

Começa a valer em julho  
norma que regulamenta a  
utilização de imóvel como  
garantia em mais de uma  
operação de crédito imobiliário



**A partir de 1º julho de 2025**, entra em vigor a Resolução CMN 5.197, de 19 de dezembro de 2024 (“Res. 5.197”), que altera dispositivos da Resolução CMN 4.676, de 31 de julho de 2018, para modificar aspectos da contratação de crédito imobiliário no Brasil.

A medida é consequência do novo Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023), que entrou em vigor em 31 de outubro de 2023, e foi criado para aumentar a efetividade e a segurança jurídica das garantias imobiliárias, melhorar o acesso ao crédito e dar mais flexibilidade às instituições financeiras e aos mutuários na contratação de crédito imobiliário.

**Para esclarecer os principais pontos da nova regulamentação e seus impactos práticos, nossos times especializados respondem às dúvidas mais comuns sobre o tema e apresentam um quadro comparativo entre as regras antigas e as atuais.**



## Quais as principais mudanças trazidas pela Res. 5.197?

A Res. 5.197 introduz diversas alterações relevantes na contratação de operações de crédito imobiliário, sendo as principais:

- Regulamentação da possibilidade de utilização do mesmo imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito imobiliário (compartilhamento com o mesmo ou outro credor);
- Diferenciação entre alienação fiduciária de propriedade superveniente e extensão de alienação fiduciária, permitindo nova operação garantida sem quitação da anterior;
- Regulamentação da extensão da alienação fiduciária e da hipoteca para novas operações com o mesmo credor; e
- Permissão para instituições financeiras exigirem a contratação de cobertura securitária a pessoas físicas em operações garantidas por imóveis residenciais.

## Quais as regras que devem ser observadas para o compartilhamento de um mesmo imóvel entre mais de uma operação de crédito imobiliário?

A soma do valor da nova operação e dos saldos devedores das operações anteriores não deve ultrapassar o limite da cota de crédito aplicável à operação predominante.

## O que é cota de crédito?

A cota de crédito é o percentual que representa a relação entre o valor total financiado e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia. Ela serve para limitar a exposição de risco das instituições financeiras, garantindo que o montante financiado esteja proporcional ao valor do imóvel.

## Como é definida a “operação de crédito predominante” e quais são os limites de cota de crédito?

A nova regulamentação determina que quando um mesmo imóvel é utilizado como garantia em mais de uma operação de crédito, a operação de crédito predominante será aquela que apresentar, na data da contratação da nova operação, o maior valor entre:

- o saldo devedor de cada uma das operações já garantidas, e
- o valor nominal da nova operação, considerando como predominante, em caso de igualdade, a operação com data de contratação mais antiga.

Já o limite de cota de crédito é calculado com base nessa operação predominante e determina que a soma do valor nominal da nova operação e dos saldos devedores das operações já garantidas não pode exceder o limite de cota de crédito aplicável à operação predominante.

## Qual a diferença entre a alienação fiduciária da propriedade superveniente e a extensão da alienação fiduciária?

Na alienação fiduciária da propriedade superveniente, é possível a contratação de uma operação de crédito imobiliário garantida por um imóvel que já é objeto de garantia de outra operação independente, antes que a operação originalmente contratada tenha sido quitada, de modo que a propriedade fiduciária do bem ainda será do credor da operação original. A nova operação pode ser realizada ainda que com credores diversos e condições contratuais distintas da operação original.

Já na extensão da hipoteca ou da alienação fiduciária, a garantia existente é ampliada para cobrir uma nova operação de crédito imobiliário, via de regra, com um mesmo credor. A extensão não poderá exceder o prazo final de pagamento e o valor garantido constantes do título da garantia original. Adicionalmente, reforça-se a unicidade do credor em caso de transferência de créditos garantidos pelo mesmo imóvel, que somente será admitida se englobar a integralidade dos créditos assegurados por essa garantia.

## Quando a contratação de seguro é facultada nas operações de crédito imobiliário e quais são as suas implicações?

A Res 5.197 faculta às instituições financeiras a possibilidade de exigir a contratação de seguro para cobrir riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e danos físicos ao imóvel em operações de crédito imobiliário a pessoas físicas garantidas por imóveis residenciais.

Entretanto, embora o banco possa exigir a contratação do seguro, o cliente tem o direito de apresentar apólices contratadas diretamente com seguradoras de sua preferência, desde que atendam às condições mínimas exigidas.

## Quadro comparativo

Aspectos	Antes da Res. 5.197	Depois da Res. 5.197
Uso do mesmo imóvel em múltiplas operações	Permitido, mas com regras genéricas e sem detalhamento sobre operações simultâneas com credores distintos.	Mantida a possibilidade, agora com a introdução do conceito de “operação de crédito predominante” e diferenciação entre extensão de garantia e propriedade superveniente.
Faculdade de exigência de cobertura securitária	Não havia previsão	As instituições podem exigir cobertura securitária nas operações de crédito imobiliário a pessoas físicas garantidas por imóveis residenciais.
Valor Nominal	Previsão genérica de que o valor nominal total das obrigações garantidas, compreendendo principal e despesas acessórias, deve observar o limite aplicável à operação de crédito original.	Na hipótese de um mesmo imóvel servir 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 de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação da nova operação, não pode ser superior ao limite de cota de crédito aplicável à operação de crédito predominante.
Prazos das novas operações	Prazos vinculados à operação original, sem distinção entre tipos de garantia.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extensão de garantia: prazo igual ou inferior ao remanescente da operação original.</li> <li>• Propriedade superveniente: prazos flexíveis e que podem ser distintos da operação original.</li> </ul>
Condições contratuais (juros, atualização e amortização)	Não havia previsão expressa para condições distintas entre operações com a mesma garantia.	Possibilidade de condições distintas daquelas pactuadas na operação de crédito original.



Para mais informações sobre os impactos e consequências da nova regulamentação para os setores envolvidos, **entre em contato com nossos especialistas.**



**Fernanda Rosa**  
Sócia | Imobiliário  
fernanda.rosa@ldr.com.br



**Luis Fernando Guerrero**  
Sócio | Solução de Conflitos  
luis.guerrero@ldr.com.br



**Maria Amélia Senra**  
Sócia | Bancário e Meios de Pagamento  
maria.senra@ldr.com.br



ldr.com.br



Lobo de Rizzo Advogados



loboderizzo