

MODELO AMORTIZAÇÃO ADICIONAL

NOTA TÉCNICA 56 – BANCO CENTRAL DO BRASIL

OUTUBRO 2025

MODELO AMORTIZAÇÃO ADICIONAL

INTRODUÇÃO: Apresentação sobre a [Nota Técnica nº 56](#) – “Estabilizando a prestação nominal em contratos imobiliários com correção pela inflação”, publicada em 17 de outubro de 2025, pelo Banco Central do Brasil. Estudo conduzido pelo Diretor de Regulação, Gilneu Vivan.

PROPOSTA: criação de um sistema de amortização adicional dos financiamentos imobiliários indexados ao IPCA (Sistemas Price e SAC), com o objetivo de reduzir a volatilidade das prestações e aumentar a previsibilidade para mutuários e instituições financeiras.

IMPACTO: modelo vai funcionar como um amortecedor da inflação, ajustando-se de forma a limitar o impacto das variações inflacionárias sobre o valor da prestação mensal, **viabilizando os financiamentos em IPCA.**

MODELO AMORTIZAÇÃO ADICIONAL



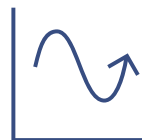
NECESSIDADE:

Ter mais financiamento em IPCA, para ampliar funding setorial



PROBLEMA:

Financiamento indexado ao IPCA tem maior volatilidade na parcela, podendo trazer maiores riscos



SOLUÇÃO:

Modelo que torna o fluxo com IPCA mais estável, como se fosse TR



Contratos com IPCA são mais bem aceitos por investidores, em virtude de maior garantia

RESUMO MODELO AMORTIZAÇÃO ADICIONAL PROPOSTO

- **COMPONENTE ADICIONAL:** média da diferença entre as expectativas de IPCA e TR

EXEMPLO (contrato com 20 anos restantes):

□ **Modelo Tradicional:** amortiza 5% ao ano do valor de empréstimo (1/20)

$$\text{Tradicional} = \text{Amortização}_{(d+1)}^{(SAC)} = \left(\frac{1}{(n-d)} \right) * SD_d^{(SAC)}$$

□ **Modelo Proposto:** amortiza 9,04% a.a. = 5% (Modelo Tradicional) + 4,04%* (componente adicional)

$$\text{Amortização Adicional} = \text{Amortização}_{(d+1)}^{(SAC)} = \left(\left(\left(1 + \frac{1}{(n-d)} \right) * (1 + aa) \right) - 1 \right) * SD_d^{(SAC)}$$

*diferença entre IPCA 5,33% e TR 1,29% dos últimos 25 anos

EXEMPLO PARA SAC

Financiamento contratado: R\$ 500 mil em 30 anos

- **TR Modelo Tradicional:** TR + 12%
- **IPCA Modelo Tradicional:** IPCA + 8%
- **IPCA Modelo Tradicional com Amortização Adicional:** IPCA + 8% / a.a. = 4%

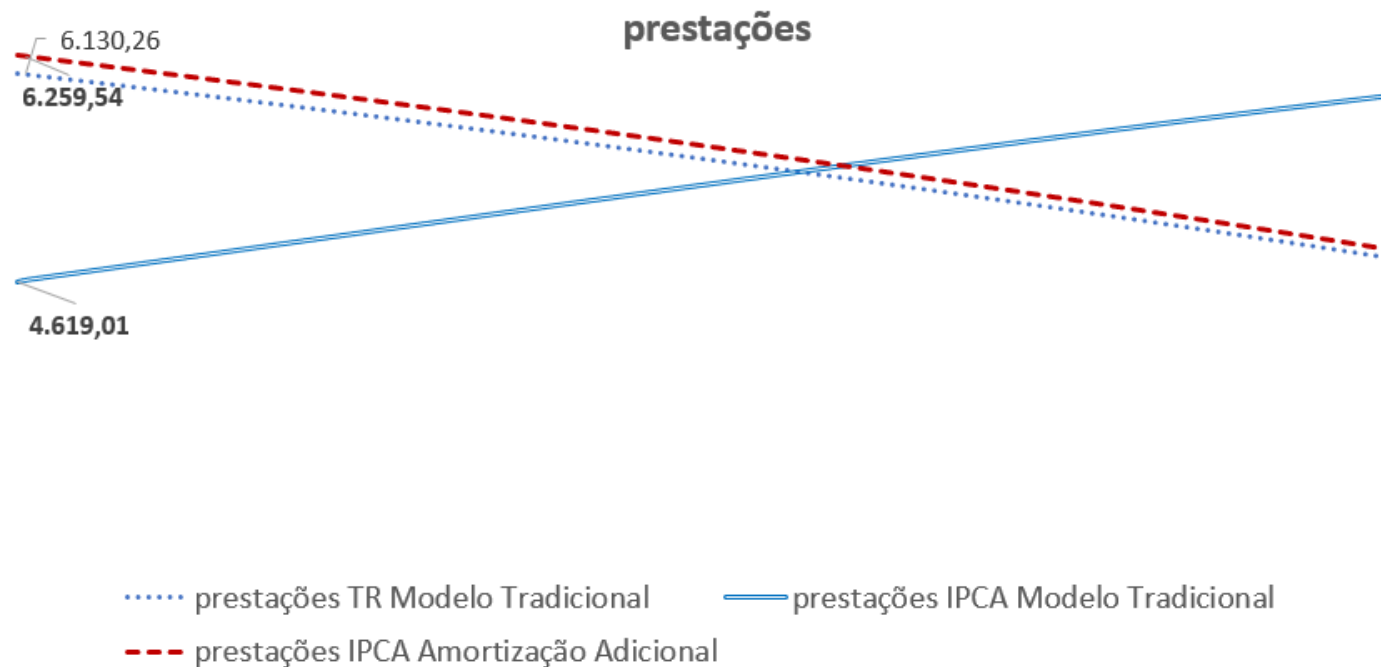
EXEMPLO PARCELA 1				
Modelo	Taxa	Prestação	Juro	Amortização
TR Modelo Tradicional	12%	6.138	4.748	1.390
IPCA Modelo Tradicional	8%	4.619	3.230	1.389
IPCA Amortização Adicional – 4% a.a.	8%	6.268	3.230	3.038
EXEMPLO PARCELA 100				
Modelo	Taxa	Prestação	Juro	Amortização
TR Modelo Tradicional	12%	5.236	3.726	1.510
IPCA Modelo Tradicional	8%	5.597	3.503	2.094
IPCA Amortização Adicional – 4% a.a.	8%	5.311	2.521	2.790

Simulação considerando financiamento com TR = 1% e IPCA = 5 % (média histórica de 25 anos)

FINANCIAMENTO: IPCA VS. TR

Financiamento contratado: R\$ 500 mil em 30 anos

- **TR Modelo Tradicional:** TR + 12%
- **IPCA Modelo Tradicional:** IPCA + 8%
- **IPCA Modelo Tradicional com Amortização Adicional:** IPCA + 8% / a.a. = 4%

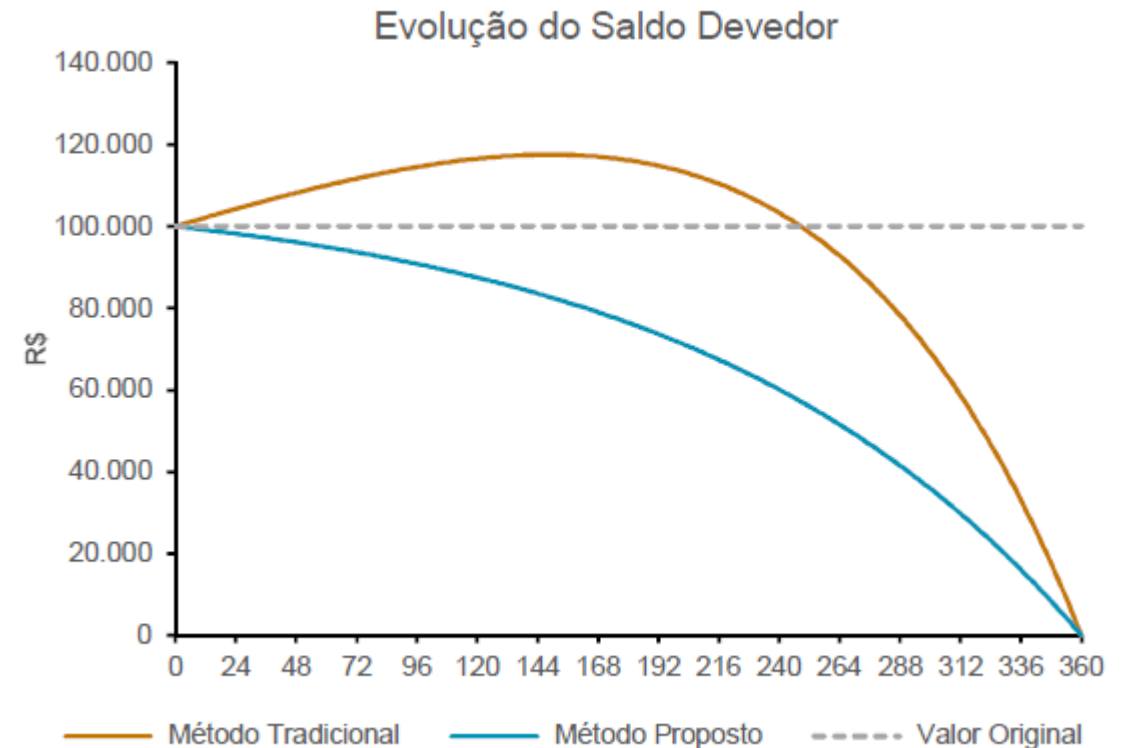
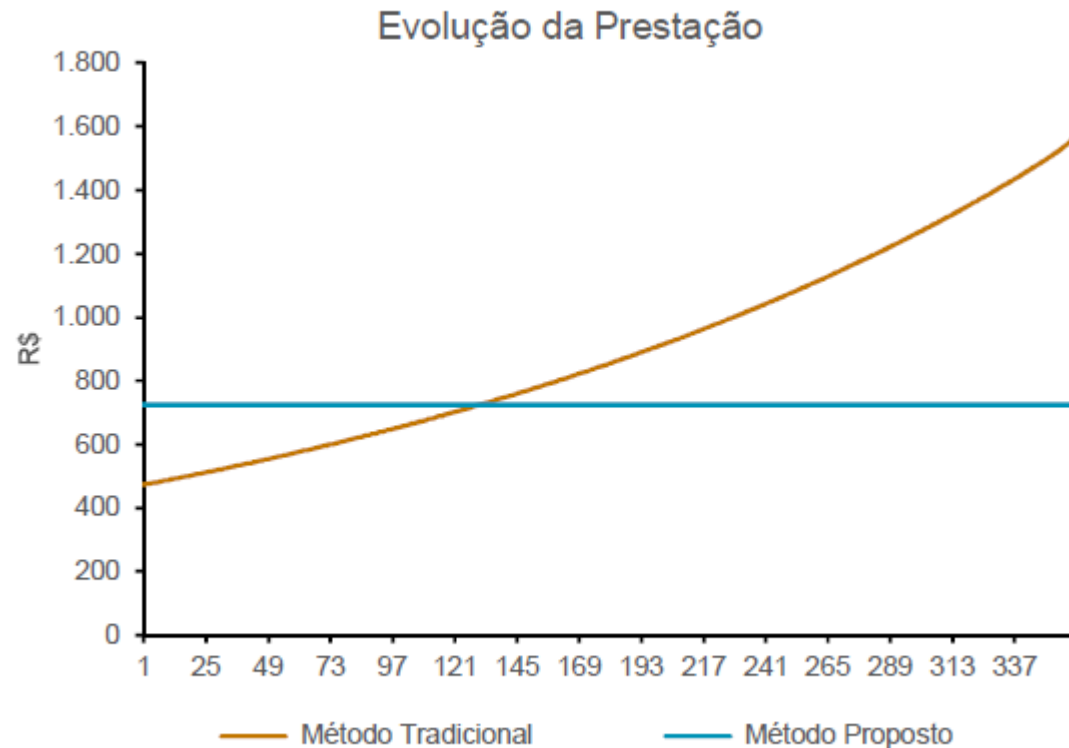


Modelo tradicional leva a aumento na prestação mesmo com inflação relativamente estável

Simulação considerando financiamento com TR = 1% e IPCA = 5 % (média histórica de 25 anos)

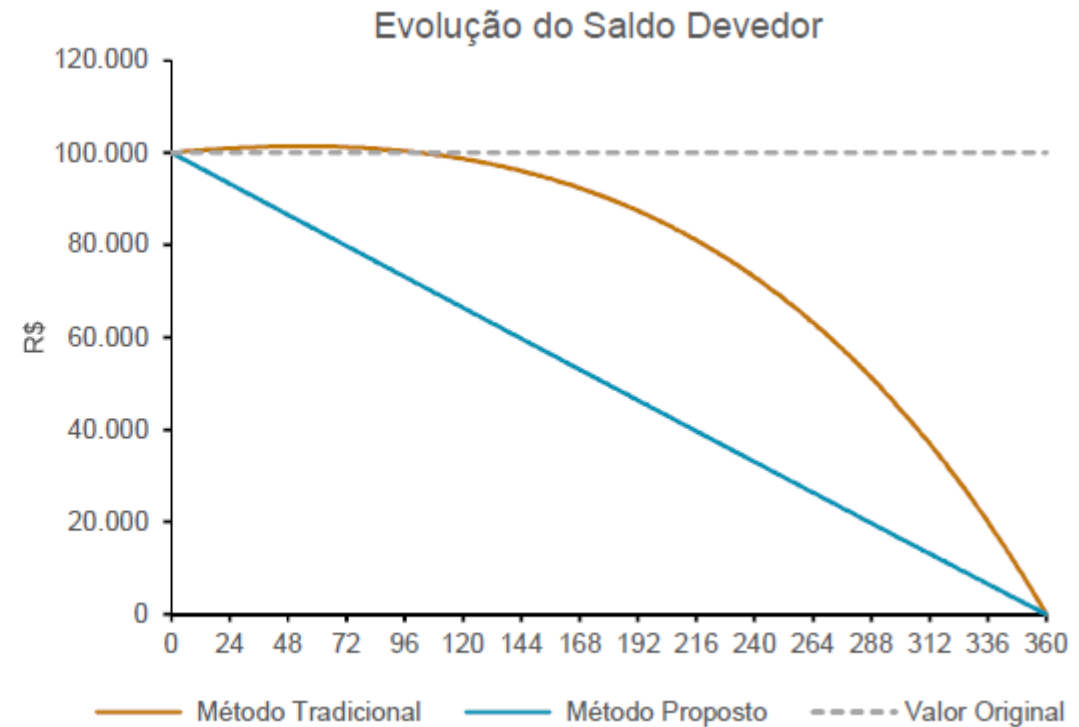
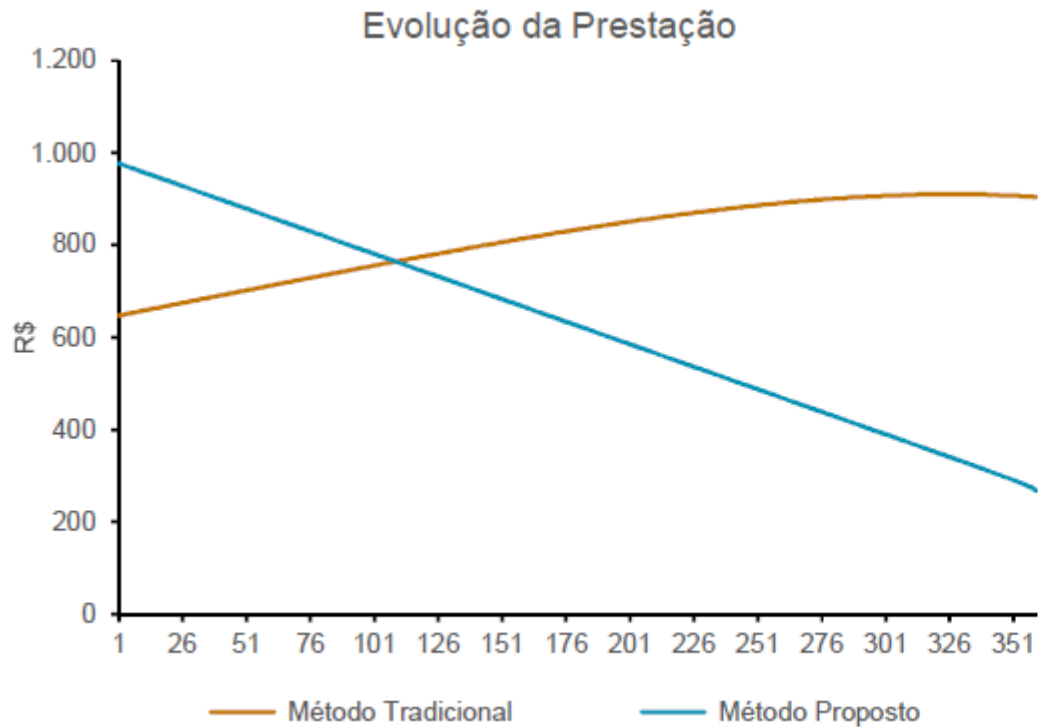
EVOLUÇÃO PARA CONTRATO EM IPCA – PRICE

PRICE



EVOLUÇÃO PARA CONTRATO EM IPCA – SAC

SAC



POTENCIAIS BENEFÍCIOS: AMORTIZAÇÃO ADICIONAL

1

VIABILIZAR CAPTAÇÃO EM TÍTULOS ATRELADOS AO IPCA

2

AMPLIAR OPÇÕES DE FUNDING SETORIAL

3

ATENUAR FLUTUAÇÕES NA PARCELA EM CASOS DE ALTA DA INFLAÇÃO

4

MINIMIZAR RISCOS DE INADIMPLÊNCIA OU INSEGURANÇA JURÍDICA

5

POTENCIALIZAR RECURSOS PARA O CRÉDITO IMOBILIÁRIO, INCENTIVANDO INSTRUMENTOS DE MERCADO



OBRIGADO!