

PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

(Da Sra. ANGELA AMIN)

Acresce o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acresce o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel.

Art. 2º A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescida do seguinte Capítulo II-B:

“CAPÍTULO II-B

Da Alienação Fiduciária Reversa de Bem Imóvel

Art. 33-G. A alienação fiduciária em garantia reversa é o negócio jurídico pelo qual o devedor reverso, em contrapartida a empréstimos ou créditos destinados ao credor reverso, contrata a transferência para si de propriedade ou direitos reais sobre bem imóvel que integram o patrimônio do credor reverso.

§ 1º A alienação fiduciária em garantia reversa poderá ser contratada, como devedor reverso, apenas pelas entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

I - bens enfiteúticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no devedor reverso;

II - o direito de uso especial para fins de moradia do credor reverso;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV - a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da

concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

Art. 33-H. Constitui-se a alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel mediante registro, no competente serviço de registro de imóveis, do contrato que lhe serve de título.

§ 1º Efetivado o registro, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o credor reverso possuidor direto e o devedor reverso possuidor indireto do bem imóvel.

§ 2º O imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia reversa não poderá ser objeto de negócio jurídico sem autorização expressa do devedor reverso.

Art. 33-I. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o credor reverso;

II - o devedor reverso;

III - os valores de avaliação do imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia reversa e principal integral da dívida a ser contraída;

IV - os valores e prazos de cada pagamento a ser efetivado em benefício do devedor reverso;

VI - a taxa de juros e demais encargos incidentes;

IV - o prazo e as condições de reposição dos empréstimos ou créditos pelo credor reverso ou por seus herdeiros e de consolidação da propriedade plena ou dos direitos sobre o imóvel, ressalvados os de terceiros, em nome do devedor reverso;

VII - a cláusula de alienação fiduciária em garantia reversa com a descrição do imóvel dela objeto e a indicação do título e modo de aquisição;

VII - a cláusula que assegure, ao credor reverso, a utilização, por sua conta e risco, em vida do imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia reversa;

VIII - a cláusula que assegure, aos herdeiros do credor reverso, o direito de adquirir o imóvel em caso de falecimento do credor hipotecário nos termos do § 3º deste artigo;

X - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que trata o art. 33-L.

§ 1º Para a contratação da alienação fiduciária em garantia reversa, o devedor reverso deve ser pessoa com idade igual ou superior a sessenta anos.

§ 2º O valor principal integral da dívida não poderá ser superior ao correspondente a oitenta por cento do valor de avaliação do imóvel dado em alienação fiduciária em garantia reversa.

§ 3º Quando, após a constituição da alienação fiduciária em garantia reversa, o credor reverso vier a falecer, o imóvel dela objeto poderá ser transmitido a herdeiros do falecido, desde que haja sido manifestado interesse nesse sentido pelo interessado no prazo de trinta dias e sejam cumpridos os demais termos e condições contratuais relativos à reposição de valores de empréstimos ou créditos contratados acrescidos dos juros legais, juros contratuais, correção monetária e demais despesas para a formalização e resolução do contrato.

Art. 33-J. Com o falecimento do credor reverso, consolida-se a propriedade plena ou os direitos reais sobre o imóvel, ressalvados os de terceiros, em nome do devedor reverso.

§ 1º No prazo de quarenta e cinco dias contados da data de falecimento do credor reverso, o devedor reverso fornecerá o respectivo termo de resolução do contrato ao inventariante ou herdeiros do credor reverso falecido sob pena de multa em favor do espólio equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, calculado sobre o valor principal integral da dívida.

§ 2º Após a entrega do termo de resolução do contrato ao inventariante ou herdeiros do credor reverso falecido, estes terão prazo de quinze dias para retirar os bens que guarnecem o imóvel e para levantar as benfeitorias voluptuárias.

§ 3º À vista do termo de resolução do contrato de que trata o § 1º deste artigo e da certidão de óbito do credor reverso, o oficial do competente registro de imóveis efetuará o registro do bem imóvel em nome do devedor reverso.

Art. 33-L. O imóvel dado em alienação fiduciária em garantia reversa não poderá ser objeto de locação ou sublocação pelo credor reverso.

Parágrafo único. Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação.

Art. 33-M. Responde o credor reverso pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel até a data em que o devedor reverso vier a ser imitado na posse direta.

Art. 33-O. O devedor reverso, com anuência expressa do credor reverso, poderá transmitir os direitos de que é titular sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia reversa, assumindo o adquirente ou cessionário as respectivas obrigações.

Art. 33-P. É assegurado ao devedor reverso, seu cessionário ou sucessores, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em trinta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 33-J, a consolidação da propriedade ou de direitos em seu nome.

Art. 33-Q. Na hipótese de insolvência ou liquidação do devedor reverso, fica assegurada ao credor reverso a restituição do imóvel.”

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

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei destina-se a propiciar, aos idosos em geral, condições mais dignas de sobrevivência.

Com efeito, é notório que, em nosso País, significativa parcela dos idosos não conseguiu, ao longo de suas vidas, amealhar patrimônio em montante suficiente para gozar de um razoável conforto material e financeiro na idade avançada e passam a enfrentar importantes dificuldades econômico-financeiras, pois, em tal fase da vida, os gastos e dispêndios, sobretudo os com serviços de saúde e medicamentos, tendem a se alargar ao passo em que a renda obtida, muitas vezes resultante apenas de proventos de reforma, aposentadoria ou pensão, tende a diminuir.

E, nesse destacado conjunto, há aqueles idosos que, possuindo um único imóvel no qual residem, são levados a vender ou transmitir de qualquer forma este bem para continuar provendo o próprio sustento e de suas famílias e, no caso de eventual conjuntura econômica desfavorável, eles podem até mesmo encontrar, ainda que momentaneamente, sérias dificuldades para transmitir a sua propriedade imobiliária.

Nesse contexto, o sistema de alienação fiduciária em garantia reversa aqui tratado surge como uma possível solução alternativa apropriada para o enfrentamento da grave e silenciosa questão social reportada, posto que o seu acolhimento permitiria aos idosos transformar um ou mais de seus ativos imobiliários, de modo praticamente imediato, tal como ocorre em outros países em que sistemáticas semelhantes já viraram realidade (de que são exemplos os Estados Unidos da América e a Austrália), em um fluxo de rendas que lhes possibilite viver com mais conforto material e menos sobressaltos financeiros.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir para a vida dos idosos em geral serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2019.

Deputada ANGELA AMIN

2019-10629

