



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

## RESOLUÇÃO Nº 3.347

[Documento normativo revogado, a partir de 1º/3/2011, pela Resolução nº 3.932, de 16/12/2010.](#)

Dispõe sobre o 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 4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna público que o CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL, em sessão realizada em 26 de janeiro de 2006, com base nos arts. 7º do Decreto-lei 2.291, de 21 de novembro de 1986, 16 da Lei 8.004, de 14 de março de 1990, e 10 e 28 da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000,

### RESOLVEU:

~~Art. 1º Estabelecer que o saldo existente em 31 de dezembro de 2005, computado para cumprimento da exigibilidade de que trata o art. 1º, inciso I, do regulamento anexo a esta resolução, relativo aos créditos correspondentes à dívida do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) novada nos termos da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, inclusive os adquiridos de terceiros, que tenham sido utilizados de acordo com o disposto no art. 6º da referida lei, permutados na forma do art. 6º, inciso I, da Medida Provisória 2.196-3, de 24 de agosto de 2001, ou alienados em conformidade com o disposto no § 3º deste artigo, permanece computado para efeito da mencionada exigibilidade, ajustado em cada posição pela remuneração estabelecida no art. 1º, § 2º, inciso II, da Lei 10.150, de 2000, da seguinte forma:~~

~~I—pela sua totalidade, até o final do mês imediatamente subsequente ao de sua utilização ou alienação;~~

~~II—pelo valor de que trata o inciso I, deduzido de 1/36 (um trinta e seis avos) a cada posição mensal subsequente a partir da posição relativa ao mês de janeiro de 2006, ressalvado o disposto no art. 5º.~~

~~§ 1º No caso de utilização ou alienação, nos termos do caput, de parte dos créditos detidos pelo agente financeiro, eventual nova utilização ou alienação não afetará o prazo original estabelecido de acordo com a metodologia prevista neste artigo.~~

~~§ 2º Na ocorrência da hipótese de que trata o § 1º, para que seja mantido o prazo original, o saldo total verificado após nova utilização ou alienação sofrerá dedução de acordo com fração equivalente ao inverso do número de meses remanescentes.~~

~~§ 3º No caso dos créditos adquiridos de terceiros com o objetivo de imediata utilização nos termos do disposto no art. 6º da mencionada Lei 10.150, de 2000, a faculdade estabelecida no caput será exercida exclusivamente pelo cedente.~~

~~§ 4º Para os efeitos do disposto no § 3º, considera-se imediata utilização aquela ocorrida antes do final do mês em que efetuada a alienação dos créditos ali referidos.~~



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

~~§ 5º O disposto neste artigo aplica-se também aos créditos correspondentes à dívida do FCVS que venha a ser novada após a entrada em vigor desta resolução.~~

~~(Artigo 1º revogado pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.)~~

~~Art. 2º Os valores referentes aos saldos dos financiamentos negociados no âmbito do Programa de Estímulo à Reestruturação e ao Fortalecimento do Sistema Financeiro Nacional (Proer), computados em 31 de dezembro de 2005, podem continuar sendo computados para efeito do cumprimento da exigibilidade de que trata o art. 1º, inciso I, do regulamento anexo a esta resolução, da seguinte forma:~~

~~I—pela sua totalidade, a partir de 1º de janeiro de 2006;~~

~~II—pelo valor de que trata o inciso I, deduzido de 1/36 (um trinta e seis avos) a cada posição mensal subsequente a partir da posição relativa ao mês de janeiro de 2006, ressalvado o disposto no art. 5º.~~

~~Parágrafo único. Os valores de que trata este artigo serão ajustados mensalmente pela remuneração básica dos depósitos de poupança acrescida de juros correspondentes à taxa média dos respectivos contratos até 31 de março de 2003 e pela remuneração estabelecida no art. 1º, § 2º, inciso II, da Lei 10.150, de 2000, a partir de 1º de abril de 2003.~~

~~(Artigo 2º revogado pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.)~~

~~Art. 3º As instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), a partir da posição relativa a janeiro de 2006, podem computar, para o cumprimento da exigibilidade de que trata o art. 1º, inciso I, do regulamento anexo a esta resolução, a diferença entre o montante relativo às aplicações previstas no citado regulamento e a mencionada exigibilidade, desde que tenham:~~

~~I—participado do Programa de Estímulo à Reestruturação e ao Fortalecimento do Sistema Financeiro Nacional (Proer);~~

~~II—computado para efeito do cumprimento da exigibilidade, em 31 de dezembro de 2005, os créditos de que tratam os arts. 1º e 2º.~~

~~Parágrafo único. A diferença de que trata o caput refere-se àquela apresentada em 31 de dezembro de 2005, ajustada mês a mês pela remuneração básica dos depósitos de poupança, acrescida de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês e deduzida de 1/24 (um vinte e quatro avos) mensalmente.~~

~~(Artigo 3º revogado pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.)~~

~~Art. 4º As instituições integrantes do SBPE, para efeito de verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, do regulamento anexo a esta resolução:~~



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

I - podem aplicar o fator de multiplicação previsto no art. 13 do regulamento anexo a esta resolução aos saldos dos financiamentos concedidos, a partir de 1º de janeiro de 2006, para a produção de imóveis residenciais no âmbito do SFH, desde que adotado o instituto do patrimônio de afetação de que tratam os arts. 31-A a 31-F da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação dada pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004;

II - podem computar:

a) como operações de financiamento imobiliário a taxas de mercado, os financiamentos para obras de infra-estrutura em loteamentos urbanos destinados a imóveis residenciais e comerciais ou a imóveis comerciais;

b) como operações de financiamento habitacional no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH):

1. 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;

2. 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 2.827, de 30 de março de 2001, e alterações posteriores, observadas as condições previstas no art. 2º, inciso XXI, do regulamento anexo a esta resolução.

~~Art. 5º A dedução de que tratam os incisos II dos arts. 1º e 2º relativa ao mês de janeiro de 2006 deve ser efetuada em conjunto com aquela prevista para o mês de fevereiro de 2006, resultando nesse último mês de referência fator de dedução de 2/36 (dois trinta e seis avos). (Revogado pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.)~~

~~Art. 6º Para fins de verificação do atendimento da exigibilidade de que trata o art. 1º, inciso I, do regulamento anexo a esta resolução, o critério previsto em seu art. 11, inciso I, alínea "b", relativo aos títulos públicos federais referidos no art. 8º daquele regulamento, pode ser substituído, no mês de referência janeiro de 2006, pela posição verificada no último dia desse mês. (Revogado pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.)~~

Art. 7º Fica consolidado o regulamento que disciplina, a partir de 1º de janeiro de 2006, o direcionamento dos recursos captados pelas entidades integrantes do SBPE, na forma do regulamento anexo a esta resolução.

Art. 8º Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.



## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

Art. 9º Ficam revogadas as Resoluções 3.005, de 30 de julho de 2002, 3.073, de 24 de abril de 2003, 3.112, de 31 de julho de 2003, 3.155, de 17 de dezembro de 2003, 3.177, de 8 de março de 2004, 3.259, de 28 de janeiro de 2005, 3.280, de 29 de abril de 2005, e 3.304, de 29 de julho de 2005.

Brasília, 8 de fevereiro de 2006.

Henrique de Campos Meirelles  
Presidente

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



# BANCO CENTRAL DO BRASIL

Regulamento anexo à Resolução 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, 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) são 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);

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;

III - 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 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;

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 considerados em cada posição.

Art. 2º Para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, alínea "a", 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

I - os financiamentos para a aquisição ou construção de imóveis residenciais, novos ou usados, contratados nas condições do SFH; ([Redação dada pela Resolução nº 3.841, de 25/2/2010.](#))

II - os financiamentos para a produção de imóveis, inclusive o montante dos desembolsos programados para liberação até o final do contrato, com valor médio de financiamento por unidade produzida igual ou inferior ao limite estabelecido no art. 16, inciso II, observado o disposto no art. 8º;

III - o montante dos financiamentos a serem concedidos, nas condições do SFH, aos adquirentes de unidades habitacionais em fase de produção, observado o disposto nos arts. 6º e 8º e, ainda, que:

a) no caso de a produção ser objeto de financiamento concedido por entidade integrante do SBPE, desde que previsto nos contratos respectivos, o valor computável será aquele que exceder o montante dos financiamentos de que trata o inciso II;

b) no caso de a produção não ser objeto de financiamento concedido por entidade integrante do SBPE, o valor computável será aquele correspondente ao montante das propostas de financiamento formalizadas;

IV - as cartas de crédito concedidas para a produção de unidades habitacionais e para a aquisição de imóveis residenciais novos ou usados, com prazo de validade não superior a 120 dias, desde que identificado o respectivo imóvel e formalizadas as correspondentes propostas de financiamento nas condições do SFH, observado o disposto nos arts. 7º e 8º;

V - 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 esse detida, nas condições do SFH;

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

VII - 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, observado o disposto no art. 5º;

VIII - os certificados de recebíveis imobiliários de emissão de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, observado o disposto no art. 5º;

~~IX - os direitos creditórios originados de compromissos de compra e venda, junto a pessoas físicas, de bens imóveis residenciais novos ou em construção;~~

IX - os direitos creditórios originados de compromissos ou contratos definitivos de compra e venda, junto a pessoas físicas, de bens imóveis residenciais novos ou em construção; ([Redação dada pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.](#))



## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

X - as cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento em direitos creditórios, cujas carteiras sejam constituídas por financiamentos habitacionais ou por direitos creditórios vinculados a imóveis residenciais, observado o disposto no art. 5º;

XI - as operações computadas como de faixa especial durante a vigência da Resolução 2.458, de 18 de dezembro de 1997;

XII - os saldos dos depósitos no Fundo de Apoio à Produção de Habitações para a População de Baixa Renda (Fahre) e no Fundo de Estabilização (Festa);

XIII - os créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), observadas as disposições do art. 11 da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000;

XIV - os créditos correspondentes às dívidas novadas do FCVS, nos termos do art. 10 da Lei 10.150, de 2000;

XV - 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 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";

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

XVII - 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 2.623, de 29 de julho de 1999;

XVIII - 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;

XIX - 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;

XX - 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 2.827, de 30 de março de 2001, e alterações posteriores, desde que observado o disposto no art. 16, inciso III;



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

XXI - 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 2.827, de 2001, e alterações posteriores, observadas ainda as seguintes condições:

- a) taxa de juros máxima equivalente à prevista no art. 16, inciso III;
- b) prazo máximo de amortização de até dezoito meses;
- c) prazo máximo de carência de até nove meses;

XXII - 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;

XXIII - 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 8º;

~~XXIV - os valores a que se referem os arts. 1º e 2º desta resolução. (Revogado pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.)~~

~~XXV - os financiamentos de capital de giro, com prazo máximo de sessenta meses, concedidos, até 31 de março de 2009, a: (Incluído pela Resolução nº 3.629, de 30/10/2008.)~~

XXV - os financiamentos de capital de giro, com prazo máximo de sessenta meses, concedidos, até 31 de dezembro de 2009, a: [\(Redação dada pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.\)](#)

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 [\(Incluído pela Resolução nº 3.629, de 30/10/2008.\)](#)

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. [\(Incluído pela Resolução nº 3.629, de 30/10/2008.\)](#)

XXVI - os financiamentos para obras de infraestrutura em loteamentos urbanos 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 16 de dezembro de 1964, com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; ou





## BANCO CENTRAL DO BRASIL

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;

[\(Inciso incluído pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.\)](#)

XXVII - 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. [\(Incluído pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.\)](#)

§ 1º A contratação dos financiamentos de que trata o inciso V 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 Os direitos creditórios previstos no inciso IX e os contratos de financiamento e direitos creditórios das carteiras dos fundos referidos no inciso X devem observar também os limites previstos no art. 16, incisos I a III.

§ 3º As cartas de garantia de que trata o inciso XXIII devem estabelecer:

I - que a aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários só será efetivada caso a venda dos referidos certificados tenha sido ofertada 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;

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.

§ 4º O percentual de até 35% (trinta e cinco por cento) a que se refere o inciso XXIII aplica-se, em cada posição, ao preço de exercício estabelecido para a próxima data de exercício.

§ 5º 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, alínea "a", 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, alínea "b", 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;



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

II - os financiamentos para produção de imóveis comerciais ou residenciais a taxas de mercado, aí incluído o montante dos desembolsos programados para liberação até o final do contrato, observado o disposto no art. 8º;

III - o montante dos financiamentos a serem concedidos aos adquirentes de unidades habitacionais ou comerciais em fase de produção, sob condições livremente pactuadas entre as partes, observado o disposto nos arts. 6º e 8º e, ainda, que:

a) no caso de a produção ser objeto de financiamento concedido por entidade integrante do SBPE, desde que previsto nos contratos respectivos, o valor computável será aquele que exceder o montante dos financiamentos de que trata o inciso II;

b) no caso de a produção não ser objeto de financiamento concedido por entidade integrante do SBPE, o valor computável será aquele correspondente ao montante das propostas de financiamento formalizadas;

IV - as cartas de crédito concedidas para a produção de unidades habitacionais e para a aquisição, a construção, a reforma, ou a ampliação de imóveis residenciais novos, usados ou em construção, com prazo de validade não superior a seis meses, desde que identificado o respectivo imóvel e formalizadas as correspondentes propostas de financiamento, observado o disposto nos arts. 7º e 8º;

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, observado o disposto no art. 5º;

~~VIII - os direitos creditórios originados de compromissos de compra e venda de bens imóveis, novos ou em construção, pactuados 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; (Redação dada pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.)

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 imobiliários, pactuados a taxas de mercado, observado o disposto no art. 5º;

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;



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

XII - os financiamentos para obras de infra-estrutura em loteamentos urbanos;

XIII - os 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 2.623, de 1999.

XV - 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. [Incluído pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.](#)

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

### Capítulo II

#### DOS LIMITES

Art. 5º O valor total das letras de crédito imobiliário, das letras hipotecárias, dos depósitos interfinanceiros imobiliários, 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.

Parágrafo único. O valor total dos depósitos interfinanceiros imobiliários computado para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, está limitado a 5% (cinco por cento) do limite previsto na alínea "a" daquele inciso.

Art. 6º O valor total dos montantes mencionados nos arts. 2º, inciso III, e 3º, inciso III, não pode exceder 2% (dois por cento) do valor apurado na forma do art. 1º, § 1º.

Art. 7º O valor total das cartas de crédito mencionadas nos arts. 2º, inciso IV, e 3º, inciso IV, não pode exceder 3% (três por cento) do valor apurado na forma do art. 1º, § 1º.

Art. 8º Os recursos correspondentes ao montante de desembolsos de que tratam os arts. 2º, inciso II, e 3º, inciso II, os correspondentes ao montante de financiamentos referidos nos arts. 2º, inciso III, e 3º, inciso III, os referentes às cartas de crédito mencionadas nos arts. 2º, inciso IV, 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 XXIII, devem estar representados por títulos públicos federais pertencentes à carteira própria da instituição, os quais permanecerão indisponíveis mediante registro em conta



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

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;

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. 9º A aquisição de letras de crédito imobiliário e de letras hipotecárias pelas instituições integrantes do SBPE fica limitada, para cada instituição, ao montante verificado em 9 de março de 2004.~~

~~Parágrafo único. Os valores de que trata este artigo devem ser atualizados mensalmente pelo mesmo rendimento das letras de crédito imobiliário e das letras hipotecárias.~~

(Artigo 9º Revogado pela Resolução nº 3.841, de 25/2/2010.)

~~Art. 10. O valor total das operações de que trata o art. 2º, incisos XX e XXI, não pode superar 2% (dois por cento) do limite previsto no art. 1º, inciso I, alínea "a".~~

Art. 10. O valor total das operações de que trata o art. 2º, incisos XX, XXI e XXVI, não pode exceder 5% (cinco por cento) do limite previsto no art. 1º, inciso I, alínea 'a'. (Redação dada pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.)

Art. 10-A. 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. (Incluído pela Resolução nº 3.629, de 30/10/2008.)

### Capítulo III

#### DOS AJUSTES

Art. 11. Para fins da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I:

I - devem ser 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 litígio, enquanto não concluídos os respectivos processos, sem dedução dos valores provisionados, nem acréscimo de parcelas a liberar;



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

b) as letras de crédito imobiliário, as letras hipotecárias, os depósitos interfinanceiros imobiliários, os certificados de recebíveis imobiliários, os títulos de emissão de companhias hipotecárias, as quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento em direitos creditórios, os títulos públicos federais referidos no art. 8º e os créditos adquiridos de terceiros, no mês da aquisição, pela média aritmética dos saldos diários mantidos em carteira no mês informado, utilizando-se o critério de dias úteis;

II - devem ser deduzidos, das operações de financiamento imobiliário computadas na forma dos arts. 2º e 3º, os seguintes saldos:

a) das operações realizadas com recursos oriundos de repasses e refinanciamentos;

b) das operações realizadas com recursos de fundos e programas sociais;

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

Art. 12. 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 a 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. 13. 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, calculado com base na seguinte fórmula exponencial:



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

$M_i = 1,6^{[(R\$150.000,00-V_i)/R\$150.000,00]}$ , onde:

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

$V_i$  = valor de avaliação ou de negociação, o que for maior, do imóvel objeto do  $i$ -ésimo contrato de financiamento para aquisição 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;

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

III - a partir de 1º de janeiro de 2006, para a 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 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação dada pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004.

§ 2º A cada ponto percentual de redução no custo efetivo máximo para o mutuário final previsto no art. 16, inciso III, ou, no caso de financiamentos para a produção, na taxa de juros máxima prevista no art. 25 da Lei 8.692, de 28 de julho de 1993, com a redação dada pela Medida Provisória 2.197-43, de 24 de agosto de 2001, o fator de multiplicação de que trata este artigo poderá ser acrescido de valor calculado com base na seguinte fórmula:

$A_i = 0,9 \times [(R\$150.000,00-V_i)/R\$150.000,00]$ , onde:

$A_i$  = 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 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, ou, no caso de financiamentos para a produção, na taxa de juros máxima prevista no art. 25 da Lei 8.692, de 1993, com a redação dada pela Medida Provisória 2.197-43, de 2001.

§ 4º O prazo para a vigência da redução de que trata o § 2º, deve ser de, no mínimo, 36 meses.

§ 5º Na hipótese de repactuação ou prorrogação da redução de que trata o § 2º, a taxa respectiva deve vigor por igual período mínimo de 36 meses, observado o fator de multiplicação estabelecido à época.



## BANCO CENTRAL DO BRASIL

§ 6º As condições de que tratam os §§ 4º e 5º devem constar do instrumento contratual do financiamento habitacional.

§ 7º 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).

§ 8º Na hipótese de cobrança da tarifa mencionada no art. 16, § 1º, inciso II, o valor resultante da soma do fator de multiplicação Mi e do adicional Ai fica reduzido em 0,3 (três décimos).

Art. 14. As instituições integrantes do SBPE podem aplicar, para efeito da verificação do atendimento da exigibilidade estabelecida no art. 1º, inciso I, alínea "a", o fator de multiplicação 1,2 (um inteiro e dois décimos) aos certificados de recebíveis imobiliários de que trata o art. 2º, inciso VIII.

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

§ 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. 15. 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 10.735, de 11 de setembro de 2003, observado o limite estabelecido no art. 5º.

### Capítulo IV

#### DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES

Art. 16. Além das demais condições estabelecidas na legislação em vigor, as operações no âmbito do SFH devem observar o seguinte: [\(Redação dada pela Resolução nº 3.410, de 27/9/2006.\)](#)

~~I - valor unitário dos financiamentos, compreendendo principal e despesas acessórias, não superior a R\$245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais);~~

I - valor unitário dos financiamentos, compreendendo principal e despesas acessórias, não superior a R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais); [\(Redação dada pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.\)](#)





## BANCO CENTRAL DO BRASIL

~~II - limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiado de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);~~

II - limite máximo do valor de avaliação do imóvel financiado de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); [\(Redação dada pela Resolução nº 3.706, de 27/3/2009.\)](#)

III - custo efetivo máximo para o mutuário final, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros - exceto os referidos no § 1º - de 12% a.a. (doze por cento ao ano); [\(Redação dada pela Resolução nº 3.410, de 27/9/2006.\)](#)

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. [\(Redação dada pela Resolução nº 3.410, de 27/9/2006.\)](#)

§ 1º Não estão incluídos no custo efetivo máximo para o mutuário final a que se refere o inciso III: [\(Redação dada pela Resolução nº 3.410, de 27/9/2006.\)](#)

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, sendo facultada a contratação de seguro sem a interveniência da instituição concedente do crédito, exceto no caso de opção pela Apólice do Seguro Habitacional do SFH; [\(Redação dada pela Resolução nº 3.410, de 27/9/2006.\)](#)

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; [\(Redação dada pela Resolução nº 3.410, de 27/9/2006.\)](#)

III - o percentual de que trata o art. 18-A, parágrafo único, da Lei 8.177, de 1º de março de 1991, inserido pela Medida Provisória 321, de 12 de setembro de 2006, para contratos sem cláusula de atualização pela remuneração básica dos depósitos de poupança. [\(Incluído pela Resolução nº 3.410, de 27/9/2006.\)](#)

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). [\(Incluído pela Resolução nº 3.811, de 19/11/2009.\)](#)

§ 2º 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 no caput, incisos I e II, 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. [\(Redação dada pela Resolução nº 3.410, de 27/9/2006.\)](#)

§ 3º 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,





## BANCO CENTRAL DO BRASIL

podem ser acrescidos ao valor do financiamento. ([Redação dada pela Resolução nº 3.410, de 27/9/2006.](#))

§ 4º Na hipótese de que trata o § 3º, o valor do financiamento pode superar o limite de que trata o caput, inciso I, desde que até o montante acrescido. ([Redação dada pela Resolução nº 3.410, de 27/09/2006.](#))

Art. 17. Os financiamentos habitacionais de que trata este regulamento 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 9.514, de 20 de novembro de 1997;

III - a hipoteca, em primeiro grau, ou a alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514, de 1997, de outro imóvel do mutuário ou de imóvel de terceiros; ou

IV - outras garantias, a critério do agente financeiro.

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

Art. 18. 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 1.129, de 15 de maio de 1986.

### Capítulo V

#### DO ENCAIXE OBRIGATÓRIO

Art. 19. 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. 20. 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 na forma deste artigo será remunerado mensalmente por 80% (oitenta por cento) da remuneração básica dos depósitos de poupança.



## **BANCO CENTRAL DO BRASIL**

§ 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

Art. 21. O Banco Central do Brasil instituirá demonstrativo, de remessa obrigatória pelas instituições financeiras, para acompanhar as operações de que trata este regulamento.

### Capítulo VIII

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 22. 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 Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro - Cosif.

§ 1º A opção pela utilização da faculdade de que trata este artigo deve ser comunicada ao Banco Central do Brasil, após a realização de assembléia geral de cada uma das instituições integrantes do conglomerado financeiro, na forma do disposto no art. 2º da Resolução 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 2.723, de 31 de maio de 2000, com a redação dada pela Resolução 2.743, de 28 de junho de 2000, sem prejuízo da obrigatoriedade de prévia comunicação da opção pela utilização da faculdade de que trata este artigo ao Banco Central do Brasil.

Art. 23. Para as instituições integrantes do SBPE em início de atividade, até que completados os seis primeiros meses de captação de depósitos de poupança, não se aplica o limite de que trata o art. 5º.