



BANCO CENTRAL DO BRASIL

CIRCULAR N° 1939

Aos agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação

Regulamenta as disposições da Lei n° 8.004, de 14.03.90, que trata das transferências de financiamento e quitações de saldo devedor no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), da Lei n° 8.088, de 31.10.90, que autoriza a utilização de cruzados novos nos pagamentos da espécie, e da Lei n° 8.100, de 05.12.90, que disciplina a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

Comunicamos que a Diretoria do Banco Central do Brasil, em sessão de 17.04.91, com fundamento nos arts. 4° do Decreto n° 97.548, de 01.03.89, 24 da Lei 8.004, de 14.03.90, 20 da Lei n° 8.088, de 31.10.90, e 4° da Lei n° 8.100, de 05.12.90, e tendo em vista o disposto nos arts. 3° e 5° da Lei n° 8.004, de 14.03.90, e 3° da Lei n° 8.100, de 05.12.90,

DECIDIU:

Art. 1°. Na liquidação antecipada de contratos de financiamento habitacional mediante o pagamento de montante equivalente ao valor total das mensalidades vincendas, conforme autorizado pelo parágrafo 1° do art. 5° da Lei n° 8.004, de 14.03.90, o valor da mensalidade incluirá, além dos juros de que trata o parágrafo 1° do art. 24 da Lei n° 8.177, de 01.03.91, somente os reajustes que deveriam compor aquele montante na data da liquidação.

Parágrafo 1°. Para fins do disposto neste artigo, entende-se por valor da mensalidade a soma dos encargos devidos mensalmente pelo mutuário, inclusive a parcela referente ao seguro habitacional, em decorrência do conjunto de obrigações componentes da operação.

Parágrafo 2°. Não deverá ser computado, no cálculo do valor da mensalidade, qualquer reajuste ou antecipação salarial cujo repasse, caso o contrato continuasse a ser amortizado regular mente, ocorreria somente em data posterior à de sua liquidação antecipada.

Parágrafo 3°. Exclusivamente para fins de quitação na forma deste artigo, na apuração do valor da mensalidade não será aplicado, até 30.04.91, o disposto nos arts. 23 e 24, parágrafo 1°, da Lei n° 8.177, de 01.03.91.

Parágrafo 4°. Fica assegurada, até 28.06.91, a aplicação do disposto no parágrafo anterior aos contratos de mutuários que, até 30.04.91, formalizarem junto ao agente financeiro a intenção de efetuar a correspondente liquidação antecipada mediante requerimento que caracterize o imóvel objeto da liquidação.

Art. 2°. A atualização "prorata die" do saldo devedor contábil ou da mensalidade do financiamento habitacional, para fins de transferência ou quitação estabelecida nos arts. 3° e



BANCO CENTRAL DO BRASIL

5º da Lei nº 8.004, de 14.03.90, deverá ser efetuada com base nos índices de remuneração básica dos depósitos de poupança, utilizando-se, no mês de quitação, a variação acumulada da Taxa Referencial Diária - TRD no período.

Art. 3º. Nas quitações realizadas ao amparo da Lei nº 8.004, de 14.03.90, serão efetuados somente os ajustes previstos nesta circular, sendo vedado qualquer outro acréscimo no valor apurado para pagamento - como juros diários sobre saldo devedor - e a cobrança de taxas para fornecimento de valores para fins de quitação, salvo se atendido o disposto na Circular nº 1.734, de 23.05.90.

Art. 4º. Para os contratos regidos pelo plano de equivalência salarial por categoria profissional, considera-se como data do último reajustamento, no caso de modalidade plena ou parcial, o mês em que passou a vigorar o último reajuste aplicado à mensalidade decorrente de data-base ou qualquer outro acréscimo, repassado em função de dispositivo legal.

~~Art. 5º. O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS somente quitará saldo devedor remanescente de contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) quando se tratar de:~~

~~I - Primeiro financiamento em qualquer localidade: ao final do prazo, na liquidação antecipada na forma estabelecida no "caput" do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14.03.90, ou na liquidação antecipada na forma estabelecida no parágrafo 1º do mesmo dispositivo;~~

~~II - Demais financiamentos em localidades diferentes do primeiro na liquidação antecipada na forma estabelecida no "caput" do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14.03.90.~~

~~Parágrafo 1º. O disposto nos itens I e II deste artigo aplica-se, também, aos financiamentos em que foram mantidas as contribuições para o FCVS depois de vencido o prazo para a alienação de imóvel habitacional anteriormente adquirido na mesma localidade.~~

~~Parágrafo 2º. Ocorrendo a hipótese de um mutuário figurar como co-devedor em contrato celebrado anteriormente, não será considerado como tendo mais de um financiamento.~~

~~Parágrafo 3º. Para fins do disposto neste artigo, será considerada a data do contrato original do financiamento, ainda que tenha ocorrido sub-rogação da dívida, desde que regular.~~

Art. 5º. O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS somente quitará saldo devedor remanescente de contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) quando se tratar de:

I - Primeiro financiamento em qualquer localidade: ao final do prazo, na liquidação antecipada na forma estabelecida no "caput" do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14.03.90, ou na liquidação antecipada na forma estabelecida no parágrafo 1º do mesmo dispositivo;

II - Demais financiamentos em localidades diferentes, inclusive da do primeiro: na liquidação antecipada na forma estabelecida no "caput" do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14.03.90.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Parágrafo 1º O disposto nos itens I e II aplica-se, igualmente, aos financiamentos de imóvel em cuja localidade o mutuário seja proprietário de outro imóvel, desde que esse último:

a - não tenha sido objeto de financiamento no âmbito do SFH;

b - se financiado no âmbito do SFH, tenha sido quitado sem ônus para o FCVS ou com ônus para o FCVS em data anterior à obtenção do novo financiamento.

Parágrafo 2º. Ocorrendo a hipótese de mutuário figurar como codevedor em contrato celebrado anteriormente, não será considerado como tendo mais de um financiamento.

Parágrafo 3º. Para fins do disposto neste artigo, será considerada a data do contrato original do financiamento, ainda que tenha ocorrido sub-rogação da dívida, desde que regular. ([Redação dada pela Circular 1.950, de 26/04/1991.](#))

Art. 6º. Fica também assegurado o direito de quitação com base no disposto no "caput" ou no parágrafo 1º do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14.03.90, de financiamento concedido a mutuário:

I - Proprietário de imóvel gravado com cláusula de usufruto, na mesma localidade, em data anterior à concessão do financiamento objeto de cobertura pelo FCVS;

II - Casado, quando qualquer dos cônjuges possua outro imóvel, adquirido antes do casamento, na mesma localidade do imóvel financiado ao casal;

III - Co-proprietário de imóvel recebido através de herança, na mesma localidade do imóvel financiado;

~~IV - cujo financiamento anterior esteja enquadrado no parágrafo 3º do art. 3º da Lei nº 8.004, de 14.03.90, e a transferência tenha sido registrada, até 14.03.90, em cartório.~~

IV - cujo financiamento anterior esteja enquadrado no art. 3º,

Parágrafo 3º, da Lei nº 8.004, de 14.03.90, hipótese em que deverá ficar comprovado que a transação ocorreu até a data da edição da referida Lei. ([Redação dada pela Circular 1.950, de 26/04/1991.](#))

Art. 7º. Constitui um único financiamento para fins do art. 5º da Lei nº 8.004, de 14.03.90, e do art. 3º da Lei nº 8.100, de 05.12.90, as operações que envolvam:

I - Imóvel financiado e gravado com mais de uma hipoteca;

II - Mais de um financiamento vinculado a um único imóvel.

Art. 8º. Os mutuários detentores de mais de um imóvel financiado pelo SFH em localidades diferentes, que efetuaram a quitação de um deles anteriormente à vigência da circular



BANCO CENTRAL DO BRASIL

nº 1.866, de 14.12.90, por metade do saldo devedor contábil, poderão efetuar a quitação do financiamento remanescente mais antigo pelo critério das prestações vincendas.

Art. 9º. Os agentes financeiros deverão exigir do mutuário ou principal devedor declaração, firmada sob as penas da lei, a ser confrontada com o cadastro nacional de mutuários do sistema financeiro da habitação, sobre quitações já efetuadas na forma da Lei nº 8.004, de 14.03.90, e outros imóveis que eventualmente possua, no município ou fora dele.

Parágrafo único. As instituições financeiras deverão manter à disposição do Banco Central do Brasil e do gestor do FCVS o documento mencionado neste artigo.

Art. 10. O pagamento previsto no art. 13 da Lei nº 8.088, de 31.10.90, poderá ser efetuado em cruzados novos, em cruzeiros ou com recursos de contas vinculadas ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, conforme autoriza o parágrafo 2º do mesmo artigo.

Parágrafo único. Admitir-se-á a utilização de recursos em cruzados novos de titularidade dos co-proprietários, de companheiro(a) e aqueles bloqueados em nome de descendente menor, bem como recursos das contas vinculadas ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS do proprietário e/ou co-proprietários do imóvel, inclusive de companheiro(a).

Art. 11. A quitação dos contratos de financiamento transferidos sem a interveniência do agente financeiro, conforme estabelecido no parágrafo 3º do art. 3º da Lei nº 8.004, de 14.03.90, poderá ser efetuada pelo número de prestações vincendas ou pela metade do saldo devedor, podendo ser utilizada a faculdade prevista no artigo anterior.

~~Parágrafo único. Para fins de comprovação do disposto neste artigo, o documento mencionado no art. 9º deverá ser exigido do beneficiário.~~

Parágrafo único. Para fins de comprovação do disposto neste artigo e nos casos de transferência de contratos da espécie, o documento mencionado no art. 9º deverá ser exigido do adquirente. [\(Redação dada pela Circular 1.950, de 26/04/1991.\)](#)

Art. 12. A liberação de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS pela caixa econômica federal aos agentes financeiros, para os fins previstos no art. 10, será feita mediante transferência de titularidade de cruzados novos recolhidos ao Banco Central, em nome do fundo, em decorrência do disposto no art. 9º da Lei nº 8.024, de 12.04.90.

Parágrafo único. Somente após a utilização da totalidade dos recursos em cruzados novos poderão ser liberados aos agentes financeiros, pela caixa econômica federal, recursos em cruzeiros existentes em nome do fundo.

Art. 13. A transferência e quitação referidas nesta circular deverão ser processadas pelos agentes financeiros tão logo preenchidos os requisitos para tanto exigidos na Lei nº 8.004, de 14.03.90, com a imediata liberação da hipoteca, no caso de quitação.

~~Art. 14. O descumprimento das normas consubstanciadas na presente circular será considerado falta grave, sujeitando a instituição infratora e seus administradores às sanções previstas na legislação em vigor. [\(Revogado pela Circular 3.159, de 30/10/2002.\)](#)~~



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Art. 15. Esta Circular entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16. Ficam revogadas as Circulares n^os 1.866, de 14.12.90, e 1.921, de 26.03.91.

Brasília (DF), 17 de abril de 1991.

Gustavo Jorge Laboissière Loyola
Diretor

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