

# WORKSHOP

## **Novas regras para o crédito imobiliário**

Mudanças introduzidas pela Resolução  
4.676 e seus impactos

## CURRÍCULO

Especialista em Direito Tributário pelo Centro de Extensão Universitária – Instituto Internacional de Ciências Sociais (CEU-IICS), 1994.

Graduado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP), 1991.

Coordenador do Conselho Jurídico do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP).

Membro do Conselho Municipal de Tributos da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2007-2012.

Membro Efetivo do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM).

Professor de Mercado de Capitais e Estruturação Societária na Especialização em Direito Imobiliário Empresarial da Universidade Secovi.

Associado do Club Español de Arbitraje – Madrid/España.

Membro da diretoria do Instituto Sathya Sai de Educação do Brasil e de seu Conselho Fiscal.

Palestrante em diversos seminários e cursos nas áreas tributária e empresarial, no Brasil e exterior.



Alexandre Tadeu Navarro  
Pereira Gonçalves

# INTRODUÇÃO

- Com o objetivo de aquecer o mercado imobiliário, mais especificamente o setor da construção civil e a economia nacional, o Conselho Monetário Nacional, em 31 de julho de 2018, editou a Resolução nº 4.676, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), bem como altera as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário por estas instituições e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança (“Res. 4.676”).
- Em linhas gerais, a Res. 4.676 flexibilizou o financiamento imobiliário e simplificou o regramento relacionado ao direcionamento dos recursos pelas instituições financeiras, conforme mais bem detalhado nos próximos slides.
- A Res. 4.676 passa a vigorar em 1º de janeiro de 2019.

# PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

## ■ Flexibilidade para indexação de contratos a índices de preço

A indexação dos contratos de financiamento não será mais restrita à Taxa Referencial (TR), sendo que será permitida a indexação a índices de preço, tal como o IPCA/IBGE e IGP-M/FGV.

Isso facilitará a securitização desses contratos em emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, visto que não haverá descasamento entre a remuneração do CRI e a remuneração dos contratos que deram lastro à operação, o que também poderá aumentar a oferta de crédito imobiliário disponível no mercado.

A nova Resolução dá, ainda, a possibilidade de livre pactuação de taxas e condições nos financiamentos imobiliários, desde que sejam observadas algumas condições essenciais, sendo elas (i) a reposição integral do valor emprestado e respectivo ajuste; (ii) a remuneração do valor emprestado às taxas pactuadas entre as partes através do contrato; (iii) a capitalização dos juros; e (iv) a contratação de cobertura securitária pelo devedor.

# PINCIPAIS ALTERAÇÕES

## ■ Destinação dos recursos de depósito de poupanças

Em que pese a manutenção da obrigação das instituições financeiras de direcionamento de 65% dos recursos captados com depósito de poupanças para financiamento imobiliário, será extinta a obrigatoriedade de que 80% desses recursos sejam usados no âmbito do SFH. Com a nova resolução, tal montante deverá ser utilizado para o financiamento de imóveis residenciais, o que poderá ser realizado fora de operações que se qualifiquem para o âmbito do SFH, dando maior flexibilidade às instituições financeiras e ampliando a oferta de crédito para a aquisição de imóveis residenciais.

## ■ Utilização de fator de multiplicação de 1,2

A Res. 4.676 trouxe um multiplicador de 1,2 aos saldos dos financiamentos de imóveis de até R\$ 500.000,00 para fins da contabilização da destinação dos recursos de depósitos em poupança mencionada acima. Essa alteração teve por objetivo incentivar a concessão de crédito para aquisição de imóveis por famílias de baixa renda, que podem ser prejudicadas pelo ponto anterior.

# PINCIPAIS ALTERAÇÕES

## ■ Aumento do teto para o valor de avaliação dos imóveis

Foi aumentado o teto para o valor de avaliação dos imóveis, de R\$ 800.000,00 para R\$ 1.500.000,00, o que resulta na possibilidade de utilização, pelos mutuários, de recursos de seu Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS para aquisição de imóveis até este valor, o que expande a possibilidade do financiamento para classes aquisitivas mais altas e beneficia imóveis ainda na planta, em construção ou novos.

Adicionalmente, tal valor passa a ser uniforme para todos os entes federativos, não havendo mais a diferenciação entre o teto das avaliações de Minas Gerais, Rio de Janeiro, São Paulo e Distrito Federal.