comprador, a garantia de que trata o item anterior somente é admitida se a promessa de compra e venda estiver quitada. (Res. 506-II)

13 — Para os efeitos do disposto nos itens 10 e 11, equipara-se à promessa de compra e venda a cessão ou promessa de cessão dos respectivos direitos, observado o disposto no item anterior. (Res. 506-III)

14 — A sociedade em suas operações com sociedade de arrendamento mercantil coligada ou interdependente, relativas a empréstimos, financiamentos, repasses de recursos e Carta-Circular nº 1.617, de 30.04.87 – At. MNI nº 997

TÍTULO: SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 27

CAPÍTULO: Normas Operacionais – 4

(\*)

SEÇÃO: Operações Ativas – 2

prestação de garantias, bem como de aquisição de direitos creditórios com coobrigação de cedentes, deve obedecer, cumulativamente, às seguintes condições: (Res. 980-Reg. Anexo.art.15-§ 2º e art. 19)

a) os encargos devem ser os normalmente cobrados em operações da espécie realizadas com terceiros; (Res. 980-Reg. Anexo-art. 19-a)

b) para a sociedade, essas operações não podem representar mais de 50% (cinquenta por cento) do respectivo patrimônio líquido nem ultrapassar 10% (dez por cento) do total de suas aplicações. (Res. 980-Reg. Anexo-art. 19-b)

15 — Os recursos captados em depósitos de poupança pela sociedade têm o seguinte direcionamento básico: (Res. 1.221-I)

a) 20% (vinte por cento) em encaixe obrigatório no Banco Central, conforme o disposto na seção 27-4-4; (Res. 1.221-I-a)

b) 60% (sessenta por cento) em financiamentos habitacionais de que trata a seção 27-5-4; (Res. 1.221-I-b)

c) 20% (vinte por cento) em disponibilidades financeiras e em operações da faixa livre. (Res. 1.221-I-c)

16 — Podem compor as operações de faixa livre, de que trata a alínea “c” do item anterior, as seguintes modalidades operacionais: (Circ. 1.111-2)

a) financiamento de capital de giro a empresas produtoras e distribuidoras de materiais de construção de interesse do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), mediante contratos de abertura de crédito; (Circ. 1.111-2-a)

b) 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, obedecido o disposto na alínea “c” do item 10, (Circ. 1.111-2-b)

c) aquisição de títulos da dívida pública federal, estadual e municipal, e do Banco Central; (Circ. 1.111-2-c)

d) aquisição de direitos creditórios de outras instituições financeiras; (Circ. 1.111-2-d)

e) arrendamento mercantil de bens imóveis, celebrados com o próprio vendedor do bem, nos termos da seção 27-5-5; (Circ. 1.111-2-d)

f) aquisição de direitos creditórios de contratos de arrendamento mercantil; (Circ. 1.111-2-f)

g) depósitos interbancários de que trata a seção 27-5-3; (Circ. 1.111-2-g)

Carta-Circular nº 1.617, de 30.04.87 – At. MNI nº 997

h) empréstimos hipotecários, assim entendido o levantamento de recursos garantido por hipoteca de imóveis. (Circ. 1.111-2-h)

17 — A aquisição de direitos creditórios de bancos comerciais e de sociedades de crédito, financiamento e investimento, pela sociedade, nos termos da alínea “d” do item anterior, não pode abranger créditos relacionados a operações com pessoas físicas. (Circ. 1.120-3)

18 — As disponibilidades da sociedade podem ser aplicadas em Obrigações do Tesouro Nacional (OTN) e em letras imobiliárias de outras sociedades de crédito imobiliário. (Res. 20-XXVI)

19 — A faculdade de adquirir letras imobiliárias emitidas por sociedade congênere, prevista no item anterior, somente pode ser exercida desde que não ocorra reciprocidade, direta ou indiretamente, de aplicações. (Circ. 47-5)

20 — O descumprimento do disposto no item anterior sujeita as sociedades envolvidas, independentemente da adoção das demais sanções cabíveis, à imediata intervenção do Banco Central, para cancelamento das letras reciprocamente emitidas e adquiridas. (Circ. 47-5)

1 — A sociedade de crédito imobiliário deve observar, como limite para a totalidade de suas operações passivas, o equivalente a 15 (quinze) vezes o montante de seu capital e reservas. (Res. 20-XI, Res. 320)

2 — Para o cálculo do limite de que trata o item anterior, pode ser deduzido do total das operações passivas, em função do atendimento dos objetivos do Plano Nacional da Habitação, o valor correspondente aos recursos tomados a título de refinanciamento. (Res. 20-XI; Res. 320)

3 — A sociedade pode, mediante prévia autorização do Banco Central, celebrar convênios com bancos comerciais para os fins de captação de recursos de poupança. (Res. 29-I)

4 — A sociedade pode contratar diretamente empréstimos no exterior para realizar operações de arrendamento mercantil, observado o disposto na seção 27-5-5. (Res. 980 — Reg. Anexo-art. 18)

5 — Os recursos captados junto ao público pela sociedade que excederem os seus limites regulamentares de operações passivas devem ser depositados no Banco Central, nas condições previstas na seção 27-4-4, até que ocorra o enquadramento aos limites referidos. (Res. 1.220-X)

6 — O recolhimento do depósito de que trata o item anterior deve ser efetuado no dia 15 (quinze) do mês seguinte ao da posição apurada, ou em dia útil imediatamente posterior, se o dia 15 (quinze) for dia não útil. (Circ. 1.098-3)

7 — A sociedade não pode emitir letras imobiliárias com cláusula de reajuste monetário ou vinculadas a Obrigações do Tesouro Nacional (OTN). (Res. 1.136-X)

8 — A vedação do reajuste monetário e de vinculação a OTN de que trata o item anterior é aplicável a qualquer outro instrumento de captação de recursos da sociedade, à exceção dos depósitos de que tratam o item 27-5-3-2 e a seção 27-5-1. (Res. 1.114-I e II)

9 — Nas operações de captação de recursos, inclusive naquelas previstas na seção 27-5-3 e no item 27-4-1-9, o Imposto de Renda incide na forma estabelecida no MNI 4-16. (Res. 1.242)

1 — A sociedade de crédito imobiliário deve constituir encaixe obrigatório correspondente a 20% (vinte por cento) dos saldos dos depósitos de poupança captados junto ao público, constantes dos balancetes mensais. (Res. 1.220-I; Circ. 1.098-I)

2 — O encaixe de que trata o item anterior deve ser recolhido ao Banco Central, em moeda corrente, e tem remuneração correspondente ao mesmo índice de atualização dos depósitos de poupança, fixado para o mês em que devido o recolhimento, acrescido de 8% a.a. (oito por cento ao ano), observado que: (Res. 1.220-II; Res. 1.253-I; Circ. 1.135-I)

a) na hipótese de o índice de atualização dos depósitos de poupança vir a ser divulgado em data posterior à fixada para o crédito da remuneração, este será feito com a devida correção; (Circ. 1.135-2)

b) caso o recolhimento ocorra em data posterior à devida, a sociedade faz jus a rendimentos proporcionais, sem prejuízo da aplicação das demais disposições regulamentares. (Circ. 1.135-3)

3 — O percentual de que trata o item 1 deve ser atingido mediante a aplicação da alíquota de 25% (vinte e cinco por cento), sobre as captações líquidas mensais de recursos, definidas como a diferença entre os depósitos e os saques. (Res. 1.220-VI; Circ. 1.098-2)

4 — Os valores dos depósitos compulsórios recolhidos ao Fundo de Assistência de Liquidez (FAL) são considerados na apuração do percentual de que trata o item 1. (Res. 1.220-IV)

5 — Os créditos da sociedade junto ao Fundo de Garantia de Depósitos e Letras Imobiliárias (FGDLI), por absorção de contas de poupança, são deduzidos dos saldos dos recursos captados para efeito de cálculo do encaixe de que trata o item 1. (Res. 1.221-VIII)

6 — Enquanto não atingido o percentual mencionado no item 1, não se admitirá, em qualquer hipótese, a liberação do encaixe obrigatório já recolhido. (Circ. 1.098-7)

7 — O recolhimento do encaixe obrigatório de que trata o item 1 deve ser efetuado no dia 15 (quinze) do mês seguinte ao da posição apurada, ou em dia útil imediatamente posterior, se o dia 15 (quinze) for dia não útil. (Circ. 1.098-3)

8 — O demonstrativo do encaixe obrigatório exigível, instituído pelo Departamento de Operações Bancárias (DEBAN), deve ser entregue ao Banco Central até o dia útil anterior à data fixada na forma do item anterior. (Circ. 1.098-4)

9 — A remuneração de que trata o item 2 é efetuada na mesma data prevista para o recolhimento do encaixe obrigatório, estabelecido que, na hipótese de não cumprimento do disposto no item anterior tal remuneração é lançada em conta vinculada, até a entrega do demonstrativo do período a ser ajustado, sem direito a nenhum rendimento adicional. (Circ. 1.098-6)

10 — Na eventualidade de não serem os encaixes obrigatórios recolhidos em tempo hábil, a sociedade sofre pena pecuniária, aplicada pelo Banco Central, sem prejuízo das sanções administrativas que também podem ser adotadas. (Res. 1.220-IX)

11 — A pena pecuniária prevista no item anterior é calculada diariamente com base na taxa média de financiamento “overnight” para as operações com títulos federais (SELIC), acrescida de 15% a.a. (quinze por cento ao ano), incidente sobre a deficiência apresentada e lançada a débito, mediante aviso, na conta “Reservas Bancárias” mantida por instituição financeira junto ao Banco Central. (Circ. 1.098-8)

12 — A sociedade deve manter convênio com um banco comercial que expressamente autorize o Banco Central a efetuar em sua conta “Reservas Bancárias” todos os lançamentos vinculados aos recolhimentos de que trata esta seção. (Circ. 1.098-11)

13 — Caso o demonstrativo referido no item 8 não seja entregue até o dia útil anterior à data do recolhimento, este será efetuado no 2º (segundo) dia útil posterior ao da data de entrega do demonstrativo, com a aplicação da pena prevista nos itens 10 e 11. (Circ. 1.098-9)

14 — Os recursos de encaixe obrigatório são, prioritariamente, destinados à amortização de dívidas de responsabilidade da sociedade, junto ao Banco Central, oriundas de empréstimo de liquidez, quando essa sociedade se encontrar em regime especial. (Circ. 1.015-1-j)

15 — Ocorrendo queda de exigibilidade de encaixe obrigatório, os recursos do excesso apurado têm a mesma destinação prevista no item anterior. (Circ. 1.015.1-I)

1 — A sociedade de crédito imobiliário, para atendimento de eventuais momentos de iliquidez, de natureza circunstancial e de caráter breve, pode recorrer ao mecanismo de assistência financeira mantido pelo Banco Central. (Circ. 1.015-1-a)

2 — A utilização do empréstimo de liquidez é feita mediante a apresentação, pela sociedade, de carta-proposta ao Banco Central/Departamento de Operações Bancárias (DEBAN). (Circ. 1.015-1-b)

3 — A carta-proposta de que trata o item anterior, deve ser acompanhada de nota promissória, de emissão da sociedade, em favor do Banco Central. (Circ. 1.015-1-b)

4 — O empréstimo de liquidez funciona tendo por instrumento básico um contrato de abertura de crédito rotativo, de prazo indeterminado, entre o Banco Central e a sociedade, e tem como limite contratual 25% (vinte e cinco por cento) dos valores recolhidos ao Banco Central, na forma do disposto na seção 27-4-4. (Circ. 1.015-1-c; Res. 1.090-XV)

5 — Pode ser admitido, em caráter excepcional e a exclusivo critério do Banco Central, crédito suplementar, cujo valor, adicionado ao volume de empréstimo já concedido, não pode superar o montante dos recursos recolhidos de que trata a seção 27-4-4, entendido não implicar a concessão qualquer alteração do limite operacional fixado no item anterior. (Circ. 1.015-1-d)

6 — O prazo de utilização do empréstimo de liquidez compreende o período entre a data do saque e o primeiro dia útil subsequente. (Circ. 1.015-1-e)

7 — As operações de empréstimo de liquidez, realizadas do dia 15 (quinze) do mês “n” ao dia 14 (quatorze) do mês “n + 1”, têm o custo calculado à taxa equivalente à remuneração do encaixe compulsório creditada no dia 15 (quinze) do mês “n”, para as operações até o limite do contrato (conta 1), podendo ter acréscimos de juros nas seguintes hipóteses: (Circ. 1.015-1-f)

a) taxa de 4% a.a. (quatro por cento ao ano), nas operações acima do limite do contrato e até mais uma vez o seu valor (conta 2); (Circ. 1.015-1-f-I)

b) taxa de 6% a.a. (seis por cento ao ano), nas operações que excederem 2 (duas) vezes o limite contratual. (Circ. 1.015-1-f-II)

8 — A sociedade que utilizar os recursos da faixa contratual por mais de 30 (trinta) dias, consecutivos ou não, no período compreendido nos 60 (sessenta) dias imediatamente antecedentes à data do saque respectivo, perde a prerrogativa de operar aos custos do item anterior, passando a operar à taxa de remuneração do encaixe compulsório, segundo o critério do item anterior com os seguintes acréscimos de juros: (Circ. 1.015-1-g)

a) taxa de 4% a.a. (quatro por cento ao ano), nas operações até o limite do contrato; (Circ. 1.015-1-g-I)

TÍTULO: SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 27

CAPÍTULO: Normas Operacionais – 4

(\*)

SEÇÃO: Assistência Financeira – 5

b) taxa de 6% a.a. (seis por cento ao ano) nas operações que excederem o limite do contrato. (Circ. 1.015-1-g-II)

9 — O empréstimo de liquidez tem como garantia os recursos recolhidos ao Banco Central, na forma do disposto na seção 27-4-4. (Circ. 1.015-1-i)

TÍTULO: SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 27

CAPÍTULO: Normas Operacionais – 4

(\*)

SEÇÃO: Horário de Funcionamento – 6

1 — A sociedade de crédito imobiliário deve observar os seguintes horários de atendimento ao público: (Circ. 1.014-1; Circ. 1.018-1)

a) início nunca antes das 10:00 (dez) e encerramento no máximo às 16:30 (dezesseis e trinta) horas, nos municípios das capitais de estados e territórios, no Distrito Federal e no município de Osasco (SP); (Circ. 1.014-1-a)

b) início às 11:30 (onze e trinta) e encerramento às 16:30 (dezesseis e trinta) horas, nos demais municípios. (Circ. 1.014-1-b)

2 — Além dos feriados civis, de âmbito nacional, e dos feriados religiosos, de âmbito municipal, regulamentados pelas respectivas legislações específicas, não há expediente na sociedade na quinta-feira da semana santa, segunda-feira e terça-feira de carnaval e no dia 2 de novembro. (Res. 1.006-I)

3 — Na quarta-feira de cinzas, o horário de funcionamento é das 12:00 (doze) às 18:00 (dezoito) horas, com um mínimo de 3 (três) horas para atendimento ao público. (Res. 1.006-II)

4 — No dia 24 de dezembro, o expediente para atendimento ao público é das 09:00 (nove) às 11:00 (onze) horas. (Res. 1.006-III)

5 — No dia 31 de dezembro, não há expediente para atendimento ao público, admitindo-se, somente, operações entre instituições financeiras. (Res. 1.006-IV)

6 — O Banco Central, por delegação do Conselho Monetário Nacional, pode: (Res. 428-III; Res. 1.006-V)

a) admitir, em casos excepcionais, horários especiais de atendimento ao público, em função de interesses de ordem geral; (Res. 428-III-b)

b) determinar feriado para a sociedade em todo o território nacional, ou parcialmente, quando assim exigirem estados de calamidade pública, perturbação da ordem interna ou outros casos de acentuada gravidade; (Res. 1.006-V)

c) solucionar os casos omissos. (Res. 428-III-c)

1 — A sociedade de crédito imobiliário autorizada a receber depósitos de poupança livre somente pode creditar rendimentos aos depósitos: (Res. 1.235-I, Res. 1.236-I)

a) de pessoas jurídicas, a cada 3 (três) meses; (Res. 1.235-I)

b) de pessoas físicas, no 1º (primeiro) dia útil após o período de 1 (um) mês corrido de permanência do depósito. (Res. 1.236-I)

2 — Os depósitos mencionados no item anterior são remunerados: (Res. 1.235-II; Res. 1.236-II)

a) à taxa de juros de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao trimestre, para pessoas jurídicas; (Res. 1.235-II)

b) à taxa de juros de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, para pessoas físicas. (Res. 1.236-II)

3 — A remuneração mencionada no item anterior é aplicada: (Res. 1.235-III; 1.236-III; Res. 1.299-I)

a) sobre o menor saldo apresentado pela conta no trimestre corrido imediatamente anterior, para pessoas jurídicas; (Res. 1.235-III-a e b; Res. 1.299-I)

b) sobre o menor saldo apresentado pela conta no período imediatamente anterior, para as pessoas físicas. (Res. 1.236-III)

4 — Os saldos das contas de poupança, apurados na forma do item 3, são corrigidos pelos mesmos critérios de atualização do valor nominal da Obrigação do Tesouro Nacional (OTN). (Res. 1.265-II)

5 — Os rendimentos devem ser creditados no máximo até o 4º (quarto) dia subsequente à divulgação do índice de remuneração dos depósitos de poupança pelo Banco Central. (Circ. 1.102-1-b)

6 — No caso de contas encerradas entre a data-base de crédito e o dia de sua respectiva efetivação, fica assegurado, ao depositante, o direito ao referido crédito. (Circ. 1.102-1-e)

7 — No caso de contas abertas nos dias 29 (vinte e nove), 30 (trinta) e 31 (trinta e um), a contagem do mês ou do trimestre corrido é iniciada, sempre, no 1º (primeiro) dia do mês subsequente. (Circ. 1.102-1-f)

8 — Para efeito do disposto na alínea “b” do item 1, não são considerados dias úteis apenas os sábados, domingos e feriados bancários. (Circ. 1.102-1-g)

9 — Para os fins previstos no itens 3, quando o início do período corrido coincidir com sábados, domingos e feriados bancários somente os depósitos efetuados no dia útil

TÍTULO: SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 27

CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas – 5

(\*)

SEÇÃO: Depósitos de Poupança Livre – 1

imediatamente anterior são computados para efeito de apuração do saldo mínimo da conta. (Circ. 1.143)

10 — Os depósitos realizados por meio de cheques, sempre que honrados na primeira compensação e independentemente do prazo para sua realização, devem ser considerados, para efeito desta seção, a partir do dia do depósito. (Circ. 1.102-1-h)

1 — A sociedade de crédito imobiliário como agente do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode manter junto ao Banco Central depósitos “em espécie” em 5 (cinco) contas denominadas “Depósitos Voluntários — Agentes do SFH”, com datas-base nos dias 3 (três), 10 (dez), 17 (dezesete), 24 (vinte e quatro) e último dia útil de cada mês. (Res. 1.253-IV; Circ. 1.122-1; Circ. 1.154)

2 — A remuneração dos depósitos de que trata o item anterior é calculada tomando-se o índice estipulado para a remuneração do encaixe obrigatório de que trata a seção 27-4-4 sobre depósitos de poupança recolhido no mês correspondente ao da data-base considerada e o saldo verificado na citada conta de depósitos voluntários na respectiva data-base, e creditada em igual data-base do mês seguinte, observado o disposto nos itens 3 e 5, na respectiva conta de depósitos voluntários. (Res. 1.253-V; Circ. 1.122-2)

3 — Quando qualquer dos dias definidos no item 1 for dia não útil, é considerado como data-base para a apuração do saldo ou para o crédito da remuneração o dia útil imediatamente posterior. (Circ. 1.122-3)

4 — Caso o saldo de final de cada dia da conta de depósitos presente, entre a data-base fixada para o cálculo (exclusive) e a data-base fixada para o crédito da remuneração (exclusive), saldo inferior ao da data-base estipulada para o cálculo, a sociedade não fará jus a qualquer remuneração. (Circ. 1.122-4)

5 — Na hipótese de o índice de que trata o item 2 ser definido em dia posterior ao da data-base para o crédito da remuneração respectiva, este é efetuado com a devida valorização. (Circ. 1.122-5)

6 — A sociedade deve manter convênio com banco comercial que expressamente autorize o Banco Central a efetuar, por intermédio de sua conta “Reservas Bancárias”, a movimentação da conta “Depósitos Voluntários — Agente do SFH” por ela titulada. (Circ. 1.122-6)

1 — A sociedade pode receber depósitos a prazo fixo com prazo mínimo de 1 (um) dia, desde que: (Res. 1.102-III; Res. 1.111-I; Circ. 1.067-1-b-II e c)

a) não haja emissão de certificado; (Res. 1.102-III-a)

b) sejam remunerados a taxas de mercado prefixadas; (Res. 1.102-III-b)

c) tenham como depositantes outras sociedades de crédito imobiliário, bancos comerciais, bancos de desenvolvimento, bancos de investimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de arrendamento mercantil, sociedades corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e associações de poupança e empréstimo, (Res. 1.102-III-c)

d) o montante dos depósitos recebidos, cujos prazos de vencimento sejam inferiores a 30 (trinta) dias, não exceda a 10% (dez por cento) do total dos depósitos de poupança captados junto ao público. (Circ. 1.067-1-b-II)

2 — É facultado à sociedade o recebimento do depósito de que trata o item anterior, com prazo mínimo de 15 (quinze) dias, quando utilizada a taxa de remuneração da LBC fiscal no período, acrescido de juros a taxas livremente pactuadas. (Res. 1.260-I; Cta.-Circ. 1.559)

3 — A sociedade pode efetuar depósitos a prazo fixo em outras sociedades de crédito imobiliário, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas e sociedades de crédito, financiamento e investimento, nas condições fixadas nos itens 1 e 2, desde que o montante dos depósitos efetuados em cada instituição não exceda a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido ajustado da instituição depositante. (Res. 1.102-III; Res. 1.111-I; Circ. 1.067-1-a; Circ. 1.083-1)

4 — Os depósitos de que trata o item anterior podem ser intermediados por sociedades corretoras e sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários, ficando a cargo da depositante a observância do limite ali referido. (Circ. 1.024-1-a; Circ. 1.067-3)

5 — Os limites de que tratam o item 3 e a alínea “d” do item 1 não se aplicam aos depósitos a prazo efetuados em instituição sujeita ao mesmo controle acionário ou coligada. (Circ. 1.067-1-e)

6 — As operações de que trata esta seção devem ser registradas e liquidadas financeiramente através da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP). (Circ. 1.024-1-c; Circ. 1.067-1-d)

7 — O Banco Central suspenderá a participação, em operações de depósitos interfinanceiros, da sociedade que não observar os limites fixados no item 3 e na alínea “d” do item 1. (Circ. 1.067-2)

1 — Dos recursos captados em depósitos de poupança pela sociedade de crédito imobiliário 50% (cinquenta por cento), no mínimo, devem ser aplicados em operações do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), incluídos os depósitos no Fundo de Apoio à Produção de Habitações para a População de Baixa Renda (FAHBRE) e no Fundo de Estabilização (FESTA), os créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e outros créditos vinculados a financiamentos habitacionais. (Res. 1.221-II-a)

2 — Além da atualização mencionada nos itens 10 e 11, as operações de financiamento habitacional de que trata o item anterior devem ter remuneração adicional efetiva máxima, incluídos os juros, comissões e outros encargos, de 12% a.a. (doze por cento ao ano), no caso de financiamentos a mutuários finais de imóveis com preço de venda equivalente a até 10.000 (dez mil) Obrigações do Tesouro Nacional (OTN). (Res. 1.221-V)

3 — Os financiamentos aos construtores para produção de imóveis devem ter remuneração adicional efetiva máxima de 13% a.a. (treze por cento ao ano), se o imóvel em construção, ou a ser construído, for composto de unidades habitacionais cujos preços para venda ao comprador ou mutuário final se limitarem ao valor de venda previsto no item anterior. (Res. 1.221-VI)

4 — As operações de financiamento habitacional, com taxas de juros limitadas aos níveis previstos nos itens 2 e 3, são destinadas aos imóveis com preço de venda equivalente a até 10.000 (dez mil) OTN que se situarem nas regiões metropolitanas, capitais de estados e Distrito Federal. (Circ. 1.110-2-a,b,c)

5 — Para os imóveis localizados em outras cidades ou regiões urbanas fica assegurada a limitação das taxas previstas nos itens 2 e 3 aos imóveis cujos preços de venda de mercado estejam limitados a até 7.000 (sete mil) OTN. (Circ. 1.110-3)

6 — As contribuições ao FCVS e ao Fundo de Assistência Habitacional (FUNDHAB) e os custos de seguros, não estão incluídos na taxa máxima de 12% (doze por cento) e 13% (treze por cento) de que tratam os itens 2 e 3. (Circ. 1.110-4)

7 — No cálculo dos encargos mensais dos financiamentos habitacionais pelo SFH, à taxa prevista no item anterior será acrescido o Coeficiente de Equivalência Salarial (CES) e exigida a contribuição ao FCVS. (Circ. 1.110-5)

8 — A sociedade deve aplicar 10% (dez por cento) dos recursos captados em depósitos de poupança nos seguintes financiamentos habitacionais a taxas de mercado: (Res. 1.221-II-b; Circ. 1.112-1)

a) aquisição ou construção de imóveis de valor de venda maior que o estabelecido nos itens 4 e 5; (Circ. 1.112-1-a)

b) aquisição ou construção de imóveis em municípios diversos do domicílio do mutuário; (Circ. 1.112-1-b)

c) empresários na construção de unidades habitacionais não destinadas a venda pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH); (Circ. 1.112-1-c)

d) reforma ou ampliação de imóveis habitacionais; (Circ. 1.112-1-d)

e) aquisição, construção ou reforma de imóveis habitacionais com garantia de outro imóvel do próprio mutuário; (Circ. 1.112-1-e)

f) aquisição, vinculada a empreendimentos habitacionais, de equipamentos destinados a infra-estrutura urbana. (Circ. 1.112-1-f)

9 — Os financiamentos de que trata o item anterior são realizados nas seguintes condições: (Circ. 1.112-2)

a) com garantia hipotecária; (Circ. 1.112-2-a)

b) sem cobertura do FCVS; (Circ. 1.112-2-b)

c) com encargos financeiros convencionados entre as partes contratantes; (Circ. 1.112-2-c)

d) com contribuição ao FUNDHAB, quando exigida nos termos da regulamentação vigente. (Circ. 1.112-2-d)

10 — As operações de financiamento imobiliário, de que trata esta seção, devem ter cláusula de atualização vinculada aos índices de atualização dos depósitos de poupança. (Res. 1.221-III; Res. 1.253-II)

11 — A atualização de que trata o item anterior é efetuada na mesma data e com periodicidade que for estipulada contratualmente para o pagamento das prestações. (Res. 1.221-IV)

12 — Os percentuais previstos nesta seção são calculados com base na média aritmética simples dos saldos dos recursos captados em depósito de poupança, durante os últimos 6 (seis) meses contados da data base de sua aplicação. (Circ. 1.110-6)

13 — Os créditos dos agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) junto ao Fundo de Garantia de Depósitos e Letras Imobiliárias (FGDLI), por absorção de contas de poupança, são deduzidos dos saldos de recursos captados para efeito de cálculo dos limites de que tratam os itens 1 e 8. (Res. 1.221-VIII)

14 — A sociedade que apresentar percentual de aplicação em empréstimos e financiamentos inferiores ao previsto nos itens 1 e 8, está obrigada a: (Circ. 1.110-7)

a) destinar a totalidade do retorno das aplicações em financiamentos habitacionais para operações da mesma espécie, da qual 1/2 (um meio) no mínimo, obrigatoriamente nas operações previstas no item 1; (Circ. 1.110-7-a)

TÍTULO: SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 27

CAPÍTULO: Operações Ativas e Passivas – 5

(\*)

SEÇÃO: Financiamentos Habitacionais – 4

b) aplicar, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da captação líquida mensal em financiamentos habitacionais, dos quais 1/2 (um meio), no mínimo, nas operações previstas no item 1. (Circ. 1.110-7-b)

15 — É permitida a concessão de financiamento, no âmbito do SFH, para aquisição de imóveis com preços de venda superiores ao previsto no item 2, desde que, anteriormente a 25.11.86, tenha havido: (Res. 1.254-I)

a) proposta de financiamento formalizada junto à sociedade; (Res. 1.254-I-a)

b) promessa de compra e venda de unidades habitacionais celebrada por empresários construtores, vinculada a empréstimo realizado pela sociedade, em que esteja assegurada aos compradores a obtenção de financiamento de parcelas do custo de aquisição respectivo. (Res. 1.254-I-b)

1 — A sociedade de crédito imobiliário pode realizar operações de arrendamento mercantil de bens imóveis, com o tratamento tributário previsto na Lei n. 6.099/74, com as alterações introduzidas pela Lei n. 7.132/83, desde que contratadas com o próprio vendedor do bem ou com pessoas jurídicas a ela coligadas ou interdependentes e que os bens arrendados sejam utilizados na atividade econômica da arrendatária. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 1º e 15-§ 2º; Circ. 1.111-2-e)

2 — Para os fins previstos nesta seção e no item 27-4-2-14, considera-se coligada ou interdependente a pessoa jurídica: (Res. 980-Reg.Anexo-art. 32)

a) em que a sociedade participe, direta ou indiretamente, com mais de 10% (dez por cento) do capital; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 32-a)

b) em que administradores da sociedade, seus cônjuges e respectivos parentes até o 2º (segundo) grau participem, em conjunto ou isoladamente, com mais de 10% (dez por cento) do capital, direta ou indiretamente, (Res. 980-Reg.Anexo-art. 32-b)

c) em que acionistas com mais de 10% (dez por cento) do capital da sociedade participem com mais de 10% (dez por cento) do capital, direta ou indiretamente; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 32-c)

d) que participar com mais de 10% (dez por cento) do capital da sociedade, direta ou indiretamente; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 32-d)

e) cujos administradores, seus cônjuges e respectivos parentes até o 2º (segundo) grau participem, em conjunto ou isoladamente, com mais de 10% (dez por cento) do capital da sociedade, direta ou indiretamente; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 32-e)

f) cujos acionistas com mais de 10% (dez por cento) do capital participem também do capital da sociedade com 10% (dez por cento) ou mais de seu capital, direta ou indiretamente; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 32-f)

g) cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da sociedade. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 32-g)

3 — Para a realização das operações previstas nesta seção, a sociedade deve manter departamento técnico devidamente estruturado e supervisionado diretamente por um de seus diretores. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 4º)

4 — Os contratos de arrendamento mercantil devem ser formalizados por instrumento público ou particular, devendo constar obrigatoriamente, no mínimo, as seguintes especificações: (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º)

a) a descrição dos bens que constituem o objeto do contrato, com todas as características que permitam sua perfeita identificação; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-a)

b) o prazo do arrendamento; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-b)

c) o valor das contraprestações ou fórmula de cálculo das contraprestações, bem como o critério para seu reajuste; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-c)

d) a forma de pagamento das contraprestações por períodos determinados, não superiores a 1 (um) semestre, salvo nos casos de operações que beneficiem atividades rurais, quando o pagamento pode ser fixado por períodos não superiores a 1 (um) ano; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-d)

e) as condições para o exercício por parte da arrendatária do direito de optar, após cumprido o prazo do arrendamento, pela renovação do contrato, pela devolução dos bens ou pela aquisição dos bens arrendados; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-e)

f) concessão à arrendatária de opção de compra do bem arrendado, devendo ser estabelecido o preço para seu exercício ou critério utilizável na sua fixação, que pode inclusive ser o de valor de mercado; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-f)

g) as despesas e os encargos adicionais que ficarem por conta da arrendatária ou da sociedade, admitindo-se: (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-g-I e II)

I — a obrigação da arrendatária de pagar, no final do prazo de arrendamento, um valor residual garantido, sempre que optar pelo não exercício da opção de compra;

II — o reajuste do preço estabelecido para opção de compra ou do valor residual garantido, aplicando-se o disposto na alínea “c”;

h) condições para eventual substituição do bem arrendado por outro da mesma natureza que melhor atenda às conveniências da arrendatária; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-h)

i) as demais responsabilidades adicionais que vierem a ser convencionadas, em decorrência de: (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-i-I a IV)

I — uso indevido ou impróprio do bem arrendado;

II — seguro previsto para cobertura de risco dos bens arrendados;

III — danos causados a terceiros pelo uso do bem;

IV — ônus advindos de vícios dos bens arrendados;

j) faculdade de vistoriar os bens objeto de arrendamento e de exigir da arrendatária a adoção de providências indispensáveis à preservação da funcionalidade e da integridade de referidos bens; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-j)

l) as obrigações da arrendatária, nas hipóteses de inadimplemento, destruição, perecimento ou desaparecimento do bem arrendado; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-1)

m) a faculdade da arrendatária de transferir a terceiros no País, desde que haja anuência expressa da sociedade, os seus direitos e obrigações decorrentes do contrato, com ou sem co-responsabilidade solidária da arrendatária cedente. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 9º-m)

5 — Os contratos devem estabelecer o prazo mínimo de arrendamento de 3 (três) anos, compreendidos entre a data de entrega dos bens à arrendatária, consubstanciada no termo de aceitação e recebimento dos bens, e a data de vencimento da última contraprestação. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 10-b)

6 — A operação será considerada como de compra e venda financiada se a opção de compra for exercida antes do término da vigência do contrato de arrendamento. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 11)

7 — É permitido à sociedade, nas hipóteses de devolução ou recuperação dos bens arrendados, conservar os bens em seu ativo imobilizado, pelo prazo máximo de 2 (dois) anos. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 13 e 13-a)

8 — A sociedade somente pode transferir às arrendatárias a responsabilidade pela paridade cambial, no caso de os bens arrendados serem adquiridos com recursos provenientes de empréstimos contraídos diretamente no exterior. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 38; Circ. 1.032-1 e 2)

9 — À sociedade é vedada a contratação de operações de arrendamento mercantil com: (Res. 980-Reg.Anexo-art. 33)

a) pessoas jurídicas coligadas ou interdependentes; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 33-a)

b) acionistas que participem com 10% (dez por cento) ou mais do seu capital; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 33-b)

c) administradores da sociedade e seus respectivos cônjuges e parentes até o 2º (segundo) grau; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 33-c)

d) o próprio fabricante do bem arrendado; (Res. 980-Reg.Anexo-art. 33-d)

e) pessoas físicas, inclusive firmas individuais, exceto as operações realizadas com recursos oriundos do Programa Nacional de Assistência à Agroindústria (PRONAGRI). (Res. 1.095-I)

10 — A sociedade pode contratar empréstimos no exterior com as seguintes finalidades: (Res. 980-Reg.Anexo-art. 18)

a) obtenção de recursos para aquisição de bens para fins de arrendamento, (Res. 980-Reg.Anexo-art. 18-a)

b) aquisição de direitos creditórios decorrentes de contratos de arrendamento mercantil. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 18-b)

11 — A sociedade pode realizar depósitos em moeda estrangeira no Banco Central, nas condições fixadas nos itens 12 a 27. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 37)

12 — Os depósitos em moeda estrangeira de que trata o item anterior têm por base, exclusivamente, operações de empréstimos externos em moeda ingressados para os fins previstos no item 10. (Circ. 600-2; Circ. 903)

13 — Referidos depósitos devem ser efetuados pela sociedade junto ao Banco Central/Divisão de Câmbio no Rio de Janeiro (RJ) ou em São Paulo (SP), a critério do depositante. (Circ. 600-3; Circ. 903)

14 — A sociedade, localizada em outra praça que não a do Rio de Janeiro (RJ) ou de São Paulo (SP), pode, mediante comunicação prévia ao Banco Central, credenciar banco autorizado a operar em câmbio, para, em seu nome, realizar operações de constituição e levantamento dos depósitos. (Circ. 600-4; Circ. 903)

15 — Os depósitos devem ser efetuados na moeda do empréstimo externo ao qual, na forma dos itens 16 e 17, estejam vinculados, mediante compra de câmbio ao Banco Central à taxa cambial de compra vigente para a moeda. (Circ. 600-5; Circ. 903)

16 — Ressalvado o disposto no item 27, os valores depositados são vinculados a Certificado de Registro de empréstimo externo emitido pelo Banco Central. (Circ. 600-6; Circ. 903)

17 — A vinculação referida no item anterior é feita com observância da ordem cronológica de emissão dos Certificados concedidos para a entidade depositante, a iniciar-se pelo mais antigo, até que seja atingido o valor correspondente ao saldo devedor do empréstimo a ele relativo, resultando, assim, em uma conta para cada Certificado de Registro. (Circ. 600-6; Circ. 903)

18 — O saldo dos depósitos não pode ultrapassar a soma dos saldos devedores dos empréstimos externos que lhes serviram de base. (Circ. 600-7; Circ. 903)

19 — Os saldos apresentados nas contas referidas no item 17 vencem juros, a favor do depositante, pelos respectivos prazos dos depósitos, à mesma taxa aprovada para a operação de empréstimo externo à qual, na forma dos itens 16 e 17, tenha sido vinculado o depósito. (Circ. 600-8; Circ. 903)

20 — O pagamento dos juros sobre os depósitos, de que trata o item anterior, é realizado com a antecedência de 2 (dois) dias úteis em relação à data de vencimento da parcela de juros devida de acordo com o esquema previsto para o empréstimo externo a que esteja vinculado o depósito ou, se primeiro ocorrer, com base na data do levantamento total do saldo apresentado na conta do depósito vinculado a um Certificado de Registro. (Circ. 600-9; Circ. 903)

21 — A conversão a cruzados da importância devida a título de juros sobre os depósitos é baseada na taxa cambial de venda, para a moeda do depósito, vigente na data em que Carta-Circular nº 1.617, de 30.04.87 – At. MNI nº 997

o pagamento de juros deva ser efetivado, de acordo com o previsto no item anterior. (Circ. 600-10; Circ. 903)

22 — Respeitado o regime ajustado entre o mutuário (depositante) e o credor do empréstimo externo, o Banco Central assume o encargo do imposto de renda sobre os juros produzidos consoante o item 19, nos casos em que esse ônus seja da responsabilidade do depositante ou quando, implicitamente, houver sido pactuado que o mesmo se acresça à taxa de juros, na forma prevista no Certificado de Registro a que se vincule o depósito. (Circ. 600-11; Circ. 903)

23 — Os valores voluntariamente depositados, na forma desta seção, somente se tornam disponíveis, observado o disposto no item seguinte, a partir do 3º (terceiro) mês contado da data da constituição do depósito e sua retirada é efetivada mediante venda de câmbio do respectivo valor em moeda estrangeira pelo depositante ao Banco Central, à taxa cambial de compra então vigente. (Circ. 600-12; Circ. 903)

24 — As contas dos depósitos de que se trata podem ser movimentadas - seja por constituição, seja por retirada — uma única vez em cada mês, em dia fixo para todos os meses, a ser indicado ao Banco Central pelo depositante, quando de sua abertura. (Circ. 600-13; Circ. 903; Circ. 1.021)

25 — Excetua-se do disposto no item anterior: (Circ. 600-14; Circ. 903)

a) a constituição e levantamento de depósitos efetuados com base nas disposições da Resolução n. 595, de 16.01.80, e normas complementares; (Circ. 600-14-a; Circ. 903)

b) o levantamento para simultânea remessa ao exterior em pagamento de parcela relativa ao empréstimo externo ao qual esteja o depósito vinculado. (Circ. 600-14-h; Circ. 903)

26 — Ressalvado o disposto na alínea “a” do item anterior, o levantamento dos depósitos está sujeito a pré-aviso não inferior a 30 (trinta) dias, e pode, a exclusivo critério da sociedade, ser entregue ao Banco Central/Divisão de Câmbio no Rio de Janeiro (RJ) ou em São Paulo (SP), onde tenha sido instituído o depósito. (Circ. 1.021; Circ. 1.027-1, 2 e 3)

27 — As movimentações a que se refere o item 24 são por valores não inferiores ao equivalente a US\$ 20.000 (vinte mil dólares dos Estados Unidos), admitidas operações de menor valor apenas quando decorrentes de necessidade de adequação dos depósitos às normas que regem a matéria. (Circ. 600-15; Circ. 903)

28 — Os depósitos constituídos simultaneamente ao ingresso de recursos provenientes de renovações de empréstimos externos, bem como aqueles efetuados na forma do que dispõe o item 5 da Circular n. 503, de 13.02.80, com a redação dada pelo item 17 da Circular n. 600, de 22.01.81, ficam vinculados aos empréstimos externos que lhes deram origem, até que ocorra seu levantamento. (Circ. 600-16; Circ. 903; Res. 1.134-I)

29 — É facultado à sociedade, ceder no mercado interno direitos creditórios de seus contratos de arrendamento mercantil. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 21)

30 — A cessão de direitos creditórios de contratos de arrendamento mercantil, quando realizada pela sociedade, somente pode ter como cessionários outras sociedades de crédito imobiliário, bancos de investimento, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas e sociedades de arrendamento mercantil. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 21-§ 2º)

31 — A aquisição de direitos creditórios pela sociedade é restrita aos arrendamentos de bens imóveis. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 21-§ 3º; Circ. 1.111-2-f)

32 — A aquisição de direitos creditórios decorrentes de contratos de arrendamento mercantil, cujos bens arrendados tenham sido adquiridos com recursos de empréstimos externos ou que contenham cláusula de paridade cambial, somente pode ser realizada com a utilização de recursos de empréstimos obtidos no exterior, na forma prevista no item 10. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 23)

33 — As operações de cessão e aquisição de contratos de arrendamento mercantil no mercado interno são restritas às sociedades de arrendamento mercantil. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 22)

34 — A cessão de contratos de arrendamento mercantil, bem como dos direitos creditórios deles decorrentes, a entidades domiciliadas no exterior, depende de prévia autorização do Banco Central. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 26)

35 — As operações que se realizarem em desacordo com as disposições desta seção poderão ser descaracterizadas como de arrendamento mercantil, em conformidade com as normas complementares que serão baixadas pelo Banco Central. (Res. 980-Reg.Anexo-art. 41)

36 — A sociedade pode praticar operações de arrendamento mercantil a taxas flutuantes (variáveis), de acordo com o disposto nos itens 27-4-1-9 e 27-4-1-10, respeitado o prazo mínimo fixado no item 5. (Res. 1.143I e III-b)

SEÇÃO: Desconto na Liquidação ou Transferência de Saldo Devedor – 6

1 — Fica assegurado aos compradores finais de unidades residenciais, financiadas com recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que liquidarem antecipadamente ou transferirem o saldo devedor integral de seus contratos, desconto na forma estabelecida no item seguinte. (Res. 1.218-I)

2 — O desconto a que se refere o item anterior é calculado da seguinte forma: (Res. 1.218-II)

$$\text{Valor do desconto} = \text{SD} \left(1 - \frac{\text{UPC}}{106,40}\right) \text{ onde:}$$

UPC = valor em cruzados, obtido pela conversão da UPC na forma prevista pelo artigo 3º do Decreto n. 92.492, de 25.03.86, com a redação dada pelo artigo 6º do Decreto n. 92.591, de 25.04.86, considerando-se como “data de reajustamento” o dia em cada trimestre civil que corresponder à data de liquidação ou transferência do saldo devedor;

SD = saldo contábil atualizado conforme variação “pró-rata” da Obrigação do Tesouro Nacional (OTN) que ocorrer da data da última atualização até a data de liquidação ou da transferência.

3 — O Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) dá cobertura financeira à sociedade de crédito imobiliário que conceder o desconto na forma dos itens 1 e 2, até o valor equivalente ao saldo convertido, em 28.02.86, pela UPC a Cz\$ 93,41 (noventa e três cruzados e quarenta e um centavos), corrigido mensalmente até a data de liquidação ou transferência, pelo mesmo índice que prevalecer para os contratos conforme protocolo a ser firmado entre a sociedade e o gestor do FCVS. (Res. 1.218-III)

4 — A cobertura financeira a que se refere o item anterior será efetivada em 5 (cinco) anos, período em que a sociedade será remunerada às mesmas taxas do contrato original, atualizado na forma do item anterior. (Res. 1.218-IV)

5 — Os mutuários têm prazo até 30.11.87 para efetuar liquidações ou transferência de saldos devedores de seus contratos com direito ao desconto na forma prevista nesta seção. (Res. 1.218-V)

6 — A sociedade deve informar ao mutuário, que se utilizar do desconto previsto nesta seção, para fins de declaração para imposto de renda, se a liquidação de seu saldo devedor foi beneficiada com recursos do FCVS. (Res. 1.218-VI)

7 — O desconto previsto no item 1 somente se aplica uma única vez aos contratos firmados antes de 28.02.86, desde que: (Res. 1.241-I)

a) tenham sido convertidos com base no valor da UPC correspondente na tabela do Anexo I do Decreto n. 92.591/86, ao 1º (primeiro) dia do trimestre civil; (Res. 1.241-I-a)

b) o contrato estabeleça contribuição para o FCVS. (Res. 1.241-I-b)