

# HIPOTECA REVERSA NO BRASIL: FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

*Data de aceite: 02/01/2024*

### **Adilson Régis Silgueiro**

Mestrando em Direito Negocial pela Universidade Estadual de Londrina (UEL). Pós-graduado em Gestão Pública Municipal pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS). Advogado.

### **Priscila Pereira**

Mestranda em Direito Negocial pela Universidade Estadual de Londrina (UEL), Pós-graduada em Gestão Pública Municipal pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS). Pós-graduada em Políticas Públicas com Ênfase em Gênero e Raça, pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS). Advogada.

**RESUMO:** Estamos vivenciando uma crise financeira mundial, por consequência da pandemia gerada pelo COVID 19. Devido o aumento da qualidade e tempo de vida da humanidade, houve a necessidade de adequar a legislação a essa nova realidade de vida. E diante da necessidade de manter a dignidade da pessoa humana na fase idosa, foi criado o Projeto de Lei 3096/2019, onde o legislador trata do instituto denominada hipoteca reversa, para idosos, a fim de

permitir que pessoas com idade igual ou superior a 60 anos possam vender a casa em que moram sem ter que sair dela, criando assim uma nova fonte de renda. Garantindo o bem estar social, e o cumprimento da função social da propriedade. Ao contratar a hipoteca reversa, o proprietário da o imóvel como garantia, em troca de uma renda mensal vitalícia, como se fosse um aluguel pago pela instituição financeira enquanto o proprietário estiver vivo. Após a morte do proprietário, a instituição financeira passará a ser proprietária desse imóvel. Porém, ao concordar com esse contrato, o imóvel fica fora do patrimônio deixado para herdeiros, pois passa a pertencer a instituição financeira após a morte do contratante, contudo, há um descontentamento sobre a aceitação de tal medida por familiares, em especial por parte de filhos que não se preocupam com o bem estar dos pais, mas sim com o que os pais irão deixar de herança para garantir o seu bem estar, mas os herdeiros não terão direito sobre os bens de propriedade dos antecessores, tendo a contratação sido formalizada de acordo com a Lei aplicável, não há o que se questionar. Conclui-se que a nova figura é um mecanismo hábil para o momento, pois o Brasil está passando por grandes

mudanças, como a reforma da previdência social e o aumento da expectativa de vida da pessoa humana.

**PALAVRAS-CHAVE:** Hipoteca Reversa. Dignidade da Pessoa Humana. Função Social da Propriedade. Respeito ao Idoso.

## REVERSE MORTGAGE IN BRAZIL: SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY

**ABSTRACT:** We are experiencing a global financial crisis, as a result of the pandemic generated by COVID 19. Due to the increase in the quality and length of life of humanity, there was a need to adapt legislation to this new reality of life. And given the need to maintain the dignity of the human person in the elderly phase, Bill 3096/2019 was created, where the legislator deals with the institute called reverse mortgage, for the elderly, in order to allow people aged equal to or older 60 year olds can sell the house they live in without having to leave it, thus creating a new source of income. Guaranteeing social well-being and fulfilling the social function of the property. When taking out a reverse mortgage, the owner gives the property as collateral, in exchange for a monthly income for life, as if it were rent paid by the financial institution while the owner is alive. After the death of the owner, the financial institution will become the owner of that property. However, when agreeing to this contract, the property remains outside the assets left to heirs, as it becomes the property of the financial institution after the death of the contracting party. However, there is dissatisfaction with the acceptance of such a measure by family members, especially by children who are not concerned with the well-being of their parents, but rather with what their parents will leave as an inheritance to guarantee their well-being, but the heirs will not have rights to the assets owned by their predecessors, with the contract having been formalized in According to applicable law, there is nothing to question. It is concluded that the new figure is a skillful mechanism for the moment, as Brazil is going through major changes, such as social security reform and the increase in human life expectancy.

**KEYWORDS:** Reverse Mortgage. Dignity of human person. Social Function of Property. Respect for the Elderly.

## 1 | INTRODUÇÃO

O presente artigo aborda a figura da hipoteca reversa, que vem sendo discutida no Brasil através do Projeto de Lei 52/2018. Que é uma modalidade de contrato de crédito feito entre o proprietário de um imóvel já quitado, cuja idade seja de 60 anos ou mais, e uma instituição financeira.

Ao contratar a hipoteca reversa, o proprietário idoso cede seu imóvel como garantia, em troca de uma renda mensal vitalícia, ou uma espécie de aluguel, paga pela instituição financeira, que futuramente se tornará proprietária do imóvel. A grande vantagem dessa modalidade de crédito é que o cliente idoso, já habituado a morar na residência que levou a vida toda para construir, irá continuar morando na mesma até a sua morte, pois, o contrato só se encerra com o óbito do contratante.

Porém, caso queira o contratante também pode optar por quitar o empréstimo antes

de morrer como forma de liberar o imóvel dado em garantia na operação. No entanto, ao concordar com esse contrato, o imóvel fica fora do patrimônio deixado para herdeiros, pois passa a pertencer a instituição financeira após a morte do contratante, contudo, há um descontentamento sobre a aceitação de tal medida por familiares, em especial por parte de filhos que não se preocupam com o bem estar dos pais, mas sim com o que os pais irão deixar de herança para garantir o seu bem estar, mas os herdeiros não terão direito sobre os bens de propriedade dos antecessores, tendo a contratação sido formalizada de acordo com a Lei aplicável, não há o que se questionar.

Tal Instituto já é aplicado em outros países como nos Estados Unidos e Canadá, e apresenta efeitos positivos, tanto na movimentação do mercado imobiliário, quanto na comodidade do idoso que contrata a hipoteca reversa. Conclui-se que a nova figura é um mecanismo hábil para o momento, pois o Brasil está passando por grandes mudanças, como a reforma da previdência social e o aumento da expectativa de vida da pessoa humana, e a hipoteca reversa surge como uma forma compensatória onde o idoso poderá transformar seu patrimônio em renda mensal, e ainda continuar morando nele até o fim da vida, garantindo assim o seu bem estar social, e ainda a promoção da função social da propriedade.

Com relação a metodologia científica, foi utilizado o método dedutivo de realização da pesquisa, com amparo em pesquisa bibliográfica, análise de artigos científicos, bem como decisões e notícias disponibilizadas em sites de grande confiabilidade.

## 2 | HIPOTECA REVERSA

Para entender o que é hipoteca reversa, é importante lembrarmos o que é hipoteca convencional, e para tanto, vamos nos ater a definição de hipoteca dada pelo autor Caio Mário da Silva Pereira:

“a hipoteca é o direito real de garantia de natureza civil, incidente em coisa imóvel do devedor ou de terceiro, sem transmissão da posse ao credor.”  
(PEREIRA, 2014, p. 421).

O projeto da hipoteca reversa em discussão na casa de leis é mais que um negócio imobiliário e alcança um universo de oportunidades, tanto para os idosos que terão condições de obter renda sem “perder” seu patrimônio e o local onde mora, ao mesmo tempo em que a propriedade cumpre sua função social já que ela será disposta da melhor forma como seu proprietário convir, bem como, permitirá a circulação de recursos oportunizando a todos dessa cadeia de produção obterem renda e com geração de empregos, todos ganham. Isso se evidencia pelo fato de o idoso ter um rendimento extra e poder gastá-lo no mercado, na loja de roupa, no posto de gasolina e onde mais desejar, sem falar, também, na farmácia.

Assim, objetivando trazer luz ao debate, reputamos ser importante aprofundar as discussões sobre o tema através da pesquisa e debates. Ora, estamos na iminência da

criação da lei e para tanto, como não é possível viver uma vida aprendendo com os próprios erros, premente buscarmos o conhecimento das experiências jurídicas e legislativas de outros países para que possamos criar a lei dentro da nossa realidade e alcançando as necessidades do público alvo a ser atingido para de fato, proporcionar a este, diante das suas necessidades e expectativas. Assim, é imperioso que analisemos todo o cenário, tanto pelos olhos do idoso, quanto do mercado para, após uma avaliação criteriosa de todos os pontos positivos e negativos, criarmos a lei.

Como metodologia para o trabalho, nos baseamos no projeto de lei apresentado alhures mencionado, buscando o conhecimento exato de experiência de outros países para usarmos de forma empírica aplicando-as em nosso país através das experiências vivenciada e comparando-as com nossa realidade. Através da metodologia de pesquisa empregada, buscamos alcançar uma lucidez capaz de proporcionar o entendimento sobre o que de fato vem a ser a Hipoteca Reversa e como ela vai funcionar na prática, oportunizando as condições necessárias para a sua regulamentação no Brasil para que om idoso possa usufruir da vida com mais uma opção de renda.

O conceito legal da Hipoteca Reversa se define em um empréstimo realizado pela pessoa idosa junto a instituição financeira tendo como garantia o seu imóvel sem que este idoso tenha necessidade de sair do seu imóvel residencial, é como se a pessoa idosa vendesse com desconto ao banco o seu imóvel residencial e o desconto lhe permitisse continuar residindo no seu imóvel até o final de sua vida, e, em contrapartida ao recebimento do valor, o empréstimo será quitado após o falecimento do contante ou mutuário e a posse ou propriedade do imóvel será passada em favor da instituição financeira.

A finalidade da hipoteca reversa é criar uma nova fonte de renda a pessoa idosa, sem que este precise sair da residência obtida ao longo da vida com o suor de seu trabalho ou de forma não onerosa, local onde está habituado a viver e conviver com amigos e parentes e que lhe causa bem estar e conforto. Desta forma podemos citar a definição de hipoteca reversa dada pela autora Ana Luiza Oliveira Champloni:

Hipoteca reversa é um tipo de empréstimo, somente disponível para idosos, que permite resgatar o ativo imobiliário acumulado pelas pessoas durante a vida, na forma de um pagamento único (lump sum), pagamentos múltiplos ou linha de crédito. Aqueles idosos que forem elegíveis para esse empréstimo receberão, em alguma das modalidades disponíveis, uma parte de seu ativo imobiliário enquanto residirem no imóvel a ser dado como garantia. O empréstimo apenas será pago quando o idoso falecer ou deixar de viver na casa., (CHAMPLONI, 2010, p. 08).

Como dito, o projeto em debate, se aprovado, será realizado entre particulares, mas tem como escopo garantir ao idoso, independente de sua condição física, mental e emocional, uma geração de renda extra e necessária no momento mais importante e difícil de sua vida, onde, para muitos, o idoso, como dito, é um ser invisível, mesmo tendo, muitas vezes, um patrimônio de alto nível.

Tendo em vista que, a população está vivendo mais, é previsível que os aposentados na medida em que envelhecem e seus benefícios (aposentadorias) ficam com valores defasados se comparados ao período em que estavam ativos, estes terão menos recursos para se manterem, desta forma a hipoteca reversa os beneficiária conforme pode ser visto no Projeto de Lei 52/2018 de iniciativa do Senador Paulo Roberto Bauer:

A Hipoteca Reversa pode se apresentar como uma alternativa de renda sem que se tenha que se desfazer de um imóvel em que se mora (BRASIL. Congresso. Senado Federal. Projeto de Lei 52/2018 de iniciativa do Senador Paulo Roberto Bauer).

O ordenamento jurídico brasileiro tem em suas entranhas as características do direito português mantidas ao longo do tempo, contudo, sobre o tema versado, importante trazermos a mesa do debate aquilo que já se produziu no mundo para construirmos um projeto exequível e profícuo, analisando os impactos provenientes da mencionada lei na vida do idoso, na sociedade e em nossa economia e para tanto, iniciaremos a busca por esse conhecimento pela experiência obtida no *Canadá* país que deu origem a este instrumento financeiro da Hipoteca Reversa e no desenvolvimento do presente artigo discorreremos sobre o tema em outros países com legislação semelhante a brasileira.

Como qualquer instituto, a hipoteca reversa também oferece os seus, e em especial destaca-se o valor de mercado do imóvel, o que deve ser observado detalhadamente, o que pode ser confirmado conforme destaca o autor Vaz:

Os riscos presentes neste produto passam a ser basicamente o valor líquido de mercado do imóvel que será obtido no fim do contrato e a taxa de juros atrelada ao prazo pelo qual será paga ao beneficiário a pensão definida no início da vigência contratual (Vaz, 2014, p.8).

### 3 I HIPOTECA REVERSA EM OUTROS PAÍSES

Com base em análise bibliográfica faremos uma breve exposição sobre o tema hipoteca reversa nos principais países que adotam o instituto em sua legislação, começando pelo Canadá, discorrendo sobre Portugal, Itália, Estados Unidos, Espanha e finalizando com o Brasil.

#### 3.1 HIPOTECA REVERSA NO CANADÁ

No *Canadá*, país que deu origem a este instrumento financeiro da Hipoteca Reversa no final da década de 1970 e para obter as condições favoráveis ao crédito é necessário ter a idade mínima de 55 (cinquenta e cinco) anos de idade e ser o proprietário do imóvel onde reside, sendo este devidamente quitado e, havendo condomínio dominial, o valor da tomada será a do beneficiário mais novo dentro das condições de mercado do imóvel.

Assim, pactuado o mutuo, o tomador pode optar por receber o valor total do

empréstimo ou parcelados, permanecendo no imóvel na condição de proprietário da residência, cumprindo para tanto, as obrigações devidas para o uso do imóvel, além de se obrigar a contratar um seguro residencial, ficando o mutuante autorizado a verificar as condições do imóvel e o pagamento dos impostos devidos e para a realização desta avaliação é cobrada do mutuário uma taxa, pagas no ato da avaliação ou não.

O contrato firmado entre mutuário e mutuante garante ao tomador pagar o valor emprestado, seja em que data for, de acordo com o valor de mercado do imóvel objeto da garantia para impedir prejuízos no caso de desvalorização do imóvel.

### 3.2 HIPOTECA REVERSA EM PORTUGAL

Em *Portugal*, país que formou nosso ordenamento jurídico e tido como nosso colonizador, assim como no Brasil, ainda não foi implantando a modalidade negocial da Hipoteca Reversa e um dos entraves está na burocracia para o licenciamento na legislação imobiliária, bem como, a cultura de capitalização, investimentos e aplicação de rendimentos não tem, na habitação, o nicho de lucros necessários a merecer qualquer mudança legislativa para modificação e implementação de novas regras para criar rendimentos ao idoso tendo a moradia como garantia do crédito.

Vê-se naquele país, que há uma forte produção literária a respeito do tema, mas cujo efeitos ainda estão no embrião das discussões acadêmicas que sinalizam a oportunidade de gester tipo de sistema gerar renda ao idoso, lucro para o sistema financeiro e fomento da economia, mas há um longo caminho a percorrer até viabilizar as condições para sua efetivação no sistema legal.

### 3.3 HIPOTECA REVERSA NA ITÁLIA

A *Itália*, berço do Direito mundial a pessoa é considerada idosa a partir dos 75 anos, sendo este um dos países que mais envelhecem e o segundo país com mais pessoas idosas no mundo, tendo a expectativa de vida na faixa do 81 anos para homens e de 85 anos para mulheres, há uma população aproximada de 22,8% com mais de 60 anos de idade, mas há pouco material produzido sobre hipoteca reversa.

### 3.4 HIPOTECA REVERSA NOS ESTADOS UNIDOS

Os *Estados Unidos* aperfeiçoou o instituto da Hipoteca Reversa criado no Canadá, mas foi somente na década de 1980 que o instituto foi regulamentado e hoje, essa modalidade de contrato possui aproximadamente 90% de adesão e ocorre com idosos a partir dos 62 anos, sendo inclusive permitido a participação de capital estrangeiro para este tipo de financiamento e, seja com capital nacional ou estrangeiro, o mutuário tem liberdade para acordar a forma do recebimento de seu crédito, ficando condicionado a sua

permanência no imóvel como condição para o término do pagamento do crédito ou sua morte.

### 3.5 HIPOTECA REVERSA NA ESPANHA

A *Espanha*, embora faça parte do continente europeu, pela língua, por sua cultura e alegria de seu povo, poderia ser considerado um país latino ou Latino Europeu, motivo que reputamos importante trazer a experiência desse país irmão sobre a Hipoteca Reversa.

Naquele país, com uma população idosa de certa forma parecida com a do Brasil o instituto da hipoteca Reversa surgiu recentemente na década de 2000, mas aproveitou a experiência dos países onde o instituto já havia sido implementado e deu passo importante para todos que desejam a utilização da Hipoteca Reversa. Naquele país, a idade mínima para obtenção do crédito é de 65 anos ou o tomador ser dependente e o crédito pode ser disponibilizado de forma única ou parcelado, mas no caso de pagamento vitalício, este é obrigado a fazer um seguro e a execução deste contrato somente ocorre com a morte do último beneficiário, ficando o mutuário, em todos os casos como possuidor do imóvel e no caso de sua morte, os herdeiros: poderão recuperar o imóvel pagando o saldo devedor da hipoteca ou deixar a empresa financeira credora vender o imóvel: uma vez sendo a receita superior ao saldo devedor, os herdeiros podem receber a diferença; sendo inferior a receita, o credor obterá a recuperação sobre os bens da herança.

### 3.6 HIPOTECA REVERSA NO BRASIL

Ao nos deparar com o instituto da hipoteca reversa, e sua possível regulamentação no Brasil, é possível enxergar uma luz no fim do túnel para o idoso que enfrenta dificuldades financeiras no fim da vida, tem um imóvel onde sempre morou e sofreria grande abalo emocional e psicológico em se dispor de tal bem, no entanto, com a contratação da hipoteca reversa teria a garantia de continuar residindo no imóvel até o falecimento e uma renda extra mensal para se manter.

No entanto, tal instituto também gera preocupações, tendo em vista, as diversas falhas no sistema de segurança bancário que temos presenciado nos últimos anos, tais como golpe do pix, golpe do motoboy, entre outros golpes onde a maioria das vítimas são idosos, tão logo, tal instituto apesar de trazer inúmeros benefícios para o idoso os colocaria na mira dos bandidos, sendo necessário a implementação de condições que dificultem o acesso de golpistas aos idosos proprietários de imóveis desde o ato da aprovação da lei.

Conforme a tese de Montesquieu, os homens renunciaram a comunidade natural, para viver sob a lei dos homens, desde então a Constituição da República Federativa do Brasil implementou determinadas limitações ao direito de propriedade, sendo assim, o direito de propriedade foi instituído como garantia fundamental e pôs todo um esplendor

jurídico para sua manutenção e segurança.

Assim como os homens renunciaram à comunidade natural, para viver sob a lei dos homens, igualmente renunciaram à comunidade natural dos bens, para viver sob as leis civis. As primeiras lhes deram a liberdade; as segundas a propriedade “Sob o aspecto sociológico, a propriedade é, portanto, um fenômeno histórico. (MONTESQUIEU, 1758, ed. 2007, s/p.)

Ressalte-se que essa modalidade negocial vai obrigar os filhos a cumprir o disposto no artigo art. 229 da Constituição da República de 1988, que incumbiu a estes o dever de cuidado, amparo e proteção dos pais na velhice, mas o abandonam na maioria das vezes e como diz o ditado, “*um pai cuida de 10 filhos, mas 10 filhos não cuidam de um pai*”. Assim, os pais, com o implemento da Hipoteca Reversa, podem se vingar dos ingratos filhos, não deixando bens imóveis residenciais a ser partilhado.

A Hipoteca Reversa permitirá a muitos homens disporem de seu bem imóvel residencial auferindo uma renda sem precisar se dispor desse bem e assim, obterem renda no momento mais difícil de sua vida, quando, em muitos casos, já não possui vigor e condições de buscar recursos além do obtido com a aposentaria para ajuda no custeio doméstico diário ou para a compra dos remédios de que precisa para continuar vivendo.

## 4 | CONCLUSÃO

No projeto que está na iminência de ser aprovado, é preciso definir as condições para sua aquisição, a forma do recebimento do empréstimo.

É necessário garantir a forma do resgate do bem e qual será a forma de quitação do contrato e os juros impostos e se essa quitação pode ser feita somente em vida pelo idoso ou após sua morte pelos herdeiros, tornar claro se o contrato pode ser feito somente entre pessoas e empresas nacionais, se é preciso pagar impostos nessa transação e se sim, qual a porcentagem dentre outras dúvidas.

Diante dos diversos tipos de golpe envolvendo instituições bancárias/financeiras que vem ocorrendo no Brasil, tais como golpe do pix, golpe do motoboy, entre outros, é importante e necessário que para a validação da efetivação da contratação da hipoteca reversa, o idoso esteja representado por um advogado de sua confiança.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Congresso. Senado Federal. **Projeto de Lei 52/2018 de iniciativa do Senador Paulo Roberto Bauer**. 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. Disponível em: <:///C:/Users/cliente/Downloads/DOC-Avulso%20inicial%20da%20mat%C3%A9ria-20180221.pdf>> Acesso em: 10 nov. 2023.

CHAMPLONI, Ana Luiza Oliveira. **Despouando o passado: o caso das hipotecas reversas**. 2010. 36 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Economia de Empresas, Universidade Católica de Brasília, Brasília, 2010. Disponível em: <https://btdt.ucb.br:8443/jspui/bitstream/123456789/429/1/ana%20luiza%20oliveira.pdf>. Acesso em: 14 nov. 2023.

MONTESQUIEU. L'Esprit Des Lois (1758). **Choix de Textes. Classiques Larousse. French Edition.** Mass Market Paperback: May 1, 2007.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: direitos reais.** 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. 528 p. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho.

Vaz, B. R. (2014). **Reverse Mortgage em Portugal: Uma abordagem actuarial.** Universidade Nova Lisboa, p. 2-12.