



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

**PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO  
N.º 65, DE 2022  
(Da Sra. Celina Leão)**

Susta os efeitos do inciso II do Parágrafo 4º do artigo 11 da Resolução CMN 4.676 de 31 de julho de 2018, 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), 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.

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:  
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,  
RICD).

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

**PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº , DE 2022**  
(Da Sra. CELINA LEÃO)

Apresentação: 17/03/2022 14:37 - Mesa

PDL n.65/2022

Susta os efeitos do inciso II do Parágrafo 4º do artigo 11 da Resolução CMN 4.676 de 31 de julho de 2018, 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), 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 Congresso Nacional decreta:

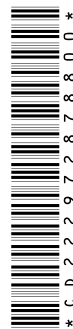
Art. 1º Ficam suspensos os efeitos do inciso II do Parágrafo 4º do artigo 11 da Resolução CMN 4.676 de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), 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.

Art. 2º Este decreto legislativo entra em vigor na data de sua publicação oficial.

## **JUSTIFICAÇÃO**



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Celina Leão  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD222972878800>



A presente proposição tem como finalidade sustar o inciso II, do § 4º do artigo 11 da Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018, introduzido pela Resolução CMN nº 4.754, de 26 de setembro de 2019.

A medida é justificada pela interferência do Conselho Monetário Nacional (CMN), que abre espaço para suscitar a dispensa de vistoria de imóveis por parte dos profissionais legalmente habilitados para tal.

Conforme estipula o dispositivo do ato normativo infralegal atacado:

“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.**” (inciso II, do § 4º, do artigo 11 da Resolução CMN nº 4.676/2018 – grifos nossos)

Entendemos que o Poder Executivo extrapolou a competência regulamentar, sendo devida a utilização do remédio previsto no inciso V do artigo 49 da Constituição Federal.

Tal afirmativa tem como base a violação de dois dispositivos legais que citamos a seguir:

a) **Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966**, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.

Esta Lei é violada uma vez que a alínea “c” do seu artigo 7º prevê que “as atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem”, dentre outros em: “análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica”.

b) **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.



No caso dessa Lei nº 9.514/97, entendemos que há a violação do inciso I do artigo 5º, que determina que “as operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes”, observada a “reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste”, e que o contido no dispositivo do normativo atacado enfraquece este trecho legal.

Diante desse quadro, entendemos que o presente Projeto de Decreto Legislativo merece ser aprovado pelo Congresso Nacional, com vistas à manutenção da situação que era vivida anteriormente às modificações implementadas pela Resolução CMN nº 4.676/2018, garantindo, desta forma a higidez do sistema de crédito imobiliário, com a devida atuação dos profissionais legalmente autorizados para a prática da visita de inspeção dos imóveis.

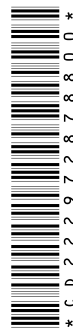
Sala das Sessões, em        de        de 2022.

Deputada CELINA LEÃO

2022-860



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Celina Leão  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD222972878800>



**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

RESOLUÇÃO Nº 4.676, DE 31 DE JULHO DE 2018

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), 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 31 de julho de 2018, com base nos arts. 4º, incisos VI e VIII, da referida Lei, 8º, inciso XII, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 7º do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, 2º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, 10, parágrafo único, da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 79, § 2º, da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e 95 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015,

RESOLVEU:

CAPÍTULO III  
DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Seção II  
Dos Critérios de Concessão

Art. 11. As instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na contratação de financiamentos imobiliários ou de empréstimos, garantidos por imóveis residenciais, com pessoas naturais, devem observar, no mínimo, os seguintes critérios:

I - em relação à análise da suficiência das garantias:

a) o estabelecimento da cota de financiamento deve considerar os empréstimos e financiamentos previamente contratados pelo pretendente ao crédito no Sistema Financeiro Nacional; e

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

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

a) a avaliação deve considerar 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

b) a apuração do comprometimento da renda deve ser efetuada com base no maior encargo mensal admitido contratualmente.

§ 1º Os procedimentos relativos ao estabelecimento da cota de financiamento e à avaliação do comprometimento de renda devem considerar as informações existentes na própria instituição 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 na avaliação e concessão do crédito devem permanecer à disposição do Banco Central do Brasil durante a vigência da operação, preferencialmente em formato eletrônico.

§ 3º Para fins do disposto no inciso II do **caput**, a análise da capacidade de pagamento deve estar amparada por documentos que demonstrem ou permitam estimar as despesas e os rendimentos declarados, compreendendo período de tempo que possibilite a identificação de eventos não recorrentes ou extraordinários.

§ 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.

[\(Parágrafo 4º incluído pela Resolução nº 4.754, de 26/9/2019.\)](#)

### Seção III Das Operações no Âmbito do SFH

Art. 12. São operações no âmbito do SFH os financiamentos referidos nos incisos I a V do **caput** do art. 16, contratados pelas instituições de que trata o art. 3º, que observem os critérios de concessão e as condições gerais e específicas estabelecidos neste Capítulo e na legislação em vigor.

.....  
.....

## **LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966**

Regula o exercício das profissões de Engenharia, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**  
**DO EXERCÍCIO PROFISSIONAL DA ENGENHARIA, DA ARQUITETURA E DA**  
**AGRONOMIA**  
**CAPÍTULO I**  
**DAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS**

**Seção I**  
**Caracterização e Exercício das Profissões**

Art. 1º As profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo são caracterizadas pelas realizações de interesse social e humano que importem na realização dos seguintes empreendimentos:

- a) aproveitamento e utilização de recursos naturais;
- b) meios de locomoção e comunicações;
- c) edificações, serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, nos seus aspectos técnicos e artísticos;
- d) instalações e meios de acesso a costas, cursos e massas de água e extensões terrestres;
- e) desenvolvimento industrial e agropecuário.

Art. 2º O exercício, no País, da profissão de engenheiro, arquiteto ou engenheiro-agrônomo, observadas as condições de capacidade e demais exigências legais, é assegurado:

- a) aos que possuam, devidamente registrado, diploma de faculdade ou escola superior de engenharia, arquitetura ou agronomia, oficiais ou reconhecidas, existentes no País;
- b) aos que possuam, devidamente revalidado e registrado no País, diploma de faculdade ou escola estrangeira de ensino superior de engenharia, arquitetura ou agronomia, bem como os que tenham esse exercício amparado por convênios internacionais de intercâmbio;
- c) aos estrangeiros contratados que, a critério dos Conselhos Federal e Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, considerados a escassez de profissionais de determinada especialidade e o interesse nacional, tenham seus títulos registrados temporariamente.

Parágrafo único. O exercício das atividades de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo é garantido, obedecidos os limites das respectivas licenças e excluídas as expedidas, a título precário, até a publicação desta Lei, aos que, nesta data, estejam registrados nos Conselhos Regionais.

## **LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997**

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento

Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO**

---

**Seção III**  
**Do financiamento imobiliário**

---

Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:

I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;

II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;

III - capitalização dos juros;

IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente. ([Vide Medida Provisória nº 2.223, de 4/9/2001](#))

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. ([Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

§ 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

**Seção IV**  
**Do Certificado de Recebíveis Imobiliários**

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI é título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. ([Revogado pela Medida Provisória nº 1.103, de 15/3/2022](#))

---

---

**FIM DO DOCUMENTO**