



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.587, DE 2019 **(Da Sra. Angela Amin)**

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

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-3096/2019.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 enfitêuticos, 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 22 de outubro de 2019.

Deputada ANGELA AMIN

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO II DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO II-A DO REFINANCIAMENTO COM TRANSFERÊNCIA DE CREDOR *(Capítulo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013)*

Art. 33-A. A transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real, de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação, obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência.

Parágrafo único. A emissão do documento será feita no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a quitação da dívida original. *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013)*

Art. 33-B. Para fins de efetivação do disposto no art. 33-A, a nova instituição credora deverá informar à instituição credora original, por documento escrito ou, quando solicitado, eletrônico, as condições de financiamento oferecidas ao mutuário, inclusive as seguintes:

- I - a taxa de juros do financiamento;
- II - o custo efetivo total;
- III - o prazo da operação;
- IV - o sistema de pagamento utilizado; e
- V - o valor das prestações.

§ 1º A instituição credora original terá prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento das informações de que trata o *caput*, para solicitar à instituição proponente da transferência o envio dos recursos necessários para efetivar a transferência.

§ 2º O mutuário da instituição credora original poderá, a qualquer tempo, enquanto não encaminhada a solicitação de envio dos recursos necessários para efetivar a transferência de que trata o § 1º, decidir pela não efetivação da transferência, sendo vedada a cobrança de qualquer tipo de ônus ou custa por parte das instituições envolvidas.

§ 3º A eventual desistência do mutuário deverá ser informada à instituição credora original, que terá até 2 (dois) dias úteis para transmiti-la à instituição proponente da transferência. *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013)*

Art. 33-C. O credor original deverá fornecer a terceiros, sempre que formalmente solicitado pelo mutuário, as informações sobre o crédito que se fizerem necessárias para viabilizar a transferência referida no art. 33-A.

Parágrafo único. O credor original não poderá realizar ações que impeçam, limitem ou dificultem o fornecimento das informações requeridas na forma do *caput*. *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013)*

Art. 33-D. A instituição credora original poderá exigir ressarcimento financeiro pelo custo de originação da operação de crédito, o qual não poderá ser repassado ao mutuário.

§ 1º O ressarcimento disposto no *caput* deverá ser proporcional ao valor do saldo devedor apurado à época da transferência e decrescente com o decurso de prazo desde a assinatura do contrato, cabendo sua liquidação à instituição proponente da transferência.

§ 2º O Conselho Monetário Nacional disciplinará o disposto neste artigo, podendo inclusive limitar o ressarcimento considerando o tipo de operação de crédito ou o prazo decorrido desde a assinatura do contrato de crédito com a instituição credora original até o momento da transferência. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

Art. 33-E. O Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no âmbito de suas respectivas competências, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto no parágrafo único do art. 31 e nos arts. 33-A a 33-D desta Lei. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

Art. 33-F. O disposto nos arts. 33-A a 33-E desta Lei não se aplica às operações de transferência de dívida decorrentes de cessão de crédito entre entidades que compõem o Sistema Financeiro da Habitação, desde que a citada transferência independa de manifestação do mutuário. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
