

Minuta

PROJETO DE LEI Nº , DE 2020

Altera o art. 4º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, para permitir que as instituições financeiras abram limite de crédito garantido pela alienação fiduciária de imóvel.



O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 4º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º

§ 1º O instrumento de abertura de limite de crédito referido neste artigo deverá conter os seguintes requisitos essenciais:

.....

§ 2º As instituições financeiras estão autorizadas a abrir limite de crédito garantido pela alienação fiduciária do imóvel objeto das operações, desde que a razão entre o valor nominal do limite de crédito descrito no *caput*, compreendendo principal e despesas acessórias, e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não seja superior a 60% (sessenta por cento) ou menos, conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional.” (NR)

Art. 2º O Conselho Monetário Nacional regulamentará o disposto nesta lei, dispondo sobre os critérios para enquadramento e operacionalização das atividades descritas.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os estragos sanitários e econômicos que têm sido propagados em virtude da pandemia do coronavírus não possuem precedentes e

ensejaram a declaração de calamidade pública por parte do Poder Executivo, devidamente aprovada pelo Congresso Nacional.

Em meio ao desastre causado pelo vírus, o mundo todo tem buscado responder ao cenário de isolamento social, restrições ao consumo, aversão a riscos, quebra de cadeias de suprimentos (*supply chain*) e interrupção dos meios de produção mediante concessão de crédito e manutenção de empregos.

Nesse contexto, precisamos agir de forma ágil e eficiente. Uma medida que, há muito, já deveria ter sido implementada em nosso país e que tem grande potencial de injetar bilhões na economia é a facilitação da obtenção de crédito a partir da alienação imobiliária (*home equity*).

De acordo com o Banco Central, o estoque de empréstimos dessa modalidade era de 11,3 bilhões em agosto de 2019. Dados da autarquia sugerem que existe grande potencial para esse mercado – estimado em mais de 500 bilhões de reais.

Ainda que já exista a figura do *home equity*, atualmente, é inviável que um mesmo imóvel dado como colateral e alienado em uma operação de crédito seja fonte de empréstimos diferentes. Assim, o proprietário que tome crédito equivalente a apenas parte do valor da sua casa fica impossibilitado de, posteriormente, tomar novo crédito, ainda que tenha limite pré-aprovado.

Vale ressaltar que essa restrição é meramente por um detalhe técnico, já que quando é realizada hipoteca (ou seja, não há alienação e transferência de propriedade ao credor) é permitido que o tomador de empréstimos tome mais de um empréstimo usando o mesmo imóvel como garantia.

Essa é uma distorção que precisa ser corrigida em nosso país. Consolidada no mercado norte-americano, a chamada “garantia guarda-chuva” permite que o tomador do empréstimo faça diferentes operações com um mesmo imóvel dado como lastro, até que atinja o limite de crédito pré-aprovado no banco.

Além dos recursos liberados para a economia em momento tão conturbado, o projeto tem o benefício de, ao estimular a maior utilização de imóveis como garantia em operações de crédito, reduzir o risco de



inadimplimento por parte do tomador do empréstimo, o que leva à prática de taxas de juros mais baixas nesse segmento.

Para fazer a modificação explicitada, optamos por alterar o art. 4º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017. Seguimos esse caminho pois essa lei já permite que um mesmo credor faça diversas operações de crédito, como tomada de empréstimo pessoal ou utilização de cartão de crédito, a partir de um mesmo limite definido pela instituição financeira.

Ademais, estabelecemos o limite de 60% sobre o valor de avaliação do imóvel dado como garantia para a tomada do crédito a fim de limitar o endividamento excessivo. O valor foi definido com base na Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, do Conselho Monetário Nacional, que estabelece que a razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário, compreendendo principal e despesas acessórias, e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a 60% (sessenta por cento), nas operações de empréstimo a pessoa natural garantidas por imóveis residenciais (home equity).

Enfim, resta nítido que a possibilidade de se facilitar a obtenção de crédito, de forma livremente pactuada entre as partes e sem inflação monetária, tem o condão de se estimular o crescimento do país no longo prazo e de facilitar o fluxo de dinheiro entre poupadores e tomadores de crédito.

Sendo assim, em virtude do grande interesse público envolvido e esperando contribuir para amenizar os problemas socioeconômicos advindos da recente crise, contamos com o apoio dos nobres Parlamentares para aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões,



Senador ROBERTO ROCHA

