



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 369, 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”

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-5587/2019.

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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



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



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 contração 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>



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
