

- 1 - Os financiamentos para aquisição de imóvel rural, ao amparo dos recursos do Fundo de Terras e da Reforma Agrária (FTRA), obedecem ao disposto no Decreto nº 11.585, de 28 de junho de 2023, e às seguintes condições: (Res CMN 4.900 art 1º; Res CMN 5.092 art 1º)
 - a) beneficiários: (Res CMN 4.900 art 1º; Res CMN 5.092 art 1º)
 - I - trabalhadores rurais não proprietários, preferencialmente assalariados, parceiros, posseiros e arrendatários que comprovem, no mínimo, 5 (cinco) anos de experiência na atividade rural; (Res CMN 4.900 art 1º)
 - II - agricultores proprietários de imóveis cuja área não alcance a dimensão da propriedade familiar, assim definida no inciso II do art. 4º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e seja comprovadamente insuficiente para gerar renda capaz de propiciar-lhes o próprio sustento e o de suas famílias; (Res CMN 4.900 art 1º)
 - b) o projeto técnico de financiamento deve: (Res CMN 4.900 art 1º)
 - I - demonstrar a viabilidade técnica e econômico-financeira da atividade rural a ser explorada; e
 - II - no caso dos financiamentos referidos no item 4, comprovar a necessidade dos investimentos;
 - c) reembolso: até 25 (vinte e cinco) anos, incluídos até 36 (trinta e seis) meses de carência; (Res CMN 4.900 art 1º)
 - d) garantia: hipoteca ou alienação fiduciária dos imóveis financiados com recursos do FTRA, facultada a exigência de garantias adicionais caso o financiamento seja realizado com risco da instituição financeira; (Res CMN 4.900 art 1º)
 - e) o limite da renda bruta familiar será a média mensal de R\$18.000,00 (dezoito mil reais), não podendo ultrapassar o valor de R\$216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais) por ano. (Res CMN 4.900 art 1º)
- 2 - A renda bruta familiar anual de que trata a alínea “e” do item 1 será o somatório dos seguintes valores, auferidos por qualquer componente do grupo familiar nos últimos 12 (doze) meses anteriores ao período de aferição: (Res CMN 4.900 art 1º)
 - a) resultado da atividade rural, que consiste na diferença entre os valores das receitas recebidas e das despesas de custeio e dos investimentos pagos;
 - b) benefícios sociais e previdenciários; e
 - c) demais rendas provenientes de atividades desenvolvidas no estabelecimento e fora dele.
- 3 - Revogado. (Res CMN 4.914 art 6º)
- 4 - Os financiamentos referidos no item 1 podem incluir, conforme estabelecido no Regulamento Operativo do Fundo de Terras e da Reforma Agrária, e observados os limites de crédito aplicáveis a esta linha de financiamento: (Res CMN 4.900 art 1º)
 - a) investimentos básicos para estruturação inicial das unidades produtivas dos imóveis adquiridos, assim considerados os investimentos em infraestrutura básica, inclusive Assistência Técnica e Extensão Rural (Ater), conforme os termos do Regulamento Operativo do Fundo de Terras e da Reforma Agrária, desde que o tomador não esteja sendo beneficiado pela Ater no âmbito do Programa Nacional de Assistência Técnica e Extensão Rural na Agricultura Familiar e na Reforma Agrária (Pronater), de que trata a Lei nº 12.188, de 11 de janeiro de 2010;
 - b) despesas acessórias relativas à aquisição do imóvel rural, assim considerados tributos, serviços de medição, incluindo topografia e georreferenciamento, emolumentos e custas cartorárias.
- 5 - O valor de cada parcela de amortização deve ser obtido pelo sistema de amortização Price. (Res CMN 4.900 art 1º)
- 6 - Os recursos referentes à terceira parcela de Ater devem ser liberados até a amortização da primeira parcela do financiamento. (Res CMN 4.900 art 1º)
- 7 - Caso o projeto conte com financiamento de Ater em 4 (quatro) ou 5 (cinco) parcelas, os valores correspondentes a eventuais não liberações dos recursos dessas parcelas após o início do período de amortização deverão ser descontados de uma ou mais prestações do financiamento, a partir da última, vedada, nessa hipótese, a aplicação do desconto de antecipação do pagamento de parcela previsto na tabela de encargos financeiros na seção específica deste manual. (Res CMN 4.900 art 1º)
- 8 - Revogado. (Res CMN 4.914 art 6º)
- 9 - A remuneração dos agentes financeiros para os financiamentos considerará os custos de contratação, manutenção, cobrança por edital e individualização, conforme estabelecido nos contratos firmados pelo órgão gestor do FTRA no âmbito de sua competência. (Res CMN 5.023 art 1º e 2º)
- 10 - Os recursos do FTRA repassados às instituições financeiras enquanto não aplicados nas finalidades previstas devem ser remunerados pela respectiva instituição financeira, **pro rata die**, pela Taxa Média Selic ou outro índice que legalmente venha a substituí-la, de acordo com a seguinte fórmula, devendo essa remuneração ser paga ao Fundo mensalmente: (Res CMN 4.900 art 1º)

REM = Σ (SDdiário X TXSELICdiário), em que:

REM: remuneração calculada diariamente sobre o saldo disponível;

SDdiário: saldo diário disponível; e

TXSELICdiário: taxa média Selic diária divulgada pelo Banco Central do Brasil.

11 - Os recursos serão aplicados prioritariamente por meio de financiamentos individuais para os beneficiários do FTRA, observado o disposto no Regulamento Operativo do Fundo de Terras e da Reforma Agrária. (Res CMN 4.900 art 1º)

12 - Ficam autorizadas as instituições financeiras operadoras do FTRA, com base nas condições constantes do MCR 2-6-4, nos casos em que o mutuário solicitar a prorrogação e demonstrar dificuldade temporária para reembolso do crédito, a prorrogar as parcelas de operações de crédito fundiário com recursos do FTRA, inclusive as operações do Programa Cédula da Terra formalizadas no âmbito do Acordo de Empréstimo 4.147-BR, aprovado pela Resolução do Senado Federal nº 67, de 22 de julho de 1997, com vencimento no ano civil, respeitado o limite por Unidade da Federação de 5% (cinco por cento) do valor das parcelas com vencimento no respectivo ano, em cada instituição financeira, e desde que a instituição financeira ateste a necessidade de prorrogação e demonstre a capacidade de pagamento do mutuário, observadas as seguintes condições: (Res CMN 4.900 art 1º; Res CMN 4.905 art 2º)

a) a base de cálculo do percentual da carteira das instituições financeiras passível de renegociação é o somatório dos valores das parcelas de todos os financiamentos de crédito fundiário efetuados com recursos do FTRA na respectiva Unidade da Federação com vencimento no ano, apurado em 31 de dezembro do ano anterior; (Res CMN 4.900 art 1º)

b) até 100% (cem por cento) do valor da(s) parcela(s) das operações com vencimento no ano pode ser incorporado ao saldo devedor e redistribuído nas parcelas restantes; (Res CMN 4.900 art 1º)

c) durante sua vigência, cada operação de crédito somente pode ser beneficiada com até 4 (quatro) prorrogações de que trata este item; (Res CMN 4.900 art 1º)

d) o pedido de prorrogação do mutuário deve vir acompanhado de informações técnicas que permitam às instituições financeiras verificar o fato gerador da dificuldade temporária para reembolso do crédito, sua intensidade e o percentual de redução de renda provocado, por meio de formulário a ser disponibilizado pelo órgão gestor do FTRA; (Res CMN 4.905 art 2º)

e) após o vencimento da prestação, os mutuários terão até 60 (sessenta) dias para solicitar a prorrogação, que, nesses casos, só será efetivada mediante o pagamento de 5% (cinco por cento) do valor da prestação vencida apurado sem os bônus de adimplência contratuais; (Res CMN 4.900 art 1º)

f) a parcela cujo pedido de renegociação feito previamente ao vencimento tenha sido negado será mantida em situação de adimplência até 30 (trinta) dias após o envio ao mutuário de notificação da decisão da instituição financeira ou do órgão gestor do FTRA. (Res CMN 4.900 art 1º)

13 - Para efeito da renegociação prevista no item 12: (Res CMN 5.092 art 1º)

(*)

a) as instituições financeiras podem prorrogar as parcelas dos contratos para até 1 (um) ano após a data prevista para o vencimento vigente do instrumento, devendo ser mantidas as demais condições pactuadas, podendo o prazo de reembolso, nesse caso, superar 20 (vinte) anos, conforme disposto no art. 23 da Lei nº 12.599, de 23 de março de 2012;

b) as instituições financeiras deverão priorizar a prorrogação para os mutuários com maior dificuldade em efetuar o pagamento integral, nos prazos estabelecidos, das parcelas com vencimento no ano;

c) desde que autorizado pelo órgão gestor do FTRA, o limite por Unidade da Federação poderá ser ultrapassado, respeitado o limite nacional de até 10% (dez por cento) do valor das parcelas com vencimento no ano, consideradas todas as instituições financeiras operadoras, mantidas as demais condições;

d) a alteração contratual deverá ser formalizada em até 90 (noventa) dias após a data de deferimento da prorrogação;

e) as instituições financeiras operadoras ficam responsáveis pelo envio ao órgão gestor do FTRA das seguintes informações:

I - relatório com o valor das parcelas com vencimento previsto para cada ano civil, encaminhado anualmente até 28 de fevereiro;

II - relatório das operações prorrogadas com o valor das parcelas e o novo cronograma de financiamento encaminhado a cada trimestre do ano civil.

14 - Revogado. (Res CMN 5.092 art 3º)

(*)

15 - Revogado. (Res CMN 5.092 art 3º)

(*)

16 - Revogado. (Res CMN 5.092 art 3º)

(*)

17 - Revogado. (Res CMN 5.092 art 3º)

(*)

18 - Para os contratos coletivos celebrados até 30 de junho de 2011, fica autorizada a individualização até o término da vigência da operação ou de sua liquidação. (Res CMN 5.023 art 1º)