



21/07/2020 15:23 - Imóvel financiado poderá ser usado como garantia de novo empréstimo



O Conselho Monetário Nacional (CMN) regulamentou medida provisória que permite que um imóvel financiado possa ser usado como garantia de um novo empréstimo com o mesmo banco do financiamento inicial. Essa é mais uma medida para ajudar a aumentar a liberação de empréstimos pelos bancos, em meio à crise gerada pela pandemia de covid-19.

Foi criada a possibilidade de oferecer um mesmo bem para garantir mais de uma operação de crédito (alienação fiduciária com compartilhamento do bem). Com isso, diz o Banco Central (BC), respeitado o valor total do bem, um mesmo imóvel poderá servir como garantia para mais de uma operação de crédito perante um credor, o que deverá diminuir os juros para o tomador do empréstimo.

Pela regulamentação, as condições da nova operação de crédito têm que ser melhores ou iguais à anterior, ou seja, a taxa de juros não pode ser superior à da primeira operação. O prazo deve ser igual ou inferior ao remanescente da operação de crédito original.

Nessa operação, haverá custos com cartório. Mas podem ser incluídos no novo empréstimo: custos cartorários relativos ao registro e à averbação do título ou ato constitutivo, declaratório ou translativo de direitos reais sobre o imóvel; custos do serviço de transmissão de informações para fins de registro eletrônico, caso contratado pelo mutuário; valor do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI); e valor do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (IOF).

Mesmo com os custos com o cartório, o chefe do Departamento de Regulação do Sistema Financeiro do BC, João André Calvino Pereira, disse que o registro será mais simples. “Esse novo empréstimo estará dentro da mesma estrutura de financiamento em vigor. Tem que passar pelo cartório, mas já está dentro da estrutura definida. Haverá alteração [da alienação fiduciária no cartório], mas é mais simples”, disse.

O cliente bancário também poderá pedir portabilidade de crédito e fazer essa operação.

Em caso de inadimplência, disse Pereira, o banco pode executar a garantia, levando o imóvel a leilão, assim como faria em uma operação de financiamento imobiliário tradicional.

A regulamentação do CMN já está valendo e agora cabe aos bancos decidir pela oferta desse tipo de crédito.

Fonte: Agência Brasil