



BANCO CENTRAL DO BRASIL

VOTO 72/2020–CMN, DE 20 DE JULHO DE 2020

Assuntos de Regulação – Propõe a edição de ato normativo alterando a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre 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.

Senhores Conselheiros,

A Diretoria Colegiada do Banco Central do Brasil, em sessão extraordinária realizada em 17 de julho de 2020, aprovou o incluso Voto 201/2020-BCB, em que se propõe a edição de ato normativo alterando a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre 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.

É o que submeto à consideração dos Senhores.



Roberto de Oliveira Campos Neto
Presidente do Banco Central do Brasil

Anexo: 1.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

O documento a seguir consta no Sistema Processos Eletrônicos (e-BC)

Cópia integral emitida em 23/07/2020 às 10h14 para daniela.vale@bcb.gov.br

VOTO DO BC 201/2020-BCB/Dinor-Numerado Manualmente

Descrição: Assuntos de Regulação – Propõe a edição de ato normativo alterando a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre as condições gerais e os critérios para contratação de financiament...

Assinado/Autenticado por: - OTAVIO RIBEIRO DAMASO em 23/07/2020;



BANCO CENTRAL DO BRASIL

VOTO 201/2020-BCB, DE 17 DE JULHO DE 2020

Assuntos de Regulação – Propõe a edição de ato normativo alterando a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre 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.

Senhor Presidente e Senhores Diretores,

Ao acrescer os arts. 9º-A a 9º-D à Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, a Medida Provisória nº 992, de 16 de julho de 2020, editada como parte do esforço do Governo Federal para conferir mais dinamismo ao mercado de crédito no contexto das ações de enfrentamento aos efeitos adversos sobre a economia gerados pela pandemia da Covid-19, estabeleceu a possibilidade de um mesmo imóvel servir de garantia, por meio de alienação fiduciária, a múltiplas operações de crédito contratadas no âmbito do Sistema Financeiro Nacional, desde que em favor do mesmo credor.

2. Trata-se do reconhecimento de que é possível conferir mais eficiência às garantias imobiliárias, permitindo aos devedores melhor aproveitamento de ativos imobilizados, por meio do acesso a linhas de crédito garantidas por imóveis, que se sujeitam a menores encargos financeiros e prazos mais dilatados para pagamento.

3. Embora a ação tenha sido adotada no bojo das iniciativas de enfrentamento da atual crise de saúde pública, cuida-se de medida estrutural, de caráter perene, uma vez que seus efeitos se protrairão para além do cenário atual, servindo de base ao desenvolvimento do mercado de crédito garantido por imóveis.

4. Nada obstante, reveste-se a ação legislativa também de elemento conjuntural, voltado a permitir a contratação de crédito em condições mais vantajosas mesmo em cenário de maior aversão ao risco. Assim, a mencionada Medida Provisória conferiu ao Conselho Monetário Nacional competência para dispor sobre as condições nas quais os depósitos de poupança poderão ser utilizados como fonte de recursos para tais operações, ampliando-se o montante máximo desses depósitos que pode ser direcionado para empréstimos garantidos por imóveis.

5. Adicionalmente à expressa previsão de disciplina infralegal concernente à utilização dos recursos dos depósitos de poupança, a nova sistemática de compartilhamento de garantias imobiliárias impõe a necessidade da promoção de ajustes na regulamentação em vigor, relativa ao mercado de crédito imobiliário, que foi construída sob a premissa de que a alienação fiduciária de coisa imóvel somente poderia ser utilizada como garantia de obrigação única.





BANCO CENTRAL DO BRASIL

6. No caso, ao se autorizar que novas e autônomas operações de crédito possam compartilhar, com empréstimos e financiamentos já contratados, o mesmo bem imóvel como garantia, impôs-se a necessidade de se estabelecer o adequado tratamento prudencial quanto ao limite de comprometimento do valor do imóvel alienado fiduciariamente, considerando-se o valor total do conjunto de operações garantidas.
7. Ademais, ao se considerar que parte do propósito da mencionada Medida Provisória é oferecer alternativa de financiamento em conjuntura de recrudescimento do risco de crédito, faz-se imprescindível estabelecer os critérios de concessão a serem observados pelos credores fiduciários, no tocante às condições das novas operações *vis-à-vis* as características do crédito originalmente contratado.
8. Diante do exposto, proponho a edição de ato normativo disciplinando as operações de crédito garantidas pela nova figura jurídica, tomando-se como suporte tanto os fatores conjunturais como os elementos estruturais relacionados à matéria.
9. Com relação às novas e autônomas operações de crédito contratadas no âmbito do compartilhamento da alienação fiduciária, proponho que se sujeitem, pelo menos no contexto atual, a limitantes de juros e prazo. Assim, será vedada a contratação de novos empréstimos e financiamentos com taxas de juros superiores ao da operação original, bem assim com prazos mais amplos do que os remanescentes da operação original.
10. Cuida-se de garantir que os privilégios dos credores fiduciários em relação aos imóveis alienados em garantia não sejam ampliados sem que haja contrapartida a beneficiar os devedores fiduciantes, notadamente ao se reconhecerem as vantagens de que dispõem os credores protegidos por essa espécie de garantia real em caso de insolvência do devedor.
11. No que diz respeito aos limites de comprometimento de garantia – as cotas de financiamento, também denominadas de *loan-to-value* (LTV) –, a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, estabelece que a razão entre o valor nominal da dívida, compreendendo principal e despesas acessórias, e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a 60% (sessenta por cento), no caso de operações de empréstimo a pessoa natural garantidas por imóveis residenciais (*home equity*).
12. Por outro lado, essa Resolução admite que os financiamentos imobiliários destinados à aquisição e à construção de imóveis residenciais sejam contratados com cotas de financiamento mais elevadas, especificamente de 90% (noventa por cento) caso o financiamento seja amortizado segundo o Sistema de Amortização Constante ou Sistema de Amortização Crescente, e 80% (oitenta por cento) nos demais casos.
13. As regras atinentes ao compartilhamento da alienação fiduciária estabelecidas pela Medida Provisória em comento preveem que, na hipótese de inadimplemento de quaisquer das operações garantidas pela mesma garantia imobiliária, opera-se o vencimento antecipado de todas as demais, a critério do credor fiduciário. Com efeito, embora as operações sejam autônomas, podem ser consideradas como uma única operação sob a perspectiva do risco de crédito.

Voto 201/2020-BCB, de 17 de julho de 2020

Documento assinado com certificação digital, conforme art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015

VOTO DO BC 201/2020-BCB/Dinor-Numerado Manualmente
A existência de assinaturas eletrônicas deve ser verificada na folha de rosto





BANCO CENTRAL DO BRASIL

14. Sendo assim, proponho que a cota de financiamento a incidir sobre o conjunto de operações garantidas pelo mesmo imóvel seja a incidente sobre a operação original em relação à qual a alienação fiduciária foi primariamente constituída.

15. Entendo que essa proposta, ao tempo que se alinha com o objetivo de maximizar o aproveitamento das garantias imobiliárias por parte de credores e devedores, mantém o arcabouço regulatório pátrio consonante com as melhores práticas internacionais, com a preservação da higidez do Sistema Financeiro Nacional.

16. Diante das características específicas do contrato ora propostas, é forçoso reconhecer que os créditos originais, cujas condições servem de referência às novas operações com garantia compartilhada, podem ter sido contratados com base em recursos dos depósitos de poupança, em regra menos onerosos para o credor fiduciário. Nesse sentido, exigências voltadas a limitar as taxas de juros dos empréstimos e financiamentos adicionais, sem contrapartida de acesso à mesma fonte de *funding* da operação original, seriam potencialmente inócuas.

17. Dessa maneira, proponho, em caráter excepcional, admitir a utilização dos recursos de depósitos de poupança, hoje direcionados exclusivamente para as operações de financiamento para a aquisição, construção e produção de imóveis, como lastro das concessões de empréstimos de qualquer natureza garantidos por imóveis. Isto é, proponho admitir que a exigibilidade de aplicação desses depósitos em operações de financiamento imobiliário possam ser atendidas, em parte, pela contratação de operações de crédito sem destinação específica.

18. Quanto a tal questão, convém destacar que o art. 95, § 3º, da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, já admite que até 3% (três por cento) dos recursos de poupança possam ser utilizados para esse fim. Todavia, optou o Conselho Monetário Nacional a não fazer uso dessa prerrogativa, destinando a utilização dos depósitos de poupança exclusivamente para a contratação de operações imobiliárias em sentido estrito.

19. A despeito das premissas que sustentaram a decisão do Conselho Monetário Nacional de não usar sua prerrogativa, julgo oportuno propor regra nesse sentido, de caráter excepcional, a fim de possibilitar a contratação de operações de crédito com menor custo para o tomador, garantidas por imóveis, ainda que não voltadas estritamente à promoção e ao desenvolvimento do mercado imobiliário. Busca-se, desse modo, assegurar que, no contexto atual de dificuldade de acesso ao crédito, disponha a sociedade de linhas de empréstimo flexíveis, para enfrentar, sob o menor custo possível, as dificuldades econômicas que ora se impõem.

20. Proponho, assim, não só que se permita conjuntamente a destinação de recursos dos depósitos de poupança para a concessão de crédito de qualquer natureza garantido por bem imóvel, mas que se utilize a totalidade do limite temporário de 10% (dez por cento) do saldo desses depósitos para tal fim, conforme o § 3º-A do art. 95 da Lei nº 13.097, de 2015 (com redação conferida pela Medida Provisória nº 992, de 2020), autoriza, no caso de contratações realizadas até 30 de junho de 2021.



Voto 201/2020-BCB, de 17 de julho de 2020

Documento assinado com certificação digital, conforme art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015

VOTO DO BC 201/2020-BCB/Dinor-Numerado Manualmente
A existência de assinaturas eletrônicas deve ser verificada na folha de rosto



BANCO CENTRAL DO BRASIL

21. Tais empréstimos garantidos pela alienação de bens imóveis, contratados com pessoas naturais e jurídicas, passarão, nesse sentido, a ser elegíveis ao atendimento do direcionamento dos recursos de poupança, desde que:

- I - a operação original com a qual compartilhem garantia seja ela própria elegível;
- II - o valor total das novas operações seja menor ou igual ao saldo devedor da operação de crédito original, na data da contratação;
- III - as taxas de juros sejam iguais ou inferiores à da operação de crédito original; e
- IV - os prazos sejam iguais ou inferiores ao prazo remanescente da operação de crédito original, na data da contratação.

22. As restrições quanto ao prazo e à taxa de juros baseiam-se nos mesmos critérios já expostos, prestando-se a limitar a extensão dos privilégios do credor e a garantir contrapartida de custo ao devedor. A restrição relacionada com o valor do crédito, por seu turno, tem como propósito tanto garantir maior pulverização no uso dos recursos de poupança como impedir que as operações acessórias se tornem mais relevantes que a operação originária, o que por certo distorce a lógica do direcionamento compulsório dos referidos depósitos.

23. No âmbito do direcionamento, impende ressaltar, admite-se que ao valor do saldo devedor acresçam-se despesas inerentes à contratação, tais como as cartorárias e as tributárias, notadamente o valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis "Inter Vivos" (ITBI). Ocorre que sobre os empréstimos garantidos por imóveis, diferentemente das operações com finalidade habitacional, incide também o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (IOF).

24. Com efeito, de maneira que os valores relativos ao mencionado imposto não sejam imediatamente descontados do valor a ser recebido pelo mutuário, proponho fazer prever na regulamentação, expressamente, que o montante equivalente aos valores a serem recolhidos pelo credor fiduciário ao Tesouro Nacional, como responsável tributário, possa ser incorporado como dívida ao saldo devedor da operação que lhe dá causa, permitindo-se que se financie também essa despesa.

25. Proponho ainda que o credor fiduciário, previamente à contratação, informe ao mutuário acerca de eventual mudança nas condições de extinção da dívida na hipótese de insuficiência do valor da garantia, quando da sua execução. Isso porque, no compartilhamento da garantia, a Medida Provisória em tela alterou a regra geral da alienação fiduciária de coisa imóvel, segundo a qual, em caso de o produto obtido a partir da alienação da garantia em público leilão não ser suficiente para a satisfação do crédito, nada mais possa ser exigido do devedor, considerando-se a dívida extinta.

26. A partir das mudanças promovidas, caso se usufrua do compartilhamento de alienação fiduciária e nenhuma das dívidas garantidas tenha finalidade habitacional, seguirá o devedor respondendo, com todo o seu patrimônio, pelo crédito remanescente não satisfeito pela alienação do bem dado em garantia, não se operando a mencionada extinção.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

27. Sendo assim, em virtude do dever de transparência e da boa-fé que devem pautar as relações entre credores e devedores, considero imprescindível que as condições mais gravosas que possam incidir sobre o devedor, no caso da contratação de operação de crédito garantida por alienação fiduciária compartilhada, sejam-lhe informadas de modo claro e adequado, pelo credor, inclusive com a manifestação formal de ciência consignada em termo específico, quanto à mudança de condição de extinção de dívidas contratadas.

28. Por oportuno, foi efetuado aperfeiçoamento pontual no inciso III do parágrafo único do art. 16 da Resolução nº 4.676, de 2018, para inclusão do termo "valor" em referência ao tributo indicado.

29. Ante todo o exposto, observo que a disciplina do compartilhamento de alienação fiduciária, embora realizada em contexto de enfrentamento às repercussões econômicas da pandemia da Covid-19, constitui medida estrutural relevante, repercutindo positivamente sobre o desenvolvimento sustentável do mercado de crédito imobiliário brasileiro. Por essa razão, algumas das condições ora propostas podem ser revistas no futuro, inclusive com o relaxamento de restrições a que se sujeitariam as novas e autônomas operações.

30. Em face do posto, à luz da relevância e da urgência em se disciplinar os aspectos infralegais necessários à efetiva aplicação do novo marco legal das garantias imobiliárias, no âmbito das ações de combate aos deletérios efeitos econômicos produzidos pela pandemia em curso, sugiro que a resolução ora proposta entre em vigor na data de sua publicação, em conformidade com o disposto no art. 4º, parágrafo único, do Decreto nº 10.139, de 28 de novembro de 2019.

31. Assim, com base no disposto no art. 11, inciso V, alínea "c", e no art. 13, inciso XIII, combinado com o art. 20, inciso IV, alínea "a", do Regimento Interno deste Banco Central, trago o assunto à consideração deste Colegiado, na forma da anexa minuta de resolução, lembrando que, após a aprovação por esta Diretoria Colegiada, deverá ser submetido ao Conselho Monetário Nacional.

Otávio Ribeiro Damaso
Diretor de Regulação

Anexo: 1.



Voto 201/2020-BCB, de 17 de julho de 2020

Documento assinado com certificação digital, conforme art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015

VOTO DO BC 201/2020-BCB/Dinor-Numerado Manualmente
A existência de assinaturas eletrônicas deve ser verificada na folha de rosto



BANCO CENTRAL DO BRASIL

RESOLUÇÃO Nº _____, DE _____ DE _____ DE 2020

Altera a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre 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 extraordinária realizada em _____ de _____ de 2020, com base nos arts. 4º, incisos VI e IX, da referida Lei, 9º-A a 9º-D da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, e 95 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015,

RESOLVEU:

Art. 1º A Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 6º

§ 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).

§ 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." (NR)

"Art. 16.

Parágrafo único.

III - valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis "Inter Vivos" (ITBI)." (NR)

"Art. 17.

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

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





BANCO CENTRAL DO BRASIL

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.

§ 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).

§ 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.

§ 3º Para efeito do disposto no § 2º, é facultada a utilização de sistema de amortização e de critérios de atualização diversos daqueles originalmente contratados." (NR)

"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." (NR)

"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.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

§ 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." (NR)

Art. 2º Fica revogado o parágrafo único do art. 6º da Resolução nº 4.676, de 2018.

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

Roberto de Oliveira Campos Neto
Presidente do Banco Central do Brasil

