



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Rodrigo Cunha

EMENDA N° - PLEN
(à MPV nº 992, de 2020)

Acrescente-se o seguinte art. 17 à Medida Provisória (MPV) nº 992, de 2020, renumerando-se o atual art. 17 e seguintes:

“Art. 17. Acrescente-se o seguinte art. 32-A à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997:

Art. 32-A. No âmbito do SFI e do SFH, o credor fiduciário poderá conceder crédito adicional ao devedor fiduciante, por meio de aditivo ao contrato de crédito já firmado, nas seguintes condições:

- I – Valor máximo do novo crédito igual ao das amortizações já realizadas, atualizadas pelo índice oficial de inflação do país;
- II – Mesma taxa de juros da operação de crédito original; e
- III – Amortização do novo crédito por meio do aumento do número de parcelas do financiamento original.

§ 1º Para a operação de crédito prevista no *caput*, fica dispensada a realização de avaliação do imóvel.

§ 2º O Conselho Monetário Nacional regulamentará o disposto neste artigo.”

JUSTIFICAÇÃO

A MPV nº 992, de 2020, entre outros pontos, permite que o imóvel utilizado como garantia de um financiamento imobiliário, por meio de alienação fiduciária, possa ser utilizado para garantir novas dívidas junto ao mesmo credor. A proposta é positiva, pois permitirá que o mutuário que já amortizou parte de sua dívida relativa a um financiamento imobiliário possa ter acesso a crédito adicional, com custos mais baixos que operações de crédito sem garantia.

SF/20243.08257-76

Com o mesmo objetivo de incentivar a expansão do crédito, propomos emenda à medida provisória para viabilizar uma operação de crédito mais simples e mais barata que a, inicialmente, proposta pela MP.

Para isso, apenas permitimos que, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), que têm taxas de juros mais baixas devido ao direcionamento de recursos da poupança e estarem isentos do IOF, o banco possa oferecer crédito adicional ao devedor de um financiamento imobiliário, nas seguintes condições: valor máximo do novo crédito igual ao das amortizações já realizadas; mesma taxa de juros da operação de crédito original; e amortização do novo crédito por meio do aumento do número de parcelas do financiamento.

A diferença em relação à operação de crédito proposta pela MP é que não haverá uma segunda operação de crédito independente da primeira operação. Será feito apenas um aditivo ao contrato de crédito original, com o aumento do valor devido e do número de parcelas a pagar, o que torna o processo juridicamente bem mais simples.

A taxa de juros será a mesma do financiamento imobiliário já existente. Não haverá cobrança do IOF, pois a operação ocorre no âmbito do SFH ou SFI, nem custos com nova avaliação do imóvel.

Para se ter uma ideia da diferença de custos entre um financiamento imobiliário realizado no âmbito do SFH ou SFI e um realizado fora, uma simulação feita no site do Banco do Brasil mostra que o custo efetivo total (CET) de um financiamento imobiliário tradicional (SFH ou SFI) é de 10% ao ano. Já o custo de uma operação de *home equity* (fora do SFH ou SFI), em que o imóvel próprio é dado como garantia da operação, é de 17,3% ao ano.

Contamos com o apoio dos nobres Pares para proposta que cria a possibilidade de acesso a crédito mais barato para parte das famílias brasileiras.

Sala das Sessões,

Senador RODRIGO CUNHA

SF/20243.08257-76