

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

**Aprovada pelo CMN em dezembro passado, norma começou a valer em 1º de julho.
Medida contribui para o funcionamento adequado do mercado de crédito imobiliário.**

Começou a valer em 1º de julho a norma do Conselho Monetário Nacional (CMN) que regulamenta as situações em que um mesmo imóvel é usado como garantia em mais de uma operação de crédito.

Na Lei 14.711, de 30 de outubro de 2023, essas possibilidades de utilização de um mesmo imóvel como garantia em diferentes operações de crédito foram disciplinadas com a criação da extensão da alienação fiduciária e da hipoteca e da alienação fiduciária de propriedade superveniente de coisa imóvel, propiciando-se mais segurança para o compartilhamento de garantias em múltiplas operações de crédito.

Clique para acessar a [Resolução CMN 5.197, de 19 de dezembro de 2024](#).

O propósito da regulamentação é possibilitar o melhor aproveitamento das garantias imobiliárias por parte de tomadores de crédito e credores, preservando-se ao mesmo tempo a solidez do mercado de crédito imobiliário, contribuindo para a utilização adequada dos institutos criados pela Lei nº 14.711, de 2023.

Na prática

Caso hipotético: uma família contratou crédito imobiliário para a compra de um imóvel cuja garantia é o próprio bem comprado.

Agora, esse mesmo imóvel poderá ser dado em garantia na contratação de outra operação de crédito, seja para reforma ou ampliação do próprio imóvel ou como um crédito sem finalidade específica, mesmo que a operação original ainda não tenha sido quitada.

“A regra promove o aumento da segurança e consolida a robustez no que diz respeito aos processos de originação de crédito imobiliário”, destaca Felipe Pinheiro, Chefe Adjunto no Departamento de Regulação do Sistema Financeiro (Denor) do Banco Central (BC).

Cobertura securitária

A norma ainda prevê, em operações de empréstimos a pessoas naturais garantidas por imóveis residenciais, a possibilidade 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.

Saiba mais sobre o assunto na [matéria publicada no site do BC em 17 de fevereiro deste ano](#). Consulte a íntegra da norma [aqui](#).

BC divulga IBCR de maio

Clique para ver o Índice de Atividade Econômica Regional do Banco Central (IBCR) referente a maio/2025: [Dados observados](#) e [Dados dessazonalizados](#) .

Fonte: [BC](#), em 23.07.2025.