

PROJETO DE LEI Nº , DE 2022

(Do Sr. CORONEL ARMANDO)

Acrescenta artigos à Lei nº 9.514, de 1997, de modo a criar o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, também conhecido como “hipoteca reversa”

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta artigos à Lei nº 9.514, de 1997, de modo a criar o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, também conhecido como “hipoteca reversa”

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

Capítulo II-B

Art. 33-G. A alienação fiduciária reversa é o negócio jurídico pelo qual o credor reverso contrata a transferência ao devedor da propriedade resolúvel de coisa imóvel em contrapartida ao pagamento de prestações mensais até a data de seu falecimento.

§ 1º Na alienação fiduciária reversa, o credor vitalício é pessoa física maior de 60 (sessenta anos) e o devedor é entidade que opera no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena, bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no devedor reverso.

§ 2º O crédito vitalício garantido constitui o pagamento de prestações mensais até o falecimento do credor, as quais devem



ser reajustadas anualmente de acordo com índice de inflação a ser livremente pactuado pelas partes.

§ 3º Na hipótese de o credor ser casado ou viver em união estável na data da contratação, o crédito é devido até a data de falecimento do cônjuge, do companheiro ou do próprio credor, o que ocorrer por último.

Art. 33-H. A alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel constitui-se mediante registro do instrumento público 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 novo negócio jurídico sem autorização expressa do devedor reverso.

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

I – a qualificação das partes e de eventuais cônjuges e companheiros;

II – a taxa de juros cobrada pela instituição financeira e os demais encargos incidentes;

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

IV – a cláusula que assegure, ao credor reverso, cônjuge ou companheiro a utilização em vida do imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia reversa, por sua conta e risco;

§ 1º Salvo as obrigações de natureza *propter rem* e relacionadas à contratação de seguro, a entidade financeira não poderá cobrar do credor vitalício nem do respectivo cônjuge ou companheiro nenhuma outra dívida;



§ 2º Não obsta a alienação fiduciária em garantia reversa o fato de o credor reverso possuir herdeiros necessários ou um único imóvel.

§ 3º É lícito ao devedor reverso exigir, durante toda a vigência contratual, a contratação pelo credor reverso de seguro voltado a prevenir sinistros sobre o imóvel objeto da garantia.

§ 4º O credor reverso tem o direito de resolver o contrato, a qualquer momento, mediante a restituição à entidade financeira dos valores recebidos, sobre os quais incidirão juros e o mesmo índice de inflação aplicado para corrigir as prestações mensais.

Art. 33-J. A garantia real não impedirá o exercício das faculdades de usar e fruir do imóvel, de modo que o beneficiário pode alugá-lo independentemente de consentimento do devedor reverso.

Art. 33-K. Com o falecimento do credor reverso, consolida-se a propriedade plena ou os direitos reais sobre o imóvel em nome do devedor reverso, ressalvados os direitos do cônjuge ou da companheira.

§ 1º Após o falecimento do último beneficiário, os herdeiros terão prazo de 30 (trinta) dias para retirar os bens que guarnecem o imóvel bem como para levantar benfeitorias voluptuárias.

§ 2º Expedida a certidão de óbito, o devedor reverso terá 30 (trinta) dias para transferir o domínio e efetuar o registro em seu nome.

Art. 33-L. O credor reverso é o responsável 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 for consolidada a propriedade resolúvel.

Art. 33-M. 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 da publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A chamada hipoteca reversa é um instituto que pode vir a melhorar a vida de diversos idosos no Brasil. O negócio permite que o idoso possa vender o seu imóvel para uma instituição financeira, mantendo o direito de morar nele enquanto estiver vivo, o que também é assegurado ao cônjuge e ao companheiro, desde que já casados ou vivendo em união estável com o idoso na data da contratação.

A entidade financeira que compra o imóvel fica com o dever de pagar ao idoso uma prestação mensal até a data do falecimento, momento em que se torna proprietária definitiva do bem. É como se o banco fosse comprando o imóvel lentamente, por meio do pagamento de prestações.

O instituto já existe em diversos países da Europa e nos Estados Unidos, revelando-se benéfico de maneira geral. De um lado, embora o banco não possa prever quanto tempo uma única pessoa irá viver, pode fazer uma previsão de risco com base em cálculos atuariais, de modo a estimar a vida média de um grande número de pessoas. De outro lado, o idoso pode trocar o valor da casa por uma renda mensal extra que lhe confira mais conforto financeiro durante a melhor idade e sem a necessidade de deixar o imóvel. Tal ato pode contribuir para que consuma mais em vida, seja com a própria saúde, com a melhoria de hábitos alimentares ou com o próprio lazer.

Ante o quadro, peço o apoio dos nobres parlamentares para aprovar o projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2022.

Deputado CORONEL ARMANDO



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Coronel Armando
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD222747401600>

