



BANCO CENTRAL DO BRASIL

RESOLUÇÃO Nº 4.271, DE 30 DE SETEMBRO DE 2013

Dispõe sobre os critérios de concessão de financiamento imobiliário e dá outras providências.

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 30 de setembro de 2013, com base nos arts. 4º, incisos VI e VIII, da referida Lei, 7º, inciso I, 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,

RESOLVEU:

Art. 1º A concessão de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e pelas demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil deve ser precedida de avaliação do nível de risco da operação pela instituição concedente, efetuada com base em critérios consistentes, adequados e verificáveis, amparada por informações internas e externas, contemplando, inclusive, os seguintes procedimentos:

I - em relação à suficiência das garantias:

a) a apuração da cota de financiamento deve ser precedida por avaliação da exposição de risco de crédito do pretendente em outros empréstimos ou financiamentos por ele contratados no Sistema Financeiro Nacional; e

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

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

a) a avaliação da suficiência da renda para pagamento do encargo mensal do financiamento deve ser efetuada com base em documentos que demonstrem as despesas e os rendimentos mensais declarados pelo pretendente ao crédito, considerando período de tempo que permita a verificação de despesas e rendimentos não recorrentes ou extraordinários, conforme as políticas de gerenciamento de risco de crédito da instituição concedente;

b) a avaliação da capacidade de pagamento deve levar em consideração 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

c) o comprometimento de renda deve ser apurado com base no maior encargo mensal admitido contratualmente, na hipótese da existência de cláusula contratual que preveja a amortização negativa do saldo devedor em qualquer prestação ao longo do contrato ou a alteração da taxa de juros durante o prazo contratual, ainda que o exercício da cláusula seja prerrogativa do pretendente ao crédito.

§ 1º As avaliações mencionadas na alínea “a” do inciso I e alínea “b” do inciso II deste artigo devem levar em consideração as informações existentes na própria instituição



BANCO CENTRAL DO BRASIL

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 para realizar a avaliação do risco de crédito, inclusive todas as informações relativas à avaliação do imóvel, devem estar documentadas e permanecer à disposição do Banco Central do Brasil durante a vigência do financiamento, preferencialmente em formato eletrônico.

Art. 2º O disposto nesta Resolução aplica-se também aos empréstimos com garantia hipotecária ou com cláusula de alienação fiduciária de bens imóveis concedidos pelas instituições mencionadas no art. 1º.

Parágrafo único. O valor unitário dos empréstimos mencionados no **caput** não poderá superar 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação da garantia.

Art. 3º O art. 14 do Regulamento anexo à Resolução nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 14.

I - valor unitário dos financiamentos, compreendendo principal e despesas acessórias, não superior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação do imóvel;

II - limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiado de R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais);

.....

§ 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.

§ 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).” (NR)

Art. 4º Fica o Banco Central do Brasil autorizado a adotar as medidas necessárias à implementação do disposto no art. 1º desta Resolução.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Art. 5º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Alexandre Antonio Tombini
Presidente do Banco Central do Brasil

Este texto não substitui o publicado no DOU de 30/9/2013, Ed. Extra, Seção 1, p. 31, e no Sisbacen.