

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE LEI Nº 3.096, DE 2019

Apensados: PL nº 5.587/2019 e PL nº 369/2022

Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas idosas amparadas pelo Código do Idoso.

**Autor:** Deputado VINICIUS FARAH

**Relator:** Deputado CASTRO NETO

### I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei nº 3.096, de 2019, de iniciativa do Deputado Vinicius Farah, que versa sobre a instituição de espécie contratual de hipoteca reversa para pessoas idosas.

De acordo com a proposição, a pessoa idosa aposentada e proprietária de imóvel residencial poderá vendê-lo, reservando para si o direito de habitação e constituindo uma renda mensal. O projeto prevê, ainda, que a pessoa idosa beneficiária da hipoteca reversa, após a morte, fará jus à posse direta do imóvel, extinguindo-se o pagamento da renda mensal.

O autor do projeto justifica essa proposta destacando as dificuldades econômico-financeiras enfrentadas pela população idosa no país e ressalta a importância de adotar um sistema de hipoteca reversa de imóveis para aumentar suas disponibilidades financeiras e aliviar eventuais dificuldades econômicas.

Apensado à proposição em comento tramitam os Projetos de Lei nº 5.587, de 2019, e nº 369, de 2022. O PL nº 5.587, de 2019, de autoria da Deputada Angela Amin, também tem como objetivo instituir uma nova modalidade contratual semelhante à abordada no Projeto de Lei nº 3.096/2019.



Esse novo projeto propõe a introdução de um novo capítulo (Capítulo II-B), composto por nove artigos (arts. 33-G a 33-Q), na Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel. O objetivo da inserção é criar e disciplinar a alienação fiduciária em garantia reversa de bens imóveis.

Nesse passo, o PL nº 5.587, de 2019, define alienação fiduciária em garantia reversa como o negócio jurídico pelo qual o devedor reverso (instituição financeira), em contrapartida a empréstimos ou créditos destinados ao credor reverso (pessoa idosa), contrata a transferência para si de propriedade ou direitos reais sobre bem imóvel que integram o patrimônio do credor reverso. A seguir, traz as seguintes regras e condicionantes para a aplicação da nova modalidade contratual:

a) a alienação fiduciária em garantia reversa poderá ser contratada, como devedor reverso, apenas pelas entidades que operam no Sistema de Financiamento Imobiliário – 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 –, o direito de uso especial para fins de moradia do credor reverso, o direito real de uso, desde que suscetível de alienação e a propriedade superficiária;

b) a constituição da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel se dará mediante registro, no competente serviço de registro de imóveis, do contrato que lhe serve de título, e o imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia reversa não poderá ser objeto de negócio jurídico sem autorização expressa do devedor reverso.

c) o contrato que serve de título ao negócio fiduciário deverá conter as cláusulas mínimas dispostas em lei e o devedor reverso deve ser pessoa com idade igual ou superior a sessenta anos;

d) 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;



e) quando, após a constituição da alienação fiduciária em garantia reversa, o credor reverso vier a falecer, o imóvel dela objeto poderá ser transmitido aos herdeiros do falecido, desde que haja sido manifestado interesse nesse sentido e sejam cumpridos os demais termos e condições contratuais e legais previstos 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;

f) o falecimento do credor reverso consolida a propriedade plena ou os direitos reais sobre o imóvel, ressalvados os de terceiros, em nome do devedor reverso;

g) o imóvel dado em alienação fiduciária em garantia reversa não poderá ser objeto de locação ou sublocação pelo credor reverso;

h) responderá 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;

i) o devedor reverso, com anuência expressa do credor reverso, poderá transmitir os direitos reais de que é titular sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia reversa, assumindo o adquirente ou cessionário as respectivas obrigações;

j) será 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, em forma prevista, a consolidação da propriedade ou de direitos em seu nome; e

l) na hipótese de insolvência ou liquidação do devedor reverso, ficará assegurada ao credor reverso a restituição do imóvel.

No que se refere ao PL nº 369, de 2022, sua autoria é do nobre Deputado Coronel Armando, e também propõe inserir novo capítulo (Capítulo II-B) na Lei nº 9.514/1997, para instituir e regular a alienação fiduciária reversa. O texto da proposição apensada é muito semelhante ao do PL nº 5.587, de 2019, trazendo, no entanto, alguns acréscimos e dispositivos que vão em sentido oposto ao da proposição principal, conforme descrito a seguir:



a) o projeto apensado acrescenta:

- determinação para a hipótese de o credor ser casado ou viver em união estável na data da contratação, caso em que o crédito é devido até a data de falecimento do cônjuge, do companheiro ou do próprio credor, o que ocorrer por último. Ademais, estabelece que o contrato deverá conter 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;
- proibição à entidade financeira de cobrar do credor vitalício ou do respectivo cônjuge ou companheiro qualquer outra dívida, salvo as obrigações de natureza *propter rem* e relacionadas à contratação de seguro;
- determinação de que não obsta a alienação fiduciária em garantia reversa o fato de o credor reverso possuir herdeiros necessários ou um único imóvel.
- permissão para que o devedor reverso possa exigir, durante toda a vigência contratual, a contratação pelo credor reverso de seguro voltado a prevenir sinistros sobre o imóvel objeto da garantia;
- permissão para que o credor reverso possa 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.

b) de forma distinta do principal, o apensado:



- estatui que 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;
- não abre possibilidade para que os herdeiros do credor possam adquirir o imóvel em caso de seu falecimento. Estatui que, 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. Adicionalmente, determina que, 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 e que, expedida a certidão de óbito, o devedor reverso terá 30 (trinta) dias para transferir o domínio e efetuar o registro em seu nome.

O PL 3.096, de 2019, e seus apensados tramitam em regime ordinário, estão sujeitos à apreciação conclusiva pelas comissões e foram distribuídos para apreciação nas Comissões de Desenvolvimento Urbano (CDU), de Defesa dos Direitos da Pessoa Idosa (CIDOSO), de Finanças e Tributação (CFT) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). Na CIDOSO, o projeto chegou a receber parecer pela aprovação com substitutivo, mas não houve sua apreciação e votação.

Nesta CDU, no prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

## II - VOTO DO RELATOR

De acordo com o artigo 32, caput e inciso VII, alínea "a", do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, é atribuição desta Comissão de



Desenvolvimento Urbano manifestar-se sobre o mérito de propostas legislativas relacionadas ao desenvolvimento urbano, à habitação e ao sistema financeiro da habitação. O projeto de Lei nº 3096, de 2019, e seus apensados, ainda que direcionados às pessoas idosas, instituem nova modalidade contratual relativa a bem imóvel habitacional e, portanto, merecem passar pelo crivo desta comissão.

A primeira observação digna de registro é que a nova modalidade contratual que pretende ser instituída guarda mais semelhança com a alienação fiduciária do que com a hipoteca, especialmente em virtude do desdobramento da posse do bem imóvel. Assim, na alienação fiduciária reversa proposta, a pessoa idosa proprietária de imóvel, ao transferir a posse indireta de seu imóvel para a instituição financeira, passa a desfrutar de renda adicional durante toda a vida, mantendo a posse direta do imóvel. Com a sua morte, a posse direta do imóvel pode passar para a referida instituição ou para os herdeiros. Em qualquer hipótese, deve ser feito o acerto de contas sobre eventuais saldos credores ou devedores existentes.

Acerca dos efeitos desse novo instrumento, temos que, além de ser capaz de ofertar claros benefícios para a população idosa, estatisticamente mais pressionada em termos de renda e de despesas, tende a trazer benefícios importantes para a economia e para a dinamicidade do meio urbano. Mais especificamente, a alienação fiduciária reversa eleva a segurança e a qualidade de vida das pessoas idosas, por meio da oferta de renda adicional, com garantia do direito à habitação até o fim da vida. No cenário econômico, a alienação fiduciária reversa tende a liberar uma quantidade significativa de crédito privado, com efeitos positivos sobre o crescimento econômico.

O crédito privado, há que se lembrar, tem extrema importância para o florescimento de uma economia capitalista e o Brasil tem necessidade relevante de elevar sua oferta ao crédito. Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea)<sup>1</sup>, “a razão crédito privado/PIB brasileira de 63,7% é baixa mesmo para os padrões de um país de renda média ou média alta.” O

<sup>1</sup> [https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/TDs/201229\\_td\\_2620\\_mio\\_lo\\_web.pdf](https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/TDs/201229_td_2620_mio_lo_web.pdf)  
Acesso em JUN/23



Ipea<sup>1</sup> também estima que a implementação da alienação fiduciária reversa pode injetar aproximadamente R\$ 18 bilhões de crédito privado na economia. Quando avaliados os desembolsos mensais, o volume de pagamentos seria da ordem de R\$ 141,8 milhões ao mês ou R\$ 1,7 bilhão anuais. Trata-se de volume considerável de recursos, que certamente trarão maior qualidade de vida e segurança à população idosa e contribuirão para a saúde da economia do país.

Deve-se considerar, ainda, o fato de que existe uma tendência de elevação da população idosa no Brasil, o que torna o instrumento da alienação fiduciária reversa ainda mais profícuo. Segundo a Agência Brasil<sup>2</sup>, pessoas com 60 anos ou mais já representavam 14,7% da população residente no país em 2021. Em números absolutos, são 31,23 milhões de pessoas. “Nos últimos nove anos, o contingente de idosos residentes no Brasil aumentou 39,8%”<sup>2</sup>. Em 2012, quando teve início a série histórica da Pnad Contínua, a população de pessoas com 60 anos ou mais representava 11,3% do total. Segundo o Ministério da Saúde<sup>3</sup>, as projeções apontam que, em 2030, o número de pessoas idosas superará o de crianças e adolescentes de 0 a 14 anos em aproximadamente 2,28 milhões. Em 2050, a população idosa representará cerca de 30% da população brasileira. Trata-se de relevante transição demográfica em curso, que deve ser acompanhada de iniciativas regulatórias e políticas públicas para acomodar essa nova realidade.

O Poder Executivo Federal já tem se atentado para esse contexto, porquanto implementou iniciativas de teste para compreender os efeitos da utilização do estoque de recursos associados aos imóveis das pessoas idosas. O Banco Central do Brasil (BC) tem utilizado o ambiente do sandbox regulatório para que entidades autorizadas testem, por período determinado, projeto inovador na área financeira ou de pagamento<sup>4</sup>. Já no primeiro ciclo de seleção de projetos pelo BC, foi selecionada empresa que pretende simular o que muito se assemelha a alienação fiduciária reversa para a pessoa idosa. De acordo com os resultados do teste, o Executivo pode

<sup>2</sup> <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2022-07/contingente-de-idosos-residentes-no-brasil-aumenta-398-em-9-anos> Acesso em Jun/23

<sup>3</sup> [https://bvsms.saude.gov.br/bvs/boletim\\_tematico/saude\\_idoso\\_outubro\\_2022-1.pdf](https://bvsms.saude.gov.br/bvs/boletim_tematico/saude_idoso_outubro_2022-1.pdf) Acesso em Jun/23

<sup>4</sup> <https://www.bcb.gov.br/estabilidade/financeira/sandbox>



propor regulamentação para que a nova modalidade contratual seja permanentemente ofertada.

Fica evidente, portanto, que os projetos de lei em apreço são oportunos e meritórios, com grandes potenciais de melhoria para a segurança habitacional e para a qualidade de vida da pessoa idosa, além de serem capaz de estimular o florescimento econômico, com ganhos para o desenvolvimento urbano e para o sistema financeiro habitacional. Resta-nos, então, trabalhar os textos propostos, a fim de construir uma única proposição, que seja juridicamente adequada e segura. Para tanto, nos valem da criteriosa análise registrada no parecer apresentado pela nobre Deputada Leandre na Comissão de Defesa dos Direitos da Pessoa Idosa (Cidoso). Naquela oportunidade, a ilustre parlamentar ponderou a necessidade de apresentação de substitutivo para acomodar a essência de todas as proposições, tomando-se por base, no entanto, o Projeto de Lei nº 5.587, de 2019, por ser mais minucioso. Ademais, o substitutivo incluiu importantes aperfeiçoamentos para elevar a segurança jurídica do negócio, além de ajustes advindos de audiência pública realizada no âmbito daquela comissão. A seguir, transcrevemos trecho do parecer em que são explicitadas as modificações promovidas no substitutivo, com as quais concordamos plenamente:

Mencione-se, porém, que o regramento ali delineado há de ser ainda aprimorado a fim que se supra lacuna identificada consubstanciada na ausência de disposições que prevejam e regulem o pagamento aos herdeiros do credor reverso – em caso de falecimento deste – de eventual saldo contratual apurado do valor obtido com a negociação do imóvel em leilão público após deduzido o valor integral da dívida acumulada, incluídos neste todos os respectivos acréscimos contratuais previstos, inclusive os pertinentes aos juros e outras despesas.

Também é de bom alvitre o aperfeiçoamento das disposições previstas quanto à transmissão a herdeiros do falecido do imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia reversa de maneira que lhes seja garantido, em conjunto ou separadamente, o direito de preferência na aquisição de tal imóvel em relação a terceiros após a consolidação de propriedade ou direitos reais e até a data do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, mas desde que estejam fielmente cumpridos os requisitos para tanto estabelecidos.

[...]



Acrescentamos, a necessidade de tornar explícito o custo efetivo total (CET) da operação (inciso VI do artigo 33-I), bem como a possibilidade de que o regulamento estabeleça limite a este parâmetro, com fundamento no último custo médio do financiamento imobiliário disponível (§ 3º do artigo 33-I).

Possibilitamos que o regulamento, com base em parâmetros operacionais, busque garantir a efetiva manifestação de vontade com credor reverso, de modo a minimizar a possibilidade de contratações fraudulentas (§ 4º do artigo 33-I).

Autorizamos o regulamento a inserir cláusulas ao contrato com vistas a garantir a proteção do credor reverso, uma vez ser este sujeito de cuidado (§ 4º do artigo 33-I).

Finalmente, definimos que os valores recebidos pela celebração do contrato de alienação fiduciária reversa não configuram renda do idoso, de modo que não interfiram no enquadramento em parâmetros de políticas governamentais de transferência de renda (artigo 33-Q).

Assim, apresentamos substitutivo que acolhe os projetos aqui em apreço, com base em acurada análise desenvolvida no âmbito da Cidoso, que aperfeiçoou o texto para conferir a necessária segurança jurídica que a nova modalidade contratual requer.

Diante do exposto, votamos, no mérito, pela **aprovação** dos Projetos de Lei nºs 3.096, de 2019; 5.587, de 2019; e 369, de 2022, nos termos do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em        de        de 2023.

Deputado CASTRO NETO  
Relator

2023-9702



## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI NÚMEROS 3.096, DE 2019, 5.587, DE 2019, E 369, DE 2022

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

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

III - a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos II e III 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 - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia reversa e dos critérios para a respectiva revisão e do valor principal integral da dívida a ser contraída;

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

VI - a taxa de juros e demais encargos incidentes e o Custo Efetivo Total (CET), conforme definido em regulação;

IV - os termos e condições para a consolidação da propriedade plena ou dos direitos sobre o imóvel, ressalvados os de terceiros, em nome do devedor reverso, bem como as disposições sobre os prazos para a venda do imóvel em público leilão;

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

VII - 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 - cláusula que assegure, aos herdeiros do credor reverso, o direito de preferência para adquirir o imóvel, bem como o pagamento de saldo porventura apurado consoante o que prevê o art. 33-K desta Lei;

X - cláusulas que disponham sobre os procedimentos de que tratam os artigos 33-L e 33-O desta Lei.

§ 1º Para a contratação da alienação fiduciária em garantia reversa, o credor 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 do imóvel dado



em alienação fiduciária em garantia reversa de que trata o inciso III do caput do art. 33-I desta Lei.

§ 3º O Custo Efetivo Total deste negócio jurídico será limitado conforme regulação, que levará em consideração a última taxa média conhecida praticada nas operações de crédito imobiliário.

§ 4º A regulação buscará garantir, por meio de procedimentos operacionais ou outra forma eficiente, a efetiva manifestação de vontade do credor reverso, além de poder determinar cláusulas adicionais ao contrato, julgadas necessárias para a proteção do mencionado credor reverso.

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 quinze dias após a consolidação de que trata o caput deste artigo, o inventariante ou os herdeiros do credor reverso falecido deverão, se assim o desejarem, retirar os bens que guarnecem o imóvel e levantar as benfeitorias voluptuárias, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

§ 2º À vista 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-K. Uma vez consolidada a propriedade ou direitos reais sobre o imóvel em nome do devedor reverso, este, no prazo de noventa dias contados da data de falecimento do credor reverso, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se, no primeiro leilão público, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel estipulado na forma do inciso III do caput do art. 33-I desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, mas, se este não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o devedor reverso da obrigação de que trata o § 6º.

§ 3º Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados aos herdeiros do credor reverso falecido mediante correspondência dirigida aos endereços por eles informados, inclusive aos endereços eletrônicos.

§ 4º Após a averbação da consolidação da propriedade ou dos direitos reais sobre o imóvel no patrimônio do devedor reverso e até a data da realização do primeiro ou do segundo leilão, conforme o caso, é assegurado aos herdeiros do credor reverso falecido o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º do caput deste artigo,



aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade ou dos direitos reais sobre o imóvel no patrimônio do devedor reverso, e às despesas inerentes ao procedimento de leilão, aos encargos tributários e às despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

§ 5º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

§ 6º Nos dez dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará aos herdeiros do credor reverso falecido a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido, além do valor pelo qual o bem tenha sido arrematado, o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 5º, fato este que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

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 de seu falecimento.

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

Art. 33-O. 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 desta Lei, a consolidação da propriedade ou de direitos em seu nome.



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

Art. 33-Q. Os valores recebidos pelo credor reverso por parte do devedor reverso não constituem renda do credor reverso para os fins de enquadramento em parâmetros de políticas governamentais de transferência de renda.”

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

Sala da Comissão, em                      de                      de 2023.

Deputado CASTRO NETO  
Relator

2023-9702

