

RESOLUCAO 3.869

Define as condições aplicáveis aos financiamentos com recursos do Fundo de Terras e da Reforma Agrária, de que tratam a Lei Complementar nº 93, de 4 de fevereiro de 1998, e o Decreto nº 4.892, de 25 de novembro de 2003, efetuados a partir de 1º de julho de 2010, e altera a Resolução nº 3.231, de 31 de agosto de 2004.

O Banco Central do Brasil, na forma do art. 9º da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna público que o Conselho Monetário Nacional, em sessão realizada em 27 de maio de 2010, tendo em vista as disposições do art. 4º, inciso VI, da Lei nº 4.595, de 1964, e dos arts. 4º e 14 da Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965, da Lei Complementar nº 93, de 4 de fevereiro de 1998, e do art. 11, § 4º, do Decreto nº 4.892, de 25 de novembro de 2003,

R E S O L V E U :

Art. 1º Fica estabelecido que os financiamentos para aquisição de imóvel rural com as benfeitorias já existentes, ao amparo dos recursos do Fundo de Terras e da Reforma Agrária, contratados a partir de 1º de julho de 2010, ficam sujeitos às seguintes condições:

I - limite de crédito: até R\$80.000,00 (oitenta mil reais) por beneficiário, podendo abranger até 100% (cem por cento) do valor dos itens objeto do financiamento, observado que a aprovação da operação fica condicionada à apresentação de proposta de financiamento que demonstre a viabilidade técnica e econômico-financeira da atividade rural a ser explorada e, no caso dos financiamentos referidos no § 1º, inciso I, desta Resolução, à comprovação da necessidade dos investimentos;

II - prazos estabelecidos em função da capacidade de pagamento a ser gerada pelo empreendimento:

a) para financiamento de até R\$30.000,00 (trinta mil reais), até dezessete anos, incluídos até trinta e seis meses de carência;

b) para financiamentos de valores acima de R\$30.000,00 (trinta mil reais), até vinte anos, incluídos até trinta e seis meses de carência;

III - garantia: hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel financiado, devendo, no caso de financiamento a associações ou cooperativas, exigir-se, cumulativamente, garantia fidejussória dos associados ou cooperados beneficiários do fundo;

IV - encargos financeiros: aplicáveis em função do montante financiado, por beneficiário, as seguintes taxas efetivas de juros:

a) até R\$15.000,00 (quinze mil reais): 2% a.a. (dois por cento ao ano);

b) acima de R\$15.000,00 (quinze mil reais) e até R\$30.000,00 (trinta mil reais): 3% a.a. (três por cento ao ano);

c) acima de R\$30.000,00 (trinta mil reais) e até R\$50.000,00 (cinquenta mil reais): 4% a.a. (quatro por cento ao ano);

d) acima de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais): 5% a.a. (cinco por cento ao ano);

V - benefícios de adimplemento: aplicados por parcela de financiamento, conforme tabela constante deste inciso:

a) bônus fixo de adimplência, em função da região de localização do imóvel objeto do financiamento, aplicável à totalidade dos encargos financeiros e do principal de cada parcela, exclusivamente quando os pagamentos forem efetuados até os respectivos vencimentos;

b) bônus adicional de adimplência de 10% (dez por cento) concedidos sobre os encargos financeiros e o principal de cada parcela referente ao valor da aquisição do imóvel, somente quando essa se efetive por valor inferior a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor de referência estabelecido para cada caso, comunicado ao agente financeiro pela Unidade Técnica Estadual ou Regional, na forma definida no regulamento operativo do Fundo de Terras;

Região de localização do imóvel objeto do financiamento	Bônus fixo	Bônus adicional de adimplência
Região semiárida do Nordeste e área da Sudene nos Estados de Minas Gerais (MG) e Espírito Santo (ES)	40%	10%
Restante da Região Nordeste	30%	
Regiões Centro-Oeste, Norte, Sudeste e Sul	18%	

VI - remuneração do agente financeiro: taxa fixa de 0,7% a.a. (sete décimos por cento ao ano) sobre o saldo devedor, acrescida de 3% (três por cento) sobre os pagamentos efetuados pelos mutuários.

§ 1º Os financiamentos a que se refere o inciso I deste artigo incluem também os seguintes itens:

I - investimentos básicos para estruturação inicial das unidades produtivas dos imóveis adquiridos, assim considerados os investimentos em infraestrutura básica, tais como construção ou reforma de residência, disponibilização de água para consumo humano e animal, rede de eletrificação, abertura ou recuperação de acessos internos e construção ou reforma de cercas, bem como a manutenção da família durante os primeiros seis meses do projeto e os investimentos para a implantação inicial da atividade rural a ser explorada, inclusive até R\$1.000,00 (mil reais) ou até 8% (oito por cento) do valor de investimentos básicos de que trata o § 2º deste artigo, o que for maior, para a contratação de assistência técnica para a implantação e o acompanhamento da execução do projeto de

financiamento, conforme estabelecido no regulamento operativo do fundo;

II - outros custos, assim considerados os impostos, taxas e despesas cartorárias de transação e do registro do imóvel rural adquirido, bem como as despesas topográficas referentes à demarcação de parcelas.

§ 2º O valor do financiamento destinado a investimentos básicos de que trata o inciso I do § 1º não pode exceder, por beneficiário, a 50% (cinquenta por cento) do valor total do financiamento ou R\$15.000,00 (quinze mil reais), o que for menor.

§ 3º O valor de cada parcela de amortização deve ser obtido pela divisão do saldo devedor pelo número de parcelas restantes.

§ 4º A soma dos bônus de adimplência de que trata o inciso V do caput tem por teto R\$1.300,00 (mil e trezentos reais) por parcela anual de amortização do financiamento por mutuário ou, no caso de operações coletivas, por beneficiário.

§ 5º A concessão, a cada ano, dos bônus de adimplência de que trata o inciso V do caput será condicionada à execução das ações previstas nas respectivas propostas de financiamento, diretrizes e normas estabelecidas no Regulamento Operativo do Fundo de Terras.

§ 6º Os agentes financeiros deverão observar a relação, encaminhada anualmente pela Unidade Técnica Estadual, dos beneficiários que não terão direito aos benefícios de adimplemento previstos no inciso V do caput deste artigo em função do não cumprimento das exigências de que trata o § 5º.

§ 7º Em caso de antecipação do pagamento de parcela, após o oitavo ano da efetivação do contrato, o órgão gestor do fundo concederá, na forma estabelecida no regulamento operativo, descontos de até 6% a.a. (seis por cento ao ano) sobre a parcela, calculado pro rata pelo período de antecipação do pagamento.

§ 8º Os instrumentos de crédito devem conter cláusula estabelecendo que os encargos financeiros podem ser revistos anualmente pelo Conselho Monetário Nacional até o limite de 12% a.a. (doze por cento ao ano).

§ 9º A remuneração do agente financeiro poderá ser periodicamente reavaliada em função dos índices de adimplência e do volume dos recursos disponibilizados para aplicação no programa.

Art. 2º O art. 1º da Resolução nº 3.231, de 31 de agosto de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º Estabelecer que os financiamentos para aquisição de imóvel rural com as benfeitorias já existentes, ao amparo dos recursos do Fundo de Terras e da Reforma Agrária, contratados até 30 de junho de 2010, ficam sujeitos às seguintes condições:

.....

V - benefícios de adimplemento: aplicados por parcela de financiamento, conforme tabela constante deste

inciso:

.....

VI - remuneração do agente financeiro:

- a) para os financiamentos concedidos até 7 de março de 2004, a remuneração dos agentes financeiros será a taxa de 0,5% a.a. (cinco décimos por cento ao ano) incidentes sobre o saldo devedor das operações;
- b) para os financiamentos concedidos a partir de 8 de março de 2004, taxa fixa de 0,7% a.a. (sete décimos por cento ao ano) sobre o saldo devedor acrescida de 3% (três por cento) sobre os pagamentos efetuados pelos mutuários.

.....

§ 4º A soma dos bônus de adimplência de que trata o inciso V do caput tem por teto R\$1.000,00 (mil reais) por parcela anual de amortização do financiamento por mutuário ou, no caso de operações coletivas, por beneficiário,

.....

§ 9º A concessão, a cada ano, dos bônus de adimplência de que trata o inciso V do caput será condicionada à execução das ações previstas nas respectivas propostas de financiamento, diretrizes e normas estabelecidas no Regulamento Operativo do Fundo de Terras.

§ 10. Os agentes financeiros deverão observar a relação, encaminhada anualmente pela Unidade Técnica Estadual, dos beneficiários que não terão direito aos benefícios de adimplemento previstos no inciso V do caput deste artigo em função do não cumprimento das exigências de que trata o § 9º." (NR)

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 17 de junho de 2010.

Henrique de Campos Meirelles
Presidente