

## **Estudo do BC sugere melhorias nos sistemas de amortização do financiamento imobiliário com uso do IPCA**

**Alterações trazem previsibilidade na prestação e podem beneficiar mutuários e financiadores. Trabalho elenca mudanças nos sistemas de amortização das operações de crédito. Leia a matéria e saiba como acessar a nota técnica na íntegra no site do BC.**

Contratos imobiliários corrigidos pela inflação geram insegurança nos mutuários, uma vez que, de um lado, há o crescimento nominal das prestações, e, de outro, a renda não aumenta necessariamente na mesma magnitude e periodicidade, o que compromete a renda disponível e aumenta o risco de inadimplência. Essa é uma das conclusões da Nota Técnica 56, produzida pelo Diretor de Regulação do Banco Central (BC), Gilneu Vivan, que analisa o atual cenário dos contratos imobiliários no país.

**Acesse a Nota Técnica 56 [aqui](#).**

De acordo com o estudo, esse efeito é mais grave para os mutuários de baixa renda, que, geralmente, têm menor capacidade de poupança ou espaço no orçamento para absorver grandes flutuações nas prestações. A diferença da dinâmica e do descompasso, no curto prazo, entre a variação da remuneração e a variação das prestações é mais evidente em períodos de alta inflação, podendo causar impactos significativos de comprometimento de renda desses mutuários.

### **Proposta**

A nota apresenta uma proposta para adaptar as funções dos sistemas de amortização (Price e Sistema de Amortização Constante – SAC), incluindo um componente que aumenta a amortização, o que diminui a sensibilidade das prestações à inflação.

Esse componente, adicionado na prestação, absorve os efeitos da inflação do período. Se ele for maior que a inflação, a prestação tende a reduzir nominalmente, e, se a inflação for maior que ele, a prestação aumenta no máximo pela diferença, diluído pelo prazo restante.

Assim, a abordagem proposta reduz significativamente a volatilidade da prestação nominal, e aumenta a previsibilidade da prestação e a estabilidade do comprometimento de renda, mesmo em períodos de alta inflação. Ou seja, mesmo em contratos corrigidos pela inflação, as prestações nominais apresentam comportamento esperado de acordo com o sistema de amortização utilizado.

### **Financiamento**

A publicação da Nota Técnica 56 ocorre em um contexto de mudanças para o crédito imobiliário no país. Na sexta-feira (10/10), o BC e o Conselho Monetário Nacional (CMN) anunciaram alterações no modelo de direcionamento obrigatório dos recursos dos depósitos de poupança.

Com as 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, inclusive com a adoção de outros índices de correção além da Taxa Referencial (TR), mantendo-se preservada a robustez das regras de originação dessas operações de crédito. Saiba mais sobre o novo modelo de financiamento de crédito imobiliário [aqui](#). Acesse a Nota Técnica 56 [aqui](#).

---

### **LiveBC: avanços e desafios do cooperativismo de crédito no Brasil**

**A ONU declarou que 2025 é o Ano Internacional das Cooperativas. Sistema é uma das principais formas de inclusão financeira no País, presente em mais de 3 mil municípios. Saiba mais na LiveBC, que começa às 14h, na próxima segunda-feira (20), no Canal do BC no YouTube.**

Na LiveBC da próxima segunda-feira (20), Adalberto Felinto da Cruz Junior, Chefe do Departamento de Supervisão de Cooperativas e de Instituições Não Bancárias do Banco Central, e Ivens Arua Neves de Miranda, chefe adjunto, falam sobre o papel das cooperativas no Sistema Financeiro Nacional, sua evolução e desafios para o futuro. A transmissão acontece na próxima segunda-feira (20), às 14h, no [Canal do BC no YouTube](#).

**Fonte:** [BC](#), em 17.10.2025.