



BANCO CENTRAL DO BRASIL

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

Cópia integral emitida em 25/06/2021 às 15h32 para SUCON/DIBAS/SUDOC

VOTO DO CMN 48/2021-BCB/SECRE-Numerado Manualmente

Descrição: Assuntos de Regulação - Propõe a edição de ato normativo alterando a Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, que dispõe sobre a cobrança de tarifas pela prestação de serviços por parte das i...

Assinado/Autenticado por: - ROBERTO DE OLIVEIRA CAMPOS NETO:07860201720 em 25/06/2021;



BANCO CENTRAL DO BRASIL

VOTO 48/2021–CMN, DE 24 DE JUNHO DE 2021

Assuntos de Regulação – Propõe a edição de ato normativo alterando a Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, que dispõe sobre a cobrança de tarifas pela prestação de serviços por parte das instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e 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, na 3.392ª sessão, aprovou o incluso Voto 133/2021–BCB, de 17 de junho de 2021, em que se propõe a edição de ato normativo alterando a Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, que dispõe sobre a cobrança de tarifas pela prestação de serviços por parte das instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e 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 22/06/2021 às 11h28 para reunioesdir.secre@bcb.gov.br

VOTO DO BC 133/2021-BCB/Dinor-Numerado Manualmente

Descrição: Assuntos de Regulação - Propõe a edição de ato normativo alterando a Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, que dispõe sobre a cobrança de tarifas pela prestação de serviços por parte das i...

Assinado/Autenticado por: - OTAVIO RIBEIRO DAMASO:56368623187 em 22/06/2021;



BANCO CENTRAL DO BRASIL

VOTO 133/2021-BCB, DE 17 DE JUNHO DE 2021

Assuntos de Regulação – Propõe a edição de ato normativo alterando a Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, que dispõe sobre a cobrança de tarifas pela prestação de serviços por parte das instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e 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,

A disciplina vigente sobre a cobrança de tarifas pela prestação de serviços por instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar por este Banco Central, estabelecida pela Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, admite a cobrança de tarifa de avaliação, reavaliação e substituição de bens recebidos em garantia, inclusive imóveis, a título de prestação de serviço diferenciado, desde que explicitadas ao cliente ou ao usuário as condições de utilização e de pagamento.

2. Juntamente com os custos cartorários vinculados ao registro de direitos sobre o imóvel objeto do financiamento, a tarifa de avaliação é a despesa mais significativa despendida na contratação de uma operação de crédito imobiliário, sendo, em regra, um valor fixo que não se relaciona com o do bem avaliado.

3. Esta Autarquia tem adotado medidas voltadas a tornar mais ágil e menos onerosa a contratação de empréstimos e financiamentos garantidos por imóveis. Entre essas medidas, destaca-se a edição da Resolução nº 4.754, de 26 de setembro de 2019, que tornou possível a adoção, pelas instituições financeiras, de modelos de precificação, próprios ou de terceiros, para apuração do valor dos imóveis dados em garantia.

4. Essa Resolução, ao tempo que reconheceu os avanços recentes nas metodologias de atribuição de valor às garantias, com base em métodos estatísticos, índices de preços e bases de dados de comparação, buscou tornar o processo de avaliação menos oneroso para os tomadores de crédito, nas situações em que fosse possível e justificável prescindir de uma visita de inspeção típica da análise pericial.

5. Recentemente, no contexto de análise de resultado regulatório, empreendeu-se ação voltada a identificar os componentes da referida tarifa de avaliação e reavaliação no âmbito dos financiamentos e empréstimos garantidos por imóveis. Entre as constatações, verificou-se





BANCO CENTRAL DO BRASIL

16. Finalmente, veda-se expressamente a cobrança pelo serviço de avaliação quando frustrada, por decisão do agente financeiro, a contratação da operação de crédito que lhe deu causa, consagrando-se o caráter acessório ao crédito da avaliação de garantias.
17. Em termos formais, as alterações normativas consubstanciadas na presente proposta consistem em:
- I - afastar a incidência da disciplina geral de tarifas, prevista na Resolução nº 3.919, de 2010, sobre a prestação, a pessoas naturais, do serviço diferenciado de avaliação, reavaliação ou substituição de imóveis residenciais recebidos em garantia; e
 - II - oferecer disciplina específica para a prestação e cobrança do referido serviço, por meio de regra especial, nos termos e condições que ora exponho, a constar da Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário.
18. Quanto ao início da aplicação da medida proposta, recomendo que o ato normativo entre em vigor em 1º de junho de 2022, assegurando tempo às instituições para fazerem os ajustes operacionais necessários à implementação da nova sistemática de cobrança pela prestação do serviço de avaliação de garantias.
19. Importa consignar que, anteriormente à data de produção de efeitos do Decreto nº 10.411, de 30 de junho de 2020, a regulamentação em comento foi submetida à consulta dos segmentos sociais diretamente afetados por suas disposições. Desse modo, trata-se de proposta abrangida pela regra de transição prevista no art. 22 do referido Decreto, não se aplicando a obrigatoriedade de elaboração de análise de impacto regulatório.
20. Considero que a medida regulatória que trago à avaliação tem o condão de promover a eficiência, a competitividade, a inclusão e a transparência do Sistema Financeiro Nacional, em convergência com a Agenda BC#, oferecendo as bases para que o mercado de crédito imobiliário contribua cada vez mais para o desenvolvimento econômico e a redução de desigualdades no País.
21. 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 CMN, lembrando que, após a aprovação por esta Diretoria Colegiada, deverá ser submetido ao Conselho Monetário Nacional.

Otávio Ribeiro Damaso
Diretor de Regulação

Anexo: 1.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

RESOLUÇÃO CMN Nº _____, DE _____ DE JUNHO DE 2021

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, e a Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, que dispõe sobre a cobrança de tarifas pela prestação de serviços por parte das instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

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 _____ de junho de 2021, com base nos arts. 3º, inciso V, e 4º, incisos VI, VIII e IX, da referida Lei, e 7º do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986,

R E S O L V E U :

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

"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





BANCO CENTRAL DO BRASIL

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." (NR)

"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



BANCO CENTRAL DO BRASIL

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." (NR)

Art. 2º A Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 5º

.....

§ 3º O disposto no inciso VI do **caput** não se aplica às operações de crédito garantidas por imóvel residencial, que devem observar regulamentação específica." (NR)

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor em 1º de junho de 2022.

Roberto de Oliveira Campos Neto
Presidente do Banco Central do Brasil

