



BANCO CENTRAL DO BRASIL

RESOLUÇÃO Nº 1980

Aprova regulamento que disciplina direcionamento dos recursos captados pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e as operações de financiamento efetuadas no âmbito do sistema financeiro da habitação (SFH).

O BANCO CENTRAL DO BRASIL, na forma do Art. 9º da Lei nº. 4.595, de 31.12.64, torna público que o presidente do CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL, por ato de 30.04.93, com base no parágrafo 2º do Art. 1º da Lei nº. 8.646, de 07.04.93, "ad referendum" daquele conselho, e tendo em vista o disposto no Art. 7º do Decreto-Lei nº. 2.291, de 21.11.86, e no Decreto-Lei nº. 2.349, de 29.07.87,

R E S O L V E U:

Art. 1º. Aprovar o regulamento anexo, que disciplina o direcionamento de recursos captados pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) cuja destinação básica sejam financiamentos habitacionais, bem como as operações de financiamento efetuadas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Art. 2º. O Banco Central do Brasil poderá adotar as medidas e baixar as normas necessárias à execução desta Resolução.

Art. 3º. Esta Resolução entrará em vigor em 1º.05.93, quando ficarão revogadas:

I - as Resoluções nºs:

- 46, de 17.01.67;
- 386, de 21.07.76;
- 534, de 18.04.79;
- 568, de 20.09.79;
- 1.090, de 31.01.86;
- 1.219, de 24.11.86;
- 1.220, de 24.11.86;
- 1.231, de 16.12.86;
- 1.276, de 20.03.87;
- 1.277, de 20.03.87;
- 1.446, de 05.01.88;
- 1.447, de 05.01.88;
- 1.494, de 29.06.88;
- 1.518, de 21.09.88;
- 1.519, de 21.09.88;
- 1.520, de 21.09.88;
- 1.546, de 22.12.88;
- 1.571, de 18.01.89;



BANCO CENTRAL DO BRASIL

- 1.663, de 29.11.89;
- 1.669, de 30.11.89;
- 1.685, de 15.02.90;
- 1.688, de 21.02.90;
- 1.698, de 03.04.90;
- 1.701, de 11.04.90;
- 1.714, de 29.05.90;
- 1.745, de 30.08.90;
- 1.835, de 26.06.91;
- 1.884, de 14.11.91;

II - as Circulares nºs:

- 1.052, de 24.07.86;
- 1.097, de 16.12.86;
- 1.134, de 26.02.87;
- 1.135, de 27.02.87;
- 1.278, de 05.01.88;
- 1.362, de 30.09.88;
- 1.457, de 09.03.89;
- 1.495, de 15.06.89;
- 1.506, de 07.07.89;
- 1.511, de 13.07.89;
- 1.520, de 10.08.89;
- 1.521, de 10.08.89;
- 1.567, de 25.01.90;
- 1.786, de 27.07.90;
- 1.850, de 22.11.90;
- 1.927, de 01.04.91;
- 2.086, de 14.11.91;
- 2.112, de 03.01.92;
- 2.126, de 24.01.92;
- 2.239, de 07.10.92;

III - as Cartas-Circulares nºs:

- 2.099, de 10.07.90; e
- 2.253, de 29.01.92;

IV - a alínea "D" do item XIX da Resolução nº 1.339, de 18.06.87, do conselho monetário nacional;

V - do extinto banco nacional da habitação:

- a Resolução nº 64, de 07.04.80;
- a Resolução nº 69, de 08.05.80;
- a Resolução nº 159, de 15.07.82;
- a Resolução nº 171, de 23.11.82.

Brasília (DF), 30 de abril de 1993

Paulo Cesar Ximenes Alves Ferreira

Resolução nº 1980, de 30 de abril de 1993



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Presidente

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

REGULAMENTO ANEXO À RESOLUÇÃO Nº 1.980, DE 30.04.93, QUE DISCIPLINA O DIRECIONAMENTO DOS RECURSOS CAPTADOS PELAS ENTIDADES INTEGRANTES DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO (SBPE) E AS OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO EFETUADAS NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH).

DAS ENTIDADES INTEGRANTES DO SFH E DO SBPE

Art. 1º. Integram o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), na qualidade de agentes financeiros, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, as caixas econômicas, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias de habitação, as fundações habitacionais, os institutos de previdência, as companhias hipotecárias, as carteiras hipotecárias dos clubes militares, os montepios estaduais e municipais e as entidades e fundações de previdência privada.

Art. 2º. O sistema brasileiro de poupança e empréstimo (SBPE) é integrado pelos bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, pelas caixas econômicas, pelas sociedades de crédito imobiliário e pelas associações de poupança e empréstimo.

DA UNIDADE PADRÃO DE FINANCIAMENTO

Art. 3º. Os limites das operações das entidades integrantes do SFH e SBPE serão definidos em Unidades Padrão de Financiamento (UPF), cuja expressão monetária, no mês de maio de 1993, é Cr\$235.729,17 (duzentos e trinta e cinco mil, setecentos e vinte e nove cruzeiros e dezessete centavos).

Parágrafo 1º. O Banco Central do Brasil divulgará a expressão monetária da UPF, a qual será atualizada pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

Parágrafo 2º. É vedada a utilização da UPF como referencial de correção monetária em negócio jurídico que não seja no âmbito do SFH, salvo expressa autorização do Banco Central do Brasil.

DAS OPERAÇÕES NO ÂMBITO DO SFH

Art. 4º. Consideram-se operações no âmbito do SFH aquelas efetuadas com observância das seguintes condições:

I - valor unitário dos financiamentos, compreendendo principal e despesas acessórias, não superior a:

a - 7.500 (sete mil e quinhentas) UPF;



BANCO CENTRAL DO BRASIL

b - 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel a ser financiado ou de seu preço de compra e venda, o que for menor;

II - limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiado de 15.000 (quinze mil) UPF;

III - prazo para amortização dos financiamentos aos mutuários finais inicialmente pactuado no máximo de 20 (vinte) anos;

IV - remuneração efetiva máxima para o mutuário final, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, exceto os referidos nos arts. 16 E 18 deste regulamento, de 12% (doze por cento) ao ano;

V - inclusão obrigatória na apólice de seguro habitacional do SFH.

Parágrafo 1º. O financiamento individual para construção de habitação em lote próprio urbanizado, de indivíduo ou condomínio, poderá ser de até 100% (cem por cento) do custo direto de construção, observado o limite financiável e desde que o valor de avaliação projetado para o final do empreendimento não ultrapasse o limite máximo estabelecido para operações de que trata este artigo.

Parágrafo 2º. No caso de imóvel que apresente danos provenientes de falhas de construção e que teve a cobertura negada pela seguradora, poderá ser concedido financiamento complementar para sua recuperação, desde que a complementação não eleve a responsabilidade do fundo de compensação de variações salariais (FCVS), quando se tratar de financiamento com cobertura daquele fundo.

Art. 5º. Os financiamentos no âmbito do SFH observarão as seguintes condições:

I - serão contratados em sistema de amortização e plano de reajuste escolhidos entre as partes;

II - terão previsão contratual de que eventual saldo devedor, ao final do prazo ajustado, será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% (cinquenta por cento) daquele inicialmente pactuado;

III - terão contribuição ao Fundo de Assistência Habitacional (FUNDHAB);

IV - não contarão com cobertura do FCVS.

DO DIRECIONAMENTO DE RECURSOS

Art. 6º. O direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do SBPE, observado o disposto no Art. 9º, será o seguinte:

I - 70% (setenta por cento), no mínimo, em financiamentos habitacionais, sendo:

a - 80% (oitenta por cento), no mínimo, em operações no âmbito do SFH;

Resolução nº 1980, de 30 de abril de 1993



BANCO CENTRAL DO BRASIL

b - recursos remanescentes, em operações a taxas de mercado;

II - 15% (quinze por cento) de encaixe obrigatório no Banco Central do Brasil;

III - 15% (quinze por cento), no máximo, em disponibilidades financeiras e operações de faixa livre.

Parágrafo 1º. Os financiamentos individuais para a aquisição de imóveis novos ou para a construção de habitação em lote próprio urbanizado, para indivíduo ou de condomínio, contratados a partir da entrada em vigor deste regulamento, deverão representar, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo das operações enquadradas no item i deste artigo, contratadas a partir da data da vigência deste regulamento.

Parágrafo 2º. Os financiamentos para aquisição de imóveis usados ficam limitados a montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos que, obrigatoriamente, o agente financeiro deve destinar para aplicações no âmbito do SFH.

DOS AJUSTES NO DIRECIONAMENTO

Art. 7º. Para fins de cálculo dos limites de financiamentos habitacionais, deverão ser deduzidos do saldo dos financiamentos existentes:

I - o saldo de operações realizadas com recursos oriundos de repasses e refinanciamentos;

II - os saldos de letras hipotecárias emitidas, quando garantidas por créditos habitacionais.

Art. 8º. Para fins de atendimento da exigibilidade em financiamentos habitacionais a que se refere o item I do Art. 6º, serão computados:

I - o saldo bruto dos financiamentos habitacionais, inclusive suas rendas a incorporar, não se excluindo a respectiva conta retificadora "rendas a apropriar de financiamentos imobiliários";

II - os financiamentos habitacionais transferidos para créditos em liquidação, da seguinte forma:

a - pelo saldo bruto, até o final do primeiro ano, após efetuada a transferência;

b - por 50% (cinquenta por cento) do saldo líquido (saldo bruto deduzido de suas rendas a apropriar), a partir do início do segundo ano;

III - os saldos dos depósitos no Fundo de Apoio à Produção de Habitações para a População de Baixa Renda (FAHBRE);

IV - os saldos dos depósitos no fundo de estabilização (festa);



BANCO CENTRAL DO BRASIL

V - o montante dos desembolsos programados para os próximos 12 (doze) meses, referente a contratos firmados para a construção de unidades habitacionais, desde que efetuada a liberação da primeira parcela e os recursos estejam aplicados em títulos públicos federais, os quais serão intransferíveis enquanto computados como financiamento habitacional;

VI - os créditos junto ao fundo de compensação de variações salariais (FCVS);

VII - o montante das letras hipotecárias adquiridas, desde que garantidas por créditos hipotecários decorrentes de operações realizadas no âmbito do SFH, limitado a 10% (dez por cento) do valor apurado na forma do Art. 9º deste regulamento;

VIII - o montante das letras hipotecárias recebidas a título de pagamento de créditos junto ao FCVS;

IX - o valor das cédulas hipotecárias adquiridas e decorrentes de operações realizadas no âmbito do SFH;

X - o valor dos descontos absorvidos pelas instituições financeiras em decorrência do disposto nos arts. 3º e 5º da Lei nº 8.004, de 14.03.90, ajustado em cada posição pelos índices de remuneração básica dos depósitos de poupança, da seguinte forma:

a - pela sua totalidade, pelo prazo de 1 (um) ano contado da respectiva absorção;

b - por 50% (cinquenta por cento) de seu montante, pelo prazo de 1 (um) ano contado do término do prazo referido na alínea anterior.

Parágrafo 1º. As letras hipotecárias, cédulas hipotecárias, títulos federais e créditos adquiridos de terceiros serão computados pela média aritmética dos saldos diários mantidos em carteira no mês informado, atualizados.

Parágrafo 2º. As instituições integrantes do SBPE em início de atividade, até que completados os 6 (seis) primeiros meses de captação de depósitos de poupança, poderão preencher a exigibilidade em financiamentos habitacionais com letras hipotecárias garantidas por créditos hipotecários decorrentes de operações realizadas no âmbito do SFH.

DA BASE DE CÁLCULO

Art. 9º. O direcionamento de recursos para financiamentos habitacionais, disponibilidades financeiras e operações de faixa livre previsto no artigo 6º, terá como base o menor dos seguintes valores:

I - a média aritmética dos saldos diários dos depósitos de poupança do mês sob referência, atualizados até o último dia do mês com base nos índices de remuneração básica dos depósitos de poupança;

II - a média aritmética dos saldos diários dos depósitos de poupança nos 3 (três) meses antecedentes ao mês sob referência, atualizados, até o último dia do mês sob referência, com base nos índices de remuneração básica dos depósitos de poupança.

Resolução nº 1980, de 30 de abril de 1993



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Parágrafo único. Para as instituições integrantes do SBPE em início de atividade, enquanto não completados 6 (seis) meses de captação de depósitos de poupança, a base de cálculo será apurada dividindo-se o somatório dos saldos diários atualizados, ajustados na forma do "caput" deste artigo, pelo número de dias considerados em cada posição.

Art. 10. Os créditos dos agentes do SBPE junto ao Fundo de Garantia de Depósitos e Letras Imobiliárias (FGDLI) decorrentes da absorção de contas de poupança serão deduzidos dos saldos de recursos captados, para efeito do cálculo do encaixe obrigatório e dos limites de que trata este regulamento.

DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES NO ÂMBITO DO SFH DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11. O nível de comprometimento da renda familiar dos adquirentes em operações no âmbito do SFH e as condições para a sua comprovação serão fixados pelo agente financeiro.

Art. 12. Somente poderão ser concedidos financiamentos no âmbito do SFH a pretendentes que:

I - não detenham, em qualquer parte do país, outro financiamento nas condições estabelecidas para o referido sistema;

II - não forem proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial no atual local de domicílio nem onde pretendam fixá-lo.

Parágrafo 1º. Não se aplica o disposto neste artigo aos casos em que o pretendente ao financiamento for proprietário apenas de fração ideal, igual ou inferior a 40% (quarenta por cento) de um único imóvel, no atual local de domicílio ou onde pretenda fixá-lo.

Parágrafo 2º. No caso de separação judicial, poderá ser concedido financiamento ao cônjuge, que, mesmo na qualidade de titular de imóvel, perca o direito de residir no mesmo e não possua outro imóvel nas condições mencionadas neste artigo.

Art. 13. Não se aplica o disposto no artigo anterior se constar, no contrato referente à nova aquisição, em caráter penal, a previsão de que a não alienação do imóvel residencial anterior e/ou a não transferência de financiamento já existente, no prazo máximo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, implicará o descumprimento do contrato, com o conseqüente vencimento antecipado da dívida.

Parágrafo único. Alternativamente ao disposto no "caput" deste artigo, o financiamento poderá ser repactuado com o mutuário, desde que observadas as condições estabelecidas neste regulamento para as operações realizadas a taxas de mercado.

Art. 14. A utilização do fundo para pagamento de prestações no caso de perda de renda por desemprego e invalidez temporária (fiel), no caso de desemprego do mutuário, somente será facultada para demissões sem justa causa.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Art. 15. O percentual de ganho real de salário aplicável nas datas-base aos reajustes das prestações mensais dos financiamentos habitacionais vinculados ao pes/cp será de 3% (três por cento).

OUTROS COMPONENTES DAS MENSALIDADES

Art. 16. O coeficiente de equiparação salarial (ces) utilizado para fins de cálculo da prestação mensal do financiamento vinculado ao pes será de 1,15 (um inteiro e quinze centésimos), o qual incidirá, inclusive, sobre o prêmio mensal dos seguros previstos na apólice de seguro habitacional.

Parágrafo único. No caso de financiamentos não vinculados ao pes, o ces será definido contratualmente.

Art. 17. O percentual de contribuição ao FCVS será devido:

I - mensalmente, pelos mutuários cujos contratos tenham sido firmados com base no pes/cp e contem com a cobertura do FCVS, à razão de 3% (três por cento) do valor da prestação de amortização e juros, acrescido do CES;

II - trimestralmente, pelos agentes financeiros do SFH, à razão de 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) do valor do saldo dos financiamentos concedidos aos mutuários no âmbito do SFH com cobertura do FCVS.

Art. 18. A contribuição ao FUNDHAB e os custos de seguros, bem como a aplicação do ces não estão incluídos nas remunerações efetivas máximas a que se referem os arts. 4º, item IV, e 40.

DOS SALDOS DEVEDORES

Art. 19. Os saldos devedores dos contratos de financiamento, empréstimo, refinanciamento e repasse concedidos por entidade integrante do SFH serão ajustados pela remuneração básica dos depósitos de poupança, efetuada na mesma data e com a periodicidade contratualmente estipulada para o pagamento das prestações, aplicando-se o critério "pro rata die" para eventos que não coincidam com aquela data.

Art. 20. 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.

DOS CONTRATOS VINCULADOS AO PES/CP

Art. 21. O reajuste de prestações dos contratos de financiamento habitacional vinculados ao pes/cp terá por base:

I - na modalidade plena, como antecipação do reajuste a ser dado em função da data-base, o percentual dos aumentos decorrentes da Lei salarial vigente;



BANCO CENTRAL DO BRASIL

II - nas modalidades plena e parcial, em função da data-base, a variação acumulada do índice decorrente da aplicação da Lei salarial vigente, acrescida do coeficiente de ganho real de salário, deduzidos os reajustes aplicados a título de antecipação, quando for o caso.

Art. 22. Fica assegurado ao mutuário com contrato vinculado ao pes/cp o direito de obter reajuste das prestações mensais em consonância com o efetivo aumento salarial de sua categoria profissional, desde que efetuada a devida comprovação perante o agente financeiro.

Art. 23. Os contratos vinculados ao pes/cp de mutuários pertencentes a categorias profissionais sem data-base determinada ou que exercem atividade sem vínculo empregatício terão o mês de março como data-base.

Art. 24. Os contratos de mutuários aposentados ou pensionistas que recebem complementação salarial de entidade fechada de previdência privada permanecerão na categoria profissional a que estavam vinculados quando em atividade.

DAS PRESTAÇÕES EM ATRASO

Art. 25. As condições para negociação de pagamento de prestações em atraso serão estabelecidas pelos credores, observado que as mesmas não poderão representar qualquer acréscimo no saldo de responsabilidade do FCVS.

Art. 26. As prestações de todos os financiamentos no âmbito do SFH pagas com atraso deverão ser ajustadas "pro rata die" com base no índice de remuneração básica dos depósitos de poupança, acrescidas dos juros contratuais, desde a data do vencimento parágrafo único. além do ajuste referido neste artigo, poderão ser cobrados, caso não previsto contratualmente, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

DA TRANSFERÊNCIA DE FINANCIAMENTOS

Art. 27. Observadas as disposições da Lei nº 8.004, DE 14.03.90, na transferência de imóveis financiados no âmbito do SFH, o agente financeiro transferirá o saldo devedor ao adquirente, concedendo financiamento nas condições vigentes para operações da espécie, mediante contratação de nova operação.

Parágrafo único. A transferência de imóvel financiado com base no Art. 2º da Lei nº 8.004, de 14.03.90, exige a assinatura de novo contrato do agente financeiro com o adquirente e, caso novamente transferido, submeter-se-á ao disposto no caput deste artigo.

Art. 28. Os imóveis habitacionais financiados no âmbito do SFH recebidos em dação em pagamento, adjudicados ou arrematados pelo agente financeiro, quando alienados, poderão ser objeto de financiamento integral ao novo mutuário, observadas as demais condições do referido sistema, recebendo tratamento idêntico aos casos de transferência aludidos no artigo anterior.

Art. 29. Nas operações de que tratam os artigos 27 e 28, as instituições ficam dispensadas da observância das seguintes exigências:



BANCO CENTRAL DO BRASIL

I - limite máximo de financiamento, desde que não haja desembolso adicional de recursos;

II - limite máximo de preço de venda ou valor de avaliação do imóvel financiado;

III - contribuição ao FUNDHAB, para operações com ou sem desembolso de recursos, enquadradas na Lei nº 8.004, de 14.03.90, e para as demais transferências em que não haja desembolso adicional de recursos;

IV - existência de um único financiamento no âmbito do SFH, desde que o(s) imóvel(is) já possuído(s) se encontre(m) em localidade(s) diferente(s) e que o contrato original conte com cobertura do FCVS.

Art. 30. Na transferência de parte ideal do imóvel para os demais mutuários coproprietários, será cobrada pelo agente financeiro somente a despesa inerente à formalização do respectivo contrato e seu registro, mantendo-se as mesmas condições contratuais.

DA LIBERAÇÃO DE RECURSOS

Art. 31. A liberação de recursos relativos a financiamentos concedidos somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

Art. 32. Nas operações de financiamento em que a unidade transacionada já estiver hipotecada ao próprio agente financeiro, a liberação dos recursos obedecerá à seguinte ordem de prioridade:

I - liquidação de dívida relativa ao imóvel objeto da operação;

II - pagamento de débitos vencidos de responsabilidade do vendedor junto ao agente financeiro;

III - liquidação ou amortização de débito não vencido de responsabilidade do vendedor junto ao agente financeiro ou liberação dos recursos em favor daquele, à opção do vendedor.

Art. 33. Deverão ser atualizados com base nos índices de remuneração básica dos depósitos de poupança:

I - os recursos devidos ao vendedor do imóvel, da data da assinatura do contrato de financiamento até a data de sua efetiva liberação, acrescidos dos juros contratualmente estabelecidos para o mutuário;

II - as parcelas para a construção em lote próprio e para o plano empresário, da data de assinatura do contrato até a data da efetiva liberação de cada parcela.

Art. 34. Nos casos em que parte do valor devido ao vendedor seja originária do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), o agente financeiro efetuará o crédito na data em que receber os recursos do gestor do referido fundo, devendo a remuneração incidir a partir Resolução nº 1980, de 30 de abril de 1993



BANCO CENTRAL DO BRASIL

dessa data, aplicando-se, para tanto, o critério estabelecido no artigo anterior, observado o disposto no Art. 31.

DO FINANCIAMENTO PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NOVOS

Art. 35. O financiamento para a aquisição de imóvel novo a que se refere o parágrafo 1º do Art. 6º deste regulamento far-se-á mediante concessão de crédito ao pretendente, ao qual caberá a escolha do imóvel a ser adquirido.

Parágrafo único. O crédito para a aquisição de imóvel novo não poderá ser utilizado em unidade habitacional de empreendimento cuja produção tenha sido financiada com recursos do SBPE e ainda exista saldo devedor vinculado ao empreendimento.

DO FINANCIAMENTO PARA A CONSTRUÇÃO EM LOTE PRÓPRIO

Art. 36. Os financiamentos para a construção em lote próprio, de indivíduo ou de condomínio, terão carência máxima de 30 (trinta) meses, admitida uma única prorrogação de até 6 (seis) meses.

Art. 37. A taxa de juros na operação para a construção em lote próprio aplicada no período de carência será a mesma definida para o período de amortização do financiamento.

Art. 38. A garantia do financiamento para a construção em lote próprio será a hipoteca, em primeiro grau, do terreno onde se realizará a construção e de todas as benfeitorias nele existentes, admitida a exigência de garantias adicionais.

Art. 39. O financiamento para a construção de condomínios somente poderá ser efetuado em terrenos de propriedade dos futuros condôminos, devidamente regularizado e registrado no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. No condomínio referido neste artigo, é vedada a participação de empresário como incorporador.

DO PLANO EMPRESÁRIO

Art. 40. Os financiamentos aos construtores para produção de imóveis terão remuneração 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 máximo de avaliação estabelecido para as operações no âmbito do SFH.

Art. 41. Nas operações com empresários da construção civil, será admitido o financiamento de até 100% (cem por cento) do custo direto de construção, desde que o valor de avaliação por unidade habitacional seja igual ou inferior ao valor máximo financiável no âmbito do SFH.

Art. 42. O prazo máximo de carência para a produção e comercialização será de 30 (trinta) meses, admitindo-se uma única prorrogação de até 6 (seis) meses.

Resolução nº 1980, de 30 de abril de 1993



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Parágrafo único. A partir do vencimento da carência e respectiva prorrogação, caso concedida, o saldo remanescente da operação passará a ser computado como operação pactuada a taxa de mercado.

Art. 43. A garantia do financiamento a construtor será a hipoteca, em primeiro grau, do terreno onde se realizará o empreendimento e de todas as benfeitorias que nele forem realizadas, admitida a exigência de garantias adicionais.

Art. 44. No contrato de financiamento para a construção deverá ser estabelecida a parcela da operação que terá a comercialização garantida pelo agente financeiro.

DOS AGENTES PROMOTORES

Art. 45. nos casos de financiamentos realizados com a participação de agentes promotores sem finalidade de lucro, será admitido o financiamento, ao mutuário final, de valor equivalente a até 90% (noventa por cento) do investimento habitacional.

DOS FINANCIAMENTOS A TAXAS DE MERCADO

Art. 46. Os financiamentos habitacionais contratados com recursos de depósitos de poupança não enquadráveis como operações realizadas no âmbito do SFH terão:

I - encargos financeiros convencionados entre as partes;

II - contribuição ao FUNDHAB.

Parágrafo único. Os financiamentos de que trata este artigo serão destinados à:

a - aquisição, construção, reforma ou ampliação de imóveis habitacionais, admitida a garantia de outro imóvel do próprio mutuário;

b - aquisição, vinculada a empreendimentos habitacionais, de equipamentos comunitários destinados à infra-estrutura urbana;

c - produção de unidades residenciais para comercialização;

d - produção de unidades residenciais para locação;

e - produção de unidades residenciais para empresas, com ou sem opção futura de compra pelos respectivos empregados.

DAS OPERAÇÕES DE FAIXA LIVRE

Art. 47. Consideram-se operações de faixa livre para os fins do direcionamento determinado no item III do Art. 6º:

I - financiamentos de imóveis comerciais;



BANCO CENTRAL DO BRASIL

II - financiamentos para a reforma ou ampliação de imóveis habitacionais;

III - financiamentos para a aquisição de material de construção;

IV - financiamentos de capital de giro a empresas produtoras e distribuidoras de materiais de construção, mediante contratos de abertura de crédito;

V - financiamentos de capital de giro a empresas incorporadoras, mediante contratos de abertura de crédito garantidos por caução de notas promissórias emitidas por terceiros a favor da financiada, vinculadas a imóvel concluído, individualizado, entregue aos adquirentes e com débito hipotecário liquidado;

VI - aquisições de títulos da dívida pública federal, estadual e municipal, e de títulos de emissão do Banco Central do Brasil;

VII - aquisições de direitos creditórios de outras instituições financeiras e de sociedades de arrendamento mercantil, exceto créditos relacionados a operações com pessoas físicas;

VIII - arrendamento mercantil de bens imóveis, celebrados com o próprio vendedor do bem, observado o disposto na regulamentação para operações da espécie;

IX - realização de depósitos interfinanceiros;

X - empréstimos garantidos por hipoteca de imóveis; e

XI - aquisições de letras hipotecárias de emissão de outros agentes financeiros.

Parágrafo único. Os financiamentos habitacionais não caracterizados como operações no âmbito do SFH e que excederem os limites fixados no artigo 6º poderão integrar as operações de faixa livre, desde que observadas as condições estabelecidas para os financiamentos a taxa de mercado.

Art. 48. Nas operações de financiamento classificadas na faixa livre, poderá ser utilizado o índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

DAS CONDIÇÕES DOS FINANCIAMENTOS

DAS GARANTIAS EXIGIDAS

Art. 49. Os financiamentos habitacionais no âmbito do SFH de que trata este regulamento terão por garantia, obrigatoriamente, a hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação.

Art. 50. Os agentes financeiros devem manter as cláusulas dos contratos de financiamento habitacional permanentemente adaptadas às normas vigentes, devendo ser excluídas aquelas cláusulas não aplicáveis ao contrato.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

DO ENCAIXE OBRIGATÓRIO

Art. 51. As exigibilidades de recolhimento do encaixe obrigatório sobre depósitos de poupança, de que trata o Art. 6º, item II, observarão as disposições de normativo específico sobre o assunto.

DOS RECURSOS NÃO APLICADOS

Art. 52. Os recursos não aplicados na forma do disposto no Art. 6º deste regulamento serão recolhidos ao Banco Central, em moeda corrente, no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao da posição apurada ou no dia útil imediatamente posterior, se o dia 15 (quinze) for dia não útil, estabelecido que:

I - os recursos serão remunerados 80% (oitenta por cento) do índice de remuneração básica dos depósitos de poupança;

II - até o dia útil imediatamente anterior à data fixada para o recolhimento, os agentes do SBPE informarão ao Banco Central do Brasil, via transação pped500 do sistema de informações Banco Central (Sisbacen), o montante a ser recolhido.

Parágrafo 1º. Na hipótese de não cumprimento do disposto no item ii, a instituição financeira ficará sujeita ao pagamento de multa idêntica à determinada para inclusão/alteração de informações referentes ao encaixe obrigatório.

Parágrafo 2º. Na hipótese de ser constatada insuficiência no recolhimento, a instituição financeira incorrerá no pagamento de custos financeiros idênticos aos determinados para as deficiências referentes ao encaixe obrigatório.

Parágrafo 3º. O recolhimento/liberação dos recursos e a cobrança de multa/custos devidos serão processados via conta "reservas bancárias" do titular/conveniente.

Parágrafo 4º. As instituições financeiras que não podem ser titulares da conta "reservas bancárias" devem firmar convênio com banco múltiplo com carteira comercial, banco comercial ou caixa econômica para efeito da movimentação de que trata o parágrafo anterior.

Parágrafo 5º. O convênio previsto no parágrafo anterior não implica nenhuma responsabilidade por parte da instituição financeira detentora da conta "reservas bancárias" perante o Banco Central, ressalvada a hipótese de os lançamentos por ela transitados não serem impugnados até o primeiro dia útil subsequente ao evento.

Parágrafo 6º. Os recursos recolhidos pelas instituições em início de atividade, durante os primeiros 6 (seis) meses de captação, serão remunerados pelos mesmos índices de atualização dos depósitos de poupança livre, acrescidos de juros de 7,06% (sete inteiros e seis centésimos por cento) ao ano.

Parágrafo 7º. O disposto no parágrafo anterior não se aplica às instituições constituídas por intermédio de processo de incorporação, cisão ou fusão de instituições autorizadas a captar depósitos de poupança.

Resolução nº 1980, de 30 de abril de 1993



BANCO CENTRAL DO BRASIL

DOS DEMONSTRATIVOS

Art. 53. O Banco Central instituirá demonstrativos de remessa obrigatória pelas instituições financeiras, para acompanhar as operações de que trata este regulamento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 54. Nas operações não enquadradas no âmbito do SFH, as entidades do SBPE poderão cobrar os encargos previstos na Resolução nº 1.129, de 15.05.86.

Art. 55. O montante das operações de financiamento imobiliário utilizado no lastramento dos depósitos especiais remunerados, de que trata a circular Nº 2.001, DE 06.08.91, deverá ser deduzido do total de financiamentos imobiliários utilizados para a satisfação das exigibilidades de aplicação dos recursos captados em depósitos de poupança.

Art. 56. Os agentes financeiros poderão concluir as negociações que estavam sendo desenvolvidas com base na regulamentação anteriormente vigente, inclusive cobertura do FCVS, desde que verificada uma das seguintes hipóteses na data de publicação deste regulamento:

I - proposta de financiamento formalizada junto ao agente financeiro;

II - promessa de compra e venda de unidades habitacionais celebradas por empresários construtores, vinculada a empréstimo realizado por instituição do SFH, em que esteja assegurada aos compradores a obtenção de financiamento de parcelas do custo de aquisição respectivo;

III - contratos de financiamento à produção devidamente firmados.

Art. 57. O atendimento da exigibilidade de direcionamento de recursos estabelecida no art. 6º será definido pelo Banco Central do Brasil.

Art. 58. A constituição e o funcionamento das cooperativas habitacionais no SFH independem de autorização do Banco Central do Brasil ou de qualquer órgão do poder público.

Parágrafo único. A atuação das cooperativas habitacionais está adstrita às atividades típicas de empresário, na condição de mútuas.

Obs.: retransmitido em virtude de alteração no Art. 46 do regulamento