BANCO CENTRAL DO BRASIL

RESOLUÇÃO Nº 4.676, DE 31 DE JULHO DE 2018

Dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança.

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 31 de julho de 2018, com base nos arts. 4º, incisos VI e VIII, da referida Lei, 8º, inciso XII, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 7º do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, 2º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, 10, parágrafo único, da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 79, § 2º, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e 95 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015,

R E S O L V E U :

CAPÍTULO I
DO OBJETO E DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Art. 1º Esta Resolução estabelece os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema de Financiamento Imobiliário, as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança.

CAPÍTULO II
DOS SISTEMAS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Art. 2º O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, por meio da captação e do direcionamento dos recursos de depósitos de poupança.

Parágrafo único. Integram o SBPE os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, as caixas econômicas, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo e as cooperativas de crédito autorizadas a captar depósitos de poupança na forma da regulamentação vigente. (Redação dada pela Resolução nº 4.763, de 27/11/2019.)

Art. 3º O Sistema Financeiro da Habitação (SFH), de que trata a Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, destina-se a facilitar e a promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população.

Parágrafo único. Integram o SFH, na qualidade de agentes financeiros, além das entidades previstas no art. 8º da Lei nº 4.380, de 1964, as demais instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e as entidades fechadas de previdência complementar.

Art. 4º O Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com os fundos respectivos.

Parágrafo único. Podem operar no SFI, além das entidades previstas no art. 2º da Lei nº 9.514, de 1997, as demais instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

CAPÍTULO III
DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção I
Das Condições Gerais das Operações

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário podem ser livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros; e

IV - contratação, pelos devedores, da cobertura securitária estabelecida pela legislação em vigor.

§ 1º Os contratos das operações de financiamento imobiliário podem ter cláusula de atualização do saldo devedor por índice de preços, de conhecimento público e regularmente calculado, ou pela remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança.

§ 2º A atualização por índice de preços pode ser realizada mensalmente, desde que o prazo da operação não seja inferior a 36 meses.

Art. 6º A razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário, compreendendo principal e despesas acessórias, e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a:

I - 80% (oitenta por cento), nas operações de:

a) financiamento para aquisição de imóvel residencial;

b) financiamento a pessoa natural para construção de imóvel residencial; e

II - 60% (sessenta por cento), nas operações de empréstimo a pessoa natural garantidas por imóveis residenciais (**home equity**).

Parágrafo único. (Revogado pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

§ 1º O valor nominal de que trata o inciso I do **caput**, compreendendo principal e despesas acessórias, poderá ser de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel, no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) ou do Sistema de Amortização Crescente (Sacre). (Incluído pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

§ 2º Na hipótese de um mesmo imóvel servir de garantia a mais de uma operação de crédito, por meio do compartilhamento de alienação fiduciária, o valor nominal total das

obrigações garantidas, compreendendo principal e despesas acessórias, deve observar o limite aplicável à operação de crédito original. (Incluído pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

Art. 7º As operações de financiamento imobiliário de que trata esta Resolução destinadas à aquisição, à construção ou à produção de imóveis deverão ser garantidas por:

I - alienação fiduciária do imóvel objeto da operação;

II - alienação fiduciária de outro imóvel do mutuário ou de imóvel de terceiros;

III - hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação;

IV - hipoteca, em primeiro grau, de outro imóvel do mutuário ou de imóvel de terceiros;

V - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (Redação dada pela Resolução nº 4.691, de 29/10/2018.)

VI - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; ou (Redação dada pela Resolução nº 4.691, de 29/10/2018.)

VII - cessão fiduciária de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis. (Incluído pela Resolução nº 4.691, de 29/10/2018.)

§ 1º É facultada a contratação de garantias adicionais, a critério do agente financeiro.

§ 2º As operações de empréstimo de que trata o art. 6º, inciso II, devem ser garantidas por alienação fiduciária ou hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação.

Art. 7º-A Os direitos creditórios recebidos em garantia pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil relativos a operações de financiamento para produção de imóveis devem ser registrados em sistema de registro operado por entidade registradora de ativos financeiros. (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

Parágrafo único. A liberação dos recursos relativos aos financiamentos para produção de imóveis somente poderá ocorrer após a realização do registro de que trata o **caput**. (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

Art. 7º-B O instrumento por meio do qual se formaliza a contratação da garantia a que se refere o art. 7º-A deve conter: (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

I - a especificação inequívoca dos direitos creditórios dados em garantia, discriminando os constituídos e os a constituir; (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

II - a previsão do envio, pelo devedor do financiamento para produção de imóveis, de notificação, aos compradores e promitentes compradores das unidades imobiliárias cuja produção é financiada, sobre: (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

a) a constituição da garantia e as repercussões desse negócio sobre compradores e promitentes; (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

b) o agente financeiro responsável pela emissão dos instrumentos de pagamento das obrigações financeiras referentes ao contrato de compra e venda ou de promessa de compra e venda; (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

c) a forma de acompanhamento, por meio de interface eletrônica disponibilizada pela entidade registradora de que trata o art. 7º-A, das informações sobre a evolução da dívida referente ao contrato de compra e venda ou de promessa de compra e venda, inclusive parcelas pagas, vencidas e vincendas; (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

d) a forma de emissão dos comprovantes de quitação das obrigações financeiras referentes ao contrato de compra e venda ou de promessa de compra e venda por meio de interface eletrônica disponibilizada pela entidade registradora de que trata o art. 7º-A; e (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

e) os meios de acesso à interface eletrônica de que tratam as alíneas "c" e "d"; e (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

III - a especificação dos termos da notificação a que se refere o inciso II. (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

Parágrafo único. Consideram-se direitos creditórios: (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

I - constituídos: os decorrentes de contratos de compra e venda ou de promessas de compra e venda referentes às unidades autônomas de empreendimento imobiliário objeto de financiamento para produção de imóveis; e (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

II - a constituir: os de existência futura, associados às unidades autônomas não negociadas de empreendimento imobiliário objeto de financiamento para produção de imóveis. (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

Art. 7º-C As instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil somente podem disponibilizar financiamento para produção de imóveis de empreendimento submetido ao regime de afetação de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

Art. 8º Na contratação das operações de financiamento imobiliário de que trata esta Resolução, a cobrança de tarifas relativas à prestação de serviços, pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, deve obedecer ao disposto na regulamentação em vigor.

Art. 8º-A É facultada a cobrança de tarifa pela prestação do serviço de avaliação ou reavaliação de imóveis residenciais oferecidos como garantia por pessoas naturais em operações de financiamento imobiliário e de empréstimo garantido por imóvel, nas seguintes hipóteses:

I - contratação de nova operação;

II - substituição de garantia;

III - requisição de portabilidade;

IV - reenquadramento da operação;

V - revisão de valor de cobertura securitária; ou

VI - prorrogação, renovação, novação, composição, consolidação e transferência de dívida.

§ 1º A cobrança de que trata o **caput** é limitada aos custos e despesas efetivamente incorridos no serviço de avaliação ou reavaliação de garantia imobiliária.

§ 2º A cobrança de que trata o **caput** está condicionada à:

I - anuência prévia do mutuário ou do pretendente ao crédito em relação ao serviço de avaliação ou reavaliação, formalmente manifestada;

II - informação prévia ao mutuário ou pretendente ao crédito acerca:

a) do valor máximo da cobrança; e

b) da possibilidade de cobrança inclusive na hipótese de a operação que deu causa à avaliação ou reavaliação não ser contratada por decisão do mutuário ou pretendente ao crédito, formalmente manifestada;

III - entrega ao mutuário ou pretendente ao crédito de extrato do laudo de avaliação ou documento equivalente, contendo a análise técnica de que trata o art. 11-A, inciso I; e

IV - disponibilização ao mutuário ou ao pretendente ao crédito de demonstrativo com a discriminação dos custos e das despesas efetivamente incorridos na avaliação ou reavaliação.

§ 3º Os comprovantes e documentos relativos ao demonstrativo de que trata o § 2º, inciso IV, devem permanecer à disposição do Banco Central do Brasil pelo prazo de cinco anos, preferencialmente em formato eletrônico.

§ 4º A cobrança de que trata o **caput** não pode incluir:

I - montante que exceda o valor máximo de que trata o § 2º, inciso II, alínea "a", ainda que os custos e despesas efetivamente incorridos sejam superiores a esse valor;

II - custos e despesas não diretamente relacionados com a avaliação ou reavaliação do imóvel; e

III - custos e despesas relativos à prestação do serviço de avaliação ou reavaliação na hipótese em que a operação não seja contratada por decisão do agente financeiro.

§ 5º Para fins do disposto no § 4º, inciso II, consideram-se não diretamente relacionados ao serviço de avaliação ou reavaliação, entre outros, custos e despesas concernentes a:

I - canais de atendimento, inclusive agências;

II - propaganda e ações de **marketing** de qualquer espécie;

III - pessoal, exceto o diretamente responsável pela avaliação e reavaliação de garantias, terceirizado ou não;

IV - máquinas e equipamentos;

V - manutenção e contratação de sistemas informatizados, exceto os relativos à avaliação de garantias;

VI - correspondentes no País; e

VII - demais atividades relativas à originação de crédito.

(Artigo 8º-A incluído, a partir de 1º/6/2022, pela Resolução CMN nº 4.925, de 24/6/2021.)

Art. 9º A liberação dos recursos relativos aos financiamentos imobiliários concedidos somente poderá ser efetuada após a constituição das garantias.

Art. 10. A cobrança de encargos por atraso no pagamento das obrigações relativas aos financiamentos imobiliários deve observar o disposto na regulamentação em vigor.

Parágrafo único. As prestações dos financiamentos imobiliários pagas com atraso devem ser atualizadas **pro rata die** com base no índice de atualização pactuado no contrato, desde a data do vencimento.

Seção II
Dos Critérios de Concessão

Art. 11. As instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na contratação de financiamentos imobiliários ou de empréstimos, garantidos por imóveis residenciais, com pessoas naturais, devem observar, no mínimo, os seguintes critérios:

I - em relação à análise da suficiência das garantias:

a) o estabelecimento da cota de financiamento deve considerar os empréstimos e financiamentos previamente contratados pelo pretendente ao crédito no Sistema Financeiro Nacional; e

b) a avaliação do imóvel deve ser efetuada por profissional sem qualquer vínculo com a área de crédito da instituição proponente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou configurar deficiência na segregação de funções; e

II - em relação à análise da capacidade de pagamento do pretendente ao crédito:

a) a avaliação deve considerar o comprometimento da renda com outras obrigações financeiras previamente assumidas pelo pretendente ao crédito, bem como as despesas necessárias a suprir o seu mínimo existencial; e

b) a apuração do comprometimento da renda deve ser efetuada com base no maior encargo mensal admitido contratualmente.

§ 1º Os procedimentos relativos ao estabelecimento da cota de financiamento e à avaliação do comprometimento de renda devem considerar as informações existentes na

própria instituição concedente do crédito, no Sistema de Informações de Crédito (SCR), em sistemas de registro e em bancos de dados com informações de adimplemento.

§ 2º As informações utilizadas na avaliação e concessão do crédito devem permanecer à disposição do Banco Central do Brasil durante a vigência da operação, preferencialmente em formato eletrônico.

§ 3º Para fins do disposto no inciso II do **caput**, a análise da capacidade de pagamento deve estar amparada por documentos que demonstrem ou permitam estimar as despesas e os rendimentos declarados, compreendendo período de tempo que possibilite a identificação de eventos não recorrentes ou extraordinários.

§ 4º Para fins de apuração do valor do imóvel de que tratam o **caput**, inciso I, alínea "b", e o art. 13, inciso I, a instituição proponente pode, alternativamente, empregar modelo de precificação próprio ou de terceiros, desde que:

I - o modelo seja baseado em critérios, premissas e procedimentos consistentes, documentados e passíveis de verificação;

II - o modelo e os sistemas internos de gerenciamento de risco e de monitoramento de garantias da instituição sejam capazes de demonstrar que a análise do risco da operação justifica eventual dispensa de visita de inspeção ao imóvel;

III - os profissionais responsáveis pelos modelos não possuam qualquer vínculo com a área de crédito da instituição ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou configurar deficiência na segregação de funções; e

IV - o modelo propicie a geração de relatório individualizado da precificação do imóvel, incluindo o exame dos aspectos relevantes e dos riscos inerentes à estimação do valor do imóvel.

(Parágrafo 4º incluído pela Resolução nº 4.754, de 26/9/2019.)

Art. 11-A. Para fins desta Resolução, a avaliação de imóvel compreende:

I - a análise técnica efetuada para a estimação do valor de um bem imóvel, com base em suas especificações, características, custos, frutos, direitos e finalidade; e

II - a análise jurídica efetuada para determinar riscos que possam repercutir sobre a viabilidade da utilização do bem imóvel como garantia, incluindo a confirmação da titularidade, da livre disposição do imóvel e da inexistência de ônus ou impedimentos.

(Artigo 11-A incluído, a partir de 1º/6/2022, pela Resolução CMN nº 4.925, de 24/6/2021.)

Seção III
Das Operações no Âmbito do SFH

Art. 12. São operações no âmbito do SFH os financiamentos referidos nos incisos I a V do **caput** do art. 16, contratados pelas instituições de que trata o art. 3º, que observem os critérios de concessão e as condições gerais e específicas estabelecidos neste Capítulo e na legislação em vigor.

Art. 13. As operações no âmbito do SFH devem observar as seguintes condições específicas:

I - limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiado de R$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);

II - custo efetivo máximo para o mutuário, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, de 12% a.a. (doze por cento ao ano); e

III - (Revogado pela Resolução nº 4.739, de 19/8/2019.)

§ 1º Nos financiamentos para a produção de imóveis residenciais, o valor médio por unidade produzida deve ser igual ou inferior ao limite estabelecido no inciso I do **caput**.

§ 2º Para fins do cálculo do custo efetivo máximo de que trata o inciso II do **caput**, não estão incluídos:

I - o custo de contratação de apólice de seguros de morte e invalidez permanente, danos físicos ao imóvel e responsabilidade civil do construtor; e

II - o valor das tarifas de que trata o art. 14.

§ 3º No caso de imóveis residenciais novos cuja aquisição tenha sido contratada pelo pretendente ao crédito durante a fase de produção, o enquadramento das operações de financiamento imobiliário no limite estabelecido no inciso I do **caput** deve levar em consideração o valor do imóvel na data da celebração do contrato definitivo ou de promessa de compra e venda.

§ 4º Para fins do disposto no § 3º, admite-se a utilização do valor do imóvel estabelecido no contrato definitivo ou de promessa de compra e venda, na hipótese de ausência de laudo de avaliação válido na data da celebração do contrato.

§ 5º Considera-se imóvel residencial novo a unidade habitacional que:

I - esteja em fase de produção; ou

II - tenha até 180 dias de "habite-se", ou documento equivalente, expedido por órgão público competente, ou, nos casos de prazo superior, se não tiver sido habitada ou alienada.

Art. 14. As operações no âmbito do SFH podem incluir as seguintes tarifas pela prestação de serviços especiais a pessoas naturais:

I - tarifa de análise de proposta de apólice de seguro habitacional individual de que trata a Resolução nº 3.811, de 19 de novembro de 2009; e

II - tarifa mensal de administração do contrato, limitada a R$25,00 (vinte e cinco reais).

CAPÍTULO IV
DO DIRECIONAMENTO DOS RECURSOS CAPTADOS EM DEPÓSITOS DE POUPANÇA

Seção I
Da Exigibilidade de Aplicação

Art. 15. Os recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do SBPE devem ser aplicados de acordo com os seguintes percentuais:

I - 65% (sessenta e cinco por cento), no mínimo, em operações de financiamento imobiliário, dos quais:

a) 80% (oitenta por cento), no mínimo, nas operações de que trata o art. 16; e

b) o restante nas operações de que trata o art. 17;

II - (Revogado pela Resolução nº 4.774, de 7/1/2020.)

III - os recursos remanescentes em disponibilidades financeiras e em outras operações admitidas nos termos da legislação e da regulamentação em vigor, observado o percentual de recolhimento compulsório estabelecido pelo Banco Central do Brasil. (Redação dada pela Resolução nº 4.774, de 7/1/2020.)

§ 1º A exigibilidade de aplicação em financiamentos imobiliários mencionada no inciso I do **caput** tem como base de cálculo o menor dos seguintes valores, utilizando-se o critério de dias úteis:

I - a média aritmética dos saldos diários dos depósitos de poupança nos 36 meses antecedentes ao mês de referência; ou

II - a média aritmética dos saldos diários dos depósitos de poupança no mês de referência.

§ 2º Para as instituições integrantes do SBPE em início de atividade, enquanto não completados 36 meses de captação de depósitos de poupança, a média aritmética de que trata o § 1º, inciso I, deve considerar o número de meses decorridos desde o início da captação.

§ 3º Na hipótese de cooperativas de crédito que integrem sistema cooperativo, a comprovação do cumprimento da exigibilidade de que trata o inciso I do **caput**, bem como o recolhimento de que trata o art. 21, é responsabilidade: (Redação dada pela Resolução nº 4.774, de 7/1/2020.)

I - da cooperativa central de crédito, em sistema de dois níveis;

II - da confederação de crédito, em sistema de três níveis; e

III - do banco cooperativo, em sistema de três níveis no qual a confederação não seja de crédito.

(Parágrafo 3º incluído pela Resolução nº 4.763, de 27/11/2019.)

§ 4º Para efeito do disposto no § 3º, a exigibilidade de aplicação e o recolhimento de que trata o art. 21 serão apurados considerando os saldos agregados dos depósitos de poupança e das demais operações ativas e passivas das cooperativas de crédito pertencentes ao respectivo sistema. (Incluído pela Resolução nº 4.763, de 27/11/2019.)

§ 5º A cooperativa central de crédito, a confederação de crédito e o banco cooperativo devem manter à disposição do Banco Central do Brasil, pelo prazo mínimo de cinco anos, as informações e documentos necessários à comprovação do cumprimento da exigibilidade de aplicação. (Incluído pela Resolução nº 4.763, de 27/11/2019.)

Seção II
Das Operações Elegíveis

Art. 16. Para fins do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 15, inciso I, alínea "a", podem ser computadas as seguintes operações:

I - os financiamentos para aquisição de imóveis residenciais, novos, usados ou em construção;

II - os financiamentos a pessoas naturais para construção de imóvel residencial, podendo incluir a aquisição do terreno;

III - os financiamentos para reforma ou ampliação de imóveis residenciais;

IV - os financiamentos para produção de imóveis residenciais;

V - os financiamentos para aquisição de material para a construção, ampliação ou reforma de imóvel residencial em lote de propriedade do pretendente ao financiamento ou cuja posse regularizada seja por este detida;

VI - o valor dos desembolsos programados para liberação até o final dos contratos de financiamento para construção e para produção a que se referem os incisos II e IV, observado o disposto no art. 18;

VII - o valor dos imóveis recebidos em liquidação de financiamentos imobiliários residenciais, enquanto não alienados;

VIII - os depósitos interfinanceiros imobiliários garantidos pelas operações a que se referem os incisos I a V;

IX - as cédulas de crédito imobiliário e as cédulas hipotecárias adquiridas, representativas das operações a que se referem os incisos I a V;

X - os créditos perante o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS); e

XI - os créditos correspondentes às dívidas novadas do FCVS, nos termos do art. 10 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000.

Parágrafo único. Podem compor o valor das operações de que tratam os incisos I e II do **caput** as seguintes despesas acessórias:

I - custos cartorários incorridos pelo mutuário relativos ao registro e à averbação do título ou ato constitutivo, declaratório ou translativo de direitos reais sobre o imóvel;

II - custos do serviço de transmissão de informações para fins de registro eletrônico, caso contratado pelo mutuário, observadas as normas aplicáveis; e

III - valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis "Inter Vivos" (ITBI). (Redação dada pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

Art. 17. Para fins do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 15, inciso I, podem ser computadas as seguintes operações:

I - os financiamentos para aquisição de imóveis não residenciais novos, usados ou em construção;

II - os financiamentos para construção de imóvel não residencial;

III - os financiamentos para reforma ou ampliação de imóveis não residenciais, novos ou usados;

IV - os financiamentos para produção de imóveis não residenciais;

V - os financiamentos para aquisição de material para a construção, reforma ou ampliação de imóveis não residenciais;

VI - o valor dos desembolsos programados para liberação até o final dos contratos de financiamento para construção e para produção a que se referem os incisos II e IV, observado o disposto no art. 18;

VII - o valor dos imóveis recebidos em liquidação de financiamentos imobiliários não residenciais, enquanto não alienados;

VIII - os financiamentos a projetos de investimento de concessionárias privadas do setor de saneamento;

IX - os financiamentos para obras de infraestrutura em loteamentos urbanos;

X - os depósitos interfinanceiros imobiliários garantidos pelas operações a que se referem os incisos I a V; (Redação dada pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

XI - as cédulas de crédito imobiliário e as cédulas hipotecárias adquiridas, representativas das operações a que se referem os incisos I a V; e (Redação dada pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

XII - os empréstimos garantidos por alienação fiduciária de bens imóveis, desde que compartilhem garantia com operações de crédito elegíveis para fins de atendimento da exigibilidade de que trata o art. 15, observado o disposto no art. 20-A. (Incluído pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

§ 1º Podem compor o valor das operações de que tratam os incisos I, II e XII do **caput** as seguintes despesas acessórias:

I - custos cartorários incorridos pelo mutuário relativos ao registro e à averbação do título ou ato constitutivo, declaratório ou translativo de direitos reais sobre o imóvel;

II - custos do serviço de transmissão de informações para fins de registro eletrônico, caso contratado pelo mutuário, observadas as normas aplicáveis;

III - valor do ITBI; e

IV - valor do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (IOF).

(Parágrafo 1º incluído pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

§ 2º Os empréstimos de que trata o inciso XII do **caput** devem observar as seguintes condições:

I - valor total das novas operações menor ou igual ao saldo devedor da operação de crédito original, na data da contratação;

II - taxas de juros iguais ou inferiores à da operação de crédito original; e

III - prazos iguais ou inferiores ao prazo remanescente da operação de crédito original, na data da contratação.

(Parágrafo 2º incluído pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

§ 3º Para efeito do disposto no § 2º, é facultada a utilização de sistema de amortização e de critérios de atualização diversos daqueles originalmente contratados. (Incluído pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

Art. 18. Os recursos correspondentes aos valores dos desembolsos de que tratam os arts. 16, inciso VI, e 17, inciso VI, devem estar representados por títulos de emissão do Tesouro Nacional pertencentes à carteira própria da instituição, que permanecerão indisponíveis em conta específica no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), enquanto computados para fins de atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 15, inciso I.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no **caput**, os títulos de emissão do Tesouro Nacional serão considerados pelos respectivos preços de lastro admitidos pelo Banco Central do Brasil em operações compromissadas intradiárias.

Seção III
Do Cômputo e dos Ajustes

Art. 19. Para fins do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 15, inciso I, as operações de que tratam os arts. 16 e 17 devem ser computadas pelo respectivo valor contábil bruto, apurado segundo os critérios estabelecidos no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (Cosif), sem dedução de provisão para perdas, nem acréscimo de parcelas a liberar.

§ 1º Os depósitos interfinanceiros imobiliários de que tratam os arts. 16, inciso VIII, e 17, inciso X, devem ser computados pela média aritmética dos saldos diários mantidos em carteira no mês de referência, utilizando-se o critério de dias úteis e as mesmas regras de apuração de seus valores para contabilização no Cosif.

§ 2º As cédulas de crédito imobiliário e as cédulas hipotecárias adquiridas são computadas, no mês de sua aquisição, nos termos do § 1º.

§ 3º Podem permanecer computados para o atendimento da exigibilidade de que trata o art. 15, inciso I, os valores dos créditos lançados contra prejuízo relativos às operações de que trata o **caput,** enquanto não concluídos os respectivos processos de execução judicial ou extrajudicial, pelo prazo máximo de cinco anos, contado a partir da data do lançamento.

§ 4º Para os fins do § 3º, o valor do crédito lançado contra prejuízo corresponde ao valor contábil bruto apurado na forma do **caput**, na data imediatamente anterior ao lançamento, sem dedução de provisão para perdas.

§ 5º A operação computada na forma do § 4º, se for objeto de renegociação ou reestruturação que implique sua substituição por nova operação, não pode ser computada para fins do atendimento da exigibilidade de que trata o art. 15, inciso I.

§ 6º Devem ser deduzidos dos valores computados nos termos deste artigo os saldos credores:

I - das operações de repasses e refinanciamentos, inclusive as realizadas com recursos de fundos e programas sociais;

II - dos depósitos interfinanceiros imobiliários captados e das letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário emitidas com lastro nos financiamentos imobiliários de que tratam os arts. 16 e 17; (Redação dada, a partir de 2/2/2024, pela Resolução CMN nº 5.119, de 1º/2/2024.)

III - das letras imobiliárias garantidas emitidas até 1º de fevereiro de 2024, com prazo de vencimento inferior a três anos, que tenham como garantia os financiamentos imobiliários de que tratam os arts. 16 e 17; e (Redação dada, a partir de 2/2/2024, pela Resolução CMN nº 5.119, de 1º/2/2024.)

IV - das letras imobiliárias garantidas emitidas a partir de 2 de fevereiro de 2024, que tenham como garantia os financiamentos imobiliários de que tratam os arts. 16 e 17. (Incluído, a partir de 2/2/2024, pela Resolução CMN nº 5.119, de 1º/2/2024.)

Art. 20. As instituições integrantes do SBPE podem aplicar, para efeito do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 15, inciso I, fator de multiplicação de 1,2 (um inteiro e dois décimos) aos saldos dos financiamentos imobiliários contratados a partir da entrada em vigor desta Resolução:

I - cujo valor de avaliação ou de negociação, o que for maior, do imóvel objeto de contrato de financiamento para aquisição ou construção, de que trata o art. 16, incisos I e II, não ultrapasse R$500.000,00 (quinhentos mil reais);

II - cujo valor médio de avaliação ou negociação, o que for maior, das unidades residenciais do empreendimento objeto de contrato de financiamento para produção, de que trata o art. 16, inciso IV, não ultrapasse R$500.000,00 (quinhentos mil reais).

Art. 20-A. O valor total das operações de crédito de que trata o art. 17, inciso XII, não pode exceder 3% (três por cento) da base de cálculo de que trata o art. 15, § 1º.

§ 1º O percentual referido no **caput** será de 10% (dez por cento), para operações contratadas até 30 de junho de 2021.

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, não se admite o cômputo do valor da operação cujo vencimento tenha sofrido qualquer forma de prorrogação em relação ao vencimento originalmente contratado.

(Artigo 20-A incluído pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

Seção IV
Dos Recursos não Aplicados

Art. 21. Os recursos não aplicados na forma do disposto no art. 15, inciso I, devem ser recolhidos ao Banco Central do Brasil, em moeda corrente, no dia quinze do mês subsequente

ao mês de referência ou no dia útil imediatamente posterior, se o dia quinze for dia não útil, permanecendo indisponíveis até o dia quinze do mês subsequente ao do recolhimento ou até o dia útil imediatamente posterior, se o dia quinze for dia não útil.

§ 1º O saldo a ser recolhido em cada apuração mensal corresponde à diferença entre o percentual de exigibilidade estabelecido no art. 15, inciso I, e o maior dos seguintes valores, apurados em relação à respectiva base de cálculo:

I - média aritmética dos percentuais de aplicação verificados nos doze meses anteriores ao mês de referência; ou

II - percentual de aplicação verificado no mês de referência.

§ 2º O saldo recolhido será atualizado mensalmente por índice correspondente a 80% (oitenta por cento) do rendimento dos depósitos de poupança.

§ 3º Na hipótese de ser constatada insuficiência no recolhimento, a instituição financeira incorrerá no pagamento de custos financeiros equivalentes aos determinados para as deficiências de encaixe obrigatório.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 22. As instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, nas operações de financiamento para aquisição de imóvel, devem aplicar ao valor a ser transferido para o vendedor remuneração equivalente à dos depósitos de poupança.

§ 1º A remuneração de que trata o **caput** deve ser apurada **pro rata temporis**, com base no período compreendido entre a data da assinatura do contrato de financiamento e a data da transferência dos recursos.

§ 2º O valor de que trata o **caput** deve ser mantido até a data da transferência dos recursos em conta de controle da própria instituição, em nome do vendedor.

Art. 22-A. As novas e autônomas operações de crédito contratadas no âmbito do compartilhamento da alienação fiduciária devem observar:

I - taxas de juros iguais ou inferiores à da operação de crédito original; e

II - prazos iguais ou inferiores ao prazo remanescente da operação de crédito original, na data da contratação.

§ 1º É facultada a utilização de sistema de amortização e de critérios de atualização diversos dos originalmente contratados.

§ 2º As instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, previamente à contratação das operações de que trata o **caput**, devem informar o mutuário, de forma adequada e clara, acerca da eventual mudança na condição de extinção das dívidas, tendo em vista o disposto no § 4º do art. 9º-D da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.

§ 3º Para efeito do disposto no § 2º, as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil devem obter do mutuário manifestação formal de ciência em relação à mudança da condição de extinção das dívidas, mediante assinatura de termo específico.

(Artigo 22-A incluído pela Resolução nº 4.837, de 21/7/2020.)

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 23. A diferença entre os saldos dos financiamentos imobiliários computados no mês de referência imediatamente anterior à data de entrada em vigor desta Resolução e os seus respectivos valores contábeis, calculados conforme o disposto no art. 19, pode permanecer computada, para fins de atendimento da exigibilidade de que trata o art. 15, inciso I, da seguinte forma:

I - pela sua totalidade, na posição relativa ao mês de janeiro de 2019; e

II - pelo valor de que trata o inciso I, deduzido de 1/72 (um setenta e dois avos) a cada posição mensal subsequente.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto no **caput** aos créditos lançados contra prejuízo, computados para o atendimento da exigibilidade no mês de referência imediatamente anterior à data de entrada em vigor desta Resolução.

Art. 24. Os saldos computados em 31 de julho de 2018 relativos aos certificados de recebíveis imobiliários de que tratam os arts. 2º, inciso IX, e 3º, inciso XVI, às letras de crédito imobiliário e às letras hipotecárias de que tratam os arts. 2º, inciso VIII, e 3º, inciso VII, do Regulamento anexo à Resolução nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010, podem permanecer computados até seus respectivos vencimentos para fins do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 15, inciso I.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no **caput**, não se admite qualquer forma de prorrogação do vencimento dos títulos.

Art. 25. Os saldos computados com a aplicação dos multiplicadores de que tratam os arts. 10 e 11 do Regulamento anexo à Resolução nº 3.932, de 2010, no mês de referência imediatamente anterior à data de entrada em vigor desta Resolução, podem permanecer computados até a liquidação das respectivas operações para fins do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 15, inciso I.

Art. 25-A. (Revogado, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.048, de 25/11/2022.)

Art. 25-B. O disposto nos arts. 7º-A, 7º-B e 7º-C aplica-se às operações de financiamento para produção de imóveis contratadas a partir de cento e vinte dias após a data da primeira autorização para o exercício da atividade de registro ou de depósito centralizado de recebíveis imobiliários pelo Banco Central do Brasil. (Redação dada, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

Parágrafo único. O Banco Central do Brasil divulgará a data a partir da qual se aplicarão os dispositivos referidos no **caput**. (Incluído, a partir de 1º/1/2023, pela Resolução CMN nº 5.055, de 15/12/2022.)

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. Fica o Banco Central do Brasil autorizado a adotar as medidas necessárias à execução do disposto nesta Resolução.

Art. 27. Ficam revogados:

I - os arts. 1º e 2º do Regulamento anexo à Resolução nº 1.980, de 30 de abril de 1993;

II - o art. 31 do Regulamento anexo à Resolução nº 1.980, de 1993;

III - o art. 58 do Regulamento anexo à Resolução nº 1.980, de 1993;

IV - a Resolução nº 3.157, de 17 de dezembro de 2003;

V - a Resolução nº 3.409, de 27 setembro de 2006;

VI - a Resolução nº 3.706, de 27 de março de 2009;

VII - a Resolução nº 3.932, de 2010;

VIII - a Resolução nº 4.271, de 30 de setembro de 2013;

IX - os arts. 1º a 3º da Resolução nº 4.410, de 28 de maio de 2015;

X - a Resolução nº 4.464, de 11 de fevereiro de 2016;

XI - a Resolução nº 4.493, de 31 de maio de 2016;

XII - a Resolução nº 4.526, de 29 de setembro de 2016;

XIII - a Resolução nº 4.537, de 24 de novembro de 2016;

XIV - a Resolução nº 4.550, de 26 de janeiro de 2017;

XV - a Resolução nº 4.555, de 16 de fevereiro de 2017;

XVI - a Resolução nº 4.572, de 26 de maio de 2017; e

XVII - o art. 2º da Resolução nº 4.650, de 28 de março de 2018.

Art. 28. Esta Resolução entra em vigor em 1º de janeiro de 2019.

Ilan Goldfajn
Presidente do Banco Central do Brasil

Este texto não substitui o publicado no DOU de 2/8/2018, Seção 1, p. 21-23, e no Sisbacen.