

Imóvel financiado pode ser usado como garantia em novo empréstimo

21/07/2020

O Conselho Monetário Nacional regulamentou nesta segunda-feira (20/7) o compartilhamento de alienação fiduciária de imóveis, previsto pela [MP 992/20](#), de 16 de julho. A regulamentação consta da [Resolução 4.837](#).

Reprodução



Compartilhamento de alienação fiduciária está previsto pela MP 992
Reprodução

Com o compartilhamento, o imóvel já financiado por meio de alienação fiduciária pode ser usado como garantia em um novo empréstimo, no mesmo banco. De acordo com a regulamentação, as novas operações de crédito não poderão ter taxas de juros superiores ao da operação original, nem prazos superiores ao prazo remanescente da operação de crédito original.

Além disso, a razão entre o valor nominal das obrigações garantidas e o valor do imóvel dado em garantia deverá observar o limite regulamentar aplicável à operação de crédito originalmente contratada.

De acordo com o Banco Central (BC), o compartilhamento pode liberar até R\$ 60 bilhões em crédito no mercado.

Com a redução gradual da razão entre o saldo devedor e o valor da garantia nas operações de crédito garantidas pelo imóvel, à medida em que as prestações são pagas, abre-se espaço para que novas operações de crédito sejam contratadas com base na mesma garantia.

Segundo o diretor de Regulação do BC, Otavio Damaso, a vantagem do compartilhamento da alienação fiduciária por mais de uma operação de crédito é a possibilidade de obtenção de taxas de juros mais baixas e prazos mais amplos pelo tomador. "Esperam-se impactos positivos para os consumidores, que terão acesso a opção de crédito a taxas de juros mais baixas, similares ao de um financiamento imobiliário", afirma.

No entanto, em caso de inadimplemento em relação a quaisquer das operações de crédito, independentemente de seu valor, o banco poderá considerar vencidas antecipadamente todas as demais operações de crédito contratadas no âmbito do compartilhamento da alienação fiduciária. Assim, passa a ser exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais — em outras palavras, o imóvel pode ir a leilão. *Com informações do Banco Central.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2020-jul-21/imovel-financiado-usado-garantia-emprestimo/>