

CMN regulamenta utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito imobiliário

O Conselho Monetário Nacional (CMN) alterou as regras que disciplinam as condições para contratação de operações de crédito imobiliário. Com a modificação, foi regulamentada a possibilidade de utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito imobiliário.

A revisão da norma era necessária por conta da aprovação da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, que promoveu uma série de alterações no arcabouço legal que disciplina a hipoteca e a alienação fiduciária.

Entre os aprimoramentos trazidos pela legislação estão a extensão da alienação fiduciária e da hipoteca e a alienação fiduciária de propriedade superveniente de coisa imóvel, cujo objetivo é possibilitar a realização de novas operações de crédito imobiliário tendo como garantia a utilização de um mesmo bem imóvel já dado como garantia em outra operação.

A revisão da Resolução CMN nº 4.676, de 2018, regulamenta aspectos relacionados ao compartilhamento de garantias na realização de novas operações de crédito imobiliário, em especial no que diz respeito às regras relacionadas aos limites de cota de crédito.

Com a regra estabelecida, caso um imóvel sirva de garantia a mais de uma operação de crédito, a razão entre a soma do valor nominal da nova operação e dos saldos devedores das operações já garantidas e o valor da avaliação do imóvel dado em garantia não pode ser superior ao limite de cota de crédito aplicável à operação de crédito predominante.

Além disso, é previsto expressamente que as novas operações podem ter condições de remuneração, atualização e amortização distintas daquelas convencionadas na operação de crédito original.

A norma também estabelece, para as operações de empréstimos a pessoas naturais garantidas por imóveis residenciais, a faculdade de a instituição financeira requerer a contratação de garantia securitária que preveja a cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel. Essa medida ganha ainda mais relevância com a edição da Lei nº 14.711, de 2023, já que, nos casos em que o compartilhamento da garantia envolva financiamento habitacional e empréstimo, a ausência de cobertura securitária na operação de empréstimo pode fragilizar a situação do mutuário e/ou de sua família na hipótese da ocorrência de sinistros.

Essa faculdade deve ser exercida pela instituição financeira sem prejudicar a liberdade para a escolha de apólice de seguro por parte dos mutuários, devendo ser observadas as mesmas condições relativas ao assunto aplicáveis aos financiamentos habitacionais.

As medidas aprovadas contribuem para o estabelecimento de condições adequadas para otimizar o aproveitamento de ativos imobilizados por parte de devedores e de credores, com potencial de ampliar a concessão de crédito imobiliário, especialmente de empréstimos a pessoas naturais garantidos por imóveis residenciais, preservando-se, ao mesmo tempo, a robustez das regras de origem aplicáveis às operações de crédito imobiliário.

Veja a Resolução CMN nº 5.197 na íntegra [aqui](#).

BC divulga o Relatório Trimestral de Inflação

O Banco Central divulgou o [Relatório Trimestral de Inflação](#) do quarto trimestre de 2024.

Assista à transmissão da entrevista coletiva pelo [canal institucional do Banco Central no Youtube](#), a partir das 11h.

[Cliqueopen_in_new](#) para ver a apresentação do Diretor de Política Econômica, Diogo Guillen, durante a coletiva.

Fonte: [BC](#), em 19.12.2024.