

MP 992: Compartilhamento da Alienação Fiduciária sobre Imóveis

11.08.2020 3 minutos de leitura

Autores

Camila Goldberg

Cristiana Moreira

Gabriel Bürgel

Juliana Azem Turini

A **MP 992** traz também uma regra de compartilhamento de alienação fiduciária de imóveis, prevendo que bens imóveis possam ser objeto de garantia para mais de uma operação de crédito perante um mesmo credor no âmbito do Sistema Financeiro Nacional, desde que respeitado seu valor original.

A MP adiciona determinados artigos à Lei nº 13.476/17, simplificando os procedimentos para atualização e registro de garantias sobre um mesmo imóvel em relação a novas dívidas com o mesmo credor. Se por um lado a MP mantém os requisitos formais para registro de operações de garantia imobiliária trazidos pela Lei nº 9.514/97, por outro adiciona elementos para viabilizar o compartilhamento do bem dado em garantia, como a previsão de um "*cross-default*" automático entre as operações garantidas pelo mesmo bem.

Além disso, há a previsão expressa de que a regra de extinção automática da dívida mediante excussão da garantia (conforme Art. 27, §5º da Lei nº 9.514/97) não se aplica às operações garantidas pelo compartilhamento da alienação fiduciária, com a determinação de que "o credor fiduciário poderá exigir o saldo remanescente, exceto quando uma ou mais operações tenham natureza de financiamento imobiliário habitacional contratado por pessoa natural".

Segundo a exposição de motivos da MP, espera-se que a medida gere impactos positivos tanto para os tomadores, quanto para os consumidores de produtos financeiros e à própria estabilidade do SFN, à medida que (i) as novas operações com garantia compartilhada tendem a ser contratadas em condições mais favoráveis ao tomador – se comparadas às operações sem garantia; (ii) os credores poderão contar garantia real de qualidade em relação a mais produtos financeiros; e (iii) critérios mais rigorosos e transparentes na contratação de operações garantidas por imóvel poderão contribuir para a estabilidade financeira do SFN.

Em 21 de julho de 2020, também foi publicada a **Resolução CMN nº 4.837**, que regulamentou o compartilhamento de alienação fiduciária instituído pela MP 992, alterando alguns termos da Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018, sobre financiamento imobiliário.

De acordo com a Resolução CMN nº 4.837, nos casos em que um mesmo imóvel servir de garantia a mais de uma operação de crédito, por meio do compartilhamento de alienação fiduciária, o valor total das obrigações garantidas, compreendendo o principal e despesas acessórias, deve observar o limite aplicável à operação de crédito original. Além disso, não são permitidas taxas de juros que ultrapassem as taxas da operação original ou

prazos que excedam o prazo remanescente da operação original.

Este conteúdo faz parte do informativo "**MP 992: Normas editadas pelo Governo Federal e CMN trazem novidades no SFN**". Clique no título ao lado para ler as outras notícias. Quer receber nossos conteúdos no seu e-mail? **Faça seu cadastro.**

Crédito da imagem: Pressfoto/Freepik

› **PROFISSIONAIS**

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Camila Goldberg



Cristiana Moreira



Gabriel Bürgel



Juliana Azem Turini