Secre/Sucon
1.693.735-X

BANCO CENTRAL DO BRASIL

VOTO 68/2019–CMN, DE 26 DE SETEMBRO DE 2019

Assuntos de Regulação – BC# Transparência – 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 realizada em 19 de setembro de 2019, aprovou o incluso Voto 190/2019-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.

Conselho Monetário Nacional
Secretaria

EM BRANCO

Secre/Sucon
1.693.735-X

BANCO CENTRAL DO BRASIL

VOTO 190/2019–BCB, DE 19 DE SETEMBRO DE 2019

Assuntos de Regulação – BC# Transparência – 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,

A Resolução nº 4.271, de 30 de setembro de 2013, incorporou ao arcabouço regulatório brasileiro um conjunto de recomendações do Financial Stability Board (FSB) relacionado com boas práticas de originação de créditos imobiliários, conforme consta do relatório *FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices*[1], publicado em abril de 2012, o qual teve como base estudo do próprio FSB, iniciado após a crise financeira internacional de 2008, que compilou as melhores práticas de concessão de créditos imobiliários no documento intitulado *Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices*[2], publicado em 2011.

2. Entre as medidas previstas na Resolução nº 4.271, de 2013, destaca-se uma relativa à apuração da suficiência das garantias, a qual estabelecia que a avaliação do imóvel objeto do financiamento devia ser efetuada por profissional que não possuísse qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que pudessem implicar conflito de interesses ou representar deficiência na segregação de funções.

3. Essa medida, vale destacar, não estabelecia a obrigatoriedade de a avaliação ser efetuada por perito avaliador, mas tão somente incorporava ao arcabouço regulatório recomendação internacional no sentido de assegurar que o profissional responsável pela avaliação não sofresse influência de áreas potencialmente interessadas no resultado de seu trabalho, garantindo-se, assim, uma apuração fidedigna do valor do bem imóvel dado em garantia.

4. Paralelamente aos esforços do Conselho Monetário Nacional (CMN) em estabelecer bases regulamentares sólidas para o desenvolvimento do mercado imobiliário, começaram a ser publicados os primeiros indicadores voltados ao acompanhamento

[1] https://www.fsb.org/wp-content/uploads/r_120418.pdf?page_moved=1
[2] https://www.fsb.org/2011/03/r_110318a/

Diretoria Colegiada
Secretaria

sistematizado da evolução de preços de imóveis no Brasil, em iniciativas independentes da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, da Fundação Getúlio Vargas e deste Banco Central.

5. No mesmo sentido, com vistas a fomentar a disseminação de informações sobre o mercado imobiliário, o CMN editou a Resolução nº 4.088, de 24 de maio de 2012, prevendo a obrigatoriedade de as instituições autorizadas a funcionar por este Banco Central registrarem, em infraestruturas do mercado financeiro, as informações relativas às garantias constituídas sobre imóveis em operações de crédito. Tal obrigatoriedade, contudo, somente se tornou efetiva quando esta autarquia editou a Circular nº 3.747, de 27 de fevereiro de 2015, definindo o conjunto de informações mínimo para a constituição do referido registro.

6. A sistemática estabelecida pela Resolução nº 4.088, de 2012, por um lado, viabilizou a construção de uma base de dados padronizada sobre os imóveis dados em garantia em operações de crédito, permitindo a produção de ferramentas de monitoramento e de índices de preços de imóveis. Por outro, contribuiu para aumentar a precisão, a transparência e a independência da atividade de avaliação, na medida em que possibilitou o desenvolvimento de sistemas que confrontassem os valores apurados em cada avaliação com as avaliações anteriores de imóveis com características similares.

7. A partir da disciplina estabelecida pela Resolução nº 4.088, de 2012, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), em parceria com o Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas, desenvolveu índice de preços de imóveis residenciais com base nos laudos de avaliação. Da mesma forma, o mercado começou a prover soluções com base nos dados estruturados registrados em infraestruturas do mercado financeiro, que permitiam apurar divergências entre os valores de avaliações efetuados por diferentes peritos, conferindo maior segurança ao processo de concessão de crédito.

8. Nesse sentido, vale ressaltar algumas iniciativas em desenvolvimento pelos cartórios de registros de imóveis, no âmbito do registro imobiliário eletrônico, que, uma vez plenamente implementadas, tornariam possível fazer consultas em tempo real sobre diversas transações imobiliárias, mesmo em negócios em que não haja a interveniência de instituição financeira, tais quais os contratos de compra e venda, de permuta e de cessão de direitos. Essas informações possibilitarão às instituições financeiras verificarem, por exemplo, transações recentes envolvendo outros imóveis em um mesmo empreendimento em que tenham sido demandadas a financiar unidade imobiliária, contribuindo para a apuração mais precisa do valor de suas garantias.

9. Resta evidente, portanto, que, diferentemente do cenário em que a Resolução nº 4.271, de 2013, foi editada, atualmente o mercado imobiliário brasileiro dispõe de vastas fontes de informações e de soluções que permitem a adoção de modelos estatísticos de precificação tão confiáveis quanto as avaliações efetuadas por peritos avaliadores.

10. Dessa forma, considero oportuno que as normas que estabelecem os critérios gerais de concessão de créditos imobiliários, constantes atualmente da Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que revogou a Resolução nº 4.271, de 2013, reconheçam expressamente a legitimidade da adoção de modelos de precificação com vistas à apuração do valor dos imóveis

Diretoria Colegiada Secretaria

dados em garantia, desde que tal método esteja baseado em critérios, premissas e procedimentos consistentes, documentados e passíveis de verificação.

11. Convém ressaltar que a possibilidade de adoção de modelos internos e externos de precificação de imóveis, em substituição à avaliação *in loco* efetuada por perito avaliador, é admitida entre as boas práticas de originação de crédito estabelecidas pelo FSB, conforme o relatório *FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices.* Ademais, não há limitação à adoção de tais modelos segundo os *Core Principles for Effective Banking Supervision*, publicado em setembro de 2012, e demais padrões regulatórios editados pelo Comitê de Basileia para Supervisão Bancária.

12. A admissibilidade de outros métodos para apuração do valor de bens imóveis, que não a avaliação efetuada por perito avaliador, também é reconhecida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), conforme o estabelecido pelo Pronunciamento Técnico CPC 46, que tem como base normas internacionais de contabilidade, especificamente o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) 13, no que se refere à mensuração do valor justo. Tal pronunciamento foi recentemente incorporado ao arcabouço normativo contábil aplicável às instituições do Sistema Financeiro Nacional por meio da Resolução nº 4.748, de 29 de agosto de 2019.

13. Trata a presente proposta, portanto, da busca por congruência entre os princípios e as boas práticas de originação de crédito imobiliário estabelecidos no referido relatório do FSB, as normas relativas ao processo de concessão de crédito e o restante do ordenamento regulatório prudencial e contábil, assegurando meios para que as instituições possam fazer uso das técnicas mais adequadas e eficazes para apuração do valor de suas garantias, o que reputo contribuir para a segurança e a eficiência do sistema financeiro.

14. Com efeito, a partir da entrada em vigor da proposta de ato normativo em exame, o uso de modelos de precificação de imóvel objeto de garantia de operação de crédito passará a ser admitido para todos os fins previstos na regulamentação em vigor, seja a apuração de valor destinada à verificação da observância de regras prudenciais, tais quais os limites da razão *loan-to-value*, seja para efeito de verificação dos limites de valor de imóvel financiável no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

15. 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.

Diretoria Colegiada Secretaria

EM BRANCO

Secre/Sucon
1.693.735-X

BANCO CENTRAL DO BRASIL

RESOLUÇÃO Nº , DE DE SETEMBRO DE 2019

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 realizada em de setembro de 2019, com base nos arts. 4º, incisos VI e VIII, da referida Lei, 41 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 95 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015,

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. 11. .....

.....

§ 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." (NR)

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Roberto de Oliveira Campos Neto
Presidente do Banco Central do Brasil

Diretoria Colegiada
Secretaria

EM BRANCO