

BC divulga o IBC-Br de dezembro de 2024

[Clique](#) para acessar o Índice de Atividade Econômica do Banco Central (IBC-Br) de dezembro de 2024.

Utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito imobiliário já está regulamentada

Norma foi aprovada em dezembro pelo CMN e começa a valer em julho. Alterações preservam a robustez das regras de originação do crédito imobiliário. Resolução regulamenta aspectos do novo Marco Legal das Garantias (Lei 14.711, de 2023).

O Conselho Monetário Nacional (CMN) editou a [Resolução CMN 5.197, de 19 de dezembro de 2024](#), que disciplina as condições para contratação de crédito imobiliário. A norma promove alterações na Resolução CMN 4.676, de 31 de julho de 2018.

A revisão era necessária por conta da aprovação da [Lei 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, tendo como propósito assegurar mais efetividade e segurança jurídica na utilização dessas modalidades de garantia em operações de crédito imobiliário. As novas regras entram em vigor em julho.

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.

Com a alienação fiduciária da propriedade superveniente, um imóvel já alienado fiduciariamente poderá ser utilizado como garantia em uma nova operação de crédito antes que a operação originalmente contratada tenha sido quitada. Nesse tipo de operação, a propriedade fiduciária do bem continuará com o credor da operação original. Além disso, essa nova transação pode ser realizada com um credor diverso.

Já a extensão da hipoteca e a extensão da alienação fiduciária permitem, respectivamente, que a hipoteca e a alienação fiduciária já constituídas sejam utilizadas para a contratação de novas operações de crédito, realizadas com o mesmo credor. A extensão, no entanto, não poderá exceder o prazo final de pagamento e o valor garantido definidos no título da garantia original.

A revisão da Resolução 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 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.

Cobertura securitária nos empréstimos a pessoas naturais

Para as operações de empréstimos a pessoas naturais garantidas por imóveis residenciais, a norma também estabelece 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 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.

A Resolução propicia a manutenção da robustez dos processos de originação e de contratação de operações de crédito imobiliário e o aumento da segurança dos agentes envolvidos, além de contribuir para o funcionamento adequado do mercado de crédito imobiliário e do Sistema Financeiro Nacional (SFN) como um todo.

Fonte: [BC](#), em 17.02.2025.