

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2018

Acrescenta o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a hipoteca reversa de coisa imóvel.



SF/18656.77705-57

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescida do seguinte Capítulo II-B:

“CAPÍTULO II-B

Da Hipoteca Reversa de Coisa Imóvel

Art. 33-G. A hipoteca reversa regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o credor hipotecário reverso, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao devedor hipotecário reverso da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1º A hipoteca reversa poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das 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 credor hipotecário reverso;

II - o direito de uso especial para fins de moradia do credor hipotecário 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 hipoteca reversa de coisa imóvel mediante registro, no competente Cartório de Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

§ 1º Com a constituição da hipoteca reversa, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o credor hipotecário reverso possuidor direto e o devedor hipotecário reverso possuidor indireto da coisa imóvel.

§ 2º O imóvel objeto de hipoteca reversa não poderá ser objeto de negócio jurídico sem autorização expressa do devedor hipotecário reverso.

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

- I – o credor hipotecário reverso;
- II – o devedor hipotecário reverso;
- III - o valor do imóvel dado em garantia para a hipoteca reversa;
- IV - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito da hipoteca reversa;
- V – o valor do pagamento mensal em benefício do credor hipotecário reverso, a taxa de juros e demais encargos incidentes;
- VI - a cláusula de constituição da propriedade hipotecária reversa, com a descrição do imóvel objeto da hipoteca reversa e a indicação do título e modo de aquisição;
- VII - a cláusula assegurando ao credor hipotecário reverso a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da hipoteca reversa;
- VIII - a cláusula de carência da hipoteca reversa assegurando aos herdeiros do imóvel hipotecado em reverso o direito de adquirir o imóvel por herança em caso de falecimento do credor hipotecário nos termos do § 4º deste artigo;
- IX - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- X - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 33-L.

§ 1º Para a constituição da hipoteca reversa, o credor hipotecário reverso deve ser pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos.

§ 2º O valor do principal da dívida não poderá ser superior ao valor do imóvel dado para a constituição da hipoteca reversa.

§ 3º O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito da hipoteca reversa terá por termo final o falecimento do credor hipotecário reverso, cuja prova é realizada pela apresentação da certidão de óbito.

§ 4º Se no prazo de cinco anos após a constituição da hipoteca reversa o credor hipotecário vier a falecer, o imóvel dado em garantia reversa será entregue aos herdeiros do falecido, descontados em todo caso em benefício do devedor hipotecário as condições de reposição do



empréstimo ou do crédito da hipoteca reversa, acrescida 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 hipotecário reverso, resolve-se, com a quitação da dívida, nos termos deste artigo, a propriedade hipotecária reversa do imóvel o domínio útil se consolida, em nome do devedor hipotecário reverso.

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

§ 2º O inventariante e os herdeiros do credor hipotecário reverso falecido terão prazo de trinta 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 hipotecário reverso, o oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis efetuará o registro do bem imóvel em nome do devedor hipotecário reverso.

Art. 33-K. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o devedor da hipoteca reversa, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do credor hipotecário reverso.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o devedor hipotecário reverso, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do credor hipotecário reverso, pelo oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao devedor hipotecário reverso, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Cartório de Registro de Imóveis, por oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o devedor hipotecário reverso, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial do



Cartório de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

§ 5º Purgada a mora no Cartório de Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de hipoteca reversa.

§ 6º O oficial do Cartório de Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao credor hipotecário reverso as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º deste artigo sem a purgação da mora, o oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor hipotecário reverso, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

§ 8º O devedor hipotecário reverso pode, com a anuência do credor hipotecário reverso, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 33-L.

Art. 33-L. O imóvel dado como garantia ao contrato de hipoteca reversa não poderá ser objeto de locação ou sublocação pelo credor hipotecário reverso.

Parágrafo único. Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do devedor hipotecário reverso, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no nome do devedor hipotecário reverso, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

Art. 33-M. Responde o credor hipotecário reverso pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse direta fica mantida em benefício do credor hipotecário reverso, nos termos deste artigo, até a data em que o devedor hipotecário reverso vier a ser imitado na posse.

Art. 33-N. A cessão do crédito objeto da hipoteca reversa implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade dada em garantia de hipoteca reversa.

Art. 33-O. O devedor hipotecário reverso, com anuência expressa do credor hipotecário reverso, poderá transmitir os direitos de que seja



titular sobre o imóvel objeto da hipoteca reversa, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 33-P. É assegurado ao devedor hipotecário reverso, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que trata o art. 33-L, 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 em seu nome.

Art. 33-Q. Na hipótese de insolvência do devedor hipotecário reverso, fica assegurada ao credor hipotecário reverso a restituição do imóvel hipotecado, na forma da legislação pertinente.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A precária situação dos aposentados no Brasil vai melhorar, se for aprovado este projeto de lei, que propõe a criação da hipoteca reversa de coisa imóvel para aumentar suas paupérrimas aposentadorias e pensões, na maioria em mãos do INSS e que são, em média, de um salário mínimo mensal. Esse projeto tenta, justamente, aumentar a renda das pessoas das classes mais carentes da nossa população, por meio de um contrato firmado entre o maior de sessenta anos, que seja proprietário de um bem imóvel, e uma instituição financeira, que ficará obrigada a pagar uma quantia vitalícia, sob a condição de se tornar, no futuro, proprietária do imóvel hipotecado reversamente.

Se aprovado este projeto, o contrato de hipoteca reversa estabelecerá um acordo vitalício entre o dono da casa e uma instituição financeira. Com base no valor da propriedade e no cálculo da expectativa de vida do proprietário seriam fixados o período de pagamento e o valor mensal até o final de sua vida. O aposentado continuará morando em sua casa até morrer, e quando isso vier a ocorrer a instituição financeira se torna proprietária do imóvel, devendo levá-lo a venda em leilão para se ressarcir da quantia entregue ao beneficiário.

Nos moldes em que fixamos essa iniciativa, tanto o maior de sessenta anos quanto a instituição financeira saem ganhando. O maior de sessenta anos ganha com o novo rendimento mensal que passa a receber. A instituição financeira também ganha com a expectativa de se tornar, no futuro, proprietária de um imóvel por um valor abaixo do valor de mercado. A implementação dessa iniciativa reduz a carga psicológica sobre os idosos, que



se submetem a viver seus últimos anos com uma pensão precária e cheios de dívidas com médicos, remédios e hospitais.

Por tais razões, esperamos contar com o necessário apoio dos nossos Pares para a aprovação da matéria.

Sala das Sessões,

Senador PAULO BAUHER



SF/18656.77705-57