



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

## RESOLUÇÃO Nº 3.932

Altera e consolida as normas sobre direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

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 16 de dezembro de 2010, com base nos arts. 7º do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, e 28 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000,

### R E S O L V E U:

Art. 1º Os valores referentes aos créditos imobiliários cedidos a partir de 1º de março de 2011 pelas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) às companhias securitizadoras de créditos imobiliários, vinculados a certificados de recebíveis imobiliários mediante Termo de Securitização de Créditos, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, podem permanecer computados para efeito do cumprimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, do regulamento anexo a esta resolução, da seguinte forma:

I - pela sua totalidade, até o primeiro mês subsequente à data de formalização dos contratos de cessão de créditos;

II - pelo valor de que trata o inciso I do caput, deduzido, cumulativamente, à razão de 1/36 (um trinta e seis avos) a cada posição mensal a partir do segundo mês subsequente à data de formalização dos contratos de cessão de créditos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se aos créditos cedidos até 31 de dezembro de 2013.

Art. 2º Os certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos créditos de que trata o art. 1º podem ser computados como operações de financiamento imobiliário, para efeito do cumprimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, do regulamento anexo a esta resolução, a partir do segundo mês subsequente à data de emissão, por montante equivalente a 1/36 (um trinta e seis avos) do valor do título no final do primeiro mês subsequente à data de emissão, acrescido à mesma razão a cada posição mensal, observado o disposto nos arts. 2º, inciso IX, e 9º, inciso I, alínea "b", do regulamento anexo a esta resolução.

Parágrafo único. Os Termos de Securitização de Créditos relativos aos certificados de recebíveis imobiliários de que trata o caput devem conter informações que permitam identificar a instituição cedente dos créditos e a utilização da faculdade prevista no art. 1º.

Art. 3º As instituições integrantes do SBPE devem manter controles internos que permitam aferir o cumprimento do disposto nos arts. 1º e 2º desta resolução.



## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

Art. 4º Ficam consolidadas, no regulamento anexo a esta resolução, as normas que disciplinam o direcionamento dos recursos captados pelas entidades integrantes do SBPE.

Parágrafo único. Os valores computados na forma do regulamento anexo à Resolução nº 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, e alterações posteriores, permanecem computados para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida em seu art. 1º, inciso I, até o final dos respectivos prazos contratuais.

Art. 5º Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de março de 2011.

Art. 6º Ficam revogados:

I - os arts. 6º da Resolução nº 3.549, de 27 de março de 2008, 3º a 8º da Resolução nº 3.706, de 27 de março de 2009, 8º da Resolução nº 3.811, de 19 de novembro de 2009, e 3º da Resolução nº 3.841, de 25 de fevereiro de 2010; e

II - as Resoluções ns. 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, 3.410, de 27 de setembro de 2006, e 3.629, de 30 de outubro de 2008.

Brasília, 16 de dezembro de 2010.

Henrique de Campos Meirelles  
Presidente

Este texto não substitui o publicado no DOU e no Sisbacen.



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

Regulamento anexo à Resolução nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010, que disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança.

## CAPÍTULO I

### DO DIRECIONAMENTO DOS RECURSOS

Art. 1º Os recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) devem ser aplicados de acordo com os seguintes percentuais:

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

a) 80% (oitenta por cento), no mínimo, do percentual acima em operações de financiamento habitacional no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH); e

b) o restante em operações de financiamento imobiliário contratadas a taxas de mercado;

II - 20% (vinte por cento) em encaixe obrigatório no Banco Central do Brasil; e

III - os recursos remanescentes em disponibilidades financeiras e em outras operações admitidas nos termos da legislação e da regulamentação em vigor.

§ 1º Os percentuais estabelecidos no inciso I do **caput** têm 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 doze 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 doze meses de captação de depósitos de poupança, a base de cálculo deve ser apurada dividindo-se o somatório dos saldos diários pelo número de dias úteis considerados em cada posição.

Art. 2º Para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, são computados como operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH:

I - os financiamentos para a aquisição de imóveis residenciais, novos ou usados, contratados nas condições do SFH;



## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

II - os financiamentos a pessoas naturais para construção de imóvel residencial, contratados nas condições do SFH;

III - os empréstimos contratados, nas condições do SFH, para quitação de financiamentos habitacionais, desde que garantidos pela hipoteca ou alienação fiduciária dos imóveis que foram adquiridos por meio desses financiamentos;

IV - os financiamentos para a produção de imóveis residenciais com valor médio de financiamento por unidade produzida igual ou inferior ao limite estabelecido no art. 14, inciso II, observado o disposto no inciso III daquele artigo;

V - o montante 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. 6º;

VI - os financiamentos para a aquisição de material para a construção ou ampliação de habitação em lote de propriedade do pretendente ao financiamento ou cuja posse regularizada seja por este detida, nas condições do SFH;

VII - as cédulas de crédito imobiliário e as cédulas hipotecárias representativas de operações de financiamento habitacional nas condições do SFH;

VIII - as letras de crédito imobiliário, as letras hipotecárias e os depósitos interfinanceiros imobiliários, garantidos ou lastreados por operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH;

IX - os certificados de recebíveis imobiliários de emissão de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, com lastro em financiamentos imobiliários, observado o disposto no art. 5º;

X - os direitos creditórios originados de compromissos ou contratos definitivos de compra e venda, celebrados com pessoas naturais, de bens imóveis residenciais novos ou em construção, observado o disposto no art. 14, incisos I a III;

XI - as cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento em direitos creditórios, cujas carteiras sejam constituídas exclusivamente por financiamentos habitacionais contratados nas condições do SFH ou por direitos creditórios de que trata o inciso X e, até o limite de 20% (vinte por cento) da carteira, por títulos públicos federais e outras disponibilidades financeiras, observado o disposto no art. 5º;

XII - as operações computadas como de faixa especial durante a vigência da Resolução nº 2.458, de 18 de dezembro de 1997;

XIII - os saldos dos depósitos no Fundo de Apoio à Produção de Habitações para a População de Baixa Renda (Fahbre);

XIV - os créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS);



## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

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

XVI - o valor dos descontos absorvidos pelas instituições financeiras em contratos com previsão de cobertura de eventuais saldos residuais pelo FCVS, decorrentes do disposto na Lei nº 10.150, de 2000, ajustado em cada posição pela remuneração básica dos depósitos de poupança, da seguinte forma:

a) pela sua totalidade, pelo prazo de um ano contado da respectiva absorção;

b) por 50% (cinquenta por cento) de seu montante, pelo prazo de um ano contado do término do prazo referido na alínea "a";

XVII - o valor dos imóveis recebidos em liquidação de financiamentos habitacionais firmados no âmbito do SFH, enquanto não alienados, observado o prazo máximo legalmente estabelecido para a sua alienação;

XVIII - as operações de financiamento para a produção de imóveis no âmbito do SFH, contratadas ou renegociadas até 30 de junho de 2000, com base no art. 2º da Resolução nº 2.623, de 29 de julho de 1999;

XIX - os financiamentos para aquisição de material de construção, concedidos, a partir de 1º de janeiro de 2006, a empresas construtoras e/ou incorporadoras, desde que os materiais adquiridos sejam efetivamente utilizados para produção de imóveis residenciais no âmbito do SFH;

XX - os financiamentos concedidos, a partir de 1º de janeiro de 2005, a pessoas jurídicas para construção de habitações para seus empregados, desde que nas condições do SFH;

XXI - os financiamentos a projetos de investimento de concessionárias privadas do setor de saneamento, para aplicação nas ações previstas no art. 9º-B, § 1º, da Resolução nº 2.827, de 30 de março de 2001, incluído pela Resolução nº 3.153, de 11 de dezembro de 2003, e alterações posteriores, desde que observado o disposto nos arts. 7º e 14, inciso III, deste regulamento;

XXII - os financiamentos de estudos técnicos para a estruturação de modelos de parceria entre o setor público e o setor privado, em saneamento ambiental, de que trata o art. 9º-E da Resolução nº 2.827, de 2001, incluído pela Resolução nº 3.331, de 28 de novembro de 2005, e alterações posteriores, observado o disposto no art. 7º e as seguintes condições:

a) taxa de juros máxima equivalente à prevista no art. 14, inciso III;

b) prazo máximo de amortização de até dezoito meses; e

c) prazo máximo de carência de até nove meses;

XXIII - os financiamentos para a reforma de imóveis não residenciais com o objetivo de adequá-los ao uso residencial, contratados a partir de 1º de abril de 2005;



## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

XXIV - até 35% (trinta e cinco por cento) do valor das cartas de garantia de aquisição de certificados de recebíveis imobiliários emitidos após 18 de dezembro de 2003, com lastro em direitos creditórios originados de operações de compra e venda de bens imóveis residenciais ou em financiamentos habitacionais, nesse último caso desde que concedidos após 18 de dezembro de 2003, observado o disposto nos arts. 5º e 6º;

XXV - os financiamentos de capital de giro, com prazo máximo de sessenta meses, observado o disposto no art. 8º, concedidos até 31 de dezembro de 2009, destinado a:

a) incorporações imobiliárias submetidas ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; ou

b) sociedades constituídas com o propósito específico de administrar riscos, benefícios, haveres e obrigações decorrentes de atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas;

XXVI - os financiamentos para obras de infraestrutura em loteamentos urbanos, observado o disposto no art. 7º, destinados a imóveis residenciais concedidos a:

a) incorporações imobiliárias submetidas ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004; ou

b) sociedades constituídas com o propósito específico de administrar riscos, benefícios, haveres e obrigações decorrentes de atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas;

XXVII - os valores a que se refere o art. 1º da Resolução nº 3.841, de 25 de fevereiro de 2010; e

XXVIII - os valores a que se referem os arts. 1º e 2º desta resolução, referentes a operações contratadas nas condições do SFH ou lastreadas nessas operações.

§ 1º A contratação dos financiamentos de que trata o inciso VI deve ser efetuada mediante abertura de crédito ao consumidor final ou ao comerciante, cabendo ao agente financeiro verificar a efetiva destinação dos recursos correspondentes.

§ 2º As cartas de garantia de que trata o inciso XXIV devem estabelecer:

I - que a aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários só será efetivada caso os referidos certificados tenham sido ofertados em dois pregões ou em duas sessões de negociação consecutivas em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado ou em sistemas de registro e de liquidação financeira autorizados pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários; e



## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

II - preços e datas de exercício dos certificados de recebíveis imobiliários, ressalvado que o primeiro exercício não poderá ocorrer em prazo inferior a 20% (vinte por cento) do prazo total do certificado.

§ 3º O percentual de até 35% (trinta e cinco por cento) a que se refere o inciso XXIV aplica-se, em cada posição, ao preço de exercício estabelecido para a próxima data de exercício.

§ 4º Os certificados de recebíveis imobiliários com carta de garantia de aquisição concedida por instituição integrante do SBPE só podem ser computados para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, até o limite de 65% (sessenta e cinco por cento) de seu valor de aquisição.

Art. 3º Para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, são computados como operações de financiamento imobiliário a taxas de mercado:

I - os financiamentos para a aquisição, a construção, a reforma ou a ampliação de imóveis, comerciais ou residenciais, novos, usados ou em construção, a taxas de mercado;

II - os empréstimos contratados a taxas de mercado para quitação de financiamentos imobiliários, desde que garantidos pela hipoteca ou alienação fiduciária dos imóveis que foram adquiridos por meio desses financiamentos;

III - os financiamentos para produção de imóveis comerciais ou residenciais a taxas de mercado;

IV - o montante dos desembolsos programados para liberação até o final dos contratos de financiamento para construção e para produção a que se referem os incisos I e III, observado o disposto no art. 6º;

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

VI - as cédulas de crédito imobiliário e as cédulas hipotecárias representativas de operações de financiamento imobiliário pactuadas a taxas de mercado;

VII - as letras de crédito imobiliário, as letras hipotecárias e os depósitos interfinanceiros imobiliários, garantidos ou lastreados por operações de financiamento imobiliário pactuadas a taxas de mercado;

VIII - os direitos creditórios originados de compromissos ou contratos definitivos de compra e venda de bens imóveis, novos ou em construção, pactuados a taxas de mercado;

IX - as cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento em direitos creditórios, cujas carteiras sejam constituídas por financiamentos imobiliários ou por direitos creditórios vinculados a imóveis e, até o limite de 20% (vinte por cento) da carteira, por títulos públicos federais e disponibilidades financeiras, observado o disposto no art. 5º;



## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

X - as debêntures com garantia real vinculadas a operações de financiamento imobiliário;

XI - as operações de arrendamento mercantil de bens imóveis adquiridos para fins de uso próprio da entidade arrendatária, observadas as normas aplicáveis às operações da espécie;

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

XIII - o valor dos imóveis recebidos em liquidação de financiamentos pactuados a taxas de mercado, enquanto não alienados, observado o prazo máximo legalmente estabelecido para a sua alienação;

XIV - as operações de financiamento para a produção de imóveis a taxas de mercado, contratadas ou renegociadas até 30 de junho de 2000, com base no art. 2º da Resolução nº 2.623, de 1999; e

XV - os valores a que se referem os arts. 1º e 2º desta resolução, relativos a operações contratadas a taxas de mercado ou lastreadas nessas operações.

Art. 4º Os depósitos interfinanceiros imobiliários a que se referem os arts. 2º, inciso VIII, e 3º, inciso VII, devem observar a regulamentação em vigor para os depósitos interfinanceiros.

### **CAPÍTULO II**

#### **DOS LIMITES**

Art. 5º O valor total dos certificados de recebíveis imobiliários, das cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento em direitos creditórios e dos recursos correspondentes ao percentual de até 35% (trinta e cinco por cento) das cartas de garantia de aquisição de certificados de recebíveis imobiliários, computados para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, não pode exceder 50% (cinquenta por cento) do limite previsto na alínea "a" daquele inciso.

Art. 6º Os recursos correspondentes ao montante de desembolsos de que tratam os arts. 2º, inciso V, e 3º, inciso IV, e os referentes ao percentual de até 35% (trinta e cinco por cento) das cartas de garantia de aquisição de certificados de recebíveis imobiliários de que trata o art. 2º, inciso XXIV, devem estar representados por títulos públicos federais pertencentes à carteira própria da instituição, os quais permanecerão indisponíveis mediante registro em conta específica no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), enquanto computados para fins de atendimento da exigibilidade.

Parágrafo único. Os títulos públicos federais de que trata este artigo devem ser:

I - de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil;





## BANCO CENTRAL DO BRASIL

II - registrados no Selic;

III - considerados pelos respectivos preços unitários aceitos pelo Departamento de Operações do Mercado Aberto (Demab) do Banco Central do Brasil em operações compromissadas.

Art. 7º O valor total das operações de que trata o art. 2º, incisos XXI, XXII e XXVI, não pode exceder 5% (cinco por cento) do limite previsto no art. 1º, inciso I, alínea "a".

Art. 8º O valor total das operações de que trata o art. 2º, inciso XXV, não pode exceder 5% (cinco por cento) do valor apurado na forma do art. 1º, § 1º.

### CAPÍTULO III

#### DOS AJUSTES

Art. 9º Para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I:

I - são computados:

a) os financiamentos imobiliários, as cédulas de crédito imobiliário e as cédulas hipotecárias, pelo saldo devedor bruto atualizado, inclusive os créditos em execução ou em litígio, enquanto não concluídos os respectivos processos de execução judicial ou extrajudicial, observadas as mesmas regras de apuração de seus valores para contabilização no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (Cosif), sem dedução dos valores provisionados, nem acréscimo de parcelas a liberar;

b) as demais operações consideradas como financiamento imobiliário na forma dos arts. 2º e 3º, pela média aritmética dos saldos diários mantidos em carteira no mês informado, utilizando-se o critério de dias úteis e as mesmas regras de apuração de seus valores para contabilização no Cosif;

II - são deduzidos, das operações computadas na forma dos arts. 2º e 3º, os seguintes saldos credores:

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

b) dos depósitos interfinanceiros imobiliários captados e das letras hipotecárias e letras de crédito imobiliário emitidas com lastro em financiamentos imobiliários.

Parágrafo único. Os financiamentos imobiliários, as cédulas de crédito imobiliário e as cédulas hipotecárias adquiridos de terceiros são computados, no mês de sua aquisição, na forma do inciso I, alínea "b", do caput.



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

Art. 10. As instituições integrantes do SBPE podem aplicar, para efeito de verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, os seguintes fatores de multiplicação aos saldos dos financiamentos concedidos para a aquisição de imóvel residencial novo:

I - 1,5 (um inteiro e cinco décimos) para os financiamentos concedidos entre 30 de julho de 1999 e 30 de julho de 2002, inclusive, para aquisição de imóveis cujo valor de avaliação ou de negociação, o que for maior, não ultrapasse:

a) R\$70.000,00 (setenta mil reais), no caso de imóvel situado no Município do Rio de Janeiro ou no Município de São Paulo;

b) R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de imóvel situado nas demais localidades do território nacional;

II - 1,5 (um inteiro e cinco décimos), para os financiamentos concedidos entre 31 de julho de 2002 e 31 de dezembro de 2004, inclusive, para aquisição de imóveis cujo valor de avaliação ou de negociação, o que for maior, não ultrapasse:

a) R\$100.000,00 (cem mil reais), no caso de imóvel situado no Município do Rio de Janeiro ou no Município de São Paulo;

b) R\$80.000,00 (oitenta mil reais), no caso de imóvel situado nas demais localidades do território nacional.

Art. 11. As instituições integrantes do SBPE podem aplicar, para efeito da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, fator de multiplicação aos saldos dos financiamentos mencionados no § 1º deste artigo, calculado com base na seguinte fórmula:

$$M_i = 1,6 \left( \frac{R\$150.000,00 - V_i}{R\$150.000,00} \right), \text{ em que:}$$

$M_i$  = fator de multiplicação do i-ésimo contrato de financiamento para aquisição, construção ou produção de imóvel residencial novo ou usado; e

$V_i$  = valor de avaliação ou de negociação, o que for maior, do imóvel objeto do i-ésimo contrato de financiamento para aquisição ou construção, ou valor médio de avaliação ou de negociação, o que for maior, das unidades residenciais do empreendimento objeto do i-ésimo contrato de financiamento para produção.

§ 1º O fator de multiplicação de que trata este artigo poderá ser aplicado aos saldos dos seguintes financiamentos, concedidos no âmbito do SFH:

I - a partir de 1º de janeiro de 2005, para a aquisição de imóvel residencial novo;



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

II - a partir de 1º de abril de 2005, para a aquisição de imóvel residencial novo e usado;

III - a partir de 1º de janeiro de 2006, para a aquisição de imóvel residencial novo e usado e para a construção e produção de imóveis residenciais, desde que adotado o instituto do patrimônio de afetação de que tratam os arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591, de 1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004; e

IV - a partir de 1º de março de 2010, além das operações mencionadas nos incisos I a III, ao novo valor de financiamento do mutuário apurado na renegociação prevista na Lei nº 11.922, de 13 de abril de 2009, desde que o valor de avaliação do imóvel, apurado na forma do art. 6º da Lei nº 11.922, de 2009, não ultrapasse R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), conforme o disposto no art. 2º, inciso II, da Resolução nº 3.841, de 2010.

§ 2º A cada ponto percentual de redução no custo efetivo máximo para o mutuário final previsto no art. 14, inciso III, o fator de multiplicação de que trata este artigo poderá ser acrescido do valor calculado com base na seguinte fórmula:

$$A_i = 0,9 \times \left( \frac{R\$150.000,00 - V_i}{R\$150.000,00} \right), \text{ em que:}$$

$A_i$  = adicional ao fator de multiplicação  $M_i$ ;

$V_i$  = valor de avaliação ou de negociação, o que for maior, do imóvel objeto do i-ésimo contrato de financiamento para aquisição ou construção, ou valor médio de avaliação ou de negociação, o que for maior, das unidades residenciais do empreendimento objeto do i-ésimo contrato de financiamento para produção.

§ 3º O adicional previsto no § 2º não pode exceder 0,6 (seis décimos) por ponto percentual de redução no custo efetivo máximo para o mutuário final.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos imóveis cujo valor de avaliação ou de negociação, o que for maior, ultrapasse R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

§ 5º Na hipótese de cobrança da tarifa mencionada no art. 14, § 1º, inciso II, o valor resultante da soma do fator de multiplicação  $M_i$  e do adicional  $A_i$  fica reduzido em 0,3 (três décimos).

Art. 12. As instituições integrantes do SBPE podem aplicar, para efeito da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, o fator de multiplicação 1,2 (um inteiro e dois décimos) aos certificados de recebíveis imobiliários com lastro em financiamentos habitacionais.

§ 1º Excluem-se do disposto neste artigo os certificados de recebíveis imobiliários lastreados em financiamentos originados pela própria instituição adquirente do certificado ou por outra instituição do mesmo conglomerado.



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

§ 2º O acréscimo decorrente da eventual aplicação do fator de multiplicação de que trata este artigo está limitado a 5% (cinco por cento) do limite previsto no art. 1º, inciso I, alínea "a".

Art. 13. As instituições integrantes do SBPE podem aplicar, para efeito de verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, o fator de multiplicação 1,5 (um inteiro e cinco décimos) ao valor das cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento em direitos creditórios estruturados no âmbito do Programa de Incentivo à Implementação de Projetos de Interesse Social (PIPS), desde que com o objetivo de criar e implementar núcleos habitacionais providos de serviços públicos básicos, comércio e serviços, na forma do art. 5º, inciso I, da Lei nº 10.735, de 11 de setembro de 2003, observado o limite estabelecido no art. 5º deste regulamento.

### CAPÍTULO IV

#### DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES

Art. 14. Além das demais condições estabelecidas na legislação em vigor, as operações no âmbito do SFH devem observar o seguinte:

I - valor unitário dos financiamentos, compreendendo principal e despesas acessórias, não superior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação do imóvel; ([Redação dada pela Resolução nº 4.271, de 30/9/2013.](#))

II - limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiado de R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais); ([Redação dada pela Resolução nº 4.271, de 30/9/2013.](#))

III - custo efetivo máximo para o mutuário final, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, exceto os referidos no § 1º deste artigo, de 12% a.a. (doze por cento ao ano);

IV - previsão contratual de que eventual saldo devedor, ao final do prazo ajustado, será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% (cinquenta por cento) daquele inicialmente pactuado.

§ 1º Não estão incluídos no custo efetivo máximo para o mutuário final a que se refere o inciso III do caput:

I - os custos de contratação de apólice de seguros de morte e invalidez permanente, danos físicos ao imóvel e, quando for o caso, responsabilidade civil do construtor, observado o disposto no art. 79 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com a redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 1º de dezembro de 2010;

II - o valor de tarifa mensal eventualmente cobrada do mutuário de contrato de financiamento imobiliário com o objetivo de ressarcir custos de administração desse contrato, limitado a R\$25,00 (vinte e cinco reais) por contrato;



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

III - o percentual de que trata o art. 18-A, parágrafo único, da Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, incluído pela Lei nº 11.434, de 28 de dezembro de 2006, para contratos sem cláusula de atualização pela remuneração básica dos depósitos de poupança;

IV - o valor da tarifa eventualmente cobrada do mutuário de contrato de financiamento imobiliário ou do pretendente ao financiamento habitacional, com o objetivo de ressarcir custos relativos à análise de proposta de apólice de seguro habitacional individual, limitado a R\$100,00 (cem reais).

§ 2º As demais tarifas e despesas cobradas do mutuário, inclusive para avaliação do imóvel financiado ou dado em garantia, estão incluídas no custo efetivo máximo a que se refere o inciso III do caput.

§ 3º No caso de imóveis residenciais novos cuja aquisição tenha sido contratada pelo pretendente durante a fase de produção, o enquadramento das operações de financiamento habitacional nos limites previstos nos incisos I e II do caput, deve levar em consideração a situação vigente no ato da contratação ou, se for o caso, por ocasião de ulterior alteração do projeto de construção.

§ 4º Os custos cartorários incorridos pelo mutuário em decorrência da concessão de financiamento para a aquisição de imóvel residencial novo ou usado, bem como aqueles relativos ao pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis "Inter Vivos" (ITBI), podem ser acrescidos ao valor do financiamento.

§ 5º Na hipótese de que trata o § 4º, o valor do financiamento pode superar o limite de que trata o inciso I do caput, desde que até o montante acrescido.

§ 6º O valor unitário dos financiamentos contratados com a utilização do Sistema de Amortizações Constantes (SAC), compreendendo principal e despesas acessórias, poderá ser de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel. [Incluído pela Resolução nº 4.271, de 30/9/2013.](#)

§ 7º O limite máximo do valor de avaliação dos imóveis financiados nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo e no Distrito Federal é de R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais). [Incluído pela Resolução nº 4.271, de 30/9/2013.](#)

Art. 15. Os financiamentos imobiliários de que trata este regulamento, inclusive as operações assim consideradas para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, discriminadas nos arts. 2º e 3º, devem ter por garantia:

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

II - a alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

III - a hipoteca, em primeiro grau, ou a alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 1997, de outro imóvel do mutuário ou de imóvel de terceiros; ou



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

IV - outras garantias, a critério do agente financeiro.

Parágrafo único. Admite-se a substituição da garantia de que trata este artigo.

Art. 16. Nas operações não enquadradas no âmbito do SFH, as entidades do SBPE podem cobrar de seus devedores, por dia de atraso no pagamento ou na liquidação de seus débitos, os encargos previstos na Resolução nº 1.129, de 15 de maio de 1986.

## CAPÍTULO V

### DO ENCAIXE OBRIGATÓRIO

Art. 17. As exigibilidades de recolhimento do encaixe obrigatório sobre depósitos de poupança, de que trata o art. 1º, inciso II, devem observar as disposições específicas sobre o assunto, editadas pelo Banco Central do Brasil.

## CAPÍTULO VI

### DOS RECURSOS NÃO APLICADOS

Art. 18. Os recursos não aplicados na forma do disposto no art. 1º, inciso I, devem ser recolhidos ao Banco Central do Brasil, na forma por ele determinada, em moeda corrente, no dia quinze do mês subsequente ao da posição apurada 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 recolhido em cada apuração mensal será:

I - calculado pela diferença entre o percentual estabelecido no art. 1º, inciso I, e a média aritmética dos percentuais de aplicação efetiva verificados nos últimos doze meses anteriores ao mês de referência ou o percentual de aplicação efetiva verificado no mês de referência, o que for maior, calculados em relação às respectivas bases de cálculo de que trata o art. 1º, § 1º; e

II - atualizado mensalmente por 80% (oitenta por cento) do rendimento dos depósitos de poupança.

§ 2º Na hipótese de ser constatada insuficiência no recolhimento, a instituição financeira incorrerá no pagamento de custos financeiros idênticos aos determinados para as deficiências referentes ao encaixe obrigatório.

## CAPÍTULO VII

### DOS DEMONSTRATIVOS



## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

Art. 19. O Banco Central do Brasil instituirá documento, de remessa obrigatória pelas instituições financeiras, para acompanhar as operações de que trata este regulamento.

Parágrafo único. As informações encaminhadas ao Banco Central do Brasil devem, anualmente, ser objeto de asseguarção realizada por auditoria independente.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 20. O direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas instituições integrantes do SBPE pode ser comprovado de forma consolidada, utilizando-se para esse fim o conceito de conglomerado financeiro adotado pelo Cosif.

§ 1º A opção pela comprovação de forma consolidada nos termos do caput deste artigo deve ser comunicada ao Banco Central do Brasil, após a realização de assembleia geral de cada uma das instituições integrantes do conglomerado financeiro, na forma do disposto no art. 2º da Resolução nº 2.283, de 5 de junho de 1996.

§ 2º O disposto no § 1º não se aplica às instituições sujeitas à elaboração de demonstrações financeiras consolidadas nos termos do art. 3º da Resolução nº 2.723, de 31 de maio de 2000, com a redação dada pela Resolução nº 2.743, de 28 de junho de 2000, sem prejuízo da obrigatoriedade de prévia comunicação ao Banco Central do Brasil da opção pela comprovação de forma consolidada de que trata o caput.

Art. 21. Para as instituições integrantes do SBPE em início de atividade, não se aplica o limite de que trata o art. 5º durante os seis primeiros meses de captação de depósitos de poupança.