

O Conselho Monetário Nacional (CMN) aprovou alterações no modelo de direcionamento obrigatório dos recursos dos depósitos de poupança, conforme detalhado adiante. O objetivo é possibilitar uma utilização mais eficiente dos recursos captados por meio desses depósitos e de outros instrumentos de captação, como as Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e as Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs).

De forma complementar, o Banco Central (BC) promoveu mudanças na regulamentação que disciplina o recolhimento compulsório sobre os depósitos de poupança, possibilitando que até 5% dos saldos de poupança, ao serem utilizados para operações de crédito imobiliário, possam ser deduzidos da exigibilidade de recolhimento. A dedução prevista no compulsório guardará harmonia com os critérios de elegibilidade das operações de crédito imobiliário definidos para o novo modelo de direcionamento dos depósitos de poupança.

Com essas medidas, espera-se uma ampliação na concessão de financiamentos imobiliários e do acesso ao crédito para aquisição da casa própria em condições adequadas, em especial para famílias de menor renda não contempladas por programas habitacionais, mantendo-se preservada a robustez das regras de originação dessas operações de crédito.

O novo modelo de financiamento de crédito imobiliário viabiliza R\$ 111 bilhões de recursos no primeiro ano, tornando disponíveis R\$ 52,4 bilhões a mais, em relação ao modelo atual, para financiamento habitacional nesse período, dos quais R\$ 36,9 bilhões de forma imediata.

As normas editadas resultam de amplo debate realizado com segmentos do setor financeiro e da construção civil e com entes do setor público.

O novo modelo de direcionamento

No novo modelo, que passará a vigorar a partir de 2027, os depósitos de poupança continuam servindo de referência para a determinação do montante a ser obrigatoriamente aplicado pelos agentes financeiros em operações de crédito imobiliário.

No entanto, para gerir adequadamente seus ativos e passivos, os agentes financeiros deverão recorrer a fontes alternativas de recursos, como LCIs e LIGs, para sustentar a carteira imobiliária. Uma vez contratadas operações em montante suficiente para atendimento do direcionamento, os recursos dos depósitos poupança ficam disponíveis para a realização de operações mais rentáveis e os ganhos esperados nessas operações possibilitam a redução das taxas de juros cobradas dos mutuários nas operações imobiliárias. Assim, os depósitos de poupança passam a exercer a função de gerar receita destinada à equalização das taxas das operações de crédito imobiliário.

Além disso, diferentemente do modelo atual, em que uma operação pode ser computada, para fins de cumprimento do direcionamento, pelo saldo contábil até a sua liquidação, a nova sistemática prevê a utilização do valor nominal de contratação por período que varia de 2 a 7 anos, de acordo com a modalidade e com as condições da operação. Desse modo, cada real de poupança dará origem, potencialmente a mais do que 1 real de crédito imobiliário.

Parâmetros do novo modelo de direcionamento

No novo modelo, o percentual do saldo dos depósitos de poupança a ser aplicado em operações de crédito imobiliário será elevado gradualmente de 65%, previsto no modelo atual, até chegar a 100%, sendo que o equivalente a 80% desse saldo deverá destinado para financiamentos habitacionais contratados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cujo custo efetivo, considerando juros, tarifas e comissões, está limitado a 12% ao ano.

Como regra geral, uma operação de crédito imobiliário com prazo de 30 anos ou mais poderá ser computada para fins de atendimento do direcionamento por 5 anos, sendo reduzido esse período de forma proporcional para operações com prazos inferiores. Com vistas a incentivar a concessão

de crédito para a população da classe média baixa, os financiamentos de imóveis com valor inferior a R\$ 1 milhão poderão ser computados por até 7 anos. Já os financiamentos destinados à produção de imóveis residenciais poderão ser computados por 2 anos.

Medidas complementares:

A norma editada pelo CMN estabelece ainda, a partir da data da sua publicação, a atualização do valor do imóvel financiado no âmbito do SFH de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões. Com isso, torna-se possível que os mutuários de financiamentos que tenham como objeto imóveis avaliados até o novo teto utilizem os recursos de suas contas vinculadas do FGTS para redução do valor financiado, pagamento de prestações ou amortização extraordinária das operações.

Além disso, passam a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2026:

- ajustes pontuais relativos ao modelo de direcionamento da poupança atual, com vistas a concentrar a obrigatoriedade de aplicação de recursos em novas operações de efetiva natureza imobiliária;
- as seguintes medidas complementares:

a) a previsão de que os sistemas de amortização das operações com cláusula de atualização por índice de preços podem incluir componente adicional de amortização: propicia-se mais segurança para essas operações, assegurando maior previsibilidade aos mutuários quanto aos valores das prestações;

b) a obrigatoriedade de aplicação do limite de cota de crédito de 60% na hipótese de operações que compartilhem o mesmo imóvel como garantia.

Clique para ver a [Resolução CMN nº 5.254](#) e a [Resolução CMN nº 5.255](#).

Clique para ver a [Resolução BCB nº 512](#).

Fonte: [BC](#), em 10.10.2025.