



BANCO CENTRAL DO BRASIL

RESOLUÇÃO Nº 1.361

O BANCO CENTRAL DO BRASIL, na forma do art. 9º da Lei nº 4.595, de 31.12.64, torna público que o CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL, em sessão realizada nesta data, tendo em vista o disposto no art. 7º do Decreto-lei nº 2.291, de 21.11.86, e do art. 2º do Decreto-lei nº 2.349, de 29.07.87,

R E S O L V E U:

I - Estabelecer que os recursos captados em depósitos de poupança pelas sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e caixas econômicas terão o seguinte direcionamento básico:

a) 20% (vinte por cento) em encaixe obrigatório no Banco Central, conforme o disposto na regulamentação em vigor;

b) 60% (sessenta por cento), no mínimo, em financiamentos habitacionais;

c) recursos remanescentes em disponibilidades financeiras e em operações de faixa livre, conforme regulamentação do Banco Central.

II - Determinar que a aplicação dos recursos na forma da alínea "b" do item anterior observará a seguinte diversificação:

b) 10% (dez por cento), no máximo, dos recursos captados, em financiamentos habitacionais, a taxas de mercado, conforme regulamentação do Banco Central;

b) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, dos recursos captados, em operações de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com valor de até 2.500 (duas mil e quinhentas) Obrigação do Tesouro Nacional (OTN), observado o disposto no item V desta Resolução;

c) recursos remanescentes em operações de financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com valores superiores a 2.500 (duas mil quinhentas) OTN e até 5.000 (cinco mil) OTN, observado o disposto no item VI desta Resolução.

III - Estabelecer as seguintes condições para os financiamentos a que se refere a alínea "b" do item II:

a) cobertura obrigatória do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS);

b) contratação no plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional;

c) remuneração efetiva máxima, compreendendo juros, comissões e outros encargos, de até 11% a.a. (onze por cento ao ano);

d) inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH);

Resolução nº 1361, de 30 de julho de 1987



BANCO CENTRAL DO BRASIL

e) limite máximo do preço de venda do imóvel financiado de 10.000 (dez mil) OTN.

XXIII - Manter as seguintes condições para os financiamentos a que se refere a alínea "c" do item II:

a) sem cobertura do FCVS, sendo eventual saldo devedor, ao final do prazo ajustado, de responsabilidade do mutuário, devendo tais fatos, obrigatoriamente, constar de cláusula do respectivo contrato;

b) renegociação, entre as partes, de eventual saldo devedor existente ao término do prazo ajustado, devendo o prazo máximo de renegociação constar do contrato original;

c) contratação no plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional, admitida a opção expressa do mutuário por outra modalidade de reajuste de prestações;

d) remuneração efetiva máxima, compreendendo juros, comissões e outros encargos, de até 12% a. a. (doze por cento ao ano);

e) inclusão obrigatória na Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), independentemente de opção pela equivalência salarial;

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

V - No percentual a que se refere a alínea "b" do item II estão incluídos os depósitos no Fundo de Apoio à Produção de Habitações para a População de Baixa Renda (FAHBRE) e no Fundo de Estabilização (FESTA).

VI - No percentual a que se refere a alínea "c" do item II estão incluídos os créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e outros créditos vinculados a financiamentos habitacionais.

VII - As contribuições ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e ao Fundo de Assistência Habitacional (FUNDAHB) e os custos de seguros não estão incluídos nas taxas máximas a que se referem a alínea "c" do item III, a alínea "d" do item IV e o item XVIII desta Resolução.

VIII - Estabelecer que, no cálculo dos encargos mensais dos financiamentos habitacionais pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), será acrescido à remuneração mensal de que tratam a alínea "c" do item III e a alínea "d" do item IV desta Resolução, o Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), caso tenha havido opção do mutuário pelo Plano de Equivalência Salarial por Categoria Profissional.

IX - Estabelecer que os percentuais previstos nos itens I e II serão calculados com base na média aritmética simples dos saldos de depósitos de poupança existentes em final de mês, durante os últimos 06 (seis) meses, devidamente corrigidos até o último mês, contados da data base de sua aplicação.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

X - Determinar que os financiamentos e refinanciamentos habitacionais no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com lastros em recurso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e outros fundos destinados à produção de moradias para população de baixa renda, serão realizadas com observância das seguintes condições:

a) os financiamentos a mutuários finais não poderão exceder 2.500 (duas mil e quinhentas) OTN por unidade habitacional e terão taxas de juros limitadas na forma do quadro abaixo:

Valor do Financiamento.....	Taxa de Juros
até 300 OTN.....	2% a. a.
de 301 a 600 OTN.....	3% a. a.
de 601 a 900 OTN.....	5% a. a.
de 901 a 1.350 OTN.....	7% a. a.
de 1.351 a 1.800 OTN.....	9% a. a.
de 1.801 a 2.500 OTN.....	10% a. a.

b) na aplicação dos recursos às taxas estipuladas na alínea anterior não poderá ser obtida rentabilidade média inferior ao custo de remuneração dos recursos;

c) a concessão de financiamentos encontra-se vinculada à comprovação de que o primeiro encargo mensal, incluindo amortização, juros, prêmios de seguros e taxas, não poderá ser superior aos valores apurados pela aplicação dos parâmetros abaixo, determinados em função da renda familiar bruta, expressa em salários mínimos, dos pretendentes:

Classe de Renda Familiar.....	Valor da 1ª Mensalidade
1 SM.....	10%
1 a 3 SM.....	12%
3 a 4 SM.....	17%
4 a 6 SM.....	20%
6 a 10 SM.....	25%
Acima de 10 SM.....	30%

XI - Estabelecer que a concessão de financiamento para comercialização de imóveis a mutuários finais, nas condições estabelecidas para o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), pode ter por objeto unidades habitacionais com as seguintes características:

a) com até 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se";

b) com mais de 180 (cento e oitenta) dias de "habite-se", que não tenham sido objeto de ocupação ou de negociação;

c) imóveis usados.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

XII - 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 a aplicações do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

XIII - O limite de 25% (vinte e cinco por cento) a que se refere o item anterior fica elevado temporariamente, até 30.06.88, para 40% (quarenta por cento).

XIV - Os saldos das operações de financiamento imobiliário, de que trata esta Resolução, terão cláusulas de atualização vinculadas aos índices de atualização dos depósitos de poupança.

XV - A atualização dos saldos de trata o item anterior será efetuada na mesma data e com a periodicidade que for estipulada contratualmente para o pagamento das prestações.

XVI - Facultar a atualização dos índices de atualização de depósitos de poupança nas operações de financiamento classificadas na faixa livre mencionadas na alínea "c" do item I desta Resolução.

XVII - Na alienação de imóveis financiados nas condições do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), os agentes poderão enquadrar no referido Sistema o contrato celebrado com o novo mutuário, na forma que vier a ser disciplinada pelo Banco Central.

XVIII - 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 de 10.000 (dez mil) OTN.

XIX - O Banco Central poderá reduzir o preço máximo de venda previsto nas alíneas "e" do item III e "f" do item IV desta Resolução, estabelecendo valores diferenciados em função do nível de desenvolvimento econômico das regiões em que se divide o Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

XX - Os créditos dos agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) junto ao Fundo de Garantia de Liquidez de Depósitos e Letras Imobiliárias (FGDLI), por absorção de contas de poupança, serão deduzidos dos saldos de recursos captados para efeito de cálculo do encaixe compulsório e dos limites de que trata esta Resolução.

XXI - Admitir a concessão de financiamento, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), inclusive para fins de cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), para as negociações em curso antes da publicação deste normativo, nas condições que vierem a ser estabelecidas pelo Banco Central.

XXII - O Banco Central fica autorizado a baixar as normas, a adotar as medidas necessárias à execução do disposto nesta Resolução, bem como a disciplinar as operações de financiamento do Sistema Financeiro da habitação (SFH), inclusive no que diz respeito aos seguintes aspectos:

a) valor máximo por unidade habitacional;

b) prazo máximo de financiamento;

Resolução nº 1361, de 30 de julho de 1987



BANCO CENTRAL DO BRASIL

- c) comprometimento máximo de renda familiar bruta;
- d) regime de amortização empregado;
- e) recolhimento dos recursos não aplicados na forma da alínea "b" do item I e das alíneas "b" e "c" do item II desta Resolução.

XXIV - Dar nova redação ao item X da Resolução nº 1.298, de 26.03.87, que disciplina a caderneta vinculada:

"X - Os recursos oriundos da captação na modalidade de depósito estabelecida nesta Resolução deverão obedecer ao direcionamento fixados para os demais depósitos de poupança."

XXIV - Ficam mantidas, no que não conflitarem com a presente Resolução, as demais disposições regulamentares relativas a financiamentos habitacionais.

XXV - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as Resoluções nº 1.221, de 24.11.86, nº 1.254, de 28.01.87, nº 1.310, de 24.04.87, nº 1.330, de 04.06.87, e o item II da Resolução nº 1.253, de 28.01.87.

Brasília-DF, 30 de julho de 1987

Fernando Milliet de Oliveira
Presidente

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